



# **BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA**

No. 766, 2021

KEMENKEU. Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrual. Nomor 17. Properti Investasi.

PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 85/PMK.05/2021

TENTANG

PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI PEMERINTAHAN BERBASIS AKRUAL  
NOMOR 17 PROPERTI INVESTASI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan, ketentuan mengenai standar akuntansi pemerintahan dinyatakan dalam bentuk pernyataan standar akuntansi pemerintahan;
  - b. bahwa untuk mengatur pelaporan keuangan atas properti investasi, perlu diatur ketentuan mengenai pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan properti investasi dalam suatu pernyataan standar akuntansi pemerintahan;
  - c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan, dalam hal diperlukan perubahan terhadap Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan, baik berupa penambahan, penghapusan, atau penggantian 1 (satu) atau lebih Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan, perubahan tersebut diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan setelah mendapat pertimbangan dari Badan Pemeriksa Keuangan;

- d. bahwa Ketua Badan Pemeriksa Keuangan melalui surat Nomor 57/S/I/04/2020 tanggal 16 April 2020 dan surat Nomor 25/S/I/02/2021 tanggal 26 Februari 2021, telah memberikan pertimbangan atas Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan Properti Investasi;
- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrual Nomor 17 Properti Investasi;

- Mengingat :
- 1. Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  - 2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 176, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
  - 3. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 123, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5165);
  - 4. Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2020 tentang Kementerian Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 98);
  - 5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 217/PMK.01/2018 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1862) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 229/PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 217/PMK.01/2018 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1745);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI PEMERINTAHAN BERBASIS AKRUAL NOMOR 17 PROPERTI INVESTASI.

Pasal 1

Setiap entitas pelaporan melakukan proses akuntansi dan pelaporan keuangan atas properti investasi berdasarkan prinsip akuntansi pemerintahan berbasis akrual.

Pasal 2

Proses akuntansi dan pelaporan keuangan atas properti investasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 dilaksanakan berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrual Nomor 17 Properti Investasi.

Pasal 3

Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrual Nomor 17 Properti Investasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 4

Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrual Nomor 17 Properti Investasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 merupakan bagian tidak terpisahkan dari Lampiran I Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan.

Pasal 5

Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrual Nomor 17 Properti Investasi digunakan untuk menyusun laporan keuangan atas pertanggungjawaban pelaksanaan anggaran mulai Tahun 2022.

Pasal 6

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 1 Juli 2021

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

SRI MULYANI INDRAWATI

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 1 Juli 2021

KEPALA BADAN  
PEMBINAAN HUKUM NASIONAL  
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

WIDODO EKATJAHJANA



**STANDAR AKUNTANSI PEMERINTAHAN  
BERBASIS AKRUAL  
PERNYATAAN NOMOR 17**

**PROPERTI INVESTASI**

*R*

**DAFTAR ISI**

	Paragraf
<b>PENDAHULUAN.....</b>	<b>1 – 3</b>
Tujuan .....	1
Ruang Lingkup .....	2 – 3
<b>DEFINISI .....</b>	<b>4</b>
<b>PROPERTI INVESTASI .....</b>	<b>5 – 14</b>
<b>PENGAKUAN .....</b>	<b>15 – 20</b>
<b>PENGUKURAN PADA SAAT PENGAKUAN AWAL .....</b>	<b>21 – 32</b>
<b>PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN AWAL .....</b>	<b>33 – 44</b>
<b>ALIH GUNA.....</b>	<b>45 – 49</b>
<b>PELEPASAN .....</b>	<b>50 – 56</b>
<b>PENYAJIAN PROPERTI INVESTASI .....</b>	<b>57 – 60</b>
<b>PENGUNGKAPAN .....</b>	<b>61</b>
<b>KETENTUAN TRANSISI .....</b>	<b>62 – 63</b>
<b>TANGGAL EFEKTIF .....</b>	<b>64</b>
<b>LAMPIRAN A: DASAR KESIMPULAN</b>	
<b>LAMPIRAN B: CONTOH ILUSTRASI</b>	

*A*

1 **STANDAR AKUNTANSI PEMERINTAHAN BERBASIS AKRUAL**  
2 **PERNYATAAN NOMOR 17**

3 **PROPERTI INVESTASI**

4 *Paragraf-paragraf yang ditulis dengan huruf tebal dan miring adalah*  
5 *paragraf standar, yang harus dibaca dalam konteks paragraf-paragraf*  
6 *penjelasan yang ditulis dengan huruf biasa dan Kerangka Konseptual*  
7 *Akuntansi Pemerintahan*

8 **PENDAHULUAN**

9 **Tujuan**

10 1. Pernyataan ini bertujuan untuk mengatur perlakuan akuntansi  
11 properti investasi dan pengungkapan yang terkait.

12 **Ruang Lingkup**

13 2. *Pernyataan Standar ini diterapkan dalam pengakuan,*  
14 *pengukuran, dan penyajian, dan pengungkapan properti investasi dalam*  
15 *Laporan Keuangan untuk tujuan umum bagi entitas Pemerintah Pusat*  
16 *dan daerah tidak termasuk perusahaan negara/ daerah.*

17 3. Pernyataan ini tidak berlaku untuk:

- 18 a) aset biologis yang terkait dengan aktivitas agrikultur; dan  
19 b) hak penambangan dan reservasi tambang seperti minyak, gas alam dan  
20 sumber daya alam sejenis yang tidak dapat diperbaharui.

21 **DEFINISI**

22 4. *Berikut adalah pengertian istilah yang digunakan dalam*  
23 *Pernyataan ini:*

24 *Nilai tercatat (carrying amount) adalah nilai buku aset, yang dihitung*  
25 *dari biaya perolehan suatu aset setelah dikurangi akumulasi*  
26 *penyusutan.*

27 *Biaya perolehan adalah jumlah kas atau setara kas yang telah dan yang*  
28 *masih wajib dibayarkan atau nilai wajar imbalan lain yang telah dan*  
29 *yang masih wajib diberikan untuk memperoleh suatu aset pada saat*  
30 *perolehan atau konstruksi sampai dengan aset tersebut dalam kondisi*  
31 *dan tempat yang siap untuk dipergunakan.*

32 *Metode biaya adalah suatu metode akuntansi yang mencatat nilai*  
33 *investasi berdasarkan biaya perolehan.*

34 *Nilai wajar adalah nilai tukar aset atau penyelesaian kewajiban antar*  
35 *pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi*  
36 *wajar.*

37 *Properti investasi adalah properti untuk menghasilkan pendapatan sewa*  
38 *atau untuk meningkatkan nilai aset atau keduanya, dan tidak untuk:*

- 39 a) *digunakan dalam kegiatan pemerintahan, dimanfaatkan oleh*  
40 *masyarakat umum, dalam produksi atau penyediaan barang atau*  
41 *jasa atau untuk tujuan administratif; atau*

*A.*

1 **b) dijual dan/ atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada**  
2 **masyarakat.**

3 **Properti yang digunakan sendiri adalah properti yang dikuasai (oleh**  
4 **pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan) untuk kegiatan**  
5 **pemerintah, dimanfaatkan oleh masyarakat umum, dalam produksi**  
6 **atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif.**

## 7 **PROPERTI INVESTASI**

8 5. Ada sejumlah keadaan di mana entitas pemerintah dapat memiliki  
9 properti yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan/atau  
10 untuk peningkatan nilai. Misalnya, entitas pemerintah mengelola portofolio  
11 properti berdasarkan basis komersial. Dalam hal ini, properti yang dimiliki oleh  
12 entitas, selain yang dimiliki untuk digunakan sendiri atau dijual dan/atau  
13 diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat, memenuhi definisi  
14 properti investasi. Selain itu, entitas pemerintah, dapat juga memiliki properti  
15 untuk disewakan atau untuk mendapatkan peningkatan nilai, dan  
16 menggunakan hasil yang diperoleh tersebut untuk membiayai kegiatannya.  
17 Sebagai contoh, suatu entitas dapat memiliki bangunan yang disewakan secara  
18 komersial kepada pihak eksternal untuk menghasilkan pendapatan sewa.  
19 Properti ini memenuhi definisi properti investasi.

20 6. Pada umumnya entitas pemerintah memiliki aset berwujud  
21 berbentuk properti yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas)  
22 bulan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan oleh  
23 masyarakat umum. Namun, terdapat beberapa keadaan dimana entitas  
24 pemerintah memiliki aset properti yang dikelola untuk menghasilkan  
25 pendapatan sewa dan/atau aset yang dimiliki dengan maksud untuk  
26 memperoleh kenaikan nilai.

27 7. Properti investasi dikuasai untuk menghasilkan pendapatan sewa  
28 atau untuk memperoleh kenaikan nilai, atau keduanya. Oleh karena itu,  
29 properti investasi menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung  
30 pada aset lain yang dikuasai oleh entitas. Hal ini membedakan properti investasi  
31 dari properti yang digunakan sendiri (aset tetap).

32 8. Berikut adalah contoh properti investasi:

- 33 a) tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki dalam jangka panjang dengan  
34 tujuan untuk memperoleh kenaikan nilai dan bukan untuk dijual  
35 dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau  
36 kepada entitas pemerintah yang lain dalam jangka pendek;
- 37 b) tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki namun belum ditentukan  
38 penggunaannya di masa depan. Jika entitas belum menentukan  
39 penggunaan tanah sebagai properti yang digunakan sendiri atau akan  
40 dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat  
41 atau kepada entitas pemerintah yang lain dalam jangka pendek, tanah  
42 tersebut diakui sebagai tanah yang dimiliki dalam rangka kenaikan nilai;
- 43 c) bangunan yang dimiliki oleh entitas (atau dikuasai oleh entitas melalui  
44 sewa pembiayaan) dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih  
45 sewa operasi;

R

1 d) bangunan yang belum terpakai yang dikuasai dan/atau dimiliki tetapi  
2 tersedia untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa  
3 operasi;

4 e) properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa  
5 depan digunakan sebagai properti investasi;

6 9. Berikut adalah contoh aset yang bukan merupakan properti investasi  
7 dan dengan demikian tidak termasuk dalam ruang lingkup pernyataan ini:

8 a) properti yang dimaksudkan untuk dijual dan/atau diserahkan dalam  
9 rangka pelayanan kepada masyarakat atau sedang dalam proses  
10 pembangunan atau pengembangan untuk dijual dan/atau diserahkan  
11 dalam rangka pelayanan kepada masyarakat, misalnya properti yang  
12 diperoleh secara eksklusif dengan maksud diserahkan dalam waktu dekat  
13 atau untuk pengembangan dan diserahkan kembali;

14 b) properti yang masih dalam proses pembangunan atau pengembangan atas  
15 nama pihak ketiga;

16 c) properti yang digunakan sendiri (lihat PSAP 07: Akuntansi Aset Tetap),  
17 termasuk (di antaranya) properti yang dikuasai untuk digunakan di masa  
18 depan sebagai properti yang digunakan sendiri, properti yang dimiliki  
19 untuk pengembangan di masa depan dan penggunaan selanjutnya sebagai  
20 properti yang digunakan sendiri, dan properti yang digunakan sendiri yang  
21 menunggu untuk dijual;

22 d) properti yang disewakan kepada entitas lain dengan cara sewa pembiayaan;

23 e) Properti yang dimiliki dalam rangka bantuan sosial yang menghasilkan  
24 tingkat pendapatan sewa di bawah harga pasar, misalnya pemerintah  
25 memiliki perumahan atau apartemen yang disediakan bagi masyarakat  
26 berpenghasilan rendah dengan mengenakan sewa di bawah harga pasar;

27 f) properti yang dimiliki untuk tujuan strategis yang dicatat sesuai dengan  
28 PSAP yang mengatur Aset Tetap.

29 g) properti yang tidak ditujukan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan  
30 peningkatan nilai, namun sesekali disewakan kepada pihak lain. Misalkan  
31 pemerintah memiliki properti yang digunakan untuk kegiatan operasional  
32 namun sesekali disewakan kepada pihak lain.

33 10. Aset yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh entitas pemerintah pada  
34 umumnya digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah, bukan untuk  
35 menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai, karena itu aset tersebut  
36 tidak memenuhi definisi properti investasi. Dalam beberapa praktik, terdapat  
37 entitas pemerintah yang memiliki aset yang digunakan (a) secara sebagian  
38 untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai dan (b) sebagian  
39 lain digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah. Apabila masing-masing  
40 bagian aset tersebut dapat dijual terpisah, entitas  
41 mempertanggungjawabkannya secara terpisah. Namun apabila masing-masing  
42 bagian aset tersebut tidak dapat dijual secara terpisah, maka aset tersebut  
43 dikatakan sebagai properti investasi hanya jika bagian yang tidak signifikan  
44 digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah.

R.

1 11. Dalam beberapa kasus, entitas menyediakan tambahan layanan  
2 kepada para penyewa properti yang dimilikinya. Entitas memperlakukan  
3 properti tersebut sebagai properti investasi jika layanan yang diberikan tidak  
4 signifikan terhadap keseluruhan perjanjian. Misalnya ketika pemilik gedung  
5 kantor menyediakan jasa keamanan dan pemeliharaan kepada penyewa  
6 gedung.

7 12. Suatu pertimbangan diperlukan untuk menentukan apakah suatu  
8 properti memenuhi kriteria sebagai properti investasi. Entitas menetapkan  
9 kriteria suatu aset dikategorikan sebagai properti investasi. Entitas  
10 mengungkapkan kriteria tersebut ketika pengklasifikasian dianggap sulit.

11 13. Pada kasus konsolidasi, suatu entitas memiliki properti investasi  
12 yang disewakan kepada dan dimanfaatkan oleh entitas induk (entitas yang  
13 berwenang melakukan konsolidasi) atau entitas anak lainnya (entitas yang  
14 laporannya dikonsolidasi). Properti investasi tersebut tidak memenuhi definisi  
15 properti investasi dalam laporan keuangan yang dikonsolidasi karena  
16 kepemilikan properti investasi tersebut berada dalam satu kesatuan ekonomi.  
17 Aset tersebut disajikan sebagai properti investasi pada entitas akuntansinya  
18 pesewa. Kondisi ini dapat terjadi jika pemerintah menetapkan manajemen  
19 suatu bangunan yang mengelola gedung yang disewakan kepada entitas  
20 pemerintah lain dengan pola penyewaan secara komersil. Dalam laporan  
21 keuangan entitas pengelola gedung, bangunan tersebut disajikan sebagai  
22 properti investasi. Namun demikian, untuk keperluan penyajian laporan  
23 keuangan konsolidasi, bangunan tersebut disajikan sebagai aset tetap  
24 sebagaimana ketentuan dalam PSAP yang mengatur Aset Tetap.

25 14. Properti investasi yang disewakan kepada entitas pemerintah  
26 lainnya maka bagian properti investasi yang disewakan kepada pemerintah  
27 lainnya tersebut harus diungkapkan dalam laporan keuangan kedua entitas  
28 pelaporan.

## 29 **PENGAKUAN**

- 30 **15. Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika:**  
31 **a) Besar kemungkinan terdapat manfaat ekonomi yang akan mengalir**  
32 **ke entitas di masa yang akan datang dari aset properti investasi;**  
33 **dan**  
34 **b) Biaya perolehan atau nilai wajar properti investasi dapat diukur**  
35 **dengan andal.**

36 16. Dalam menentukan apakah suatu properti investasi memenuhi  
37 kriteria pertama pengakuan, entitas perlu menilai tingkat kepastian yang  
38 melekat atas aliran manfaat ekonomi masa depan berdasarkan bukti yang  
39 tersedia pada waktu pengakuan awal. Kepastian bahwa entitas akan menerima  
40 manfaat ekonomi yang melekat dan risiko yang terkait dengan properti  
41 investasi tersebut.

42 17. Kriteria kedua pengakuan properti investasi biasanya telah  
43 terpenuhi dari bukti perolehan aset properti investasi tersebut. Apabila suatu  
44 properti investasi diperoleh bukan dari pembelian maka nilai perolehannya  
45 disajikan sebesar nilai wajar pada tanggal perolehan.



1 18. Entitas mengevaluasi berdasarkan prinsip pengakuan, semua biaya  
2 properti investasi pada saat terjadinya. Biaya-biaya tersebut, termasuk biaya  
3 yang dikeluarkan pada awal perolehan properti investasi, dan biaya yang  
4 dikeluarkan setelah perolehan awal yang digunakan untuk penambahan,  
5 penggantian, atau perbaikan properti investasi.

6 19. Berdasarkan prinsip pengakuan dalam paragraf 15, entitas tidak  
7 mengakui biaya dari perawatan sehari-hari properti tersebut sebagai jumlah  
8 tercatat properti investasi. Sebaliknya, biaya-biaya tersebut diakui sebagai  
9 surplus atau defisit pada saat terjadinya. Biaya perawatan sehari-hari tersebut  
10 terutama mencakup biaya tenaga kerja dan barang habis pakai, dan dapat  
11 berupa bagian kecil dari biaya perolehan. Tujuan dari pengeluaran biaya  
12 tersebut sering digambarkan sebagai biaya perbaikan dan pemeliharaan  
13 properti.

14 20. Bagian dari properti investasi dapat diperoleh melalui penggantian.  
15 Misalnya, interior dinding bangunan mungkin merupakan penggantian dinding  
16 aslinya. Berdasarkan prinsip pengakuan, entitas mengakui dalam jumlah  
17 tercatat properti investasi atas biaya penggantian bagian properti investasi  
18 pada saat terjadinya biaya, jika kriteria pengakuan dipenuhi. Jumlah tercatat  
19 bagian yang digantikan dihentikan pengakuannya sesuai dengan ketentuan  
20 penghentian pengakuan dari Pernyataan ini.

## 21 **PENGUKURAN SAAT PENGAKUAN AWAL**

22 **21. Properti investasi diukur pada awalnya sebesar biaya**  
23 **perolehan. (biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut).**

24 **22. Apabila properti investasi diperoleh dari transaksi non**  
25 **pertukaran, properti investasi tersebut dinilai dengan menggunakan**  
26 **nilai wajar pada tanggal perolehan.**

27 23. Biaya perolehan dari properti investasi yang dibeli meliputi harga  
28 pembelian dan semua pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung.  
29 Pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung antara lain biaya jasa  
30 hukum, pajak dan biaya transaksi lainnya.

31 24. Biaya perolehan properti investasi tidak bertambah atas biaya-biaya  
32 di bawah ini:

- 33 a) Biaya perintisan (kecuali biaya-biaya yang diperlukan untuk membawa  
34 properti investasi ke kondisi siap digunakan);
- 35 b) Kerugian operasional yang terjadi sebelum properti investasi mencapai  
36 tingkat penggunaan yang direncanakan; atau
- 37 c) Pemborosan bahan baku, tenaga kerja atau sumber daya lain yang terjadi  
38 selama masa pembangunan atau pengembangan properti investasi.

39 25. Jika pembayaran atas properti investasi ditangguhkan, maka biaya  
40 perolehan adalah setara harga tunai. Perbedaan antara jumlah tersebut dan  
41 pembayaran diakui sebagai beban bunga selama periode kredit.

42 26. Properti investasi dapat diperoleh melalui transaksi non pertukaran.  
43 Misalnya, pemerintah menggunakan kewenangannya untuk mengalihkan  
44 properti. Dalam hal dilakukan pengalihan tersebut, nilai properti investasi yang

A

1 diakui adalah sebesar nilai wajar.

2 **27. Biaya perolehan awal hak atas properti yang dikuasai dengan**  
3 **cara sewa dan diklasifikasikan sebagai properti investasi yang dicatat**  
4 **sebagai sewa pembiayaan, dalam hal ini aset diakui pada jumlah mana**  
5 **yang lebih rendah antara nilai wajar dan nilai kini dari pembayaran**  
6 **sewa minimum. Jumlah yang setara diakui sebagai liabilitas sesuai**  
7 **dengan ketentuan paragraf yang sama.**

8 28. Premium yang dibayarkan untuk sewa diperlakukan sebagai bagian  
9 dari pembayaran sewa minimum, dan karena itu dimasukkan dalam biaya  
10 perolehan aset, tetapi dikeluarkan dari liabilitas. Jika hak atas properti yang  
11 dikuasai dengan cara sewa diklasifikasikan sebagai properti investasi, maka  
12 hak atas properti tersebut dicatat sebesar nilai wajar dari hak tersebut dan  
13 bukan dari properti yang mendasarinya.

14 29. Properti investasi mungkin diperoleh dari hasil pertukaran dengan  
15 aset moneter atau aset nonmoneter atau kombinasi aset moneter dan  
16 nonmoneter. Nilai perolehan properti investasi tersebut dihitung dari nilai  
17 wajar kecuali (a) transaksi pertukaran tersebut tidak memiliki substansi  
18 komersial, atau (b) nilai wajar aset yang diterima maupun aset yang diserahkan  
19 tidak dapat diukur secara andal. Jika aset yang diperoleh tidak dapat diukur  
20 dengan nilai wajar, biaya perolehannya diukur dengan jumlah tercatat aset  
21 yang diserahkan.

22 30. Dalam menentukan suatu transaksi pertukaran memiliki substansi  
23 komersial atau tidak, entitas mempertimbangkan apakah arus kas atau  
24 potensi jasa di masa yang akan datang diharapkan dapat berubah sebagai  
25 akibat dari transaksi tersebut. Suatu transaksi pertukaran memiliki substansi  
26 komersial jika:

- 27a) konfigurasi (risiko, waktu, dan jumlah) dari arus kas atau potensi jasa atas  
28 aset yang diterima berbeda dari konfigurasi arus kas atau potensi jasa atas  
29 aset yang diserahkan; atau  
30b) nilai khusus entitas dari bagian operasi entitas dipengaruhi oleh perubahan  
31 transaksi yang diakibatkan dari pertukaran tersebut; dan  
32c) selisih antara (a) atau (b) adalah signifikan terhadap nilai wajar dari aset yang  
33 dipertukarkan.

34 Untuk tujuan penentuan apakah transaksi pertukaran memiliki substansi  
35 komersial, nilai khusus entitas dari porsi (bagian) operasi entitas dipengaruhi  
36 oleh transaksi yang akan menggambarkan arus kas sesudah pajak. Hasil  
37 analisis ini akan jelas tanpa entitas menyajikan perhitungan yang rinci.

38 31. Nilai wajar suatu aset di mana transaksi pasar yang serupa tidak  
39 tersedia, dapat diukur secara andal jika:

- 40 a) variabilitas dalam rentang estimasi nilai wajar yang rasional untuk aset  
41 tersebut tidak signifikan; atau  
42 b) probabilitas dari beragam estimasi dalam kisaran dapat dinilai secara  
43 rasional dan digunakan dalam mengestimasi nilai wajar. Jika entitas dapat  
44 menentukan nilai wajar secara andal, baik dari aset yang diterima atau  
45 diserahkan, maka nilai wajar dari aset yang diserahkan digunakan untuk  
46 mengukur biaya perolehan dari aset yang diterima kecuali jika nilai wajar  
47 aset yang diterima lebih jelas.

k



1 32. Properti investasi yang diperoleh dari entitas akuntansi lainnya  
2 dalam satu entitas pelaporan dinilai dengan menggunakan nilai buku.  
3 Sedangkan properti investasi yang diperoleh dari entitas akuntansi lainnya di  
4 luar entitas pelaporan, dinilai dengan menggunakan nilai wajar.

5 **PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN AWAL**

6 **33. Properti investasi dinilai dengan metode biaya, yaitu sebesar**  
7 **nilai perolehan dikurangi akumulasi penyusutan.**

8 **34. Properti Investasi, kecuali tanah, disusutkan dengan metode**  
9 **penyusutan sesuai dengan PSAP yang mengatur Aset Tetap.**

10 **35. Penilaian kembali atau revaluasi properti investasi pada**  
11 **umumnya tidak diperkenankan karena Standar Akuntansi**  
12 **Pemerintahan menganut penilaian aset berdasarkan biaya perolehan**  
13 **atau harga pertukaran.**

14 **36. Revaluasi atas properti investasi dapat dilakukan**  
15 **berdasarkan ketentuan pemerintah yang berlaku secara nasional.**

16 **37. Dalam hal proses revaluasi dilakukan secara bertahap, hasil**  
17 **revaluasi atas properti investasi diperoleh diakui dalam laporan**  
18 **keuangan periode revaluasi dilaksanakan, jika dan hanya jika, properti**  
19 **investasi telah direvaluasi seluruhnya.**

20 38. Properti investasi direvaluasi secara simultan untuk menghindari  
21 revaluasi aset secara selektif dan pelaporan jumlah dalam laporan keuangan  
22 yang merupakan campuran antara biaya dan nilai (costs and values) pada  
23 tanggal yang berbeda. Namun, properti investasi dapat dinilai kembali secara  
24 bertahap (rolling basis) asalkan penilaian kembali tersebut diselesaikan dalam  
25 waktu singkat dan nilai revaluasi tetap diperbarui.

26 **39. Pada saat revaluasi, properti investasi dinilai sebesar nilai**  
27 **wajar berdasarkan hasil revaluasi. Selisih antara nilai revaluasi dengan**  
28 **nilai tercatat properti investasi diakui pada akun ekuitas pada periode**  
29 **dilakukannya revaluasi. Setelah revaluasi, properti investasi dinilai**  
30 **sebesar nilai wajar dikurangi akumulasi penyusutan. Entitas dapat**  
31 **menyesuaikan masa manfaat atas properti investasi yang direvaluasi**  
32 **berdasarkan kondisi fisik properti investasi tersebut.**

33 40. Jika jumlah tercatat properti investasi meningkat akibat revaluasi,  
34 maka kenaikan tersebut diakui sebagai kenaikan dalam ekuitas. Sebaliknya,  
35 jika jumlah tercatat properti investasi turun akibat revaluasi, maka penurunan  
36 tersebut diakui sebagai penurunan dalam ekuitas.

37 41. Pedoman nilai wajar terbaik mengacu pada harga kini dalam pasar  
38 aktif untuk properti serupa dalam lokasi dan kondisi yang sama dan  
39 berdasarkan pada sewa dan kontrak lain yang serupa. Entitas harus  
40 memperhatikan adanya perbedaan dalam sifat, lokasi, atau kondisi properti,  
41 atau ketentuan yang disepakati dalam sewa dan kontrak lain yang  
42 berhubungan dengan properti.

43 42. Tidak tersedianya harga kini dalam pasar aktif yang sejenis seperti  
44 yang diuraikan pada paragraf 41, suatu entitas harus mempertimbangkan

R

- 1 informasi dari berbagai sumber, termasuk:
- 2 (a) harga kini dalam pasar aktif untuk properti yang memiliki sifat, kondisi dan  
3 lokasi berbeda (atau berdasarkan pada sewa atau kontrak lain yang  
4 berbeda), disesuaikan untuk mencerminkan perbedaan tersebut;
- 5 (b) harga terakhir properti serupa dalam pasar yang kurang aktif, dengan  
6 penyesuaian untuk mencerminkan adanya perubahan dalam kondisi  
7 ekonomi sejak tanggal transaksi terjadi pada harga tersebut, dan
- 8 (c) proyeksi arus kas diskontoan berdasarkan estimasi arus kas di masa depan  
9 yang dapat diandalkan, didukung dengan syarat/klausula yang terdapat  
10 dalam sewa dan kontrak lain yang ada dan (jika mungkin) dengan bukti  
11 eksternal seperti pasar kini rental untuk properti serupa dalam lokasi dan  
12 kondisi yang sama, dan penggunaan tarif diskonto yang mencerminkan  
13 penilaian pasar kini dari ketidakpastian dalam jumlah atau waktu arus  
14 kas.

15 43. Dalam beberapa kasus, berbagai sumber yang diuraikan dalam  
16 paragraf sebelumnya menunjukkan kesimpulan berbeda tentang nilai wajar  
17 properti investasi. Entitas harus mempertimbangkan alasan-alasan atas  
18 perbedaan tersebut agar diperoleh estimasi nilai wajar yang paling andal dalam  
19 rentang estimasi nilai wajar yang tepat.

20 44. Dalam melakukan revaluasi entitas dapat menggunakan penilaian  
21 secara internal ataupun penilai secara independen.

## 22 **ALIH GUNA**

- 23 **45. *Alih guna ke atau dari properti investasi dilakukan jika, dan***  
24 ***hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan:***  
25 ***(a) dimulainya penggunaan properti investasi oleh entitas,***  
26 ***dialihgunakan dari properti investasi menjadi aset tetap;***  
27 ***(b) dimulainya pengembangan properti investasi untuk dijual,***  
28 ***dialihgunakan dari properti investasi menjadi persediaan;***  
29 ***(c) berakhirnya pemakaian aset oleh entitas akuntansi dan/atau entitas***  
30 ***pelaporan, dialihgunakan dari aset tetap menjadi properti investasi;***  
31 ***(d) dimulainya sewa operasi ke pihak lain, ditransfer dari persediaan***  
32 ***menjadi properti investasi.***

33 46. Penggunaan properti oleh pemerintah dapat berubah-ubah dari  
34 waktu ke waktu. Misal, pemerintah dapat memutuskan untuk menggunakan  
35 bangunan yang saat ini diklasifikasikan sebagai properti investasi atau  
36 menyewakan kepada pihak ketiga bangunan yang saat ini digunakan untuk  
37 tujuan administratif. Dalam contoh pertama, properti investasi dialihgunakan  
38 menjadi aset tetap. Dalam contoh kedua, aset tetap dialihgunakan menjadi  
39 properti investasi.

40 47. Paragraf 45 (b) mengharuskan entitas mengalihgunakan properti  
41 dari properti investasi menjadi persediaan jika, dan hanya jika, terdapat  
42 perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan dimulainya pengembangan  
43 dengan tujuan untuk dijual. Jika entitas memutuskan untuk melepas properti  
44 investasi tanpa dikembangkan, maka entitas tetap memperlakukan properti  
45 sebagai properti investasi hingga dihentikan pengakuannya (dihapuskan dari  
46 laporan posisi keuangan) dan tidak memperlakukannya sebagai persediaan.

R.

1 Demikian juga jika entitas mulai mengembangkan properti investasi dan akan  
2 tetap menggunakannya di masa depan sebagai properti investasi, maka  
3 properti investasi tersebut tidak dialihgunakan dan tetap diakui sebagai  
4 properti.

5 48. Entitas dapat secara teratur mengevaluasi pemanfaatan gedung-  
6 gedung untuk menentukan apakah memenuhi syarat sebagai properti  
7 investasi. Jika pemerintah memutuskan untuk menahan bangunan tersebut  
8 untuk kemampuannya dalam menghasilkan pendapatan sewa dan potensi  
9 kenaikan nilai maka bangunan tersebut diklasifikasikan sebagai properti  
10 investasi pada permulaan berlakunya sewa.

11 49. Karena entitas menggunakan metode biaya, alih guna antara  
12 properti investasi, properti yang digunakan sendiri dan persediaan tidak  
13 mengubah jumlah tercatat properti yang dialihgunakan serta tidak mengubah  
14 biaya properti untuk tujuan pengukuran dan pengungkapan. Nilai yang  
15 digunakan ketika dilakukannya alih guna adalah nilai tercatat dari properti  
16 investasi yang dialihgunakan.

## 17 **PELEPASAN**

18 **50. Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat**  
19 **pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi**  
20 **secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi di masa depan**  
21 **yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya.**

22 51. Pelepasan properti investasi dapat dilakukan dengan cara dijual,  
23 ditukar, dihapuskan atau dihentikan pengakuannya.

24 52. Jika, sesuai dengan prinsip pengakuan dalam paragraf 15, entitas  
25 mengakui biaya penggantian untuk bagian tertentu dari suatu properti  
26 investasi di dalam jumlah tercatat suatu aset tersebut, maka jumlah tercatat  
27 dari bagian aset yang diganti tidak diakui lagi. Suatu bagian yang diganti dari  
28 properti investasi yang dicatat dengan menggunakan model biaya bisa saja  
29 bukan merupakan bagian yang disusutkan secara terpisah. Jika penentuan  
30 jumlah tercatat dari bagian yang diganti tersebut tidak dapat secara praktis  
31 dilakukan, entitas dapat menggunakan biaya penggantian sebagai indikasi  
32 untuk menentukan berapa jumlah biaya bagian yang diganti pada saat  
33 diperoleh atau dibangun.

34 **53. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau**  
35 **pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih antara hasil neto**  
36 **dari pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam**  
37 **Surplus/Defisit dalam periode terjadinya penghentian atau pelepasan**  
38 **tersebut.**

39 54. Imbalan yang diterima atas pelepasan properti investasi pada  
40 awalnya diakui sebesar nilai wajar. Jika pembayaran atas properti investasi  
41 ditangguhkan, imbalan yang diterima pada awalnya diakui sebesar setara  
42 harga tunai. Selisih antara jumlah nominal dari imbalan dan nilai yang setara  
43 dengan harga tunai diakui sebagai pendapatan bunga.

44 55. Entitas mencatat kewajiban yang masih ada sehubungan dengan  
45 properti investasi setelah pelepasan tersebut.

R

1           **56. Kompensasi dari pihak ketiga yang diberikan sehubungan**  
2 **dengan penurunan nilai, kehilangan atau pengembalian properti**  
3 **investasi diakui sebagai surplus/defisit ketika kompensasi tersebut**  
4 **diakui sebagai piutang.**

#### 5 **PENYAJIAN PROPERTI INVESTASI**

6           **57. Sesuai dengan paragraf 45 PSAP yang mengatur Penyajian**  
7 **Laporan Keuangan, Properti investasi diklasifikasikan dalam aset non**  
8 **lancar.**

9           58. Properti investasi disajikan terpisah dari kelompok aset tetap dan  
10 aset lainnya.

11           59. Karena sifat dari pengklasifikasian properti investasi adalah untuk  
12 memperoleh pendapatan sewa atau kenaikan nilai, entitas dapat saja memiliki  
13 niat untuk menjual apabila kenaikan nilai atas properti investasi  
14 menguntungkan dan entitas tidak akan memanfaatkan properti tersebut di  
15 masa mendatang. Pengklasifikasian properti investasi tidak  
16 mempertimbangkan maksud pemilihan aset properti investasi secara  
17 berkelanjutan atau tidak berkelanjutan.

#### 18 **PENGUNGKAPAN**

19           **60. Entitas mengungkapkan:**

- 20 **a) dasar penilaian yang digunakan untuk menentukan nilai tercatat**  
21 **(carrying amount)**  
22 **b) metode penyusutan yang digunakan;**  
23 **c) masa manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan;**  
24 **d) jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan (agregat dengan**  
25 **akumulasi rugi penurunan nilai) pada awal dan akhir periode;**  
26 **e) rekonsiliasi jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir**  
27 **periode, yang menunjukkan:**  
28 **i. penambahan, pengungkapan terpisah untuk penambahan**  
29 **yang dihasilkan dari penggabungan dan penambahan**  
30 **pengeluaran setelah perolehan yang diakui sebagai aset;**  
31 **ii. penambahan yang dihasilkan melalui penggabungan;**  
32 **iii. pelepasan;**  
33 **iv. penyusutan;**  
34 **v. alih guna ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan**  
35 **sendiri; dan**  
36 **vi. perubahan lain.**  
37 **f) apabila entitas melakukan revaluasi atas properti investasi, nilai**  
38 **wajar dari properti investasi yang menunjukkan hal-hal sebagai**  
39 **berikut:**  
40 **i. uraian properti investasi yang dilakukan revaluasi;**  
41 **ii. dasar peraturan untuk menilai kembali properti investasi;**  
42 **iii. tanggal efektif penilaian kembali;**  
43 **iv. nilai tercatat sebelum revaluasi**  
44 **v. jumlah penyesuaian atas nilai wajar;**  
45 **vi. nilai tercatat properti investasi setelah revaluasi.**

*R.*



- 1 *g) apabila penilaian dilakukan secara bertahap, entitas perlu*  
2 *mengungkapkan hasil revaluasi properti investasi;*
- 3 *h) apabila pengklasifikasian atas properti investasi sulit dilakukan,*  
4 *kriteria yang digunakan untuk membedakan properti investasi*  
5 *dengan properti yang digunakan sendiri dan dengan properti yang*  
6 *dimiliki untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari;*
- 7 *i) metode dan asumsi signifikan yang diterapkan dalam menentukan*  
8 *nilai wajar apabila entitas melakukan revaluasi dari properti*  
9 *investasi, yang mencakup pernyataan apakah penentuan nilai wajar*  
10 *tersebut didukung oleh bukti pasar atau lebih banyak berdasarkan*  
11 *faktor lain (yang harus diungkapkan oleh entitas tersebut) karena*  
12 *sifat properti tersebut dan keterbatasan data pasar yang dapat*  
13 *diperbandingkan;*
- 14 *j) apabila entitas melakukan revaluasi dengan menggunakan penilai*  
15 *independen, sejauhmana kualifikasi profesional yang relevan serta*  
16 *pengalaman mutakhir di lokasi dari penilai;*
- 17 *k) jumlah yang diakui dalam Surplus/Defisit untuk:*  
18 *i. penghasilan sewa menyewa biasa dari properti investasi;*  
19 *ii. beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan)*  
20 *yang timbul dari properti investasi yang menghasilkan*  
21 *penghasilan rental selama periode tersebut;*  
22 *iii. beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan)*  
23 *yang timbul dari properti investasi yang tidak menghasilkan*  
24 *pendapatan sewa menyewa biasa selama periode tersebut.*
- 25 *l) kewajiban kontraktual untuk membeli, membangun atau*  
26 *mengembangkan properti investasi atau untuk perbaikan,*  
27 *pemeliharaan atau peningkatan;*
- 28 *m) properti investasi yang disewa oleh entitas pemerintah lain.*

29 **KETENTUAN TRANSISI**

30 *61. Entitas menerapkan pernyataan standar ini dengan*  
31 *mengklasifikasikan asetnya ke dalam Properti Investasi pada saat*  
32 *pertama kali dengan menggunakan nilai tercatat aset sebagai nilai*  
33 *perolehannya.*

34 *62. Entitas menerapkan pernyataan standar ini secara prospektif.*

35 **TANGGAL EFEKTIF**

36 *63. Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan (PSAP) ini*  
37 *berlaku efektif untuk laporan keuangan atas pertanggungjawaban*  
38 *pelaksanaan anggaran mulai Tahun Anggaran 2022.*

1.

**1 Dasar Kesimpulan**

2 Dasar kesimpulan ini melengkapi PSAP Properti Investasi, namun bukan  
3 merupakan bagian dari PSAP Properti Investasi. Dasar Kesimpulan ini dibuat  
4 untuk menjelaskan dasar perbedaan PSAP dengan IPSAS yang bersifat  
5 material.

**6 Latar belakang**

- 7 DK 1 KSAP menyusun PSAP Properti Investasi untuk melengkapi Standar  
8 Akuntansi Pemerintahan (SAP) yang ada saat ini dengan merujuk  
9 pada IPSAS 16 *Investment Property*.
- 10 DK 2 Draf Publikasian PSAP Properti Investasi dikeluarkan pada Bulan Juli  
11 2018 dan telah dilakukan permintaan pendapat (*hearing*) kepada  
12 para pengguna standar.

**13 Definisi Properti Investasi**

- 14 DK 3 Definisi Properti Investasi dalam PSAP ini berbeda dengan definisi  
15 yang terdapat dalam IPSAS 16 *Investment Property*, dimana dalam  
16 definisi ditambahkan frasa pengecualian properti investasi meliputi  
17 “digunakan dalam kegiatan pemerintah, dimanfaatkan oleh  
18 masyarakat umum”. Selain itu definisi properti investasi dalam  
19 standar ini juga mengganti frasa dijual dalam operasi normal entitas  
20 menjadi “dijual dan/ atau diserahkan dalam rangka pelayanan  
21 kepada masyarakat”. penyesuaian ini dilakukan untuk  
22 menyelaraskan dengan pengaturan yang terdapat  
23 dalam PSAP 05 Akuntansi Persediaan dan PSAP 07 Aset Tetap  
24 serta agar lebih mencerminkan tugas pokok dan fungsi pemerintah  
25 dalam memberikan pelayanan bagi masyarakat.
- 26 DK 4 Paragraf 6 menegaskan bahwa dalam memiliki Properti Investasi,  
27 Pemerintah tidak dapat mengesampingkan tugas pokok dan  
28 fungsinya. KSAP merasa perlu menambahkan paragraf ini untuk  
29 menegaskan bahwa pada umumnya properti dimiliki entitas  
30 pemerintah untuk tujuan pemanfaatan bagi masyarakat.

**31 Pengukuran saat pengakuan awal**

- 32 DK 5 Pada prinsipnya Properti Investasi diukur sebesar biaya perolehan  
33 pada saat pengakuan awal. Apabila properti investasi diperoleh  
34 bukan dari transaksi pembelian, maka properti investasi diukur  
35 dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal perolehan. Dalam  
36 entitas pemerintah terdapat entitas akuntansi dan entitas pelaporan.  
37 KSAP berpendapat bahwa Properti Investasi yang diperoleh dari  
38 entitas akuntansi lain dalam satu entitas pelaporan bukan  
39 merupakan transaksi yang memiliki substansi komersial. Sedangkan  
40 Properti Investasi yang diperoleh dari entitas pelaporan yang berbeda  
41 memiliki substansi komersial. Oleh karena itu KSAP dalam paragraf  
42 32 menyatakan bahwa Properti Investasi yang diperoleh dari entitas  
43 akuntansi lainnya dalam satu entitas pelaporan dinilai dengan  
44 menggunakan nilai buku.

R

1 **Pengukuran setelah pengakuan awal**

2 DK 6 KSAP telah mendiskusikan beberapa pendekatan dalam mengukur  
3 Properti Investasi setelah pengakuan awal. Secara khusus komite  
4 mempertimbangkan tiga opsi, yaitu:

5 a) Pendekatan 1: mengakomodasi pendekatan IPSAS 16: *Investment*  
6 *Property* dimana entitas dapat memilih pendekatan nilai wajar  
7 atau model biaya, dan mengaplikasikan kebijakan tersebut untuk  
8 seluruh Properti Investasi.

9 b) Pendekatan 2: mengacu pada PSAP 07: Aset Tetap, Properti  
10 Investasi berdasarkan biaya perolehan dikurangi akumulasi  
11 penyusutan (metode biaya) dan penilaian kembali atau revaluasi  
12 pada umumnya tidak diperkenankan dan hanya mungkin  
13 dilakukan berdasarkan ketentuan pemerintah yang berlaku  
14 secara nasional.

15 c) Pendekatan 3: mengacu pada PSAP 07: Aset Tetap, Properti  
16 Investasi berdasarkan biaya perolehan dikurangi akumulasi  
17 penyusutan (metode biaya) namun dengan memberikan  
18 kelonggaran untuk melakukan revaluasi dimana revaluasi tidak  
19 berdasarkan kebijakan nasional, tetapi kebijakan khusus entitas  
20 pemerintah.

21 DK 7 KSAP tidak mengadopsi Pendekatan 1 karena pilihan penggunaan  
22 nilai wajar dikhawatirkan dapat membuat Laporan Keuangan entitas  
23 pemerintah menjadi lebih berfluktuasi karena dampak dari nilai  
24 wajar harus terrefleksikan dalam surplus dan defisit. Selain itu,  
25 penggunaan nilai wajar dikhawatirkan mengurangi konservatisme  
26 Laporan Keuangan entitas pemerintah.

27 DK 8 KSAP tidak mengadopsi Pendekatan 3 karena kelonggaran untuk  
28 melakukan revaluasi sebagaimana pilihan 3 akan menyebabkan  
29 dilakukannya kebijakan revaluasi yang berbeda-beda antar entitas  
30 pemerintah dan terjadi ketidakkonsistenan perlakuan aset tetap.

31 DK 9 KSAP menggunakan Pendekatan 2 karena sesuai paragraf 36 dimana  
32 pengukuran yang dilakukan setelah pengakuan awal yang dilakukan  
33 melalui revaluasi atas properti investasi dapat dilakukan  
34 berdasarkan ketentuan pemerintah yang berlaku secara nasional.

35 **Alih Guna**

36 DK 10 Pengukuran nilai asset yang dialihgunakan dari dan ke Properti  
37 Investasi akan sangat tergantung pada pengukuran nilai Properti  
38 Investasinya dan asset yang dialihgunakan ke dan dari Properti  
39 investasi. Mengingat asset tetap dan persediaan juga dinilai dengan  
40 menggunakan model biaya, maka ketika dilakukan alih guna tidak  
41 mengubah jumlah tercatat properti yang dialihgunakan. Penggunaan  
42 nilai tercatat pada saat alih guna ini berbeda dengan IPSAS dengan  
43 pertimbangan penyelarasan penilaian setelah perolehan awal atas  
44 aset tetap dan persediaan yang menggunakan nilai tercatat.

A

**1 Penyajian**

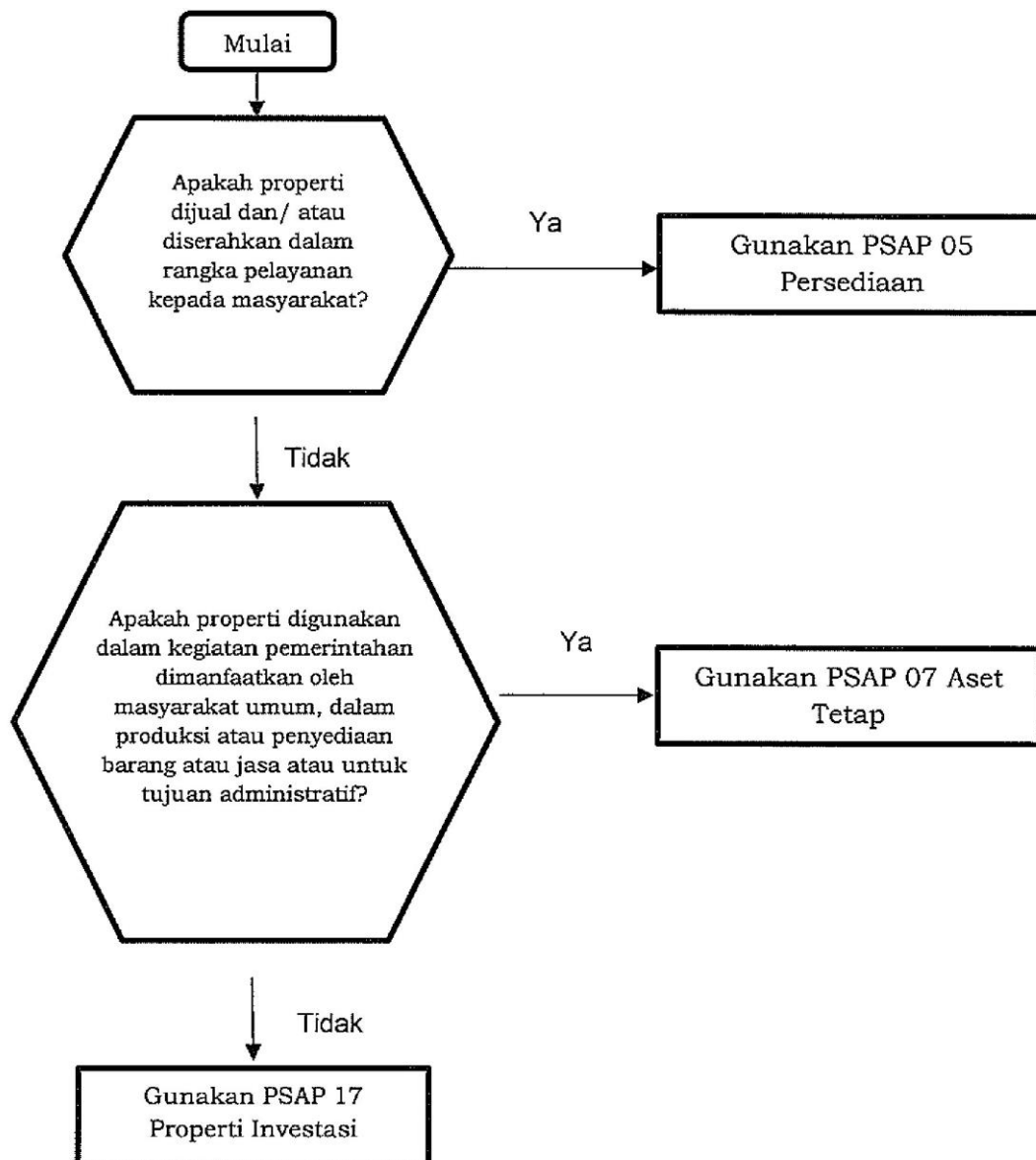
2 DK 11 IPSAS 16 *Investment Property* tidak menjelaskan penyajian Properti  
3 Investasi karena penyajiannya merujuk pada IPSAS 1 Presentation of  
4 Financial Statements, dimana dalam paragraf 88 disebutkan bahwa  
5 Properti Investasi merupakan minimum line item tersendiri. PSAP 1  
6 Penyajian Laporan Keuangan tidak menyatakan adanya minimum  
7 penyajian dalam lembar muka laporan keuangan. Untuk itu Komite  
8 memasukkan ketentuan penyajian properti investasi sebagai satu  
9 line item tersendiri dalam kelompok aset non lancar dalam paragraf  
10 57-58 standar ini.

B



### Ilustrasi Bagan Keputusan

Ilustrasi ini melengkapi, namun bukan merupakan bagian dari PSAP Properti Investasi.



**Contoh Ilustrasi**

*(Contoh Ilustrasi ini melengkapi PSAP Properti Investasi, namun bukan bagian dari PSAP)*

**CI 1 Perolehan Properti Investasi melalui pembelian**

Pada tahun 20x2, BLU XYZ membeli rumah susun sewa yang akan disewakan kepada masyarakat. Rumah susun dibeli pada akhir tahun 20x2 dengan harga pembelian sebesar Rp100.000.

Jurnal:

Db. Properti Investasi	Rp. 100.000
Kr. Kas pada BLU	Rp. 100.000

**CI 2 Perolehan Properti Investasi melalui transaksi non pertukaran**

Pada tahun 20x2, Pemerintah menerima penyerahan rumah susun sewa dari pihak ketiga, dimana nilai wajar rumah susun tersebut adalah sebesar sebesar Rp55.000.

Jurnal:

Penerimaan rumah susun sewa dari mitra:

Db. Properti Investasi	Rp. 55.000
Kr. Pendapatan hibah	Rp. 55.000

**CI 3 Pengakuan pendapatan sewa**

Atas properti investasi yang dimiliki oleh BLU XYZ, didapatkan pembayaran sewa secara bulanan secara kas sebesar Rp. 1000.

Jurnal:

Db. Kas pada BLU	Rp. 1.000
Kr. Pendapatan Sewa	Rp. 1.000

**CI 4 Pengukuran Aset Properti setelah pengakuan awal, tanpa revaluasi**

Pada tahun 2001, pemerintah membangun gedung yang disewakan kepada pihak ketiga sebesar Rp25.000. Gedung tersebut memiliki masa manfaat selama 50 tahun. Penyajian gedung dan bangunan tersebut pada pelaporan keuangan tahun 2010 adalah sebesar Rp20.000 yaitu nilai perolehan Rp25.000 dikurangi dengan akumulasi penyusutan sebesar Rp5.000.  $[(Rp25.000/50) \times 10 \text{ tahun}]$

Jurnal per 31 Des 2010:

Penyusutan tahun berjalan:

Db. Beban penyusutan	Rp500
Kr. Akumulasi penyusutan	Rp500

Penyajian di Neraca:

Properti Investasi	Rp25.000
Akumulasi penyusutan s.d. tahun 20x9: Rp500 x 9 = (Rp4.500)	
Penyusutan periode berjalan	<u>(500)</u>
Akumulasi penyusutan sampai dengan akhir periode berjalan	<u>(5.000)</u>
Nilai tercatat ( <i>carrying value</i> ) Properti Investasi	Rp20.000

#### CI 5 Revaluasi Aset Pemerintah

Pada tahun 20x7, pemerintah melakukan penilaian kembali Properti Investasi. Salah satu Properti Investasi yang direvaluasi adalah gedung dan bangunan yang selama ini telah disewakan kepada pihak ketiga. Aset gedung dan bangunan tersebut diperoleh pada tahun 20x0 sebesar Rp15.000 dengan masa manfaat 30 tahun dan telah disusutkan selama 6 tahun dengan nilai akumulasi penyusutan sebesar Rp3.000. Hasil penilaian kembali gedung dan bangunan tersebut sebesar Rp14.000, sehingga terdapat kenaikan nilai sebesar Rp2.000 dari nilai tercatat sebesar Rp12.000.

Jurnal:

Db. Properti Investasi	Rp2.000	
		Kr. Ekuitas
		Rp2.000

Jurnal Penyusutan untuk per 31 Des 20x7:

Db. Beban penyusutan	Rp583,33	
		Kr. Akumulasi penyusutan
		Rp583,33

Perhitungan penyusutan tahun berjalan:

Nilai tercatat (baru) setelah revaluasi = Rp.14.000

Sisa masa manfaat: 30 tahun - 6 tahun = 24 tahun

Penyusutan: Rp 14.000 : 24 = Rp.583,33

#### CI 6 Alih guna

Pada tahun 20x1, seiring dengan konsep *new normal* dalam pelaksanaan kegiatan pemerintah, beberapa Gedung pemerintah yang selama ini digunakan untuk keperluan layanan operasional disewakan kepada pihak ketiga untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset dalam meningkatkan pendapatan bagi negara. Nilai tercatat Gedung pemerintah tersebut sebesar Rp50.000 (nilai perolehan Rp125.000 dikurangi akumulasi penyusutan Rp75.000).

Jurnal:

Db. Properti Investasi	Rp125.000
Db. Akumulasi Gedung dan Bangunan	Rp 75.000
Kr. Gedung dan Bangunan	Rp125.000
Kr. Akumulasi Properti Investasi	Rp 75.000

## CI 7 Pelepasan

Pada tahun 20x4, Pemerintah Pusat menyerahkan satu Gedung dan Bangunan kepada Pemerintah Daerah. Gedung dan Bangunan tersebut merupakan gedung dan bangunan yang disewakan kepada pihak ketiga dan selama ini disajikan sebagai Properti Investasi dalam laporan keuangan pemerintah. Nilai perolehan gedung dan bangunan tersebut sebesar Rp12.000 dan akumulasi penyusutannya sebesar Rp10.000. Dari sisi Pemerintah Pusat jurnalnya sebagai berikut:

Jurnal:

Db. Akumulasi Properti Investasi	Rp10.000
Db. Surplus/Defisit pelepasan Properti Investasi	Rp 2.000
Kr. Properti Investasi	Rp12.000

### PERBEDAAN DENGAN IPSAS 16

PSAP 17: Properti Investasi disusun merujuk pada *International Public Sector Accounting Standard (IPSAS) 16 - Investment Property*, yang mencakup revisi IPSAS yang diterbitkan sampai dengan 31 Januari 2020, kecuali:

1. Paragraf 8, pengaturan mengenai properti investasi yang di sewa operasikan (*operating lease*), tidak dirujuk karena pengaturan mengenai sewa operasi belum diterapkan terhadap aset pemerintah.
2. Paragraf 11, penjelasan mengenai pengaturan administrasi seperti suatu entitas yang mengendalikan aset yang secara hukum dimiliki entitas lain, tidak dirujuk.
3. Paragraf 16 dan 17, penjelasan aset yang dikelola pihak lain tidak diklasifikasikan sebagai properti investasi tidak dirujuk.
4. Paragraf 33, penjelasan mengenai entitas yang mencatat properti investasi menggunakan nilai wajar pada saat pengakuan awal, maka entitas diminta untuk memutuskan penggunaan nilai wajar atau nilai perolehan atas pengeluaran setelah perolehan awal tidak dirujuk.
5. Paragraf 39, 40 dan 41 tentang penjelasan kebijakan akuntansi atas pengukuran setelah perolehan awal tidak dirujuk.
6. Paragraf 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 62A, 62B, 63 dan 64 tentang pengaturan nilai wajar properti investasi tidak dirujuk, karena penilaian aset dalam SAP menggunakan nilai perolehan.

7. Paragraf 84 tentang penurunan nilai (*impairment*) tidak dirujuk, karena belum ada pengaturan terkait dengan PSAP Penurunan Nilai Aset.
8. Paragraf 85 tentang pengungkapan sebagaimana IPSAS 13 *Leases* tidak dirujuk, karena belum ada pengaturan terkait PSAP Sewa.
9. Paragraf 86, 87, 88, 89 dan 90 tentang pengungkapan penggunaan nilai wajar tidak dirujuk, karena penilaian aset dalam SAP menggunakan nilai perolehan.
10. Paragraf 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99 dihapus dari IPSAS 16 *Investment Property* oleh IPSASB.
11. Paragraf 103 tentang penarikan tidak dirujuk.

Dalam Pernyataan Standar ini terdapat penambahan beberapa paragraf standar dan paragraf penjelasan yang bersifat menegaskan, yaitu:

1. Paragraf 6 sebagai paragraf tambahan penjelasan tentang properti investasi.
2. Paragraf 14 sebagai tambahan perlunya pengungkapan pada entitas yang melakukan sewa menyewa properti investasi.
3. Paragraf 57, 58 dan 59 yang berisi tentang penyajian aset properti investasi pada laporan keuangan pemerintah.

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

☞ SRI MULYANI INDRAWATI