ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI ASET TETAP TANAH BERDASARKAN PSAP NO. 07 TAHUN 2010 PADA PEMERINTAH KOTA SURABAYA

Cindy Adianti
Cindydnt34@gmail.com

Dr. Sunu Priyawan, M.S., Ak.

Abstract

The Surabaya City Government has fixed land assets with a material value that is quite large from other assets and increases every year. It is also known that at the beginning of 2019 as many as 500 assets of the Surabaya City Government were in the process of being certified. Based on this, the Surabaya City Government needs to find an analysis of the accounting treatment of land fixed assets.

The purpose of this research is to determine the accounting treatment of land fixed assets in the Surabaya City Government. With research design using descriptive quantitative

The results of this study indicate that the factor of increasing land fixed assets of the Surabaya City Government every year occurs because of land acquisition based on LRA, land acquisition based on LO, KDP fixed assets which are reclassified into fixed assets, reclassification, inventory, value correction, fixed assets that have not been registered. and debt. In addition, in the accounting treatment of land fixed assets, the City Government regarding measurement and has been in accordance with PSAP 07 concerning Accounting for Fixed Assets. However, the recognition and presentation is not appropriate because there are 5,850 assets that have not been certified in 2019 and there is a mismatch between the total assets in the 2019 CaLK and the total land fixed assets in 2019.

Keywords: Accounting Treatment Analysis, Land Fixed Assets, PSAP 07

Pendahuluan

Menurut Halim & Kusufi (2014, p. 117) aset tetap adalah sumber daya milik pemerintah yang berwujud dan memiliki masa manfaat lebih dari satu tahun yang dimanfaatkan untuk operasional pemerintah maupun masyarakat. Aset tetap juga merupakan salah satu komponen terpenting di dalam laporan keuangan pada bagian neraca. Sebab tujuan laporan keuangan neraca adalah memberikan sebuah gambaran mengenai posisi keuangan suatu entitas yang terkait dengan aset, kewajiban dan ekuitas.

Pemerintah daerah memiliki kewajiban untuk membuat laporan keuangan yang bertujuan untuk memberikan suatu gambaran kondisi serta kinerja keuangan sebagai pertanggungjawaban atas penggunaan dana publik (Djanegara, 2017, p. 1). Adapun hal yang mendasari telah tercantum dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 Pasal 32 yang berisikan tentang pertanggung jawaban pelaksanaan APBN/APBD perlu adanya penyusunan dan penyajian laporan keuangan yang sesuai dengan Standar Akuntansi Pemerintah (SAP). Amanat Undang-Undang tersebut membuat pemerintah juga menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2005 mengenai Standar Akuntansi Pemerintah (SAP) berbasis kas. Namun kebijakan ini hanya berlangsung selama lima tahun, lalu digantikan dengan Standar Akuntansi Pemerintah (SAP) berbasis akrual yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2010).

Aset tetap sebagaimana posisinya yang memiliki peranan penting dalam laporan keuangan neraca, maka sangat perlu bagi pemerintah untuk mengelolanya secara efektif dan efisien. Dengan mengelola aset tetap meliputi pengakuan, pengukuran, penilaian awal, penghentian dan pelepasan serta pelaporan dan pengungkapan aset tetap yang dimiliki pemerintah. Sebagaimana telah menjadi ketetapan dalam Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintah (PSAP) No. 07 yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010.

Tanah merupakan salah satu aset tetap yang dimiliki oleh pemerintah yang diperoleh untuk kegiatan operasional pemerintah maupun masyarakat. Dalam pencatatan tanah dilakukan secara terpisah antara tanah dan aset tetap yang dibangun di atas tanah tersebut. Contoh aset tetap yang dibangun di atas tanah antara lain: irigasi dan jaringan, jalan dan gedung. Dalam PSAP No. 07 paragraf 19 juga menjelaskan bahwa aset tetap tanah akan bernilai andal apabila aset tetap tanah telah serah terima hak kepemilikannya.

Kota Surabaya merupakan kota terbesar nomor dua di Indonesia dan juga sebagai ibu kota di Provinsi Jawa Timur. Sejalan dengan statusnya Kota Surabaya memiliki berbagai sumber daya yang dikatagorikan sebagai aset tetap yang digunakan untuk meningkatkan kualitas dalam melayani masyarakat dan pengoperasionalan pemerintahan. Aset tetap tanah pemerintah Kota Surabaya memiliki nilai material yang cukup besar dari pada aset lainnya dan. Adapun data mengenai nilai aset tetap tanah pada Pemerintah Kota Surabaya tahun 2016-2019 tertera pada tabel berikut:

Tabel 1Nilai Aset Tetap Tanah Pemerintah Kota Surabaya Tahun 2016-2019

Tahun	Total Nilai Aset Tetap	Nilai Aset Tetap Tanah	% Aset Tetap Tanah
2016	Rp34.091.813.049.456,00	Rp27.183.937.190.461,30	79,73%
2017	Rp36.405.219.603.391,10	Rp28.725.600.041.169,22	78,90%
2018	Rp37.767.069.726.224,70	Rp29.083.187.906.079,37	77,00%
2019	Rp40.360.097.339.752,60	Rp30.240.552.399.264,33	74,92%

Sumber: www.Surabaya.go.id yang telah diolah oleh peneliti

Tabel di atas menunjukan total nilai aset tetap dan nilai aset tetap tanah Pemerintah Kota Surabaya dalam periode 2016-2019 serta berdasarkan tabel tersebut dapat terlihat dari tahun ke tahun aset tetap tanah memiliki prosentase yang cukup besar dari total nilai aset tetap. Pada tahun 2016 total nilai aset tetap pada Pemerintah Kota Surabaya sebesar Rp34.091.813.049.456,00 dan nilai aset tetap pada tanah mencapai Rp27.183.937.190.461,30 atau sebesar 79,73% dari total nilai aset tetap. Pada tahun 2017 total nilai aset tetap berhasil mencapai Rp36.405.219.603.391,10 dan aset tetap tanah juga mencapai sebesar Rp28.725.600.041.169,22 atau sebesar 78,90% dari total nilai aset tetap. Pada tahun 2018 total nilai aset tetap sebesar Rp37.767.069.726.224,70 dan aset tetap tanah Pemerintah Kota Surabaya sebesar Rp29.083.187.906.079,37 atau sebesar 77,00% dari total nilai aset tetap dan pada tahun 2019 total nilai aset tetap sebesar Rp40.360.097.339.752,60 dan aset tetap tanah sebesar Rp30.240.552.399.264,33 atau sebesar 74,92% dari total nilai aset tetap.

Besarnya aset tetap tanah yang mendominasi di antara aset tetap lainnya. Ternyata juga mengalami kenaikan pada setiap tahunnya, hal tersebut dapat dilihat dalam tabel berikut:

Tabel 2 Prosentase Kenaikan Nilai Aset Tetap Tanah Pemerintah Kota Surabaya Tahun 2016-2019

Tahun	Nilai Aset Tetap Tanah	Prosentase Kenaikan
2016	Rp27.183.937.190.461,30	0%
2017	Rp28.725.600.041.169,22	5,67%
2018	Rp29.083.187.906.079,37	1,24%
2019	Rp30.240.552.399.264,33	3,97%

Sumber: www.Surabaya.go.id yang telah diolah oleh peneliti

Tabel di atas menunjukan total aset tetap tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Surabaya mengalami kenaikan dari tahun 2016-2019. Hal tersebut dapat dilihat, pada tahun 2016 menuju tahun 2017 terjadi kenaikan aset tetap tanah sebesar 5,67%, tahun 2017 menuju tahun 2018 mengalami kenaikan sebesar 1,24%. Tahun 2018 menuju tahun 2019 mengalami kenaikan sebesar

3,97% .

Besarnya aset tetap tanah yang mendominasi di antara aset tetap lainnya serta diiringi adanya kenaikan pada setiap tahunnya, pengelolaan aset tetap tanah perlu adanya perhatian yang khusus. Namun dapat diketahui melalui laman wartatransparansi.com Pemerintah Kota Surabaya telah menerima sebanyak 87 sertifikat aset tanah yang telah diserahkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Surabaya 1 dan 2 dari hasil pembebasan tanah dan juga terdapat 500 aset Pemerintah Kota Surabaya pada awal tahun 2019 sedang dalam proses pensertifikatan. Hal ini cukup menandakan pengelolaan aset tetap Pemerintah Kota Surabaya mengalami kendala dalam pengakuannya. Sebab di dalam PSAP No. 07 Tahun 2010 pada Paragraf 19 pengakuan aset tetap akan dinilai andal apabila memiliki bukti kepemilikan secara hukum dan administrasi berupa sertifikat.

Adanya pembebasan tanah dan juga terdapat 500 aset Pemerintah Kota Surabaya sedang dalam proses pensertifikatan menimbulkan pertanyaan. Apakah adanya kenaikan aset tetap tanah pada setiap tahun merupakan hasil dari pengadaan aset tanah untuk kegiatan operasional Pemerintah Kota Surabaya atau merupakan hasil penyelamatan aset tetap tanah oleh Pemerintah Kota Surabaya dan telah selesainya proses pensertifikatan aset tanah atau memang masih ada hal yang lainnya.

Berdasarkan penelitian sebelumnya dalam penyajian dan pengungkapan aset tetap terdapat beberapa kendala antara lain : Hasil penelitian Shandra & Sudrajat (2019) menunjukan ketidak andalan dalam menentukan biaya perolehan tanah sebab belum mencakup biaya penunjang seperti biaya sertifikasi tanah dan rekonsiliasi akhir belum dikapitalisasi yang dapat menyebabkan biaya perolehan tanah tidak dapat diukur secara andal. Serta adanya dana hibah tanah yang belum dicatat dalam Kartu Inventarisasi Barang (KIB) sehingga aset tetap tanah tersebut belum diungkapkan dalam Catatan atas Laporan Keuangan (CaLK). Hasil penelitian menurut Mayasani (2016) menunjukan terdapat ketidaksesuaian dalam pencatatan dan penyajian dalam laporan keuangan. Serta terdapat kesalahan kegiatan penggolongan, pengungkapan, penyusutan dan tidak disajikannya Catatan atas Laporan Keuangan (CaLK) sebagai SKPD. Sehingga adanya kesalahan tersebut dapat menyebabkan nilai aktiva tetap menjadi lebih besar atau lebih kecil dari nilai sebenarnya.

Tinjauan Pustaka

Pengertian Akuntansi

Menurut *American Accounting Association* (1966:1) menyatakan bahwasanya akuntansi merupakan sebuah proses pengidentifikasian, pengukuran, pencatatan dan pelaporan mengenai transaksi keuangan dari suatu organisasi yang telah dijadikan sebagai informasi dalam mengambil keputusan oleh parapemangku kepentingan.

Akuntansi Keuangan Daerah

Akuntansi keuangan daerah menurut Halim & Kusufi (2014, p. 43), merupakan suatu proses pengidentifikasian, pengukuran, pencatatan serta pelaporan suatu transaksi (keuangan) dari entitas pemerintah (kota, kabupaten atau provinsi) yang disajikan sebagai informasi untuk pengambilan keputusan kepada pihak eksternal dari pemerintahan yang membutuhkan.

Aset

Menurut PSAP No. 07 Paragraf 4 aset merupakan kekayaan yang dimiliki oleh pemerintah daerah yang diperoleh dari masa lalu dan diharapkan memiliki nilai manfaat pada masa depan dan dapat dimanfaatkan untuk kegiatan operasional pemerintah dan masyarakat. Serta dapat diukur dengan satuan uang maupun non keuangan untuk digunakan dalam penyediaan jasa umum dan sumber yang dipelihara pemerintah dikarenakan alasan sejarah dan budaya. Sedangkan aset menurut Siregar (2017, p. 270) adalah sumber ekonomi yang memiliki suatu manfaat pada masa depan dan dikendalikan oleh suatu perusahaan yang timbul sebab adanya transaksi pada masa lalu.

Aset Tetap

Menurut PSAP No. 07 Paragraf 4 aset tetap adalah sumber daya milik pemerintah yang berwujud dan memiliki masa manfaat lebih dari satu tahun yang dapat dimanfaatkan untuk operasional pemerintah maupun masyarakat. Sedangkan aset tetap menurut Siregar (2017, p. 270) adalah aset yang memilki wujud dan memiliki masa manfaat lebih dari satu tahun yang digunakan dalam kegiatan operasional pemerintah daerah maupun digunakan oleh masyarakat umum.

Tanah

Aset tetap tanah sebagaimana yang tertera dalam PSAP No. 07 Paragraf 08 merupakan salah satu klasifikasi aset tetap yang diperoleh dan siap pakai untuk kegiatan operasional pemerintah.

Klasifikasi Tanah

Klasifikasi tanah dapat dibagi menjadi dua kelompok yaitu tanah untuk gedung dan bangunan serta tanah bukan untuk gedung dan bangunan. Adapun yang termasuk tanah bukan untuk gedung dan bangunan antara lain: tanah untuk jalan, irigasi, jaringan, lapangan, pertanian, hutan, dan perkebunan

Pengakuan Tanah

Sebagaimana yang telah tertuang dalam PSAP No. 07 aset tetap dapat diakui ketika telah memenuhi kriteria: Masa manfaat lebih dari satu tahun, biaya perolehan dapat diukur, tidak untuk dijual dalam operasi normal entitas dan diperoleh dan dibangun untuk digunakan. Menurut Buletin Teknis Standar Akuntansi Pemerintah No. 15 tanah pemerintah akan diakui sebagai persediaan apabila dimaksudkan untuk diserahkan pada pihak lain. Misalnya pada Kementerian A mengadakan tanah yang di atasnya akan dibangun rumah untuk warga miskin. PSAP No. 07 Paragraf 19 juga menjelaskan bahwa aset tetap tanah akan dinilai andal apabila aset tetap tanah telah serah terima hak kepemilikannya.

Pengukuran Tanah

Menurut PSAP No. 07 Paragraf 20 menyatakan aset tetap dapat dinilai melalui biaya perolehan. Apabila tidak diketahui biaya perolehan maka penilaian

berasarkan nilai wajar. Selanjutnya pada Paragraf 30 menyatakan bahwa tanah akan diakui sebesar biaya perolehan yang mencakup harga pembelian, biaya pengeluaran seperti pengurusan sertifikat, pematangan, pengukuran dan penimbunan dan biaya lainnya sampai tanah itu siap untuk dipakai. Nilai tanah juga meliputi nilai bangunan tua yang berada pada tanah yang dibeli dengan maksud bangunan itu akan dimusnahkan. Apabila tanah tersebut dilakukan oleh panitia pengadaan, maka honor panitia pengadaan dan belanja perjalanan dinas termasuk dalam harga perolehan tanah tersebut.

Paragraf 62 menjelaskan pemerintah tidak dibatasi atas kepemilikan atau penguasaan tanah dalam periode tertentu. Oleh sebab itu pemerintah tidak perlu mengeluarkan biaya untuk mempertahankan hak atas tanah tersebut. Adapun mengenai biaya yang terkait dengan peningkatan bukti kepemilikan tanah misalnya tanah girik yang menjadi Sertifikat Hak Penglolaan (SHP), dikapitalisasi sebagai biaya perolehan tanah. Sedangkan biaya yang timbul atas penyelesaian sengketa tanah misalnya biaya pengadilan dan pengacara tidak dikapitalisasi sebagai biaya perolehan tanah.

Penyajian dan Pengungkapan Tanah

Tanah disajikan dalam neraca bersama kelompok aset tetap dengan besarnya harga perolehan atau nilai wajar pada saat diperoleh. Catatan atas Laporan Keuangan (CaLK) perlu adanya pengungkapan sebagai berikut: Dasar penilaian menggunakan *carrying amount* tanah, kapitalisasi tanah digunakan sebagai dasar kebijakan akuntansi, jika dalam tanah tidak terdapat nilai satuan minimum kapitalisasi tanah dan rekonsiliasi.

Metode Penelitian

Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan pada Pemerintah Kota Surabaya yang terletak di Jl. Jaksa Agung Suprapto No. 2 Ketabang Genteng Kota Surabaya. Dan penelitian dilaksanakan selama kurang lebih dua bulan November sampai dengan Desember tahun 2021.

Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data kulitatif dan data kuantitatif. Adapun data kuantitatif yang telah dikumpulkan antaralain: Neraca, Catatan atas Laporan Keuangan (CaLK) dan rincian total aset tetap tanah yang dimiliki Pemerintah Kota Surabaya. Sedangkan data kualitatif yang digunakan yaitu kebijakan akuntansi, peraturan-peraturan pemerintah yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan dan literatur yang mendukung.

Sumber data yang digunakan penulis adalah data sekunder. Menurut Hakeem (2020, p.23) data sekunder adalah data yang mendukung data primer atau bisa disebut data derivative. Data sekunder diperoleh peneliti melalui literatur, internet, data penelitian sebelumnya dan data dari instansi terkait.

Teknik Pengumpulan Data

Dokumentasi yang dilakukan oleh peneliti yaitu mengumpulkan data dari laporan dan dokumen yang terkait dengan perlakuan akuntansi aset tetap tanah yang berupa gambaran umum aktivitas, laporan keuangan tahunan dan kebijakan standar akuntansi yang diterapkan dalam Pemerintah Kota Surabaya.

Definisi Variabel dan Definisi Operasional

Variabel dalam penelitian ini adalah perlakuan akuntansi aset tetap tanah Menurut Kieso dan Weygant (2015) mendefinisikan perlakuan akuntansi merupakan suatu aturan atau langkah-langkah yang dilakukan dalam proses akuntansi yang meliputi pengakuan, pencatatan dan penyajian informasi keuangan dalam laporan keuangan. Dan definisi operasional meliputi: Pengakuan, pengukuran, dan penyajian serta pengungkapan

Proses Pengolahan Data

Teknik pengelolaan data merupakan hal yang dilakukan setelah dilaksanakannya pengumpulan data meliputi: *Organizing, editing* dan *analizing*.

Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Karena dengan pendekatan ini peneliti dapat memberikan gambaran secara sistematis mengenai informasi ilmiah yang berasal dari Pemerintah Kota Surabaya dan menganalisis serta membandingkan dengan pedoman teori yang tertuang dalam PSAP No. 07 mengenai aset tetap. Dalam pendekatan kuantitatif penulis menyajikan fakta-fakta menggunakan gabungan atau kombinasi uraian dalam bentuk kata-kata dan angka mulai dari pengumpulan data, penafsiran data yang telah diperoleh serta pemaparan hasilnya.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Prosentase kenaikan Nilai Aset Tetap Tanah Pemerintah Kota Surabaya Tahun 2016-2019

Besarnya aset tetap tanah yang mendominasi di antara aset tetap lainnya.

Ternyata juga mengalami kenaikan pada setiap tahunnya, hal tersebut dapat dilihat dalam Tabel 3

Tabel 3 Prosentase Kenaikan Nilai Aset Tetap Tanah Pemerintah Kota Surabaya Tahun 2016-2019

Tahun	Nilai Aset Tetap Tanah	Prosentase Kenaikan
2016	Rp27.183.937.190.461,30	0%
2017	Rp28.725.600.041.169,22	5,67%
2018	Rp29.083.187.906.079,37	1,24%
2019	Rp30.240.552.399.264,33	3,97%

Sumber: www.Surabaya.go.id yang telah diolah oleh peneliti

Tabel 3 di atas menunjukan total aset tetap tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Surabaya mengalami kenaikan dari tahun 2016-2019. Hal tersebut dapat dilihat, pada tahun 2016 menuju tahun 2017 terjadi kenaikan aset tetap tanah sebesar 5,67%, tahun 2017 menuju tahun 2018 mengalami kenaikan sebesar 1,24%. Tahun 2018 menuju tahun 2019 mengalami kenaikan sebesar 3,97% .

Catatan atas Laporan Keuangan (CaLK) Aset Tetap Tanah Tahun 2016-2019

Pengungkapan atas aset tetap tanah milik Pemerintah Kota Surabaya dijelaskan dalam Catatan atas Laporan Keuangan (CaLK). Dalam CaLK tersebut dijelaskan jumlah kenaikan aset tanah dari tahun ke tahun dan rincian penambahan serta pengurangannya. Berikut ini CaLK atas aset tetap tanah untuk tahun angaran 2016 hingga 2019:

CaLK Aset Tetap – Tanah Tahun 2016-2015

Tabel 4 Nilai Tanah Pemerintah Kota Surabaya Pada Tahun 2016-2015

Tahun Neraca	Nilai Tanah
31 Desember 2015	Rp26.707.851.769.186,00
31 Desember 2016	Rp27.183.937.190.461,30

Sumber: Badan Layanan Umum Pengadaan dan Pengelolaan Aset Kota Surabaya.

Berdasarkan Tabel 4 di atas merupakan saldo aset tetap tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Surabaya tahun 2015-2016. Adapun terdapat kenaikan aset tetap tanah Pemerintah Kota Surabaya sebesar Rp476.085.421.275,30 dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 5 Penjelasan secara rinci Aset Tetap Tanah Pemerintah Kota Surabaya Tahun 2016-2015

No	Uraian				Jumlah (Rp)
1	Saldo Awal Audited Per 1 Januari 2016:				26.707.851.769.186,10
	Perubahan Recovery				8.675.280.288,80
	Saldo Awal Setelah Perbaikan Per 1 Januari 2016				26.716.527.049.474,90
	Mutasi Tahun 2016:				
	Penambahan:				
	a	Pengadaan berdasarkan LRA	Rp	261.448.122.445,66	
	b	Pengadaan berdasarkan LO	Rp	11.480.747.000,00	
	c	Aset Tetap KDP Yang Menjadi Aset Tetap Tanah Reklasifikasi Dari Aset Tetap Gedung	Rp	124.812.500,00	
	d	Reklasifikasi dari aset tetap Gedung Dan Bangunan ke Aset Tetap Tanah	Rp	557.828.224,80	

	e	Reklasifikasi Dari Aset Tetap Jalan, Irigasi Dan Jaringan ke Aset Tetap Tanah	Rp	198.420.416,00	
	f	Inventarisasi	Rp	154.378.084.950,00	
	g	Inventarisasi BTKD	Rp	9.899.632.000,00	
	h	Koreksi Nilai 0	Rp	35.765.296.000,00	
	Sub Jumlah Tambahan Tahun 2016				**473. 852.943.536,46**
	Pengurangan:				
	a	Reklasifikasi Dari Aset Tetap Gedung Dan Bangunan ke Aset Tetap Tanah	Rp	3.495.929.267,01	
	b	Reklasifikasi Dari Aset Tetap Jalan, Irigasi Dan Jaringan ke Aset Tetap Tanah	Rp	2.460.024.052,00	
	c	Renovasi Dibawah Nilai Kapitalisasi	Rp	486.849.231,00	
	Sub Jumlah Pengurangan Tahun 2016				6.442.802.550,01
	Saldo Akhir Per 31 Desember 2016				**27.183.937.190.461,30**

Sumber: Badan Layanan Umum Pengadaan dan Pengelolaan Aset Kota Surabaya.

Keterangan:
Saldo akhir aset tetap tanah per 31 Desember 2016 terdapat selisih pada neraca dengan Kartu Inventaris Barang (KIB) sebesar Rp25.948.000,00 yang masih akan ditelusuri. Dan untuk aset tetap tanah yang sudah bersertifikat sebanyak 755 bidang, di antaranya terdapat 43 bidang disertifikat pada tahun 2016. Sedangkan tanah yang masih belum memiliki sertifikat sebanyak 815 bidang. Terkait permasalahan hukum mengenai sengketa tanah dengan pihak ketiga yang sudah selesai / *incracht* sebanyak sembilan perkara dan yang sedang proses kasasi sebanyak satu perkara.

CaLK Aset Tetap – Tanah Tahun 2017-2016

Tabel 6 Nilai Tanah Pemerintah Kota Surabaya Pada Tahun 2017-2016

Tahun Neraca	Nilai Tanah
31 Desember 2016	Rp27.183.937.190.461,30
31 Desember 2017	Rp28.725.600.041.169,22

Sumber: Badan Layanan Umum Pengadaan dan Pengelolaan Aset Kota Surabaya

Berdasarkan Tabel 6 di atas merupakan saldo aset tetap tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Surabaya. tahun 2017-2016. Adapun terdapat kenaikan aset tetap tanah Pemerintah Kota Surabaya sebesar Rp1.541.662.850.707,90 dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 7 Penjelasan secara rinci Aset Tetap Tanah Pemerintah Kota Surabaya Tahun 2017-2016

No	Uraian				Jumlah (Rp)
1	Saldo Awal Audited Per 1 Januari 2017:				**27.183.937.190.461,30**
	Mutasi Tahun 2017:				
	Penambahan:				
	a	Pengadaan tanah berdasarkan dari LRA	Rp	722.749.145.019,86	
	b	Aset Tetap KDP Yang Menjadi Aset Tetap Tanah	Rp	557.373.500,00	
	c	Reklasifikasi Dari Aset Tetap Tanah	Rp	3.834.769.333,69	
	d	Koreksi Nilai	Rp	788.456.223,00	
	e	Inventarisasi	Rp	891.495.244.631,85	
	f	Penambahan Lainnya	Rp	53.175.956.000,00	
	g	Koreksi untuk mencatat 20 bidang tanah yang semula belum diregister	Rp	113.588.256.000,00	
	h	Koreksi karena reklas dari aset tetap jalan, irigasi dan jaringan	Rp	300.500.000,00	
	Sub Jumlah Tambahan Tahun 2017				**1.786.489.700.708,40**
	Pengurangan:				
	a	Reklasifikasi Dari Aset Tetap	Rp	123.756.942.372,02	
	b	Koreksi Hapus	Rp	3.782.476.700,00	
	c	Penghapusan	Rp	74.034.450,00	
	d	Koreksi Nilai Kurang	Rp	114.662.205.701,85	
	e	Penghapusan Renovasi di Bawah Kapitalisasi		1.825.649.062,00	
	f	Selisih Pembulatan		12,61	
	g	Koreksi untuk mencatat 2 bidang tanah yang dikeluarkan karena p3d		725.541.702,00	
	Sub Jumlah Pengurangan Tahun 2017				**239.666.849.987,87**
	Saldo Akhir Per 31 Desember 2017				**28.725.600.041.169,22**

Sumber: Badan Layanan Umum Pengadaan dan Pengelolaan Aset Kota Surabaya.

Keterangan: (1) Aset tanah yang tercatat pada KIB A Pemerintah Kota Surabaya sebanyak 7.388 bidang yang terdiri dari 6.462 bidang tanah yang belum bersertipikat dan 926 bidang tanah yang sudah bersertipikat. Hasil konfirmasi dengan Dinas Pengelolaan Tanah dan Bangunan Kota Surabaya (DPBT) menunjukkan bahwa atas 6.462 bidang tanah tersebut, sebanyak 360 bidang sedang dalam proses persertifikatan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) I dan II Kota Surabaya, dan bahwa atas 6.462 bidang tanah yang belum bersertipikat tersebut sedang dalam proses pendataan/pengidentifikasian dan pengukuran lebih dalam terutama untuk tanah-tanah yang perolehannya di masa lampau dan masih dalam status surat ukur/Gambar Situasi (GS) atau Eigendom Verponding yang masih harus dikonversi statusnya dan hal tersebut terus dilakukan bertahap setiap tahunnya. (2) Terdapat 22 bidang tanah milik Pemerintah Kota Surabaya yang sedang dalam proses penyelesaian sengketa. Atas 22 bidang tanah tersebut terdiri dari delapan kasus perkara litigasi, lima kasus mendapat bantuan hukum di Kejaksaan Negeri Surabaya, tiga kasus mendapat bantuan hukum di Kejaksaan Tinggi Jawa Timur, dan enam kasus sedang dilaporkan ke pihak kepolisian. Hasil pemeriksaan menunjukkan bahwa atas 22 kasus tersebut terjadi sebelum tahun 2017 dan sepanjang tahun 2017 belum ada perkara sengketa yang dinyatakan putus atau selesai oleh Aparat Penegak Hukum (APH) yang menangani kasus tersebut dam (3) Terdapat 105 bidang tanah yang dimanfaatkan oleh pihak lain/warga tanpa ikatan perjanjian hukum. Atas 105 bidang tanah tersebut terdiri dari 87 bidang tanah merupakan Bekas Tanah Kas Desa (BKTD) dan 18 bidang tanah merupakan tanah yang dimanfaatkan untuk pasar oleh Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan (LPMK)

CaLK Aset Tetap – Tanah Tahun 2018-2017

Tabel 8 Nilai Tanah Pemerintah Kota Surabaya Pada Tahun 2018-2017

Tahun Neraca	Nilai Tanah
31 Desember 2017	Rp28.725.600.041.169,22
31 Desember 2018	Rp29.083.187.906.079,37

Sumber: Badan Layanan Umum Pengadaan dan Pengelolaan Aset Kota Surabaya.

Berdasarkan Tabel 8 di atas merupakan saldo aset tetap tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Surabaya tahun 2018-2017. Adapun terdapat kenaikan aset

tetap tanah Pemerintah Kota Surabaya sebesar Rp357.587.864.910,10 dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 9 Penjelasan secara rinci Aset Tetap Tanah Pemerintah Kota Surabaya Tahun 2018-2017

No	Uraian				Jumlah (Rp)
1	Saldo Awal Audited Per 1 Januari 2018:				**28.725.600.041.169,22**
	Mutasi Tahun 2018:				
	Penambahan:				
	a	Pengadaan Tanah Tahun 2018	Rp	399.272.855.383,95	
	b	KDP Tahun Sebelumnya yang Selesai Dikerjakan pada Tahun 2018	Rp	343.038.943,00	
	c	Inventarisasi Tahun 2018	Rp	173.283.021.894,00	
	d	Hibah Masuk Tahun 2018	Rp	1.000.000.000,00	
	e	Reklasifikasi Tambah atas Saldo Aset Tetap Tanah Tahun 2018	Rp	5.167.946.395,00	
	f	Koreksi Nilai Tambah Tahun 2018	Rp	652.759.387,00	
	Sub Jumlah Tambahan Tahun 2018				**579.719.622.002,95**
	Pengurangan:				
	a	Reklasifikasi Kurang Tahun 2018	Rp	206.186.684.368,73	
	b	Koreksi Double Catat Tahun 2018	Rp	2.177.400.000,00	
	c	Koreksi Nilai Kurang Tahun 2018	Rp	13.767.672.710,00	
	Sub Jumlah Pengurangan Tahun 2018				**222.131.757.078,73**
	Saldo Akhir Per 31 Desember 2018				**29.083.187.906.079,37**

Sumber: Badan Layanan Umum Pengadaan dan Pengelolaan Aset Kota Surabaya.
Keterangan: Aset Tetap Tanah Pemerintah Kota Surabaya per 31 Desember 2018 senilai Rp29.083.187.906.079,37 yang terdiri dari bidang tanah dengan rincian 1586 bidang tanah yang sudah bersertipikat, 562 bidang tanah yang sedang dalam proses sertifikasi di BPN, dan 5401 bidang tanah yang masih belum bersertifikat. Selain itu terdapat 43 bidang tanah eks BTKD yang baru di inventarisasi tahun 2019

CaLK Aset Tetap – Tanah Tahun 2019-2018

Tabel 10 Nilai Tanah Pemerintah Kota Surabaya Pada Tahun 2019-2018

Tahun Neraca	Nilai Tanah
31 Desember 2018	Rp29.083.187.906.079,37
31 Desember 2019	Rp30.240.552.399.264,33

Sumber: Badan Layanan Umum Pengadaan dan Pengelolaan Aset Kota Surabaya.

Berdasarkan Tabel 10 di atas merupakan saldo aset tetap tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Surabaya tahun 2019-2018. Adapun terdapat kenaikan aset tetap tanah Pemerintah Kota Surabaya sebesar Rp1.157.364.493.185,00 dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 11 Penjelasan secara rinci Aset Tetap Tanah Pemerintah Kota Surabaya Tahun 2019-2018

No	Uraian				Jumlah (Rp)
1	Saldo Awal Audited Per 1 Januari 2019:				**29.083.187.906.079,37**
	Mutasi Tahun 2019:				
	Penambahan:				
	a	Pengadaan Tanah Tahun 2019	Rp	649.616.941.112,46	
	b	KDP Tahun Sebelumnya yang Selesai Dikerjakan pada Tahun 2019	Rp	796.362.040,00	
	c	Inventarisasi Tahun 2019	Rp	448.976.910.365,00	
	d	Hibah Masuk Tahun 2019	Rp	17.802.096.960,00	
	e	Reklasifikasi Tambah atas Saldo Aset Tetap Tanah Tahun 2019	Rp	133.475.783.954,44	
	f	Koreksi Nilai Tambah Tahun 2018	Rp	3.521.077.852,52	
	g	Utang Tanah Di Dinas PU Bina Marga	Rp	19.226.721.000,00	
	Sub Jumlah Tambahan Tahun 2019				**1.273.415.893.284,42**
	Pengurangan:				
	a	Reklasifikasi Kurang Tahun 2019	Rp	112.281.052.149,44	
	b	Koreksi Hapus Tahun 2019	Rp	25.000.000,00	

	c	Koreksi Nilai Kurang Tahun 2019	Rp	3.562.580.000,00	
	d	Usulan Penghapusan Tahun 2019	Rp	182.767.950,00	
	Sub Jumlah Pengurangan Tahun 2019				**116.051.400.099.44**
	Saldo Akhir Per 31 Desember 2019				**30.240.552.399.264,33**

Sumber: Badan Layanan Umum Pengadaan dan Pengelolaan Aset Kota Surabaya

Rincian Total Aset Tetap Tanah Milik Pemerintah Kota Surabaya dari Setiap Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD)

Tabel 12 mengenai Rincian Total Aset Tetap Tanah Milik Pemerintah Kota Surabaya dari Setiap Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD), aset tetap tanah milik Pemerintah Kota Surabaya masih terdapat 5.850 aset tetap tanah yang belum disertifikat dan baru 2.363 yang telah disertifikat.

Tabel 12 Rincian Total Aset Tetap Tanah Milik Pemerintah Kota Surabaya dari Setiap Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) Tahun 2019

OPD	Belum Bersertifikat	Sudah Bersertifikat	Total
Badan Kepegawaian Dan Diklat Kota Surabaya		1	1
Badan Kesatuan Bangsa, Politik Dan Perlindungan Masyarakat Kota Surabaya	1	2	3
Badan Penanggulangan Bencana Dan Perlindungan Masyarakat Kota Surabaya	4		4
Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pajak Daerah Kota Surabaya	1		1
Badan Perencanaan Pembangunan Kota Surabaya		1	1
Bagian Layanan Pengadaan Dan Pengelolaan Aset	1		1
Bagian Umum Dan Protokol	2	3	5
Dinas Kebersihan Dan Ruang Terbuka Hijau Kota Surabaya	308	95	403
Dinas Kebudayaan Dan Pariwisata Kota Surabaya	7	3	10
Dinas Kepemudaan Dan Olah Raga Kota Surabaya	3	13	16
Dinas Kesehatan Kota Surabaya	64	27	91

Dinas Ketahanan Pangan Dan Pertanian Kota Surabaya	10	11	21
Dinas Komunikasi Dan Informatika Kota Surabaya	1	1	2
Dinas Koperasi Dan Usaha Mikro Kota Surabaya	3	7	10
Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga Dan Pematusan Kota Surabaya	3233	1202	4435
Dinas Pemadam Kebakaran Kota Surabaya	3		3
Dinas Pendidikan Kota Surabaya	211	81	292
Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Kota Surabaya	1009	342	1351
Dinas Pengendalian Penduduk, Pemberdayaan Perempuan Dan Perlindungan Anak Kota Surabaya	1	5	6
Dinas Perdagangan Kota Surabaya	4	9	13
Dinas Perhubungan Kota Surabaya	11	5	16
Dinas Perpustakaan Dan Kearsipan Kota Surabaya	1	3	4
Dinas Sosial Kota Surabaya	4	1	5
Dinas Tenaga Kerja Kota Surabaya	1		1
Inspektorat Kota Surabaya	2		2
Kecamatan Asemrowo	20		20
Kecamatan Benowo	67	45	112
Kecamatan Bubutan	5		5
Kecamatan Bulak	41	13	54
Kecamatan Dukuh Pakis	6	29	35
Kecamatan Gayungan	24	13	37
Kecamatan Genteng	3		3
Kecamatan Gubeng	1		1
Kecamatan Gunung Anyar	24	15	39
Kecamatan Jambangan	21	21	42
Kecamatan Karangpilang	24	39	63

Kecamatan Kenjeran	49	1	50
Kecamatan Krembangan	3		3
Kecamatan Lakarsantri	67	63	130
Kecamatan Mulyorejo	49	14	63
Kecamatan Pabean Cantian	2		2
Kecamatan Pakal	50	40	90
Kecamatan Rungkut	26	35	61
Kecamatan Sambikerep	90	56	146
Kecamatan Sawahan	6	1	7
Kecamatan Semampir	8		8
Kecamatan Simokerto	2	2	4
Kecamatan Sukolilo	54	38	92
Kecamatan Sukomanunggal	62	13	75
Kecamatan Tambaksari	6	2	8
Kecamatan Tandes	104	25	129
Kecamatan Tegalsari	4		4
Kecamatan Tenggilis Mejoyo	45	15	60
Kecamatan Wiyung	49	54	103
Kecamatan Wonocolo	50	12	62
Kecamatan Wonokromo	2	1	3
Rumah Sakit Bhakti Dharma Husada		2	2
Satuan Polisi Pamong Praja Kota Surabaya		2	2
Sekretaris DPRD Kota Surabaya	1		1
Total	**5850**	**2363**	**8213**

Sumber: Badan Layanan Umum Pengadaan dan Pengelolaan Aset Kota Surabaya.

Berdasarkan uraian di atas mengenai aset tanah sebanyak 5.850 yang belum disertifikat dan baru dilakukan proses untuk pensertifikatan sebanyak 500 aset. Hal tersebut tidak ditemukan uraian penjelasan di dalam Catatan atas Laporan Keuangan (CaLK). Namun dalam Catatan atas Laporan keuangan (CaLK) hanya menguraikan sebagai berikut: Aset Tetap Tanah Pemerintah Kota Surabaya per 31 Desember 2019 senilai Rp30,221,325,678,264.30 yang terdiri dari bidang tanah dengan rincian 2142 bidang tanah yang sudah bersertifikat, 609 bidang tanah yang sedang dalam proses sertifikasi di BPN, dan 5031 bidang tanah yang masih belum bersertifikat.

Pembahasan

Faktor Kenaikan Aset Tetap Tanah Pemerintah Kota Surabaya Tahun 2016-2019

Berdasarkan Catatan atas laporan Keuangan (CaLK) Pemerintah Kota Surabaya tahun 2016-2019 dapat diketahui adanya kenaikan nilai aset tetap tanah disebabkan antara lain: Adanya Pengadaan Aset Tanah Berdasarkan dari Laporan Realisasi Anggaran (LRA)**,** Adanya Pengadaan Berdasarkan Dari Laporan Operasional (LO), Aset Tetap Konstruksi Dalam Pengerjaan (KDP) Yang Menjadi Aset Tetap Tanah Reklasifikasi Dari Aset Tetap Gedung dan Bangunan, Inventarisasi , Koreksi Nilai , Reklasifikasi , Utang Tanah dan Koreksi Aset Tanah Yang Belum Diregister.

Perlakuan Akuntansi Aset Tetap Tanah Pada Pemerintah Kota Surabaya

Aset tetap tanah merupakan aset tetap yang diperoleh untuk digunakan operasional Pemerintah Kota Surabaya dengan kondisi siap pakai. Adapun klasifikasi yang termasuk tanah yaitu antara lain: tanah untuk gedung, tanah untuk bangunan, tanah untuk jalan, irigasi dan jaringan. Sedangkan pengadaan untuk tanah Pemerintah Kota Surabaya yang dimaksudkan untuk diserahkan kepada pihak lain akan disajikan sebagai persediaan. (Peraturan Walikota Surabaya Nomor 74 Tahun 2015, P.63).

Pengakuan Aset Tetap Tanah Pemerintah Kota Surabaya

Menurut Peraturan Walikota Surabaya Nomor 74 Tahun 2015 aset tetap tanah dapat diakui jika memenuhi 4 kriteria sebagai berikut: Memiliki masa manfaat lebih dari satu tahun, biaya perolehan dapat diukur secara andal, tidak untuk dijual dan diperoleh untuk digunakan. Kepemilikan atas aset tetap tanah dapat di tunjukan dengan adanya bukti secara hukum berupa sertifikat tanah. Namun apabila tanah belum adanya bukti kepemilikan yang sah atau aset tetap tanah yang masih berada dalam sengketa atau proses pengadilan maka pengakuan tanah tersebut sebagai berikut: (1) Jika belum terdapat bukti kepemilikan tanah yang sah, namun tanah tersebut telah dikuasai atau digunakan oleh Pemerintah Kota Surabaya. Maka tanah tersebut harus tetap dicatat dan disajikan sebagai aset tetap tanah pada neraca pemerintah serta diungkapkan dalam Catatan atas Laporan Keuangan (CaLK), (2) Aset tetap tanah Pemerintah Kota Surabaya yang digunakan atau dikuasai oleh pihak lain maupun entitas pemerintahan lain, maka tanah tersebut tetap harus disajikan sebagai aset tetap tanah dalam neraca Pemerintah Kota Surabaya serta diungkapkan dalam Catatan atas laporan Keuangan (CaLK), bahwa tanah tersebut digunakan atau dikuasai oleh pihak lain atau entitas pemerintah lain. (3) Kepemilikan aset tetap tanah ganda, serta tanah tersebut dikuasai atau digunakan oleh pihak lain maka tanah tersebut tetap harus disajikan sebagai aset tetap tanah dalam neraca Pemerintah Kota Surabaya serta diungkapkan dalam Catatan atas laporan Keuangan (CaLK), bahwa tanah tersebut memiliki sertifikat ganda.

Tanah berstatus wakaf yang digunakan oleh instansi Pemerintah Kota Surabaya tidak disajikan dan dilaporkan sebagai aset tetap tanah pada neraca Pemerintah Kota Surabaya, namun cukup diungkapkan dalam Catatan atas laporan keuangan (CaLK).

Pengukuran Aset Tetap Tanah Pada Pemerintah Kota Surabaya

Menurut Peraturan Walikota Surabaya Nomor 74 Tahun 2015 pengukuran aset tetap tanah pemerintah Kota Surabaya sebagai berikut: (1) Aset tetap tanah pada pemerintah Kota Surabaya dinilai berdasarkan biaya perolehan. Namun jika biaya perolehan tidak memungkinkan, penilaian dapat dilakukan berdasarkan pada nilai wajar pada saat perolehan, (2) Tanah yang diperoleh melalui kegiatan belanja atau pembelian tanah yang dianggarkan dalam belanja modal. Sehingga pengakuan aset tetap tanah didahului oleh pengkuan belanja modal yang dikeluarkan melalui Rekening kas Umum Daerah, (3) Tanah yang diakui berdasarkan biaya perolehan yang termasuk biaya pembelian atau biaya pembebasan tanah, biaya pengurusan sertifikat, biaya pematangan, biaya pengukuran, biaya penimbunan dan biaya lainnya yang dikeluarkan hingga tanah tersebut siap untuk dipakai. Nilai tanah juga bangunan tua yang mencakup nilai bangunan tua yang akan dimusnahkan yang terletak pada tanah yang dibeli tersebut. Adapun jika perolehan tanah dilakukan oleh panitia pengadaan, maka honor panitia pembebasan atau pengadaan tanah, belanja barang dan belanja perjalanan dinas tersebut termasuk dalam harga perolehan tanah. (4) Biaya yang digunakan dalam meningkatkan bukti kememilikan aset tetap tanah, misalnya dari status tanah girik menjadi SHM, dikapitalisasi sebagai biaya perolehan aset tetap tanah. (5) Biaya atas penyelesaian sengketa tanah, misalnya biaya pengadilan dan pengacara tidak dikapitalisasi sebagai biaya perolehan tanah. (6) Aset tetap yang berupa tanah yang berapapun nilai perolehannya seluruhnya dikapitalisasi sebagai nilai tanah.

Penyajian dan Pengungkapan Tanah Pada Pemerintah Kota Surabaya

Pada neraca tanah disajikan dalam kelompok aset tetap sebesar biaya perolehan atau nilai wajar aset tetap tanah diperoleh. Dan untuk Catatan atas Laporan Keuangan (CaLK) dapat diungkapkan sebagai berkut: Dasar penilaian menggunakan *carrying amount* tanah,

kapitalisasi tanah digunakan sebagai dasar kebijakan akuntansi, jika dalam tanah tidak terdapat nilai satuan minimum kapitalisasi tanah dan rekonsiliasi aset tetap tanah di awal dan di akhir periode menunjukan: Penambahan (pembelian, hibah atau donasi, pertukaran aset, reklasifikasi, dan lainnya), perolehan yang berasal dari pembelian direkonsiliasi dengan total belanja modal untuk tanah dan pengurangan (penjualan, penghapusan, reklasifikasi).

Perlakuan Akuntnsi Aset Tetap Tanah Pada Pemerintah Kota Surabaya Berdasarkan PSAP No. 07 Tahun 2010

Tabel 13 Perbandingan Pengakuan Aset Tetap oleh Pemerintah Kota Surabaya dengan PSAP No. 07 tentang Akuntansi Aset Tetap

No	PSAP No. 07 Tahun 2010	Pemerintah Kota Surabaya	Keterangan

1	Berdasarkan PSAP No. 07 Paragraf 19 aset tetap tanah akan dinilai andal apabila aset tetap tanah telah serah terima hak kepemilikannya. Hak kepemilikan aset tetap tanah yang sah berupa sertifikat	Pada teorinya kepemilikan atas aset tetap tanah dapat di tunjukan dengan adanya bukti secara hukum berupa sertifikat tanah, Namun dalam realisasinya masih banyak terdapat aset tanah yang belum disertifikat	Tidak Sesuai
2	Berdasarkan PSAP No. 07 Paragraf 15, masa manfaat lebih dari 1 (satu) tahun	Memiliki masa manfaat lebih dari 1 (satu) tahu	Sesuai
3	Berdasarkan PSAP No. 07 Paragraf 15, biaya perolehan dapat diukur secara andal	Biaya perolehan dapat diukur secara andal	Sesuai
4	Berdasarkan PSAP No. 07 Paragraf 15, tidak untuk dijual dalam operasi normal entitas	Tidak untuk dijual	Sesuai
5	Berdasarkan PSAP No. 07 Paragraf 15, diperoleh dan dibangun untuk digunakan	Diperoleh untuk digunakan	Sesuai

Tabel 14 Perbandingan Pengukuran Aset Tetap Tanah Pada Pemerintah Kota Surabaya dengan PSAP No. 07 tentang Akuntansi Aset Tetap

No	PSAP No. 07 Tahun 2010	Pemerintah Kota Surabaya	Keterangan
1.	Menurut PSAP No. 07 Paragraf 20 aset tetap dapat dinilai melalui biaya perolehan. Apabila tidak diketahui biaya perolehan maka penilaian berdasarkan nilai wajar	Aset tetap tanah pada pemerintah Kota Surabaya dinilai berdasarkan biaya perolehan. Namun apabila tidak terdapat biaya perolehan, maka penilaian dapat dilakukan berdasarkan pada nilai wajar pada saat perolehan	Sesuai

2.	Menurut PSAP No. 07 Paragraf 30 menyatakan bahwa tanah akan diakui sebesar biaya perolehan yang mencakup harga pembelian, biaya pengeluaran seperti pengurusan sertifikat, pematangan, pengukuran dan penimbunan dan biaya lainnya sampai tanah itu siap untuk dipakai.	Tanah yang diakui berdasarkan biaya perolehan yang termasuk biaya pembelian atau biaya pembebasan tanah, biaya pengurusan sertifikat, biaya pematangan, biaya pengukuran, biaya penimbunan dan biaya lainnya yang dikeluarkan hingga tanah tersebut siap untuk dipakai.	Sesuai
3.	Menurut PSAP No. 07 Paragraf 30 nilai tanah juga meliputi nilai bangunan tua yang berada pada tanah yang dibeli dengan maksud bangunan itu akan dimusnahkan	Nilai tanah juga bangunan tua yang mencakup nilai bangunan tua yang akan dimusnahkan yang terletak pada tanah yang dibeli tersebut	Sesuai
4.	Menurut PSAP No. 07 Paragraf 62 peningkatan bukti kepemilikan tanah misalnya tanah girik yang ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Pengelolaan (SHP), dapat dikapitalisasi sebagai biaya perolehan tanah.	Biaya yang digunakan dalam meningkatkan bukti kepemilikan aset tetap tanah, misalnya dari status tanah girik menjadi SHM, dapat dikapitalisasi sebagai biaya perolehan aset tetap tanah	Sesuai
5.	Biaya yang terjadi atas penyelesaian sengketa tanah misalnya biaya pengadilan dan pengacara tidak dapat dikapitalisasi sebagai biaya perolehan tanah.	Biaya yang terjadi atas penyelesaian sengketa tanah misalnya biaya pengadilan dan pengacara tidak dapat dikapitalisasi sebagai biaya perolehan tanah	Sesuai

Tabel 15 Perbandingan Penyajian dan Pengungkapan Tanah Pada Pemerintah Kota Surabaya dengan PSAP No. 07 tentang Akuntansi Aset Tetap

No	PSAP No. 07 Tahun 2010	Pemerintah Kota Surabaya	Keterangan

1	Menurut PSAP No. 07 Paragraf 52 pada neraca tanah disajikan dalam kelompok aset tetap sebesar biaya perolehan atau nilai wajar aset tetap tanah diperoleh	Pada neraca tanah disajikan dalam kelompok aset tetap sebesar biaya perolehan atau nilai wajar aset tetap tanah diperoleh	Sesuai
2	Menurut PSAP No. 07 Paragraf 80 Catatan atas Laporan Keuangan (CaLK) dapat diungkapkan berdasarkan: dasar penilaian menggunakan carrying amount tanah, kapitalisasi tanah, dan rekonsiliasi aset tetap tanah di awal dan di akhir periode	Catatan atas Laporan Keuangan (CaLK) dapat diungkapkan berdasarkan: dasar penilaian menggunakan carrying amount tanah, kapitalisasi tanah, dan rekonsiliasi aset tetap tanah di awal dan di akhir periode	Sesuai

Simpulan dan Saran

Simpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan pada Pemerintah Kota Surabaya mengenai Analisis Perlakuan Akuntansi Aset Tetap Tanah Berdasarkan PSAP No. 07 Tahun 2010 Pada Pemerintah Kota Surabaya, dapat ditarik kesimpulan antara lain:

(1) Kenaikan aset tetap tanah Pemerintah Kota Surabaya pada setiap tahunnya terjadi karena adanya pengadaan tanah berdasarkan LRA atau belanja modal, pengadaan tanah berdasarkan LO atau berasal dari hibah atau donasi , aset tetap KDP yang direklasifikasi, reklasifikasi, inventarisasi, koreksi nilai, aset yang belum diregister dan utang, (2) Aset tetap tanah Pemerintah Kota Surabaya dalam pengakuannya, memiliki permasalahan mengenai banyaknya aset yang belum bersertifikat dan hanya sebagian aset yang sedang dalam proses pensertifikatan. Dan tidak ditemukan uraian atau penjelasan mengenai banyaknya aset yang belum bersertifikat dalam CaLK. Selain itu juga terdapat ketidak sesuaian antara total aset berdasarkan rincian aset tanah dengan total aset dalam CaLK, (3) Perlakuan akuntansi aset tetap tanah Pemerintah Kota Surabaya yang tertuang dalam Peraturan Walikota Surabaya Nomor 74 Tahun 2015 mengenai pengukuran dan pengungkapan telah sesuai dengan PSAP 07 tentang Akuntansi Aset Tetap. Namun dalam pengakuan dan penyajiannya belum sesuai karena sebanyak 5.850 aset tanah yang belum disertifikat pada tahun 2019 dan terdapat ketidak sesuaian pencatatan antara total aset tanah pada CaLK tahun 2019 dengan total rincian aset tetap tanah tahun 2019.

Saran

Berdasarkan simpulan yang dapat penulis jadikan sebagai saran yaitu: (1) Terkait permasalahan pengakuan aset tetap tanah yang .banyak belum memiliki sertifikat. Sebaiknya Pemerintah Kota Surabaya segera mempercepat proses tersebut agar tidak terjadi penyerobotan tanah oleh pihak lain. Selain itu sebaiknya dalam Catatan atas laporan Keuangan (CaLK) diberikan uraian mengenai aset tanah yang belum masuk dalam proses pensertifikatan. (2) Pemerintah Kota Surabaya sebaiknya juga melaporkan mengenai CaLK pada website Pemerintah Kota Surabaya yaitu pada laman Surbaya.go.id pada transparansi pengelolaan anggaran. Agar masyarakat dapat mudah mengetahui informasi mengenai aset tetap Pemerintah Kota Surabaya, (3) Aset tetap tanah Pemerintah Kota Surabaya sebaiknya juga dilakukan revaluasi atau penilaian kembali minimal 10 tahun sekali. Agar penyajian dalam laporan keuangan dapat tersajikan nilai yang sesungguhnya, (4) Penelitian sangat terbatas pada analisis perlakuan akuntansi aset tetap tanah dan diharapkan kepada peneliti selanjutnya dapat melakukan analisis perlakukan akuntansi aset tetap secara keseluruhan.

DAFTAR PUSTAKA

BPN Serahkan 87 Sertifikat Tanah Aset Pemkot Surabaya. (2019, 01 18). Retrieved 12 25, 2021, from www.wartatransparansi.com: https://www.wartatransparansi.com/2019/01/18/bpn-serahkan-87-sertifikat-tanah-aset-pemkot-surabaya.html

Hakeem, A. (2020). **Evaluasi Penyajian Aset Tetap Tanah Pemerintah Daerah Pada Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Sidoarjo Brdasaekan PSAP No. 07 Tahun 2010**. Universitas Islam Negri Sunan Ampel Surabaya, 1-155.

Halim, & Kusufi. (2014). **Akuntansi Keuangan Daerah** . Jakarta: Salmba Empat

Mayasani, D. N. (2016). **Evaluasi Pencatatan Dan Pelaporan Aset Tetap Pemerintah Daerah Pada Badan Pengelolaan Keuangandan Aset Daerah (Bpkad) Kota Kendari**. Jurnal Akuntansi (JAk), 14-29.

Pemerintah, K. S. (2014, Oktober). **Buletin Teknis Standar Akuntansi Pemrintah Nomor 15**. Retrieved Oktober 10, 2021, from ksap.org: http://www.ksap.org/sap/wp-content/uploads/2012/08/Bultek-15-Aset-Tetap-Akrual-fin.pdf

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2010

Roziqin, Z. (2020). **Analisis Perlakuan Akuntansi Aset Tetap Sesuai Dengan Standar Akuntnsi Pemerintahan Tahun 2010 Pada Dinas Kesehtan Kota Batu** . Univrsitas Islam Negri Maulana Malik Ibrahim Malang , 1-127.

Shandra, G., & Sudrajat. (2019). **Perlakuan Akuntansi Aset Tetap Tanah dalam Mewujudkan Akuntabilitas Publik (Studi Kasus Pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Bandung).** Prosiding Industrial Research Workshop and National Seminar, Vol 10 No 1 (2019), 1312-1326.

Sugiyono. (2017). **Metode Penelitian Bisnis Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi dan R&D**. Bandung: Alfabeta.