



**KEMENTERIAN PERTAHANAN RI  
PUSAT PELAPORAN DAN PEMBINAAN  
KEUANGAN PERTAHANAN**

**SURAT EDARAN  
NOMOR: SE/ 13 /III/2023**

**TENTANG**

**KEBIJAKAN AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI  
DI LINGKUNGAN KEMHAN DAN TNI**

1. **Dasar:**
  - a. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85/PMK.05/2021 tentang Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan Nomor 17 tentang Properti Investasi, memberikan pengaturan bahwa PSAP 17 diterapkan efektif mulai tahun 2022.
  - b. Surat Dirjen Perbendaharaan Kementerian Keuangan Nomor: S-46/PB/PB.6/2022 tanggal 13 November 2022 tentang Identifikasi dan Penyajian Properti Investasi pada Laporan Keuangan Tahun 2022.
  - c. Surat Dirjen Perbendaharaan Kementerian Keuangan Nomor: S-11/PB/PB.6/2022 tanggal 9 Februari 2023 tentang Perubahan Redaksi atas Petunjuk Teknis Akuntansi 09: Akuntansi Barang Milik Negara yang Memenuhi Karakteristik Properti Investasi pada Kementerian/Lembaga.
2. Sehubungan dengan dasar diatas, dalam rangka persiapan atas penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan Nomor 17 tentang Properti Investasi (PSAP 17) pada penyusunan Laporan Keuangan tahun 2022 di lingkungan Kemhan dan TNI, dapat disampaikan hal-hal sebagai berikut:
  - a. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85/PMK.05/2021 tentang Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan Nomor 17 tentang Properti Investasi, memberikan pengaturan bahwa PSAP 17 diterapkan efektif mulai tahun 2022.
  - b. Kebijakan teknis akuntansi properti investasi tersebut memberikan panduan antara lain:
    - 1) Kebijakan teknis akuntansi atas BMN yang memenuhi kriteria properti investasi; dan
    - 2) Penatausahaan dan/atau pencatatan untuk penyajian properti investasi menggunakan sistem aplikasi SAKTI atas BMN yang digunakan Satker di lingkungan Kemhan dan TNI.
  - c. Atas hal tersebut, diminta bantuan Saudara/Saudari melakukan persiapan penerapan PSAP 17 dengan langkah-langkah secara berurutan sebagai berikut:
    - 1) Melakukan identifikasi BMN yang memenuhi kriteria Properti Investasi; dan
    - 2) Menyusun kertas kerja hasil identifikasi BMN yang memenuhi kriteria Properti Investasi tersebut ke dalam format kertas kerja sebagaimana

dimaksud dalam Lampiran sebagaimana kertas kerja yang diilustrasikan dalam romawi III huruf G angka 2.

Kertas kerja ini membantu sebagai alat kontrol dalam perekaman ke dalam penatausahaan BMN properti investasi secara otomatis aplikasi SAKTI dan/atau penyajian properti investasi di Neraca secara jurnal manual aplikasi SAKTI.

- d. Dalam hal membutuhkan konfirmasi dan diskusi lanjutan terkait Kebijakan Teknis Akuntansi atas Barang Milik Negara yang Memenuhi Karakteristik Properti Investasi sesuai PSAP 17, Saudara/Saudari dapat menyampaikan melalui email [dalbenpusku@gmail.com](mailto:dalbenpusku@gmail.com).
3. Untuk kelancaran pelaksanaan Surat Edaran ini, mohon Kapusku TNI, Dirku/Kadisku Angkatan dan Karorenku Setjen Kemhan agar segera menginformasikan kepada Kaku Kotama dan Satker di jajaran U.O masing-masing serta mengawasi penatausahaan dan/atau pencatatan untuk penyajian properti investasi dengan menggunakan sistem aplikasi SAKTI.
4. Surat Edaran ini sebagai pedoman untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 30 Maret 2023

Kepala  
Pusat Pelaporan dan Pembinaan  
Keuangan Pertahanan,



Amad Sugiyono, S.E., M.M.  
Brigadir Jenderal TNI

Kepada Yth:

1. Kapusku TNI
2. Dirkuad
3. Kadiskual
4. Kadiskuau
5. Karorenku Setjen Kemhan.

Tembusan:

1. Panglima TNI
2. Kas Angkatan
3. Sekjen Kemhan
4. Irjen Kemhan
5. Irjen TNI
6. Irjen Angkatan
7. Dirjen Renhan Kemhan.

Lampiran  
Surat Edaran Kapuslabinkuhan Kemhan  
Nomor : SE/ 13 / III / 2023  
Tanggal : 30 Maret 2023

**PETUNJUK TEKNIS AKUNTANSI ATAS BARANG MILIK NEGARA YANG  
MEMENUHI KARAKTERISTIK PROPERTI INVESTASI SESUAI PSAP 17**

## Daftar Isi

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.....	12
D.	Pengukuran Setelah Pengakuan Awal Perolehan Properti Investasi.....	15
E.	Alih fungsi .....	15
F.	Pelepasan Properti Investasi.....	16
G.	Pengungkapan.....	16
III.	PENCATATAN DAN PENATAUSAHAAN PROPERTI INVESTASI .....	17
A.	Sistem Aplikasi yang Digunakan .....	11
B.	Identifikasi BMN yang Memenuhi Kriteria Properti Investasi.....	17
C.	Pencatatan Reklasifikasi BMN yang Memenuhi Karakteristik Properti Investasi Masa Transisi Secara Prospektif Menggunakan Aplikasi SAKTI.....	18
D.	Pencatatan dan Penatausahaan Perolehan Baru Properti Investasi Menggunakan Aplikasi SAKTI.....	18
E.	Perhitungan dan Penyajian Penyusutan Properti Investasi Tahun Berjalan Menggunakan Aplikasi SAKTI.....	19
F.	Pencatatan Reklasifikasi Properti Investasi Menggunakan Aplikasi SAKTI Sehubungan Alih fungsi, Penjualan atau Penghapusan.....	19
G.	Penggunaan Jurnal Manual di Aplikasi SAKTI (Tanpa Penatausahaan BMN Properti Investasi di Aplikasi SAKTI).....	19
H.	Identifikasi dan Teknik Pencatatan Penghentian Penyajian Properti Investasi di Neraca Tingkat Konsolidasian.....	23
I.	Daftar Akun yang Digunakan dalam Transaksi terkait Pencatatan BMN yang Memenuhi Karakteristik Properti Investasi.....	27

## KEBIJAKAN TEKNIS AKUNTANSI ATAS BARANG MILIK NEGARA YANG MEMENUHI KARAKTERISTIK PROPERTI INVESTASI SESUAI PSAP 17

### I. PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

1. Sehubungan dengan terbitnya Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrual Nomor 17 Properti Investasi (PSAP 17) yang mulai berlaku efektif penerapannya di tahun 2022, terdapat kemungkinan satuan kerja (Satker) di lingkungan pemerintah pusat untuk melakukan reklasifikasi keluar dari pos Aset Tetap dan/atau pos Aset Lainnya atas penyajian aset berwujud yang bersifat properti di 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 yaitu:
  - 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. 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.
4. 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.
5. Dalam rangka persiapan penyusunan laporan keuangan tahun 2022, telah diterbitkan panduan awal penerapan PSAP 17 yang dapat digunakan dalam melakukan identifikasi dan penyajian BMN yang memenuhi karakteristik properti investasi melalui surat Direktur Jenderal Perbendaharaan nomor S-46/PB/PB.6/2022 tanggal 13 November 2022 hal Identifikasi dan Penyajian Properti Investasi pada Laporan Keuangan Tahun 2022.
6. Petunjuk teknis akuntansi ini bertujuan menyempurnakan surat Direktur Jenderal Perbendaharaan nomor S-46/PB/PB.6/2022 dimaksud di atas setelah mengakomodir masukan dari para unit teknis yang mengharmonisasikan peraturan terkait pengelolaan dan penatausahaan BMN, penyempurnaan tata kelola dan kewenangan entitas pengguna BMN, dan penyempurnaan sistem aplikasi yang digunakan dalam penatausahaan BMN secara otomatis yang tidak hanya sebatas penyusunan laporan keuangan tahun 2022.

## **B. Struktur Pembahasan Kebijakan Teknis Akuntansi**

1. Petunjuk teknis akuntansi pemerintah pusat dalam penerapan PSAP 17 ini digunakan khusus untuk Unit Organisasi di lingkungan Kemhan dan TNI yang menggunakan aplikasi SAKTI, dan BMN yang bersifat properti yang digunakannya memenuhi karakteristik properti investasi sesuai PSAP 17.
2. Petunjuk teknis akuntansi pemerintah pusat dalam penerapan PSAP 17 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 SAKTI atas BMN yang digunakan Satker di lingkungan Kemhan dan TNI.

## **II. KEBIJAKAN TEKNIS AKUNTANSI**

### **A. Pengertian dan Ruang Lingkup Properti Investasi**

1. Untuk memberikan pemahaman yang komprehensif terkait akuntansi properti investasi, pengertian hal 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, pada umumnya properti dapat terdiri dari BMN yang masuk klasifikasi tanah dan/atau gedung dan bangunan.
4. Selanjutnya suatu BMN yang dicatat sebagai pos aset tetap tanah dan/atau pos aset tetap gedung dan bangunan 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 sebagaimana 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 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 terinci 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 melaksanakan atau menunjang pelaksanaan tugas dan fungsi dari masing-masing Kementerian/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 bagi 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 kurang produktif dan belum termanfaatkan atau kurang optimal pemanfaatannya, bahkan terdapat beberapa BMN yang sama sekali tidak termanfaatkan atau tidak produktif dan terindikasi sebagai *asset idle*. Atas kondisi tersebut, tentunya berdampak pada beban yang harus ditanggung

oleh negara antara lain berupa biaya pemeliharaan, pengamanan, dan biaya-biaya lain.

- e) Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 mengamanatkan bahwa BMN berupa tanah dan/atau bangunan yang tidak digunakan untuk kepentingan tugas dan fungsi K/L wajib diserahkan pengelolaannya kepada pengelola barang (Menteri Keuangan selaku Bendahara Umum Negara - BUN). Atas penyerahan tanah dan bangunan dari pengguna barang (K/L) dimaksud, maka pengelola barang harus memprioritaskan pengelolaan BMN tersebut untuk mendukung dan melaksanakan fungsi pelayanan melalui pengalihan/penetapan status penggunaan kepada pengguna barang lain yang membutuhkan.
  - f) Jika 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 dan fungsi K/L dengan tidak mengubah status kepemilikan. Langkah pemanfaatan BMN tersebut sekaligus sebagai salah satu upaya untuk meningkatkan kinerja dan nilai tambah BMN yang dimiliki.
  - g) Frasa pengaturan “tidak mengubah status kepemilikan” bermakna bahwa setiap keputusan pemanfaatan atas BMN yang diambil tidak akan pernah diikuti dengan beralih 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 karakteristik properti investasi, dapat dilakukan pengujian 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, asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan.  
Tanah dengan intensi untuk dijual dan/atau diserahkan dengan melepas status kepemilikan BMN kepada masyarakat dan/atau pemerintah daerah, dicatat dan disajikan sebagai pos persediaan di Neraca. Tanah dengan intensi diserahkan tanpa melepas status kepemilikan BMN untuk pelayanan kepada masyarakat atau kepada entitas pemerintah yang lain (antar entitas pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah), dicatat dan disajikan sebagai pos aset tetap di Neraca. BMN tanah namun belum ditentukan penggunaannya di masa depan.
  - b. Terhadap kondisi BMN berupa tanah (dan/atau kemungkinan ada bangunan di atasnya) yang tidak digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi K/L; 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 (K/L) wajib menyerahkan BMN *idle* dimaksud kepada pengelola barang (Menteri Keuangan selaku BUN c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara). Dikecualikan untuk hal tersebut, yaitu 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 BMN *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 sebagai berikut:

- 1) Tanah dan/atau bangunan yang terindikasi BMN *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 sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 71/PMK.06/2016.
- 3) BMN *idle* sebagaimana dimaksud angka 1 yang telah diserahkan pada pengelola barang dilakukan analisis pengambilan keputusan optimalisasi BMN sebagai berikut:
  - a) BMN *idle* yang masih dalam proses analisis kebijakan optimalisasi BMN dicatat dan disajikan sebagai aset tetap yang tidak digunakan dalam operasional pemerintahan pada pos aset lainnya di Neraca.
  - b) 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 secara komersial 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.

- d. BMN gedung dan bangunan yang belum terpakai tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi secara komersial sesuai dengan dokumentasi formal penatausahaan BMN, 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 kepada ketentuan terkait BMN *idle*.
- e. BMN dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi berdasarkan dokumentasi formal BMN, 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 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 diiserahkelolakan oleh Pengelola Barang kepada Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) diakui sebagai aset kelolaan LMAN. Selanjutnya, perlu diidentifikasi terlebih dahulu apakah aset yang diiserahkelolakan tersebut telah dalam status *clean and clear*

Jika aset properti yang telah diiserahkelolakan ke LMAN tidak dalam kondisi *clean and clear*, maka tidak dapat diakui sebagai properti investasi, mengingat masih perlu dilakukan penyelesaian permasalahan aset properti tersebut terlebih dahulu sebelum dapat dikelola untuk menghasilkan pendapatan dan/atau kenaikan nilai. Untuk itu aset properti yang demikian dicatat dan disajikan sebagai aset tetap yang tidak digunakan dalam operasional pemerintahan pada pos aset lainnya di Neraca

Jika aset properti yang telah diiserahkelolakan ke LMAN dalam kondisi *clean and clear*, maka atas aset properti ini dapat diakui sebagai properti investasi, mempertimbangkan bahwa aset properti tersebut dimaksudkan agar aset properti dapat dikelola untuk menghasilkan pendapatan dan/atau kenaikan nilai.

- 2) Untuk aset properti yang berada pada unit atau Satker yang memiliki tugas dan fungsi sebagai pengelola kawasan. Untuk aset properti yang berada dalam kelolaan Satker yang memiliki tugas dan fungsi sebagai pengelola kawasan, perlu

diidentifikasi terlebih Halm. 6 dari 27 dahulu apakah atas aset tersebut merupakan BMN atau merupakan aset dalam penguasaan (ADP).

Jika aset properti merupakan ADP, maka tidak dapat diakui sebagai properti investasi karena penerimaan yang diterima bukan dalam konteks sewa melainkan iuran terkait pengalokasian lahan dan terdapat pemberian hak atas tanah. ADP ini dicatat dan disajikan sebagai aset tak berwujud di Neraca.

Jika aset properti merupakan BMN dan dapat dilakukan pemanfaatan untuk mendapatkan sewa, maka dilakukan analisis lanjutan apakah pelaksanaan pemanfaatan BMN dilakukan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat dan penyelenggaraan negara/pemerintah. Aset properti yang demikian dicatat dan disajikan sebagai aset tetap di Neraca.

Jika pelaksanaan pemanfaatan BMN tidak dilakukan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat dan penyelenggaraan negara/pemerintah dan pemanfaatannya dalam skema bisnis, baik secara tarif sewa sesuai harga pasar maupun tidak sesuai harga pasar, 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 memenuhi definisi properti yang digunakan sendiri yaitu properti yang dikuasai untuk kegiatan pemerintah, dimanfaatkan oleh masyarakat umum tanpa melepas status kepemilikan BMN (misalnya fasilitas umum dan fasilitas sosial), dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif. BMN properti ini dicatat dan disajikan sebagai aset tetap di Neraca.
  - b. BMN properti dengan intensi untuk dijual dan/atau diserahkan dengan melepas status kepemilikan BMN kepada masyarakat dan/atau pemerintah daerah, dicatat dan disajikan sebagai pos persediaan di Neraca berdasarkan dokumentasi formal BMN, 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. Dengan demikian 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 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. Untuk itu tanah dan bangunan Rumah Negara Golongan I dan Golongan II dicatat dan disajikan sebagai aset tetap di Neraca berdasarkan dokumentasi penatausahaan BMN atau informasi yang dipersamakan.

- d. BMN properti yang dimiliki untuk tujuan sosial dan/atau berhubungan tugas dan fungsi UO 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 tidak menjadikan BMN properti tersebut memenuhi kriteria properti investasi. BMN properti ini dicatat dan disajikan sebagai pos aset tetap di Neraca berdasarkan dokumentasi penatausahaan BMN, asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan.
- 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, dicatat dan disajikan sebagai pos aset tetap di Neraca berdasarkan dokumentasi penatausahaan BMN, 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 penatausahaan BMN, asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan. Misalnya Satker pemerintah memiliki BMN properti yang digunakan untuk kegiatan operasional Satker bersangkutan namun sesekali disewakan kepada pihak lain. BMN properti ini dicatat dan disajikan sebagai pos aset tetap di Neraca berdasarkan dokumentasi penatausahaan BMN atau informasi yang dipersamakan.
- 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 UO 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, dicatat dan disajikan sebagai aset tetap di Neraca, jika:

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

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

- 1) BMN tanah dicatat dan disajikan sebagai aset tetap di Neraca; dan
  - 2) Satu gedung yang disewakan secara komersial dengan ditatausahakan dalam nomor urut pendaftaran BMN secara terpisah dicatat dan disajikan sebagai properti investasi di Neraca.
4. Ringkasan matriks pengujian identifikasi BMN sebagaimana dimaksud angka 2 dan angka 3 dapat diilustrasikan sebagai berikut:

## Matriks identifikasi kondisi BMN yang memenuhi properti investasi dan tidak memenuhi, serta penyajiannya di Neraca

No.	Kondisi	Diakui Properti Investasi	Diakui Aset Tetap	Diakui Persediaan	Diakui Aset Tak Berwujud	Diakui Aset Lainnya - Kemitraan	Diakui Aset Lainnya - Aset Tetap Tidak Digunakan Operasi
1	BMN tanah yang intensi dalam jangka panjang untuk memperoleh kenaikan nilai	Direklasifikasi menjadi properti Investasi					
2	BMN tanah namun belum ditentukan penggunaannya di masa depan	Jika keputusan analisis kebijakan BMN adalah pemanfaatan BMN pada Pengelola Barang	Jika pengguna barang di K/L menyatakan rencana penggunaannya				Jika tanah dan/atau bangunan yang terindikasi BMN <i>idle</i> di K/L yang tidak dimaksudkan untuk dilakukan pemanfaatan dan proses pengajuan BMN <i>idle</i>
3	BMN gedung yang disewakan kepada pihak lain secara komersial tidak berhubungan langsung dengan properti digunakan sendiri	Direklasifikasi menjadi properti Investasi					
4	BMN gedung yang belum terpakai tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain secara komersial	Pada Satker yang mempunyai tugas dan fungsi sebagai pengelola BMN					
5	Proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi	Pada Satker yang mempunyai tugas dan fungsi dalam pengelolaan aset properti			Jika BMN properti merupakan aset dalam penguasaan (ADP)		Jika aset properti yang telah diserahkan/keelolaan ke Satker pengelola aset properti tidak dalam kondisi <i>clean and clear</i>
6	BMN dilakukan pemanfaatan untuk mendapatkan sewa	Jika tidak dilakukan untuk pelayanan kepada masyarakat dan penyelenggaraan negara/pemerintah dan pemanfaatannya dalam skema bisnis, baik secara tarif sewa sesuai harga pasar maupun tidak sesuai harga pasar	Jika untuk pelayanan kepada masyarakat dan penyelenggaraan negara/pemerintah				

No.	Kondisi	Diakui Properti Investasi	Diakui Aset Tetap	Diakui Persediaan	Diakui Aset Tak Berwujud	Diakui Aset Lainnya - Kemitraan	Diakui Aset Lainnya - Aset Tetap Tidak Digunakan Operasi
7	BMN properti yang memenuhi definisi properti yang digunakan sendiri		untuk kegiatan pemerintah, dimanfaatkan oleh masyarakat umum tanpa melepas status kepemilikan BMN, dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif				
8	BMN properti dengan intensi untuk dijual dan/atau diserahkan kepada masyarakat dan/atau pemerintah daerah		Tanah dan bangunan Rumah Negara dimaksudkan untuk dijual kepada penghuni	Intensi melepas status kepemilikan BMN			
9	BMN properti yang disewakan kepada entitas lain dengan cara sewa pembiayaan		• Disediakan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dengan Menganakan Sewa Di Bawah Harga Pasar; Atau				
10	BMN properti untuk tujuan sosial dan/atau berhubungan tugas dan fungsi K/L yang menghasilkan tingkat pendapatan sewa di bawah harga pasar		• Tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri				
11	BMN properti untuk tujuan strategis dan mempunyai karakter khusus, dan aset yang diamankan dalam perundangan sebagai aset yang menguasai hajat hidup orang banyak		Dicatat dan disajikan sebagai pos aset tetap di Neraca				

No.	Kondisi	Diakui Properti Investasi	Diakui Aset Tetap	Diakui Persediaan	Diakui Aset Tak Berwujud	Diakui Aset Lainnya - Kemitraan	Diakui Aset Lainnya - Aset Tetap Tidak Digunakan Operasi
12	BMN properti yang tidak ditunjukkan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan peningkatan nilai tetapi sesekali disewakan kepada pihak lain		Dicatat dan disajikan sebagai pos aset tetap di Neraca				
13	BMN Properti yang digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah melalui pihak ketiga					Penggunaan BMN properti melalui perkataan yang melingkupi aset secara utuh	
14	BMN properti yang digunakan secara sebagian untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai dan sebagian lain digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ditatausahakan secara terpisah; dan memenuhi kriteria signifikansi untuk diakui sebagai properti investasi (&gt;75%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tidak dapat ditatausahakan secara terpisah; dan tidak memenuhi kriteria signifikansi untuk diakui sebagai properti investasi (&lt;75%)</li> </ul>				
15	BMN tanah yang ditatausahakan dalam satu NUP dan di atasnya terdapat komplek gedung dan bangunan, dimana hanya satu gedung yang disewakan secara keseluruhan dari beberapa gedung yang aktif digunakan operasional pemerintahan dan masing-masing gedung ditatausahakan dalam NUP secara terpisah	Satu gedung yang disewakan secara komersial dengan ditatausahakan dalam nomor urut pendaftaran BMN	BMN tanah dicatat dan disajikan sebagai aset tetap di Neraca				

5. Untuk kebutuhan penyusunan laporan keuangan, Kuasa Pengguna Barang 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 memberikan asersi manajemen berupa deklarasi untuk dasar reklasifikasi BMN yang direklasifikasi penyajian menjadi properti investasi. 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 KRITERIA PROPERTI INVESTASI UNTUK  
PENYAJIAN LAPORAN KEUANGAN TAHUN 20X1**

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

Kode dan Nama UAKPB: 039.01.135790.000 Satker KLM										
No.	Kode BMN	Uraian	NUP	Akun	Uraian	Nilai	Beban Pe-nyusutan	Aku-mulasi Pe-nyusutan	Nilai Buku	Tahun Awal Diakui
1	2010104004	Tanah Bangunan Balai Sidang/ Pertemuan	1	131111	Tanah	1.750	-	-	1.750	20X1
2	4010109001	Bangunan Gedung Pertemuan Permanen	3	133111	Gedung dan Bangunan	1.100	25	150	950	20X1
3	7010101001	Tanah Dalam Pengerjaan	2	136111	Konstruksi Dalam pengerjaan	800	-	-	800	20X1
4	7010101003	Gedung dan Bangunan Dalam Pengerjaan	5	136111	Konstruksi Dalam pengerjaan	400	-	-	400	20X1

Kota, Tanggal/Bulan/Tahun

Tanda Tangan  
Kuasa Pengguna Barang

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

1. Reklasifikasi BMN yang memenuhi karakteristik properti investasi masa transisi
  - a) Terhadap BMN properti 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 di 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 dan/atau pos Aset Lainnya, tetapi disajikan dalam pos tersendiri sebagai pos Properti Investasi.
2. Perolehan awal BMN yang baru dan memenuhi karakteristik properti investasi di 2022 dan tahun selanjutnya
  - a) Untuk perolehan awal suatu BMN yang memenuhi karakteristik properti investasi di tahun 2022 dan tahun selanjutnya, diakui jika dan hanya jika:
    - (1) Besar kemungkinan terdapat manfaat ekonomi yang akan mengalir ke Satker di masa yang akan datang dari aset properti investasi; dan
    - (2) Biaya perolehan atau nilai wajar properti investasi dapat diukur dengan andal.

Pengakuan properti investasi yang timbul dari transaksi pengadaan baru BMN, diakui dan diukur nilainya sebesar biaya perolehannya berdasarkan berita acara serah terima (BAST) 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 barang dan jasa yang timbul dari bunga dan/atau biaya keuangan 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 eks BMN *idle* yang berada di Pengelola Barang.

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.

3. Atas BMN yang melekat pada tanah dan bangunan yang diakui sebagai properti investasi, juga diakui dan direklasifikasi penyajiannya menjadi properti investasi.
4. Hasil reklasifikasi BMN properti 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 (baris pos baru sejak laporan keuangan tahun 2022) sebagai berikut:

**NERACA TINGKAT KEMENTERIAN NEGARA / LEMBAGA PER 31 DESEMBER 20X1**  
**KEMENTERIAN NEGARA/LEMBAGA ABCD**

URAIAN	20X1	20X0
<b>ASET</b>		
<b>Aset Lancar</b>		
Kas dan Setara Kas		
Investasi Jangka Pendek		
<b>Investasi Jangka Panjang</b>		
Investasi Jangka Panjang Non Permanen		
Investasi Jangka Panjang Permanen		
<b>Aset Tetap</b>		
Tanah		
Peralatan dan Mesin		
Gedung dan Bangunan		
Konstruksi Dalam Pengerjaan		
Akumulasi Penyusutan Aset Tetap		
Aset Konsesi Jasa		
Akumulasi Penyusutan Aset Konsesi Jasa		
<b>Properti Investasi</b>		
Properti Investasi		
Akumulasi Penyusutan Properti Investasi		
<b>Piutang Jangka Panjang</b>		
Piutang Tagihan Penjualan Angsuran		
Piutang Tagihan TP/TGR		
Penyisihan Piutang Tak Tertagih - Piutang Jangka Panjang		
<b>Aset Lainnya</b>		
Kemitraan Dengan Pihak Ketiga		
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 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 klasifikasi Aset Tetap.
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 nilai wajar 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 atau aset tetap 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 NUP BMN tetap. Misalnya Satker saat ini memutuskan untuk menggunakan BMN properti berupa bangunan dengan klasifikasi sebagai properti investasi (disewakan kepada pihak eksternal secara komersial) berdasarkan dokumentasi formal penatausahaan BMN, 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 properti investasi menjadi aset tetap;
  - b) Dimulainya pengembangan properti investasi untuk dijual, dilakukan reklasifikasi penyajian dari properti investasi menjadi persediaan;
  - c) Berakhirnya pemakaian BMN properti untuk operasional sendiri oleh Satker, dilakukan reklasifikasi penyajian dari aset tetap menjadi properti investasi; 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 penyajian 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 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.

#### **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. Pelepasan;

- c. Reklasifikasi penyajian ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri; dan
  - d. perubahan lain.
6. Kewajiban kontraktual untuk membeli, membangun, atau mengembangkan properti investasi atau untuk perbaikan, pemeliharaan atau peningkatan.

### III. PENCATATAN DAN PENATAUSAHAAN PROPERTI INVESTASI

#### A. Sistem Aplikasi yang Digunakan

Unit Organisasi di lingkungan Kementerian Pertahanan yang menerapkan Sistem Akuntansi Instansi (SAI) menatausahakan BMN properti investasi menggunakan Modul Aset tetap yang secara integral ada di dalam aplikasi SAKTI.

#### B. Identifikasi BMN yang Memenuhi Kriteria Properti Investasi

Lakukan identifikasi terhadap BMN yang terindikasi memenuhi kriteria Properti Investasi (PI) dengan menggunakan kertas kerja identifikasi BMN yang terindikasi memenuhi Properti Investasi sebagaimana diilustrasikan sebagai berikut (dan dapat disesuaikan sesuai dengan kebutuhan):

#### Kertas Kerja Identifikasi BMN yang Terindikasi Memenuhi Kriteria Properti Investasi Pada Satker KLM Kementerian ABCD

##### Kode dan Nama UAKPB: 039.01.135790.000 Satker KLM

No.	Kode BMN	Uraian	NUP	Akun	Uraian	Nilai	Beban Penyusutan	Akumulasi Penyusutan	Nilai Buku	Ket.
1	2010104004	Tanah Bangunan Balai Sidang/ Pertemuan	1	131111	Tanah	1.750	-	-	1.750	Tidak memenuhi PI karena tidak signifikan
2	4010109001	Bangunan Gedung Pertemuan Permanen	3	133111	Gedung dan Bangunan	1.100	25	150	950	Memenuhi PI
3	7010101001	Tanah Dalam Pengerjaan	2	136111	Konstruksi Dalam pengerjaan	800	-	-	800	Tidak memenuhi PI karena hal strategis operasional
4	7010101003	Gedung dan Bangunan Dalam Pengerjaan	5	136111	Konstruksi Dalam pengerjaan	400	-	-	400	Memenuhi PI

##### Kode dan Nama UAKPB: 039.01.135790.001 Pembantu pada Satker KLM

No.	Kode BMN	Uraian	NUP	Akun	Uraian	Nilai	Beban Penyusutan	Akumulasi Penyusutan	Nilai Buku	Ket.
1	2010101010	Tanah Bangunan Flat/Rumah Susun	1	131111	Tanah	2.350	-	-	2.350	Tidak memenuhi PI karena digunakan pemerintah sendiri
2	4010208003	Rumah Susun Umum	3	133111	Gedung dan Bangunan	3.100	100	800	2.300	Memenuhi PI

### C. Pencatatan Reklasifikasi BMN yang Memenuhi Karakteristik Properti Investasi Masa Transisi Secara Prospektif Menggunakan Aplikasi SAKTI

1. Berdasarkan hasil identifikasi kodefikasi BMN properti di aplikasi SAKTI yang memenuhi BMN properti investasi sebagaimana ilustrasi kertas kerja yang dimaksud pada huruf B, lakukan reklasifikasi menggunakan Modul Aset Tetap aplikasi SAKTI menu **Reklas BMN ke PI** untuk perekaman reklasifikasi BMN yang dicatat dan disajikan sebagai Aset Tetap menjadi Properti Investasi yang secara otomatis menghasilkan jurnal sebagai berikut:
  - a. Jurnal otomatis aplikasi SAKTI terkait reklasifikasi BMN berupa Aset Tetap yang tidak memiliki karakteristik disusutkan:

	Buku Besar AkruaI			Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	138311	Properti Investasi	NRC			
Cr	1xxxxx	Aset Tetap/Aset Lainnya xxx	NRC			

- b. Jurnal otomatis aplikasi SAKTI terkait reklasifikasi BMN berupa Aset Tetap yang memiliki karakteristik disusutkan:

	Buku Besar AkruaI			Buku Besar		
	Akun	Uraian	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	138311	Properti Investasi	NRC			
Cr	1xxxxx	Aset Tetap/Aset Lainnya xx	NRC			
Dr	1xxxxx	Akumulasi Penyusutan Aset Tetap/Aset Lainnya xxx	NRC			
Cr	138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	NRC			

### D. Pencatatan dan Penatausahaan Perolehan Baru Properti Investasi Menggunakan Aplikasi SAKTI

1. Perolehan baru BMN properti investasi dari pengadaan melalui realisasi anggaran belanja modal pada DIPA Satker menggunakan akun belanja modal yang ada untuk sampai dengan menjadi pengakuan definitif BMN properti yang disajikan sebagai Aset Tetap di Neraca.
2. Perolehan BMN properti investasi selain dari pengadaan melalui realisasi anggaran belanja modal sebagaimana dimaksud angka 1, untuk pertama kalinya diakui sebagai BMN properti yang disajikan sebagai Aset Tetap di Neraca.
3. Selanjutnya, BMN properti yang disajikan sebagai Aset Tetap di Neraca sebagaimana dimaksud angka 1 dan angka 2 dilakukan reklasifikasi menjadi Properti Investasi menggunakan aplikasi SAKTI melalui cara sebagaimana dimaksud huruf C.
4. Dalam hal pengadaan atau perolehan BMN properti masih dalam bentuk konstruksi dalam pengerjaan dan sampai dengan tanggal laporan keuangan belum selesai konstruksi atau pengerjaannya, pertama-tama dicatat dan ditatausahakan dalam aplikasi SAKTI sebagai Aset Tetap Konstruksi dalam Pengerjaan (KDP) di pos aset tetap pada Neraca. Selanjutnya untuk penyusunan laporan keuangan dilakukan reklasifikasi dari KDP aset tetap menjadi properti investasi dalam pengerjaan menggunakan jurnal manual di aplikasi SAKTI dan dilakukan jurnal balik secara jurnal manual juga pada awal periode pelaporan berikutnya.

Jurnal manual reklasifikasi Aset Tetap - KDP menjadi Properti Investasi dalam pengerjaan di aplikasi SAKTI sebagai berikut:

	Buku Besar Akrua			Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	138313	Properti Investasi dalam Pengerjaan	NRC			
Cr	136111	Konstruksi Dalam pengerjaan	NRC			

#### E. Perhitungan dan Penyajian Penyusutan Properti Investasi Tahun Berjalan Menggunakan Aplikasi SAKTI

Pada saat penutupan data periode bulan ke-6 dan bulan ke-12 di Modul Aset Tetap aplikasi SAKTI, dilakukan perhitungan dan penyajian penyusutan secara otomatis untuk Properti Investasi yang memiliki karakteristik untuk disusutkan secara garis lurus selama masa manfaat sesuai tabel masa manfaat BMN dan menghasilkan jurnal otomatis 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			

#### F. Pencatatan Reklasifikasi Properti Investasi Menggunakan Aplikasi SAKTI Sehubungan Reklasifikasi Penyajian, Penjualan atau Penghapusan

1. Lakukan identifikasi kodefikasi BMN properti investasi di aplikasi SAKTI yang akan dilakukan proses reklasifikasi penyajian, penjualan atau penghapusan, dan dapat menggunakan ilustrasi kertas kerja identifikasi BMN yang terindikasi memenuhi Properti Investasi sebagaimana diilustrasikan pada huruf B (dan dapat disesuaikan sesuai dengan kebutuhan).
2. Reklasifikasi menggunakan Modul Aset Tetap aplikasi SAKTI menu **Reklas PI ke BMN** untuk merekam reklasifikasi BMN yang dicatat dan disajikan sebagai Properti Investasi menjadi Aset Tetap yang secara otomatis menghasilkan jurnal sebagai berikut:
  - a. Jurnal otomatis aplikasi SAKTI terkait reklasifikasi BMN berupa Properti Investasi menjadi Aset Tetap yang tidak memiliki karakteristik disusutkan:

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

- b. Jurnal otomatis aplikasi SAKTI terkait reklasifikasi BMN berupa Properti Investasi menjadi Aset Tetap yang memiliki karakteristik disusutkan:

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

Dr	138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	NRC			
Cr	1xxxxx	Akumulasi Penyusutan Aset Tetap/Aset Lainnya xxxx	NRC			

3. Jika reklasifikasi BMN properti investasi sehubungan reklasifikasi penyajian sebagai BMN yang memenuhi karakteristik persediaan, maka setelah reklasifikasi menjadi Aset Tetap sebagaimana dimaksud angka 2 dilanjutkan proses reklasifikasi menjadi pencatatan di pos Persediaan.
4. Jika reklasifikasi BMN properti investasi sehubungan penjualan dan/atau penghapusan, maka setelah reklasifikasi menjadi Aset Tetap sebagaimana dimaksud angka 2 dilanjutkan proses reklasifikasi menjadi Aset Lainnya - Aset Lain-lain atas BMN yang tidak digunakan dalam operasional pemerintahan dan dilakukan proses penghapusan atau penjualan pada saat kejadiannya.

#### G. Penggunaan Jurnal Manual di Aplikasi SAKTI (Tanpa Penatausahaan BMN Properti Investasi di Aplikasi SAKTI)

1. Jika Modul Aset Tetap aplikasi SAKTI belum tersedia untuk melakukan reklasifikasi Aset Tetap dan Properti Investasi dan sebaliknya sebagaimana dimaksud huruf C sampai dengan huruf F, maka Satker menggunakan menu jurnal manual di aplikasi SAKTI untuk kebutuhan penyajian dalam penyusunan pada tanggal laporan keuangan.
2. Hal pertama yang dilakukan yaitu identifikasi BMN berupa Aset Tetap yang terindikasi memenuhi kriteria Properti Investasi, dengan menggunakan ilustrasi yang sama sebagaimana huruf B untuk kertas kerja identifikasi BMN Properti Investasi (dan dapat disesuaikan sesuai dengan kebutuhan). Untuk kebutuhan ilustrasi penjumlahan manual di SAKTI, kertas kerja ilustrasi transaksinya dapat diilustrasikan sebagai berikut:

#### Kertas Kerja Identifikasi BMN yang Terindikasi Memenuhi Kriteria Properti Investasi Pada Satker KLM Kementerian ABCD

**Kode dan Nama UAKPB: 039.01.135790.000 Satker KLM**

No.	Kode BMN	Uraian	NUP	Akun	Uraian	Nilai	Beban Penyu- sutan	Akum- ulasi Penyu- sutan	Nilai Buku	Ket.
1	2010104004	Tanah Bangunan Balai Sidang/ Pertemuan	1	131111	Tanah	1.750	-	-	1.750	PI karena memenu- hi signifikan
2	4010109001	Bangunan Gedung Pertemuan Permanen	3	133111	Gedung dan Bangun- an	1.100	25	150	950	Memenu- hi PI
3	7010101001	Tanah Dalam Pengerjaan	2	136111	Konstru- ksi Dalam	800	-	-	800	Memenu- hi PI untuk
4	7010101003	Gedung dan Bangunan Dalam	5	136111	Konstru- ksi Dalam	400	-	-	400	Memenu- hi PI untuk

**Kode dan Nama UAKPB: 039.01.135790.001 Pembantu pada Satker KLM**

No.	Kode BMN	Uraian	NUP	Akun	Uraian	Nilai	Beban Penyusutan	Akumulasi Penyusutan	Nilai Buku	Ket.
1	2010101010	Tanah Bangunan Flat/Rumah Susun	1	131111	Tanah	2.350	-	-	2.350	PI karena untuk komersial
2	4010208003	Rumah Susun Umum	3	133111	Gedung dan Bangunan	3.100	100	800	2.300	PI karena untuk komersial

3. Berdasarkan hasil identifikasi BMN Properti Investasi sebagaimana dimaksud angka 2, pencatatan reklasifikasi BMN berupa Aset Tetap yang memenuhi kriteria Properti Investasi dilakukan dengan perekaman jurnal manual pada Modul GLP aplikasi SAKTI.
4. Untuk BMN berupa Aset Tetap yang memiliki karakteristik untuk disusutkan dilakukan reklasifikasi menjadi Properti Investasi setelah dilakukan penyusutan periodik di semester I secara proses bisnis penyusutan yang berjalan.
5. Ilustrasi perekaman jurnal manual buku besar akrual pada Modul GLP aplikasi SAKTI berdasarkan kertas kerja identifikasi BMN Properti Investasi sebagaimana dimaksud angka 2, sebagai berikut:
  - a Ilustrasi jurnal manual untuk reklasifikasi BMN berupa Aset Tetap yang tidak memiliki karakteristik disusutkan menjadi Properti Investasi berdasarkan kertas kerja identifikasi sebagaimana dimaksud angka 2:

	Buku Besar Akrual				Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Rp	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	138311	Properti Investasi	4.100	NRC			
Cr	131111	Tanah	4.100	NRC			

**Daftar BMN yang Memenuhi Kriteria Pencatatan Properti Investasi Pada Satker KLM Kementerian ABCD****Kode dan Nama UAKPB: 039.01.135790.000 Satker KLM**

No.	Kode BMN	Uraian	NUP	Akun	Uraian	Nilai	Beban Penyusutan	Akumulasi Penyusutan	Nilai Buku
1	2010104004	Tanah Bangunan Balai Sidang/ Pertemuan	1	131111	Tanah	1.750	-	-	1.750
2	4010109001	Bangunan Gedung Pertemuan Permanen	3	133111	Gedung dan Bangunan	1.100	25	150	950
3	7010101001	Tanah Dalam Pengerjaan	2	136111	Konstruksi Dalam pengerjaan	800	-	-	800
4	7010101003	Gedung dan Bangunan Dalam Pengerjaan	5	136111	Konstruksi Dalam pengerjaan	400	-	-	400

## Kode dan Nama UAKPB: 039.01.135790.001 Pembantu pada Satker KLM

No.	Kode BMN	Uraian	NUP	Akun	Uraian	Nilai	Beban Penyusutan	Akumulasi Penyusutan	Nilai Buku
1	2010101010	Tanah Bangunan Flat/Rumah Susun	1	131111	Tanah	2.350	-	-	2.350
2	4010208003	Rumah Susun Umum	3	133111	Gedung dan Bangunan	3.100	100	800	2.300

4. Berdasarkan kerta kerja Daftar BMN Properti Investasi sebagaimana dimaksud angka 2, pencatatan reklasifikasi BMN berupa Aset Tetap yang memenuhi kriteria Properti Investasi dilakukan dengan perekaman jurnal manual pada modul GLP aplikasi SAKTI.
5. Untuk BMN berupa Aset Tetap yang memiliki karakteristik untuk disusutkan dilakukan reklasifikasi menjadi Properti Investasi setelah dilakukan penyusutan periodik di semester I secara proses bisnis penyusutan yang berjalan.
6. Ilustrasi perekaman jurnal manual buku besar akrual pada modul GLP aplikasi SAKTI berdasarkan kerta kerja Daftar BMN Properti Investasi sebagaimana dimaksud angka 2, sebagai berikut:
  - a Ilustrasi jurnal manual untuk reklasifikasi BMN berupa Aset Tetap – Tanah menjadi Properti Investasi - Tanah berdasarkan kerta kerja Daftar BMN Properti Investasi sebagaimana dimaksud angka 2:

	Buku Besar Akrual				Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Rp	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	138311	Properti Investasi	4.100	NRC			
Cr	131111	Tanah	4.100	NRC			

- b. Ilustrasi jurnal manual untuk reklasifikasi BMN berupa Aset Tetap yang memiliki karakteristik disusutkan menjadi Properti Investasi – Gedung dan Bangunan berdasarkan kerta kerja identifikasi sebagaimana dimaksud angka 2

	Buku Besar Akrual				Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Rp	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	1xxxx	Aset Tetap/Aset Lainnya xxxx	4.100	NRC			
Cr	1xxxx	Akumulasi Penyusutan Aset Tetap/Aset Lainnya xxxx	4.100	NRC			
Dr	137211	Akumulasi Penyusutan Gedung dan Bangunan					
Cr	138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi					

- c. Ilustrasi jurnal manual untuk reklasifikasi BMN berupa Aset Tetap - Gedung dan Bangunan (BMN yang memiliki karakteristik disusutkan) menjadi Properti Investasi - Gedung dan Bangunan berdasarkan kertas kerja Daftar BMN Properti Investasi sebagaimana dimaksud angka 2:

	Buku Besar AkruaI				Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Rp	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	138312	Properti Investasi dalam Pengerjaan	1.200	NRC			
Cr	133111	Konstruksi Dalam Pengerjaan	1.200	NRC			

- d. Jurnal manual untuk reklasifikasi Beban Penyusutan Gedung dan Bangunan (aset tetap yang memiliki karakteristik disusutkan) menjadi Beban Penyusutan Properti Investasi berdasarkan kertas kerja identifikasi sebagaimana dimaksud angka 2:

	Buku Besar AkruaI				Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Rp	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	138313	Properti Investasi dalam Pengerjaan	1.200	NRC			
Cr	136111	Konstruksi Dalam pengerjaan	1.200	NRC			

- d) Jurnal manual untuk reklasifikasi Beban Penyusutan Gedung dan Bangunan (aset tetap yang memiliki karakteristik disusutkan) menjadi Beban Penyusutan Properti Investasi berdasarkan kertas kerja Daftar BMN Properti Investasi sebagaimana dimaksud angka 2:

	Buku Besar AkruaI				Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Rp	Ket	Akun	Uraian	Ke
Dr	591611	Beban Penyusutan Properti Investasi	125	LO			
Cr	591211	Beban Penyusutan Gedung dan Bangunan	125	LO			

#### H. Identifikasi dan Teknik Pencatatan Penghentian Penyajian Properti Investasi di Neraca Tingkat Konsolidasian

1. Properti Investasi yang disewakan kepada entitas lain di lingkup Pemerintah Pusat direklasifikasi sebagai Aset Tetap di Neraca pada tingkat konsolidasian.
2. Satker yang memiliki Properti Investasi membuat kertas kerja identifikasi Properti Invetasi yang disewakan kepada entitas lain di lingkup Pemerintah Pusat dan menyampaikan kertas kerja identifikasi tersebut kepada UO yang melakukan konsolidasi Laporan Keuangan dengan ilustrasi sebagai berikut (dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan):

**Daftar Properti Invetasi yang Disewakan kepada Entitas Lain  
pada Lingkup Pemerintah Pusat**

Kode BA : 039  
 Kode Es1 : 01  
 Kode Satker : 135790  
 Nama Satker : KLM

**Daftar Properti Invetasi yang Disewakan kepada Entitas Lain Dalam Satu K/L**

No.	Nama BMN	NUP	Properti Investasi		Klasifikasi Awal BMN/Aset Tetap di Neraca		Nilai	Disewakan Kepada
			Akun	Uraian	Akun	Uraian		
1	Bangunan Gedung Pertemuan Permanen	3	138311	Properti Investasi	133111	Gedung dan Bangunan	1.100	Satker WWF (039.02.246800)
			138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	137211	Akumulasi Penyusutan Gedung dan Bangunan	150	
			591611	Beban Penyusutan Properti Investasi	591211	Beban Penyusutan Gedung dan Bangunan	25	
2	Tanah Bangunan Balai Sidang/ Pertemuan	1	138311	Properti Investasi - Tanah	131111	Tanah	1.750	Satker WWF (039.02.246800)
3	Bangunan Gedung kantor Permanen	4	138311	Properti Investasi	133111	Gedung dan Bangunan	2.000	Satker BMW (039.05.115500)
			138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	137211	Akumulasi Penyusutan Gedung dan Bangunan	800	
			591611	Beban Penyusutan Properti Investasi	591211	Beban Penyusutan Gedung dan Bangunan	100	

**Daftar Properti Invetasi yang Disewakan kepada Entitas Lain pada K/L yang Berbeda**

No.	Nama BMN	NUP	Properti Investasi		Klasifikasi Awal BMN/Aset Tetap di Neraca		Nilai	Disewakan Kepada
			Akun	Uraian	Akun	Uraian		
1	Bangunan Gedung kantor Permanen	2	138311	Properti Investasi	133111	Gedung dan Bangunan	2.500	Satker STJ (009.01.913700)
			138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	137211	Akumulasi Penyusutan Gedung dan Bangunan	1.000	
			591611	Beban Penyusutan Properti Investasi	591211	Beban Penyusutan Gedung dan Bangunan	150	
2	Apartemen	3	138312	Properti Investasi - Gedung dan Bangunan	133111	Gedung dan Bangunan	750	Satker LMPV (058.03.58760)
			138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	137211	Akumulasi Penyusutan Gedung dan Bangunan	200	

			591611	Beban Penyusutan Properti Investasi	591211	Beban Penyusutan Gedung dan Bangunan	25	
--	--	--	--------	-------------------------------------	--------	--------------------------------------	----	--

3. Berdasarkan kertas kerja Daftar Properti Investasi yang Disewakan kepada Entitas Lain pada K/L yang Berbeda, UO yang melakukan konsolidasi Laporan Keuangan melakukan hal-hal sebagai berikut:
- menggabungkan/merekapitulasi kertas kerja daftar Properti Investasi yang Disewakan kepada Entitas Lain pada K/L yang Berbeda yang telah diterima dari Satker unit vertikalnya;
  - rekapitulasi daftar Properti Investasi yang Disewakan kepada Entitas Lain pada K/L yang Berbeda disampaikan kepada Direktorat Jenderal Perbendaharaan c.q. Direktorat Akuntansi dan Pelaporan Keuangan setiap periode penyusunan Laporan Keuangan tahunan.
  - rekapitulasi daftar Properti Investasi yang Disewakan kepada Entitas Lain pada K/L yang Berbeda dapat diilustrasikan sebagai berikut:

**Daftar Rekapitulasi Properti Investasi yang Disewakan kepada Entitas Lain pada K/L yang Berbeda**

Kode BA : 039

Nama K/L : Kementerian ABCD

No.	Nama BMN	NUP	Properti Investasi		Klasifikasi Awal BMN/Aset Tetap di Neraca		Nilai	Disewakan Kepada
			Akun	Uraian	Akun	Uraian		
Satker KLM (039.01.135790)								
1	Bangunan Gedung kantor Permanen	2	138311	Properti Investasi	133111	Gedung dan Bangunan	2.50	Satker STJ (009.01.913700)
			138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	137211	Akumulasi Penyusutan Gedung dan Bangunan	1.00	
			591611	Beban Penyusutan Properti Investasi	591211	Beban Penyusutan Gedung dan Bangunan	150	
2	Apartemen	3	138311	Properti Investasi	133111	Gedung dan Bangunan	750	Satker LMPV (058.03.58760)
			138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	137211	Akumulasi Penyusutan Gedung dan Bangunan	200	
			591611	Beban Penyusutan Properti Investasi	591211	Beban Penyusutan Gedung dan Bangunan	25	
Satker BMW (039.05.115500)								
3	Bangunan Gedung Pertemuan Permanen	3	138311	Properti Investasi	133111	Gedung dan Bangunan	1.75	Satker WWF (039.02.246800)
			138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	137211	Akumulasi Penyusutan Gedung dan Bangunan	400	

			591611	Beban Penyusutan Properti Investasi	591211	Beban Penyusutan Gedung dan Bangunan	75	
4	Apartemen 4	4	138311	Properti Investasi	133111	Gedung dan Bangunan	1500	Satker BMW (067.03.232346)
			138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	137211	Akumulasi Penyusutan Gedung dan Bangunan	300	
			591611	Beban Penyusutan Properti Investasi	591211	Beban Penyusutan Gedung dan Bangunan	80	

4. Berdasarkan daftar properti investasi yang disewakan ke entitas lain dalam lingkup pemerintah pusat dilakukan jurnal eliminasi di laporan konsolidasi tingkat K/L (untuk properti investasi yg disewakan pada entitas dalam satu K/L) dan/atau tingkat Laporan Keuangan Pemerintah Pusat – LKPP (untuk properti investasi yg disewakan pada entitas lain pada Kementerian Negara/Lembaga yang berbeda) dengan melakukan perekaman jurnal manual pada Modul GLP aplikasi SAKTI atau SPAN untuk penghentian penyajian properti investasi di Neraca, sebagai berikut:

	Buku Besar Akrual			Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	1xxxxx	Aset Tetap/Aset Lainnya xxxx	NRC			
Cr	138311	Properti Investasi	NRC			
Dr	138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	NRC			
Cr	1xxxxx	Akumulasi Penyusutan/ Amortisasi Aset Tetap/Aset Lainnya xxxx	NRC			
Dr	59xxxx	Beban Penyusutan/Amortisasi Aset Tetap/Aset Lainnya xxxx	LO			
Cr	591611	Beban Penyusutan Properti Investasi	LO			

**I. Daftar Akun yang Digunakan dalam Transaksi terkait Pencatatan BMN yang Memenuhi Karakteristik Properti Investasi**

1. Daftar Akun untuk Buku Besar Akrual, antara lain sebagai berikut:

No.	Akun	Uraian	Penyajian dalam Pos LK	Keterangan
1	138311	Properti Investasi	Neraca: pos Properti Investasi	Akun baru untuk reklasifikasi ke Properti Investasi
2	138313	Properti Investasi dalam Pengerjaan	Neraca: pos Properti Investasi	Akun baru untuk reklasifikasi ke Properti Investasi
3	138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	Neraca: pos Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	Akun baru untuk reklasifikasi ke Akumulasi Penyusutan Properti Investasi
4	591611	Beban Penyusutan Properti Investasi	LO: pos Beban Penyusutan dan Amortisasi	Akun baru untuk mencatat Beban Penyusutan Properti Investasi
5	1171xx	Persediaan	Neraca: pos Persediaan	Akun lama untuk mencatat alih guna Properti Investasi yang akan dijual
6	131111	Tanah	Neraca: Pos Tanah	Akun lama untuk mencatat Aset Tetap - Tanah
7	133111	Gedung dan Bangunan	Neraca: pos Gedung dan Bangunan	Akun lama untuk mencatat Aset Tetap - Gedung dan Bangunan
8	136111	Konstruksi Dalam pengerjaan	Neraca: pos Konstruksi Dalam pengerjaan	Akun lama untuk mencatat Aset Tetap - Konstruksi Dalam pengerjaan
9	137211	Akumulasi Penyusutan Gedung dan Bangunan	Neraca: pos Akumulasi Penyusutan Aset Tetap	Akun lama untuk mencatat Akumulasi Penyusutan Aset Tetap - Gedung dan Bangunan
10	313121	Diterima dari Entitas Lain	LPE: pos Transaksi Antar Entitas	Akun lama untuk mencatat akun ekuitas antar entitas
11	391151	Koreksi Atas Reklasifikasi Persediaan/Aset Tetap/Aset Lainnya	LPE: pos Koreksi Yang Menambah/Mengurangi Ekuitas	Akun lama untuk mencatat akun ekuitas untuk reklasifikasi Aset Tetap
12	591211	Beban Penyusutan Gedung dan Bangunan	LO: pos Beban Penyusutan dan Amortisasi	Akun lama untuk mencatat Beban Penyusutan Gedung dan Bangunan
13	596111	Beban Kerugian Pelepasan Aset	LO: pos Beban Pelepasan Aset Nonlancar	Akun lama untuk mencatat Beban Kerugian Pelepasan Aset

## 2. Daftar Akun untuk Buku Besar Kas, antara lain sebagai berikut:

No.	Akun	Uraian	Penyajian dalam Pos	Keterangan
1	425121	Pendapatan dari Penjualan Tanah, Gedung, dan Bangunan	LRA: pos PNBPLainnya LO: pos Pendapatan Pelepasan Aset Non Lancar	Akun lama untuk mencatat pendapatan atas Penjualan Aset Tetap - Tanah, dan Gedung, dan Bangunan
2	424931	Pendapatan BLU Lainnya dari Penjualan Tanah BLU	LRA: pos PNBPLainnya LO: pos Pendapatan Pelepasan Aset Non Lancar	Akun lama untuk mencatat pendapatan atas Penjualan Aset Tetap - Tanah yang dapat diakui sebagai pendapatan BLU
3	424932	Pendapatan BLU Lainnya dari Penjualan Gedung dan Bangunan BLU	LRA: pos PNBPLainnya LO: pos Pendapatan Pelepasan Aset Non Lancar	Akun lama untuk mencatat pendapatan atas Penjualan Aset Tetap - Tanah yang dapat diakui sebagai pendapatan BLU
4	531111	Belanja Modal Tanah	LRA: pos Belanja Modal	Akun lama untuk mencatat realisasi belanja modal untuk perolehan Aset Tetap - Tanah baru untuk properti investasi
5	533111	Belanja Modal Gedung dan Bangunan	LRA: pos Belanja Modal	Akun lama untuk mencatat realisasi belanja modal untuk perolehan Aset Tetap - Gedung dan Bangunan baru untuk properti investasi
6	537111	Belanja Modal Tanah - BLU	LRA: pos Belanja Modal	Akun lama untuk mencatat realisasi belanja modal untuk perolehan Aset Tetap - Tanah baru untuk properti investasi pada Satker BLU
7	537113	Belanja Modal Gedung dan Bangunan - BLU	LRA: pos Belanja Modal	Akun lama untuk mencatat realisasi belanja modal untuk perolehan Aset Tetap - Gedung dan Bangunan baru untuk properti investasi pada Satker BLU

Kepala  
Pusat Pelaporan dan Pembinaan  
Keuangan Pertahanan,



Amad Sugiyono, S.E., M.M.  
Brigadir Jenderal TNI