

Evaluasi Penerapan PSAP 17 Properti Investasi Terhadap Pendapatan Asli Daerah

Pingky Listyaningsih¹, Achmad Tjahjono²

^{1,2}Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Widya Wiwaha Yogyakarta, Indonesia

E-mail: pingkylsty731@gmail.com¹, cahyoww2015@gmail.com²

Article History:

Received: 01 Januari 2026

Revised: 30 Januari 2026

Accepted: 02 Februari 2026

Keywords: PSAP 17, properti investasi, pendapatan asli daerah, pengelolaan aset

Abstract: Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintah (PSAP) Nomor 17 tentang Properti Investasi serta keterkaitannya dengan kebijakan sewa dan kerja sama pemanfaatan aset dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKA) Daerah Istimewa Yogyakarta. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan PSAP 17 telah berjalan secara normatif, namun belum optimal dalam mendukung peningkatan PAD. Kontribusi properti investasi terhadap PAD selama periode 2021–2024 masih relatif rendah, yaitu sekitar 0,6 persen. Temuan ini menunjukkan perlunya integrasi antara standar akuntansi, kebijakan pemanfaatan aset, dan sistem pengambilan keputusan daerah.

PENDAHULUAN

Pengelolaan aset daerah merupakan salah satu aspek strategis dalam mewujudkan kemandirian fiskal dan peningkatan kinerja keuangan pemerintah daerah. Aset daerah tidak hanya berfungsi sebagai sarana pendukung penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan publik, tetapi juga memiliki potensi ekonomi yang dapat dimanfaatkan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dalam konteks otonomi daerah, kemampuan pemerintah daerah dalam mengelola aset secara efektif, efisien, dan akuntabel menjadi indikator penting keberhasilan tata kelola keuangan daerah.

Sejalan dengan penerapan akuntansi pemerintahan berbasis akrual di Indonesia, pemerintah daerah dituntut untuk menyajikan informasi aset secara lebih komprehensif dan transparan. Salah satu standar yang berperan penting dalam pengelolaan dan pelaporan aset adalah Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintah (PSAP) Nomor 17 tentang Properti Investasi. PSAP 17 mengatur perlakuan akuntansi atas aset berupa tanah dan/atau bangunan yang dimiliki pemerintah untuk menghasilkan manfaat ekonomi, baik melalui pendapatan sewa maupun peningkatan nilai aset. Dengan penerapan standar ini, pemerintah daerah diharapkan mampu mengidentifikasi aset yang bersifat produktif serta mengoptimalkan pemanfaatannya sebagai sumber PAD.

Namun demikian, dalam praktiknya penerapan PSAP 17 di pemerintah daerah masih menghadapi berbagai permasalahan. Sejumlah penelitian terdahulu menunjukkan bahwa masih banyak aset daerah yang secara substansi digunakan untuk menghasilkan pendapatan, tetapi secara

akuntansi masih dicatat sebagai aset tetap operasional. Kesalahan klasifikasi ini berdampak pada tidak optimalnya pengelolaan dan pelaporan properti investasi, serta menyulitkan pemerintah daerah dalam mengevaluasi kontribusi aset terhadap PAD. Selain itu, keterbatasan sumber daya manusia, lemahnya pemahaman aparaturnya mengenai standar akuntansi pemerintahan, serta belum optimalnya penilaian aset berbasis nilai wajar menjadi kendala umum dalam implementasi PSAP 17.

Permasalahan penerapan PSAP 17 juga berkaitan erat dengan kebijakan pemanfaatan aset daerah, khususnya melalui mekanisme sewa dan kerja sama pemanfaatan aset dengan pihak ketiga. Secara normatif, kebijakan tersebut telah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 dan Permendagri Nomor 47 Tahun 2021. Namun, dalam implementasinya kebijakan pemanfaatan aset sering kali belum terintegrasi secara optimal dengan sistem akuntansi dan pelaporan keuangan daerah. Akibatnya, potensi pendapatan dari aset daerah belum sepenuhnya tergali dan kontribusinya terhadap PAD masih relatif rendah.

Di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), kondisi tersebut juga masih terlihat. Berdasarkan laporan keuangan daerah periode 2021–2024, kontribusi properti investasi terhadap PAD tercatat relatif kecil, yakni sekitar 0,6 persen. Angka ini menunjukkan bahwa aset daerah yang berpotensi menghasilkan pendapatan belum dimanfaatkan secara maksimal. Padahal, DIY memiliki aset strategis yang bernilai ekonomi tinggi, seperti lahan dan bangunan di kawasan perkotaan, kawasan wisata, serta aset komersial lainnya yang berpotensi dikembangkan melalui skema sewa maupun kerja sama pemanfaatan aset.

Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKA) DIY sebagai instansi yang bertanggung jawab dalam pengelolaan keuangan dan aset daerah memiliki peran kunci dalam memastikan penerapan PSAP 17 berjalan secara efektif. Namun, temuan awal menunjukkan bahwa penerapan PSAP 17 di BPKA DIY masih berada pada tahap pengungkapan dalam Catatan atas Laporan Keuangan (CALK) dan belum sepenuhnya disajikan sebagai pos tersendiri dalam laporan posisi keuangan. Kondisi ini mengindikasikan adanya kesenjangan antara ketentuan standar akuntansi dan praktik pengelolaan aset di lapangan.

Berdasarkan uraian tersebut, terlihat adanya research gap antara ketentuan normatif PSAP 17 yang menekankan optimalisasi pengelolaan properti investasi dengan kondisi empiris di pemerintah daerah yang menunjukkan rendahnya kontribusi properti investasi terhadap PAD. Selain itu, penelitian terdahulu umumnya berfokus pada aspek kepatuhan penerapan standar akuntansi, sementara kajian yang secara spesifik mengaitkan penerapan PSAP 17 dengan kebijakan sewa, kerja sama pemanfaatan aset, dan kontribusinya terhadap PAD masih terbatas, khususnya pada konteks pemerintah daerah.

Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting untuk mengevaluasi secara mendalam penerapan PSAP 17 tentang Properti Investasi di BPKA Daerah Istimewa Yogyakarta serta menganalisis keterkaitannya dengan kebijakan pemanfaatan aset dan peningkatan Pendapatan Asli Daerah. Penelitian ini diharapkan dapat mengisi kesenjangan penelitian yang ada dengan memberikan gambaran empiris mengenai implementasi PSAP 17 di tingkat pemerintah daerah, sekaligus memberikan rekomendasi kebijakan untuk mengoptimalkan pengelolaan properti investasi sebagai sumber PAD yang berkelanjutan.

LANDASAN TEORI

1. Akuntansi Pemerintahan dan SAP

Akuntansi pemerintahan merupakan sistem informasi keuangan yang digunakan pemerintah untuk mencatat dan melaporkan transaksi keuangan dalam rangka mewujudkan akuntabilitas

publik (Mardiasmo, 2018). Dalam konteks pemerintah daerah, akuntansi pemerintahan berperan penting dalam penyajian informasi keuangan yang digunakan sebagai dasar perencanaan, pengendalian, dan pengambilan keputusan.

Penerapan Standar Akuntansi Pemerintahan (SAP) berbasis akrual sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 bertujuan untuk meningkatkan kualitas pelaporan keuangan, khususnya terkait pengakuan dan pengukuran aset daerah. SAP memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai posisi dan kinerja keuangan pemerintah daerah (Bastian, 2019).

2. PSAP 17 tentang Properti Investasi

Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan (PSAP) Nomor 17 mengatur perlakuan akuntansi atas properti investasi, yaitu tanah dan/atau bangunan yang dimiliki pemerintah untuk memperoleh manfaat ekonomi melalui sewa atau peningkatan nilai, dan tidak digunakan langsung untuk pelayanan publik.

Penerapan PSAP 17 menuntut pemisahan yang jelas antara aset pelayanan publik dan aset yang dimanfaatkan untuk tujuan investasi. Informasi yang dihasilkan dari penerapan PSAP 17 diharapkan dapat digunakan tidak hanya untuk pelaporan keuangan, tetapi juga sebagai dasar pengambilan keputusan pengelolaan aset daerah (Martani *et al.*, 2023).

3. Properti Investasi dan Pendapatan Asli Daerah

Properti investasi pemerintah daerah merupakan aset strategis yang berpotensi memberikan kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui mekanisme sewa dan kerja sama pemanfaatan aset. Namun, keberadaan aset yang bernilai ekonomi tidak secara otomatis meningkatkan PAD apabila tidak dikelola secara optimal.

Optimalisasi kontribusi properti investasi terhadap PAD memerlukan klasifikasi aset yang tepat, penilaian aset berbasis nilai wajar, serta kebijakan pemanfaatan aset yang terintegrasi dengan sistem akuntansi pemerintahan (Rahmawati, 2022; Nasir & Lubis, 2024).

4. Kebijakan Sewa dan Kerja Sama Pemanfaatan Aset

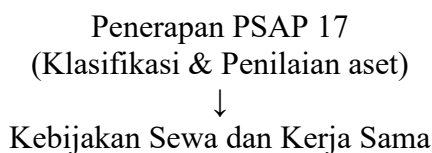
Kebijakan sewa dan kerja sama pemanfaatan aset daerah diatur dalam Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 dan Permendagri Nomor 47 Tahun 2021. Kebijakan ini bertujuan untuk mengoptimalkan pemanfaatan barang milik daerah agar memberikan manfaat ekonomi bagi pemerintah daerah.

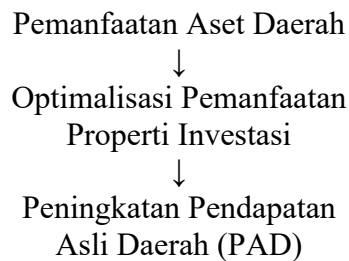
Dalam praktiknya, kebijakan pemanfaatan aset sering belum didukung oleh informasi akuntansi yang memadai. Akibatnya, pemanfaatan aset belum sepenuhnya berorientasi pada kinerja pendapatan dan masih bersifat administratif.

5. Kerangka Konseptual Penelitian

Berdasarkan tinjauan teori, penelitian ini memandang bahwa penerapan PSAP 17 merupakan faktor kunci dalam pengelolaan properti investasi pemerintah daerah. Penerapan PSAP 17 yang baik akan menghasilkan informasi akuntansi yang andal mengenai nilai dan klasifikasi properti investasi.

Informasi tersebut selanjutnya mempengaruhi kualitas kebijakan sewa dan kerja sama pemanfaatan aset. Kebijakan pemanfaatan aset yang didukung oleh informasi akuntansi yang memadai diharapkan mampu meningkatkan efektivitas pemanfaatan properti investasi dan pada akhirnya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Kerangka konseptual penelitian disajikan pada gambar 1.





Gambar 1. Kerangka Konseptual Penelitian

METODE PENELITIAN

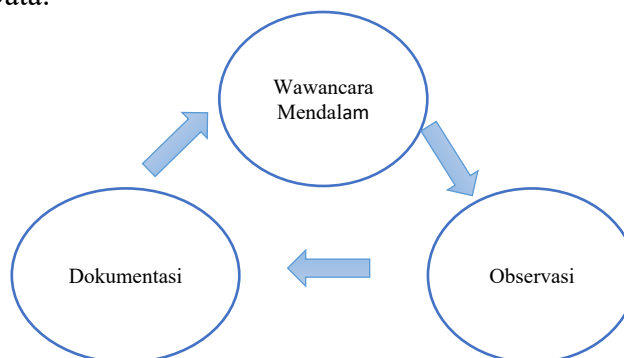
Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif untuk menganalisis penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintah (PSAP) Nomor 17 tentang Properti Investasi serta keterkaitannya dengan kebijakan sewa dan kerja sama pemanfaatan aset dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pendekatan ini dipilih karena penelitian berfokus pada proses, kebijakan, dan praktik pengelolaan aset daerah.

Objek penelitian adalah penerapan PSAP 17 dan pengelolaan properti investasi pada Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKA) Daerah Istimewa Yogyakarta. Data penelitian terdiri atas data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan aparatur yang terlibat dalam pengelolaan aset dan pelaporan keuangan daerah, serta data sekunder yang bersumber dari laporan keuangan daerah, Catatan atas Laporan Keuangan (CALK), dan dokumen kebijakan terkait pemanfaatan aset.

Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Uji keabsahan data dilakukan dengan triangulasi sumber dan teknik, serta konfirmasi kepada informan untuk memastikan konsistensi dan keandalan data.

Analisis data dilakukan secara kualitatif deskriptif melalui tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil analisis diinterpretasikan dengan mengaitkan temuan empiris dan kerangka teoritis untuk menjelaskan penerapan PSAP 17 dan implikasinya terhadap kebijakan pemanfaatan aset serta kontribusinya terhadap PAD.

Teknik Pengumpulan Data:



Gambar 2. Teknik Pengumpulan Data

Analisis data dilakukan menggunakan model Miles dan Huberman yang terdiri dari reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan/verifikasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembahasan hasil penelitian disusun dengan mengaitkan secara langsung temuan empiris dengan kerangka teoritis yang telah dibangun, khususnya teori akuntansi pemerintahan, PSAP 17 tentang Properti Investasi, serta konsep pengelolaan aset daerah sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). Analisis dilakukan dengan menekankan keterkaitan antara tingkat penerapan standar akuntansi, kebijakan pemanfaatan aset, dan capaian kinerja pendapatan daerah.

1. Implementasi PSAP 17 tentang Properti Investasi di BPKA Daerah Istimewa Yogyakarta

Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPKA Daerah Istimewa Yogyakarta telah mengidentifikasi aset daerah yang berpotensi sebagai properti investasi, khususnya tanah dan bangunan yang dimanfaatkan melalui mekanisme sewa dan kerja sama pemanfaatan aset. Berdasarkan dokumentasi laporan keuangan dan CALK, properti investasi telah diungkapkan sejak tahun 2023, namun belum sepenuhnya disajikan sebagai pos tersendiri dalam laporan posisi keuangan. Secara kualitatif, kondisi ini menunjukkan bahwa penerapan PSAP 17 masih berada pada tahap kepatuhan administratif. Secara kuantitatif-deskriptif, mayoritas aset yang secara ekonomi menghasilkan pendapatan masih tercatat dalam kelompok aset tetap operasional. Hal ini berdampak pada terbatasnya informasi mengenai nilai tercatat properti investasi yang dapat digunakan sebagai dasar evaluasi kinerja pengelolaan aset.

Jika dikaitkan dengan teori akuntansi pemerintahan, temuan ini menunjukkan bahwa fungsi informasional akuntansi belum berjalan optimal. PSAP 17 yang seharusnya menyediakan informasi nilai aset investasi untuk pengambilan keputusan manajerial masih dipahami sebagai kewajiban pelaporan semata. Temuan ini konsisten dengan penelitian terdahulu yang menyatakan bahwa lemahnya pemahaman substansi PSAP 17 menyebabkan standar tersebut belum dimanfaatkan secara strategis dalam pengelolaan aset daerah.

2. Kontribusi Properti Investasi terhadap Pendapatan Asli Daerah

Berdasarkan data laporan realisasi anggaran dan laporan keuangan daerah periode 2021–2024, kontribusi pendapatan dari properti investasi terhadap total PAD Daerah Istimewa Yogyakarta tercatat relatif rendah, dengan rata-rata kontribusi sekitar 0,6 persen per tahun. Pendapatan tersebut terutama berasal dari sewa tanah dan bangunan serta kerja sama pemanfaatan aset dengan pihak ketiga. Secara kuantitatif, persentase ini menunjukkan bahwa meskipun pemerintah daerah memiliki aset yang bernilai ekonomi tinggi, kontribusinya terhadap PAD masih sangat terbatas. Dari perspektif teori pengelolaan aset daerah, kondisi ini mencerminkan rendahnya tingkat produktivitas aset (*asset productivity*), yaitu ketidakseimbangan antara nilai aset yang dimiliki dengan pendapatan yang dihasilkan.

Penelitian juga menemukan bahwa penetapan tarif sewa belum sepenuhnya berbasis nilai wajar aset. Penilaian (*appraisal*) aset belum dilakukan secara berkala, sehingga tarif sewa cenderung bersifat historis dan tidak mencerminkan kondisi pasar terkini. Kondisi ini berdampak langsung pada rendahnya pendapatan sewa yang diterima daerah. Temuan ini memperkuat teori dalam PSAP 17 yang menekankan pentingnya pengukuran aset yang andal agar informasi nilai aset dapat digunakan sebagai dasar optimalisasi pendapatan.

3. Integrasi PSAP 17 dengan Kebijakan Sewa dan Kerja Sama Pemanfaatan Aset

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan PSAP 17 di BPKA DIY belum terintegrasi secara optimal dengan kebijakan sewa dan kerja sama pemanfaatan aset. Informasi akuntansi mengenai nilai properti investasi belum secara sistematis digunakan dalam penetapan tarif sewa, evaluasi kinerja aset, maupun penilaian efektivitas kerja sama dengan pihak ketiga. Secara empiris, kebijakan pemanfaatan aset masih lebih berorientasi pada aspek administratif dan kepatuhan

regulasi, bukan pada pencapaian kinerja pendapatan. Hal ini terlihat dari belum adanya indikator kinerja berbasis kontribusi aset terhadap PAD yang secara langsung dikaitkan dengan informasi properti investasi dalam laporan keuangan.

Jika dikaitkan dengan tinjauan teoritis, kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara tujuan normatif PSAP 17 dan praktik pengelolaan aset daerah. PSAP 17 secara konseptual dirancang untuk mendukung pengambilan keputusan ekonomi, namun dalam praktiknya belum dimanfaatkan sebagai instrumen kebijakan. Temuan ini sekaligus memperjelas gap penelitian bahwa rendahnya kontribusi properti investasi terhadap PAD bukan semata-mata disebabkan oleh keterbatasan aset, tetapi oleh lemahnya integrasi antara standar akuntansi dan kebijakan pemanfaatan aset.

4. Kendala Implementasi dan Implikasi terhadap Kinerja Pengelolaan Aset

Penelitian ini mengidentifikasi beberapa kendala utama dalam implementasi PSAP 17 di BPKA DIY, yaitu:

- a. perbedaan pemahaman klasifikasi aset antarunit kerja,
- b. keterbatasan sumber daya manusia yang memiliki kompetensi akuntansi pemerintahan,
- c. belum optimalnya penilaian aset berbasis nilai wajar, dan
- d. sistem informasi aset yang belum terintegrasi sepenuhnya dengan sistem akuntansi keuangan daerah.

Secara teoritis, kendala tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan penerapan standar akuntansi tidak hanya bergantung pada regulasi, tetapi juga pada kesiapan kelembagaan. Dari perspektif evaluasi kebijakan, kondisi ini menyebabkan PSAP 17 belum mampu menghasilkan dampak nyata terhadap peningkatan PAD. Implikasi manajerial dari temuan ini adalah perlunya menjadikan PSAP 17 sebagai alat evaluasi kinerja pengelolaan aset daerah. Pemerintah daerah perlu menggunakan informasi nilai dan kinerja properti investasi sebagai dasar dalam penyesuaian tarif sewa, pemilihan skema kerja sama pemanfaatan aset, serta optimalisasi aset idle. Dengan integrasi tersebut, PSAP 17 dapat berfungsi secara substantif dalam mendukung peningkatan PAD dan penguatan kemandirian fiskal daerah.

5. Upaya Peningkatan Penerapan PSAP 17 dan Optimalisasi Kontribusi Properti Investasi terhadap PAD

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan sebelumnya, rendahnya kontribusi properti investasi terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di BPKA Daerah Istimewa Yogyakarta tidak hanya disebabkan oleh keterbatasan aset, tetapi terutama oleh belum optimalnya penerapan PSAP 17 yang terintegrasi dengan kebijakan pemanfaatan aset. Oleh karena itu, diperlukan sejumlah upaya peningkatan yang bersifat struktural, manajerial, dan kebijakan agar properti investasi dapat memberikan kontribusi yang lebih signifikan terhadap PAD.

- a. Penguatan Klasifikasi dan Inventarisasi Properti Investasi

Upaya pertama yang perlu dilakukan adalah penguatan proses klasifikasi dan inventarisasi aset daerah. BPKA DIY perlu melakukan penelaahan ulang terhadap seluruh aset tetap untuk memastikan pemisahan yang jelas antara aset pelayanan publik dan aset yang memenuhi kriteria properti investasi sesuai PSAP 17. Klasifikasi yang tepat akan meningkatkan kualitas informasi aset dan menjadi dasar dalam penyusunan kebijakan pemanfaatan aset yang lebih terarah. Selain itu, inventarisasi aset harus didukung dengan pembaruan data secara berkala, baik dari aspek status pemanfaatan, kondisi fisik, maupun potensi ekonomi aset. Langkah ini penting agar pemerintah daerah memiliki basis data yang akurat dalam mengidentifikasi aset idle atau aset yang belum dimanfaatkan secara optimal.

- b. **Optimalisasi Penilaian Aset Berbasis Nilai Wajar**
Upaya kedua adalah peningkatan kualitas penilaian properti investasi melalui pendekatan nilai wajar. BPKA DIY perlu melakukan appraisal aset secara berkala dengan melibatkan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) atau lembaga penilai independen. Penilaian berbasis nilai wajar akan menghasilkan informasi yang lebih representatif mengenai potensi ekonomi aset, sehingga dapat digunakan sebagai dasar dalam penetapan tarif sewa dan evaluasi kerja sama pemanfaatan aset. Optimalisasi penilaian aset juga akan meningkatkan transparansi dan akuntabilitas pengelolaan aset daerah, sekaligus mendukung penerapan PSAP 17 secara substansial. Dengan informasi nilai aset yang andal, pemerintah daerah dapat meminimalkan risiko underpricing aset yang selama ini menjadi salah satu penyebab rendahnya pendapatan sewa.
- c. **Integrasi PSAP 17 dengan Kebijakan Sewa dan Kerja Sama Pemanfaatan Aset**
Upaya peningkatan berikutnya adalah integrasi antara penerapan PSAP 17 dan kebijakan pemanfaatan aset daerah. Informasi akuntansi mengenai properti investasi seharusnya tidak hanya digunakan untuk kepentingan pelaporan keuangan, tetapi juga dimanfaatkan sebagai dasar pengambilan keputusan kebijakan, khususnya dalam penetapan tarif sewa, pemilihan skema kerja sama pemanfaatan aset, serta evaluasi kinerja aset. BPKA DIY perlu menyusun indikator kinerja pemanfaatan aset yang mengaitkan nilai properti investasi dengan kontribusinya terhadap PAD. Dengan demikian, keberhasilan pengelolaan aset tidak hanya diukur dari kepatuhan terhadap regulasi, tetapi juga dari capaian kinerja pendapatan yang dihasilkan.
- d. **Pengembangan Sistem Informasi Aset Terintegrasi**
Upaya peningkatan lainnya adalah pengembangan sistem informasi aset daerah yang terintegrasi dengan sistem akuntansi keuangan berbasis akrual. Sistem informasi yang terintegrasi akan memudahkan proses pencatatan, pemantauan, dan evaluasi properti investasi secara real time. Selain itu, sistem tersebut dapat mendukung penyediaan data yang andal untuk kebutuhan perencanaan, pengawasan, dan audit. Dengan sistem informasi aset yang terintegrasi, BPKA DIY dapat meningkatkan efisiensi pengelolaan aset serta mengurangi risiko ketidaksesuaian data antara unit pengelola aset dan unit akuntansi. Hal ini sejalan dengan prinsip transparansi dan akuntabilitas dalam akuntansi pemerintahan.
- e. **Peningkatan Kapasitas Sumber Daya Manusia dan Evaluasi Berkelanjutan**
Upaya terakhir yang tidak kalah penting adalah peningkatan kapasitas sumber daya manusia melalui pelatihan berkelanjutan terkait PSAP 17, pengelolaan aset, dan penilaian aset. Aparatur yang memahami substansi standar akuntansi dan kebijakan pemanfaatan aset akan mampu mengimplementasikan PSAP 17 secara lebih efektif. Selain itu, BPKA DIY perlu melakukan evaluasi dan monitoring secara berkala terhadap penerapan PSAP 17 dan kebijakan pemanfaatan aset. Evaluasi berkelanjutan ini penting untuk memastikan bahwa upaya peningkatan yang dilakukan benar-benar berdampak pada optimalisasi pengelolaan properti investasi dan peningkatan PAD. Ringkasan upaya peningkatan penerapan PSAP 17 dan optimalisasi PAD disajikan pada tabel 1.

Tabel 1. Upaya Peningkatan Penerapan PSAP 17 dan Optimalisasi PAD

No	Aspek Utama	Upaya Peningkatan yang Diperlukan	Tujuan Utama
1	Klasifikasi Aset	Penelaahan ulang dan pemisahan yang jelas antara aset pelayanan publik dan properti investasi sesuai PSAP 17	Meningkatkan akurasi pelaporan dan dasar kebijakan pemanfaatan aset
2	Inventarisasi	Pembaruan data aset secara berkala (status,	Mengidentifikasi aset idle dan aset

	Aset	kondisi, potensi ekonomi)	potensial penghasil PAD
3	Penilaian Aset	Appraisal aset secara berkala berbasis nilai wajar melalui KJPP	Menetapkan tarif sewa yang wajar dan menghindari underpricing
4	Kebijakan Sewa & KSP	Integrasi informasi properti investasi dengan penetapan tarif sewa dan evaluasi kerja sama pemanfaatan aset	Meningkatkan efektivitas kebijakan pemanfaatan aset
5	Sistem Informasi	Pengembangan sistem informasi aset terintegrasi dengan sistem akuntansi keuangan daerah	Meningkatkan transparansi, efisiensi, dan kualitas data
6	SDM & Evaluasi	Pelatihan berkelanjutan PSAP 17 dan evaluasi rutin penerapan standar	Menjadikan PSAP 17 sebagai instrumen manajerial dan evaluasi kinerja

Secara ringkas, peningkatan kontribusi properti investasi terhadap Pendapatan Asli Daerah memerlukan penguatan klasifikasi dan inventarisasi aset, optimalisasi penilaian aset berbasis nilai wajar, serta integrasi penerapan PSAP 17 dengan kebijakan sewa dan kerja sama pemanfaatan aset. Upaya tersebut perlu didukung oleh sistem informasi aset yang terintegrasi dan peningkatan kapasitas sumber daya manusia melalui pelatihan serta evaluasi berkelanjutan. Dengan langkah-langkah tersebut, PSAP 17 tidak hanya berfungsi sebagai standar pelaporan keuangan, tetapi juga sebagai instrumen kebijakan strategis dalam optimalisasi pengelolaan aset dan peningkatan PAD.

KESIMPULAN

Penelitian ini mengevaluasi penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintah (PSAP) Nomor 17 tentang Properti Investasi serta keterkaitannya dengan kebijakan sewa dan kerja sama pemanfaatan aset dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKA) Daerah Istimewa Yogyakarta. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan PSAP 17 telah dilaksanakan secara normatif, namun belum optimal dalam mendukung peningkatan PAD.

Properti investasi telah diidentifikasi dan diungkapkan dalam Catatan atas Laporan Keuangan (CALK), tetapi belum dimanfaatkan secara maksimal sebagai dasar pengambilan keputusan pengelolaan aset. Hal ini tercermin dari ketidakkonsistenan klasifikasi aset, keterbatasan penilaian aset berbasis nilai wajar, serta belum terintegrasinya informasi properti investasi dengan kebijakan sewa dan kerja sama pemanfaatan aset. Secara empiris, kontribusi properti investasi terhadap PAD DIY selama periode 2021–2024 masih relatif rendah, yakni sekitar 0,6 persen.

Temuan ini menegaskan bahwa keberhasilan penerapan PSAP 17 tidak hanya ditentukan oleh kepatuhan pelaporan, tetapi juga oleh kemampuannya berfungsi sebagai instrumen strategis dalam pengelolaan aset daerah dan peningkatan kinerja pendapatan.

PENGAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS

Penulis mengucapkan terimakasih kepada Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta serta seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung pelaksanaan penelitian ini dan juga untuk Bapak Dosen Pembimbing penulis ucapkan banyak terimakasih atas arahan, masukan serta bimbingan Bapak terhadap penulis.

DAFTAR REFERENSI

- Abdonny, M., Kurniawan, A. P., & Luju, E. (2023). Pengaruh likuiditas dan struktur modal terhadap profitabilitas (studi pada Perusahaan Umum Daerah Air Minum Wair Pu'an Maumere). *Jurnal Penelitian Mahasiswa*, 1(6).
- Amalia, D. (2011). *Analisis perilaku harga dan price earning ratio perusahaan properti di Bursa*

- Efek Indonesia*. Skripsi. Universitas Terbuka.
- Aminah, S. (2024). Studi komparatif pengelolaan aset tetap antara pemerintah daerah dan badan layanan umum berdasarkan PSAP. *Jurnal Akuntansi Publik*, 10(2), 95–110.
- Annisa, M., & Khoirudin, R. (2022). Determinan optimalisasi pemanfaatan aset daerah di Kota Yogyakarta. *Jurnal Ilmiah Edunomika*, 6(2), 1–13.
- Arikunto, S., & Jabar, C. S. A. (2018). *Evaluasi program pendidikan* (Edisi ke-2). Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Bastian, I. (2019). *Akuntansi sektor publik* (Cetakan ke-7). Jakarta: Salemba Empat.
- Cahyono, J., & Larasati, B. (2024). Perlakuan akuntansi properti investasi pada badan layanan umum daerah berdasarkan PSAP 17. *Jurnal Akuntansi Publik*, 10(1), 1–14.
- Catur, & Pratiwi. (2019). Pengaruh akuntabilitas dan transparansi pelaporan aset tetap terhadap kepercayaan publik. *Jurnal Administrasi Publik*, 7(1), 22–38.
- Ferbianto, F. (2018). Juridical review on the instructions of Governor of Yogyakarta. *Jurnal Hukum dan Kebijakan Daerah*, 5(1), 12–25.
- Halim, A., & Kusufi, M. S. (2019). *Akuntansi keuangan daerah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Haryanto, B., & Kusuma, S. (2023). Analisis perbandingan pengelolaan properti investasi berdasarkan PSAP 17 dan PSAP 07. *Jurnal Akuntansi Publik*, 7(2), 89–104.
- Haryanto, Wardani, A. P., & Mulyo, A. (2021). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi non performing loan (NPL) di Indonesia. *Journal of Management*, 3.
- Kumala, R. (2021). Analisis kesiapan pemerintah daerah dalam penerapan penyusutan aset tetap berdasarkan PSAP 07. *Jurnal Akuntansi Pemerintahan*, 7(2), 88–103.
- Kurniawan, T., & Maulana, S. (2023). Tantangan dalam penilaian dan pengungkapan properti investasi berdasarkan PSAP 17. *Jurnal Akuntansi Pemerintah Daerah*, 9(2), 70–85.
- Kusuma, C., & Jayanti, S. D. (2024). Pengaruh informasi akuntansi keuangan dan pendanaan syariah terhadap keputusan investasi perusahaan properti. *Jurnal Keuangan Syariah*, 6(1), 30–45.
- Larasati, B., & Cahyono, J. (2023). Efektivitas pengelolaan properti investasi pemerintah daerah terhadap peningkatan PAD. *Jurnal Keuangan Daerah*, 11(1), 10–25.
- Lestari, I. D., & Cahyono, Y. T. (2023). Analisis perbandingan laporan keuangan sebagai dasar menilai kinerja keuangan sebelum dan setelah pandemi COVID-19. *Management Studies and Entrepreneurship Journal*, 4(6), 8412–8421.
- Mardiasmo. (2018). *Akuntansi sektor publik*. Yogyakarta: Andi.
- Martani, D., Hidayat, T., Ningrum, A. S., & Maulana, T. I. (2023). *Akuntansi keuangan lanjutan 1* (Edisi ke-2). Jakarta: Salemba Empat.
- Moleong, L. J. (2018). *Metodologi penelitian kualitatif* (Edisi revisi). Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Noviyati, A. M., & Khoirudin, R. (2023). Analisis optimalisasi aset pemerintah daerah di Daerah Istimewa Yogyakarta. *Journal of Economics, Assets, and Evaluation*, 1(2), 1–11. <https://doi.org/10.47134/jae.v1i2.115>
- Putra, D., & Andika, F. (2023). Analisis pengakuan pendapatan sewa properti investasi berdasarkan PSAP 17 dan dampaknya pada laporan realisasi anggaran. *Jurnal Akuntansi Pemerintah*, 9(2), 120–135.
- Pratiwi, D., & Santoso, Y. (2024). Dampak perubahan kebijakan akuntansi properti investasi terhadap pengambilan keputusan investor pemerintah daerah. *Jurnal Keuangan Daerah*, 12(1), 21–35.
- Rahmawati, E., Sonita, S., Kholid, A. W. N., & Sofyani, H. (2022). Kompetensi sumber daya

- manusia dan kualitas laporan keuangan pemerintah daerah: Peran sistem pengendalian internal sebagai pemediasi. *Jurnal Reviu Akuntansi dan Keuangan*, 12(2), 346–359.
- Ramadhan, A. I., & Martani, D. (2023). Evaluasi dampak penerapan PSAP 17 properti investasi pada lembaga manajemen aset negara. *Jurnal Akuntansi dan Bisnis*, 23(2), 205–219. <https://doi.org/10.20961/jab.v23i2.1148>
- Sugiyono. (2023). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sumarjo. (2010). Analisis kinerja keuangan pemerintah daerah. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Publik*, 5(2), 101–118.
- Stufflebeam, D. L., & Shinkfield, A. J. (2007). *Evaluation theory, models, and applications*. San Francisco, CA: Jossey-Bass.
- Triganda, A., Septia, H., Rivanti, N., Desvinta, M. A. N., Afifah, N., & Djasuli, M. (2024). Analisis dampak penerapan kebijakan PSAP 17 properti investasi pada BPKAD Kabupaten Bangkalan. **EKOMA: Jurnal Ekonomi, Manajemen, Akuntansi*, 3(4), 1737-1745.
- UNDP. 1997. Human Development Report. United Nations Development Programme. New York.
- Widoyoko, E. P. (2017). Evaluasi program pelatihan. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.