

**LAMPIRAN II**  
**PERATURAN WALIKOTA MAGELANG**  
**NOMOR : 17**  
**TAHUN : 2014**  
**TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI**  
**PEMERINTAH DAERAH BERBASIS**  
**AKRUAL**

**KEBIJAKAN AKUNTANSI NO. 08.3**  
**GEDUNG DAN BANGUNAN**

**DEFINISI**

1. Gedung dan Bangunan adalah aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan :
  - a. digunakan; atau
  - b. dimaksudkan untuk kegiatan operasional Pemerintah Daerah;
  - c. dalam kondisi siap dipakai atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum yang mencakup :
    - gedung perkantoran;
    - rumah dinas;
    - bangunan tempat ibadah;
    - bangunan menara;
    - monumen/bangunan bersejarah;
    - gedung-gedung museum; dan
    - rambu-rambu;
    - taman (tidak termasuk tanaman yang ada di dalamnya)
  - d. Gedung dan bangunan ini tidak mencakup tanah yang diperoleh untuk pembangunan gedung dan bangunan yang ada di atasnya.

**KLASIFIKASI**

2. Klasifikasi Gedung dan Bangunan sesuai Permendagri adalah sebagai berikut:

**A. BANGUNAN GEDUNG,** meliputi:

- 1) Bangunan Gedung Tempat Kerja,** terdiri dari: Bangunan Gedung Kantor; Bangunan Gudang; Bangunan Gedung Untuk Bengkel; Bangunan Gedung Instalasi; Bangunan Gedung Laboratorium; Bangunan Kesehatan; Bangunan Oceanarium/Opsevatorium; Bangunan Gedung Tempat Ibadah; Bangunan Gedung Tempat Pertemuan; Bangunan Gedung Tempat Pendidikan; Bangunan Gedung Tempat Olah Raga; Bangunan Gedung Pertokoan/Koperasi Pasar; Bangunan Gedung Untuk Pos Jaga; Bangunan Gedung Garasi/Pool; Bangunan Gedung Pemotongan Hewan; Bangunan Gedung Pabrik; Bangunan Stasiun Bus; Bangunan Kandang Hewan/Ternak; Bangunan Gedung Perpustakaan; Bangunan Gedung Museum; Bangunan Gedung Terminal/Pelabuhan/Bandar; Bangunan Pengujian Kelaikan; Bangunan Lembaga Pemasyarakatan; Bangunan Rumah Tahanan; Bangunan Gedung Krematorium; Bangunan Pembakaran Bangkai Hewan; Bangunan Gedung Tempat Kerja Lainnya.
- 2) Bangunan Gedung Tempat Tinggal,** terdiri dari: Rumah Negara Golongan I; Rumah Negara Golongan II; Rumah Negara Golongan III; Mess/Wisma/Bungalaw/Tempat Peristirahatan; Asrama; Hotel; Motel; Flat/Rumah Susun; dst.
- 3) Bangunan Menara,** terdiri dari: Bangunan Menara Perambuan Penerang Pantai; Bangunan Perambuan Penerangan Pantai Tidak Bermenara; Bangunan Menara Telekomunikasi; dst

**B. MONUMEN,** meliputi:

- 1) Bangunan Bersejarah,** terdiri dari: Istana Peringatan; Rumah Adat; Rumah Peninggalan Sejarah; Makam Bersejarah; Bangunan Tempat Ibadah Bersejarah; dst.

- 2) **Tugu Peringatan**, terdiri dari: Tugu Kemerdekaan; Tugu Pembangunan; Tugu Peringatan Lainnya.
- 3) **Candi**, terdiri dari: Candi Hindu; Candi Budha; Candi Lainnya.
- 4) **Monumen/Bangunan Bersejarah**, terdiri dari: Bangunan Bersejarah Lainnya.
- 5) **Tugu Titik Kontrol/Pasti**, terdiri dari: Tugu/Tanda Batas; dst.
- 6) **Rambu-Rambu**, terdiri dari: Rambu Bersuar Lalu Lintas Darat; Rambu Tida Bersua; dst
- 7) **Rambu-Rambu Lalu Lintas Udara**, terdiri dari: Rumwey/Threshold Light; Visual Approach Slope Indicator (VASI); Approach Light; Rumwey Identification Light (Rells); Signal; Flood Light; dst.

### **PENGAKUAN**

3. ***Gedung dan bangunan diakui sebagai aset tetap harus memenuhi kriteria sebagai berikut :***
  - a. Mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan;***
  - b. Biaya perolehan aset dapat diukur secara andal;***
  - c. Tidak dimaksudkan untuk dijual dalam operasi normal entitas; dan***
  - d. Diperoleh atau dibangun dengan maksud untuk digunakan.***
4. Pengakuan gedung dan bangunan harus dipisahkan dengan tanah dimana gedung dan bangunan tersebut didirikan.
5. Gedung dan bangunan yang dibangun oleh Pemerintah Daerah dengan maksud akan diserahkan kepada masyarakat :
  - a. Tidak dapat dikelompokkan sebagai gedung dan bangunan
  - b. Disajikan sebagai persediaan.
6. Gedung dan bangunan diakui :

- a. Pada saat gedung dan bangunan telah diterima; atau
  - b. Diserahkan hak kepemilikannya; dan/atau
  - c. Pada saat penguasaannya berpindah serta telah siap dipakai.
7. Pengakuan gedung dan bangunan akan lebih andal apabila terdapat bukti bahwa telah terjadi perpindahan hak kepemilikan dan/atau penguasaan secara hukum, misalnya akte jual beli atau Berita Acara Serah Terima.
  8. Perolehan gedung dan bangunan yang belum didukung dengan bukti secara hukum dikarenakan masih adanya suatu proses administrasi yang diharuskan, seperti pembelian gedung kantor yang masih harus diselesaikan proses jual beli (akta) dan bukti kepemilikannya di instansi berwenang, maka :
    - *harus diakui pada saat terdapat bukti bahwa penguasaan atas gedung dan bangunan tersebut telah berpindah, misalnya telah terjadi pembayaran dan penguasaan atas bangunan.*
  9. Perolehan gedung dan bangunan dapat melalui pembelian, pembangunan, tukar menukar, dan lainnya.
    - *Perolehan melalui pembelian dapat dilakukan dengan pembelian tunai dan angsuran.*
  10. Perolehan melalui pembangunan dapat dilakukan dengan membangun sendiri (swakelola) dan melalui kontrak konstruksi.
  11. Perolehan melalui pembelian dan pembangunan didahului dengan pengakuan belanja modal yang akan mengurangi Kas Umum Daerah. Dokumen sumber untuk pembayaran ini adalah Surat Perintah Membayar dan Surat Perintah Pencairan Dana Langsung (SP2D LS).
  12. Gedung bertingkat pada dasarnya terdiri dari :
    - a. komponen bangunan fisik;
    - b. komponen penunjang utama yang berupa
      - 1) *mechanical engineering* (lift, instalasi listrik beserta generator dan sarana pendingin Air Conditioning); dan

- 2) komponen penunjang lain yang a.l. Berupa saluran air dan telpon.
- c. pengakuan masing-masing komponen gedung bertingkat mempunyai masa manfaat yang berbeda, umur penyusutannya berbeda, serta memerlukan pola pemeliharaan yang berbeda, sehingga sub akun pencatatan harus berbeda untuk masing-masing komponen gedung bertingkat, misalnya Gedung menjadi sebagai berikut :
- 1) Bangunan fisik;
  - 2) Taman, jalan, tempat parkir, dan pagar;
  - 3) Instalasi AC;
  - 4) Instalasi Listrik dan Generator;
  - 5) Lift;
  - 6) Penyediaan Air, Saluran Air Bersih, dan Air Limbah;
  - 7) Saluran Telepon.
13. Kebijakan akuntansi Pemerintah Kota Magelang mengatur pengakuan gedung bertingkat maupun bukan dari belanja modal, untuk diperinci sedemikian rupa sehingga setidaknya-tidaknya terdapat perincian per masing-masing komponen bangunan yang mempunyai umur masa manfaat yang sama. Data untuk perincian tersebut diambil dari dokumen penawaran yang menjadi dasar kontrak konstruksi pekerjaan borongan.
14. Masing-masing komponen bangunan yang mempunyai masa manfaat yang berbeda, umur penyusutannya berbeda, serta memerlukan pola pemeliharaan yang berbeda tersebut, dimasukkan ke dalam akun yang berbeda dengan akun gedung, misalnya: instalasi AC, instalasi listrik dan Generator masuk ke dalam akun Instalasi, Saluran telpon ke dalam akun jaringan, dll.
15. Bangunan fisik taman yang merupakan bagian dari Gedung dan Bangunan diakui sebagai Gedung dan Bangunan, namun untuk tanaman yang ada di dalamnya diakui sebagai aset tetap lainnya pada akun tanaman sesuai dengan kebijakan akuntansi aset tetap lainnya.
16. Rehab atau renovasi Gedung dan Bangunan mengikuti ketentuan

*capitalization threshold*. Apabila Rehab/Renovasi merupakan penggantian terhadap sebagian dari gedung dan bangunan maka Rehab/Renovasi tersebut merupakan pengeluaran modal (*capital expenditure*) dengan syarat harus dilakukan penghapusan sebagian atas Bangunan dan Gedung yang direhab/direnovasi.

17. Apabila Gedung dan Bangunan yang tercatat di Neraca tidak memiliki bukti pendukung dan saat diadakan inventarisasi maupun sensus tidak ditemukan di lapangan, maka Gedung dan Bangunan tersebut dikoreksi/dihapus dari Neraca dengan mekanisme penghapusan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
18. Gedung dan Bangunan dapat diakui dan dicatat dalam Neraca apabila tidak terdapat bukti bahwa telah terjadi perpindahan hak kepemilikan dan/atau penguasaan secara hukum, namun secara fisik di lapangan Gedung dan Bangunan tersebut ada, serta masih digunakan untuk kegiatan operasional, maka harus dilakukan koreksi Neraca dengan menggunakan dokumen pendukung yang memadai.
19. Gedung dan Bangunan yang rusak dan sudah tidak digunakan untuk operasional bukan merupakan aset tetap dan diklasifikasikan ke dalam aset lainnya (sub akun aset lain-lain).
20. Sebelum ada perhitungan atau belum diberlakukannya kebijakan akuntansi penyusutan aset tetap untuk Gedung dan Bangunan, maka Gedung dan Bangunan yang akan dibongkar cukup dihapuskan dengan mekanisme penghapusan sesuai dengan peraturan yang berlaku.
21. Apabila Kebijakan Akuntansi sudah mengatur dan sudah memberlakukan penyusutan aset tetap untuk Gedung dan Bangunan, maka Gedung dan Bangunan disusutkan sesuai dengan masa manfaatnya. Dengan demikian, jika terjadi pembongkaran, maka penghapusan dilakukan dengan mekanisme penghapusan sesuai dengan peraturan yang berlaku dengan memperhitungkan akumulasi penyusutannya.

## **PENGUKURAN/PENILAIAN**

22. Penilaian gedung dan bangunan berdasarkan biaya perolehan, apabila tidak memungkinkan maka penilaian gedung dan bangunan didasarkan pada nilai wajar/taksiran pada saat perolehan.
23. Untuk menyusun Neraca Awal, nilai wajar gedung dan bangunan yang dicantumkan dalam neraca awal adalah nilai wajar pada tanggal neraca awal. Nilai wajar yang dimaksud adalah harga/biaya perolehan jika gedung dan bangunan dibeli setahun atau kurang dari tanggal Neraca Awal.
24. Jika gedung dan bangunan diperoleh lebih dari satu tahun sebelum tanggal Neraca Awal, maka nilai wajar gedung dan bangunan ditentukan dengan menggunakan :
  - a. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) terakhir;
  - b. Nilai appraisal dari perusahaan jasa penilai resmi; atau
  - c. Nilai dari tim penilai yang kompeten dengan menggunakan standar biaya atau perhitungan teknis (yang antara lain memperhitungkan fungsi dan kondisi aset) dari instansi pemerintah yang berwenang yang diterbitkan setahun atau kurang dari tanggal neraca.
25. Biaya perolehan gedung dan bangunan meliputi seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh gedung dan bangunan sampai siap pakai, antara lain meliputi harga pembelian atau biaya konstruksi, termasuk biaya pengurusan IMB, notaris, dan pajak.
26. Biaya perolehan gedung dan bangunan yang dibangun dengan cara swakelola, meliputi :
  - a. Biaya langsung untuk tenaga kerja, bahan baku; dan
  - b. Biaya tidak langsung termasuk biaya perencanaan dan pengawasan, perlengkapan, tenaga listrik, sewa peralatan, dan semua biaya lainnya yang terjadi berkenaan dengan pembangunan gedung dan bangunan tersebut, seperti pengurusan IMB, notaris, dan pajak.
27. Biaya perolehan gedung dan bangunan yang dibangun melalui kontrak konstruksi, biaya perolehan meliputi :

- a. nilai kontrak;
  - b. biaya perencanaan dan pengawasan;
  - c. biaya perizinan;
  - d. jasa konsultan; dan
  - e. pajak
28. Biaya perolehan gedung dan bangunan yang diperoleh dari sumbangan (donasi) dicatat sebesar nilai wajar pada saat perolehan.
29. Perolehan Gedung dan Bangunan bisa melalui:
- a. Pembelian Tunai;
  - b. Pembelian Angsuran;
  - c. Membangun sendiri (swakeloka);
  - d. Melalui kontrak konstruksi.
30. Pembelian Gedung dan Bangunan secara mengangsur pada umumnya berjangka waktu lebih dari satu tahun sehingga akan menimbulkan utang. Pembelian Gedung dan Bangunan secara mengangsur harus melalui persetujuan dari Walikota Magelang.
31. Perolehan Gedung dan Bangunan dengan membangun sendiri (swakelola), pengakuan belanja modal dilakukan pada saat penerbitan SPM/SP2D atas pengeluaran pembangunan tersebut. Apabila proses pembangunan gedung tersebut melampaui periode pelaporan (semesteran dan akhir tahun), maka pada tanggal pelaporan, seluruh biaya pembangunan gedung tersebut dikapitalisasi sebagai *Konstruksi Dalam Pengerjaan*.
32. Pembayaran atas pembangunan gedung melalui kontrak konstruksi pada umumnya dilakukan per termin. Apabila proses pembangunan gedung tersebut melampaui periode pelaporan (semesteran dan akhir tahun), maka biaya yang telah dikeluarkan dikapitalisasi sebagai *Konstruksi Dalam Pengerjaan*.
33. Pengukuran gedung dan bangunan harus memperhatikan kebijakan pemerintah mengenai ketentuan nilai satuan minimum kapitalisasi aset



tetap. Jika nilai perolehan gedung dan bangunan tersebut tidak dapat diakui dan disajikan sebagai aset tetap, namun tetap diungkapkan dalam Catatan Atas Laporan Keuangan dan dalam Laporan Barang Milik Daerah.

34. Aset Gedung dan Bangunan disajikan berdasarkan biaya perolehannya dikurangi akumulasi penyusutannya.

### **PENYAJIAN DAN PENGUNGKAPAN**

35. Penyajian gedung dan bangunan di Neraca dalam kelompok Aset Tetap sebesar nilai biaya perolehannya atau nilai wajar pada saat perolehan.

36. Pengungkapan gedung dan bangunan dalam Catatan atas Laporan Keuangan mencakup :

- a. Dasar penilaian yang digunakan untuk mencatat gedung dan bangunan.
- b. Kebijakan akuntansi untuk kapitalisasi yang berkaitan dengan gedung dan bangunan.
- c. Rekonsiliasi nilai tercatat gedung dan bangunan pada awal dan akhir periode yang menunjukkan :
  - 1) Penambahan (perolehan, reklasifikasi dari Konstruksi dalam Pengerjaan, dan penilaian);
  - 2) Perolehan yang berasal dari pembelian/pembangunan direkonsiliasi dengan total belanja modal untuk gedung dan bangunan;
  - 3) Pengurangan (penjualan, penghapusan, dan penilaian).

37. Informasi penyusutan gedung dan bangunan yang meliputi :

- a. Nilai penyusutan
- b. Metode penyusutan yang digunakan
- c. Masa manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan, serta
- d. Nilai tercatat bruto dan akumulasi penyusutan pada awal dan akhir periode.