

## **KEBIJAKAN AKUNTANSI NO. 14 TANAH**

### **I. DEFINISI**

**1. Tanah yang termasuk dalam aset tetap adalah :**

- (a) Tanah yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional Pemerintah Daerah dan dalam kondisi siap dipakai;**
- (b) Termasuk tanah yang digunakan untuk gedung, bangunan, jalan, irigasi, dan jaringan;**
- (c) Tanah dengan kepemilikan oleh Pemerintah Daerah tidak dibatasi satu periode tertentu.;**
- (d) Status kepemilikan dan/atau penguasaan tanah yang dapat berbentuk hak pakai, hak pengelolaan, dan hak atas tanah lainnya yang dimungkinkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;**

### **II. KLASIFIKASI**

**2. Tanah berdasarkan Permendagri tentang Penggolongan dan Kodefikasi Barang diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) yaitu :**

- (a) Tanah Persil**
- (b) Tanah Non Persil**
- (c) Lapangan**

**3. Tanah Persil diklasifikasikan menjadi :**

- (a) Tanah Bangunan Perumahan/ Tempat Tinggal**
- (b) Tanah untuk Bangunan Gedung Perdagangan/ Perusahaan**
- (c) Tanah untuk Bangunan Industri**
- (d) Tanah untuk Bangunan Tempat Kerja**
- (e) Tanah untuk Bangunan Gedung Sarana Olah raga**
- (f) Tanah untuk Bangunan Tempat Ibadah**
- (g) Tanah Persil Lainnya**

**4. Tanah Non Persil diklasifikasi menjadi :**

- (a) Tanah Basah**
- (b) Tanah Kering**
- (c) Tanah Perkebunan**
- (d) Tanah Hutan**
- (e) Tanah Tandus**
- (f) Tanah Padang Alang-Alang/ Rumput**
- (g) Tanah Pertanian**
- (h) Tanah Pertambangan**
- (i) Tanah Non Persil Lainnya**

**5. Lapangan diklasifikasi menjadi :**

- (a) Tanah Lapangan Olah Raga
- (b) Tanah Lapangan Parkir
- (c) Tanah Lapangan Penimbunan Barang
- (d) Tanah Lapangan Pemancar dan Studio Alam
- (e) Tanah Lapangan Pengujian/ Pengolahan
- (f) Tanah Lapangan Terbang
- (g) Tanah untuk Jalan
- (h) Tanah untuk Bangunan Air
- (i) Tanah untuk Bangunan Instalasi
- (j) Tanah untuk Bangunan Jaringan
- (k) Tanah untuk Bangunan Bersejarah
- (l) Tanah untuk Makam
- (m) Tanah untuk Taman
- (n) Tanah untuk Latihan
- (o) Tanah Daerah Pertahanan
- (p) Tanah Lapangan PBB
- (q) Tanah Kampung
- (r) Emplasment
- (s) Lapangan Lainnya

**III. PENGAKUAN**

**6. Tanah dapat diakui sebagai aset tetap apabila memenuhi 4 (empat) kriteria, yaitu:**

- (a) Mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan;**
- (b) Biaya perolehan aset dapat diukur secara andal;**
- (c) Tidak dimaksudkan untuk dijual;**
- (d) Diperoleh dengan maksud untuk digunakan.**

**Apabila salah satu kriteria tidak terpenuhi maka tanah tersebut tidak dapat diakui sebagai aset tetap milik Pemerintah Daerah.**

**7.** Pengadaan tanah Pemerintah Daerah yang sejak semula dimaksudkan untuk diserahkan kepada pihak lain tidak disajikan sebagai aset tetap tanah, melainkan disajikan sebagai **persediaan**.

**8.** Pengakuan aset tetap akan sangat andal bila aset tetap telah diterima atau diserahkan hak kepemilikannya dan/atau pada saat penguasaannya berpindah.

**9.** Tanah sebagai persediaan diakui pada saat diterima atau hak kepemilikannya dan atau penguasaannya berpindah.

**10.** Hak kepemilikan tanah didasarkan pada bukti kepemilikan tanah yang sah berupa:

- (a) Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL)
- (b) Sertifikat Hak Pakai (HP)

**11.** Hak kepemilikan tanah juga didasarkan pada dasar penguasaan tanah yang diakui dan/atau secara nyata ada berdasarkan riwayat penguasaan tanah oleh Pemerintah Daerah, namun belum dapat dimohonkan sesuatu hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang sah.

**12.** Dasar penguasaan tanah sebagaimana dimaksud pada no. 9 adalah:

- (a) Tanah yang diperoleh Pemerintah Daerah dari penguasaan tanah Negara untuk kepentingan pembangunan;
- (b) Tanah bekas kas/kekayaan desa, termasuk di dalamnya tanah bekas bengkok perangkat desa, makam desa, bondho desa lainnya, yang karena berubahnya Desa menjadi Kelurahan maka kekayaannya menjadi milik Pemerintah Daerah;
- (c) Tanah hasil pengadaan/pembelian dan/atau tukar menukar tanah pada masa lalu namun proses peralihan hak atas tanahnya belum final;
- (d) Tanah hasil penyitaan berdasarkan proses hukum atau penyerahan sukarela/hibah dari pihak ketiga atau perolehan penguasaan tanah yang dapat dipertanggungjawabkan.

**13.** Penyajian atas tanah dalam laporan keuangan berupa tanah-tanah Pemerintah Daerah yang dikuasai atau digunakan oleh kantor-kantor pemerintah, namun belum disertifikatkan atas nama Pemerintah Daerah atau tanah milik Pemerintah Daerah yang dikuasai atau digunakan oleh pihak lain karena tidak terdapat bukti kepemilikan yang sah atas tanah tersebut adalah sebagai berikut:

(a) Dalam hal tanah belum ada bukti kepemilikan yang sah, namun dikuasai dan/atau digunakan oleh Pemerintah Daerah, maka :

- 1) Tanah tersebut tetap harus dicatat;
- 2) Disajikan sebagai aset tetap tanah pada Neraca Pemerintah Daerah; dan
- 3) Diungkapkan secara memadai dalam Catatan atas Laporan Keuangan

(b) Dalam hal tanah dimiliki oleh Pemerintah Daerah, namun dikuasai dan/atau digunakan oleh pihak lain, maka :

- 1) Tanah tersebut tetap harus dicatat;
- 2) Disajikan sebagai aset tetap tanah pada Neraca Pemerintah Daerah; dan
- 3) Diungkapkan secara memadai dalam Catatan atas Laporan Keuangan, bahwa tanah tersebut dikuasai atau digunakan oleh pihak lain.

(c) Dalam hal tanah dimiliki oleh suatu entitas Pemerintah, namun dikuasai dan/atau digunakan oleh entitas Pemerintah yang lain, maka :

- 1) Tanah tersebut dicatat;
- 2) Disajikan pada Neraca entitas pemerintah yang mempunyai bukti kepemilikan; dan
- 3) Diungkapkan secara memadai dalam Catatan atas Laporan Keuangan.

Entitas pemerintah yang menguasai dan/atau menggunakan tanah cukup mengungkapkan tanah tersebut secara memadai dalam Catatan atas Laporan Keuangan.

(d) Perlakuan tanah yang masih dalam sengketa atau proses pengadilan, maka :

- 1) Dalam hal belum ada bukti kepemilikan tanah yang sah, tanah tersebut dikuasai dan/atau digunakan oleh Pemerintah Daerah, maka :

- Tanah tersebut tetap harus dicatat;
  - Disajikan sebagai aset tetap tanah pada Neraca Pemerintah Daerah; dan
  - Diungkapkan secara memadai dalam Catatan atas Laporan Keuangan.
- 2) Dalam hal pemerintah belum mempunyai bukti kepemilikan tanah yang sah, tanah tersebut dikuasai dan/atau digunakan oleh pihak lain, maka :
- Tanah tersebut dicatat;
  - Disajikan sebagai aset tetap tanah Neraca Pemerintah Daerah; dan
  - Diungkapkan secara memadai dalam Catatan atas Laporan Keuangan.
- 3) Dalam hal bukti kepemilikan tanah ganda, namun tanah tersebut dikuasai dan/atau digunakan oleh Pemerintah Daerah, maka :
- Tanah tersebut tetap harus dicatat;
  - Disajikan sebagai aset tetap tanah pada Neraca Pemerintah Daerah; dan
  - Diungkapkan secara memadai dalam Catatan atas Laporan Keuangan.
- 4) Dalam hal bukti kepemilikan tanah ganda, namun tanah tersebut dikuasai dan/atau digunakan oleh pihak lain, maka :
- Tanah tersebut tetap harus dicatat;
  - Disajikan sebagai aset tetap tanah pada Neraca Pemerintah Daerah; dan
  - Adanya sertifikat ganda harus diungkapkan secara memadai dalam Catatan atas Laporan Keuangan.

**14.** Tanah dapat diperoleh melalui pembelian, pertukaran aset, hibah/donasi, dan lainnya.

**15.** Tanah yang diperoleh melalui pembelian dilakukan melalui pelaksanaan kegiatan (belanja), sehingga nilai perolehan tanah diakui berdasarkan nilai belanja yang telah dikeluarkan. Pembelian tanah, yang tidak dimaksudkan untuk diserahkan kepada pihak lain, dianggarkan dalam belanja modal, sehingga pengakuan aset tetap tanah didahului dengan pengakuan belanja modal yang akan mengurangi Kas Umum Daerah.

**16.** Tanah yang diperoleh melalui hibah/donasi tidak melibatkan pengeluaran uang secara riil dalam bentuk belanja, namun pencatatan belanja harus dilakukan dengan cara menaksir nilai barang tersebut dan pada saat bersamaan juga diakui pendapatannya. Penambahan aset tanah karena hibah/donasi disajikan pada Neraca.

**17.** Tanah yang digunakan/dipakai oleh instansi Pemerintah Daerah yang berstatus tanah wakaf :

- (a) Tidak disajikan dan dilaporkan sebagai aset tetap tanah pada Neraca Pemerintah Daerah; dan
- (b) Diungkapkan secara memadai pada Catatan atas Laporan Keuangan.

**18.** Tanah wakaf yang sudah disertifikatkan atas nama Pemerintah Daerah harus disajikan dan dilaporkan sebagai aset tetap tanah pada Neraca Pemerintah Daerah.

#### **IV. PENGUKURAN/PENILAIAN**

**19.** Aset tanah dinilai dengan biaya perolehan, apabila penilaian aset tanah dengan menggunakan biaya perolehan tidak memungkinkan, maka nilai aset tetap didasarkan pada nilai wajar tanah pada saat perolehan dengan menggunakan:

- (a) Nilai tanah berdasarkan data Zona Nilai Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Magelang;
- (b) Rata-rata harga jual beli tanah antar pihak-pihak independen untuk jenis tanah yang sama di wilayah yang sama;
- (c) Harga pasar pada sebuah transaksi antar pihak independen apabila tidak terdapat banyak transaksi jual beli tanah;
- (d) Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) terakhir apabila tidak terdapat nilai pasar;
- (e) Nilai appraisal dari perusahaan jasa penilai resmi atau tim penilai yang kompeten.

**20.** Untuk menyusun Neraca Awal, nilai tanah yang dicantumkan dalam neraca awal adalah nilai wajar pada tanggal neraca awal. Nilai wajar yang dimaksud adalah harga/biaya perolehan jika tanah dibeli setahun atau kurang dari tanggal Neraca Awal.

**21.** Jika tanah diperoleh lebih dari satu tahun sebelum tanggal Neraca Awal, maka nilai wajar tanah ditentukan dengan menggunakan :

- (a) Nilai tanah berdasarkan data Zona Nilai Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Magelang;
- (b) Rata-rata harga jual beli tanah antar pihak-pihak independen disekitar tanggal Neraca tersebut, untuk jenis tanah yang sama di wilayah yang sama;
- (c) Harga pasar pada sebuah transaksi antar pihak independen apabila tidak terdapat banyak transaksi jual beli tanah pada sekitar tanggal Neraca;
- (d) Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) terakhir apabila tidak terdapat nilai pasar;
- (e) Nilai appraisal dari perusahaan jasa penilai resmi atau tim penilai yang kompeten.

**22.** Tanah diakui pertama kali sebesar biaya perolehan yang mencakup :

- (a) Harga pembelian atau biaya pembebasan tanah;
- (b) Biaya yang dikeluarkan dalam rangka memperoleh hak, seperti :
  - 1) Biaya pengurusan sertifikat;
  - 2) Biaya pematangan;
  - 3) Biaya pengukuran;
  - 4) Biaya penimbunan;
  - 5) Biaya lainnya yang dikeluarkan sampai tanah tersebut siap pakai.
- (c) Nilai tanah juga meliputi :
  - 1) Nilai properti yang terletak pada tanah yang dibeli tersebut;
  - 2) Apabila perolehan tanah Pemerintah Daerah dilakukan oleh panitia pengadaan, maka harga perolehan tanah juga termasuk honor panitia pengadaan/pembebasan tanah, belanja barang dan belanja perjalanan dinas dalam rangka perolehan tanah tersebut.

**23.** Kepemilikan pemerintah atas tanah di luar negeri mungkin dibatasi oleh waktu sesuai hukum serta perundang-undangan yang berlaku di negara bersangkutan, sehingga kepemilikannya bersifat tidak permanen.

*Biaya yang timbul atas perolehan hak (semacam hak guna/pakai atau hak pengelolaan) tersebut perlu disusutkan/diamortisasi.*

**24.** Biaya yang timbul atas penyelesaian sengketa tanah, seperti biaya pengadilan dan pengacara tidak dikapitalisasi sebagai biaya perolehan tanah.

**25.** Tanah yang belum memiliki nilai karena diperoleh dari hibah/donasi maupun sebab-sebab lain, maka nilai wajar tanah ditentukan dengan hasil penilaian dan/atau penaksiran.

## **V. PENYAJIAN DAN PENGUNGKAPAN**

**26.** Tanah disajikan di neraca dalam kelompok Aset Tetap sebesar :

- (a) Biaya perolehan; atau
- (b) Nilai wajar pada saat aset tanah diperoleh; dan
- (c) Tidak disusutkan.

**27.** Pengungkapan dalam Catatan atas Laporan Keuangan mencakup :

- (a) Dasar penilaian yang digunakan untuk nilai tercatat (*carrying amount*) tanah.
- (b) Kebijakan akuntansi sebagai dasar kapitalisasi tanah dalam hal tanah tidak ada nilai satuan minimum kapitalisasi tanah.
- (c) Rekonsiliasi nilai tercatat tanah pada awal dan akhir periode yang menunjukkan:
  - 1) Penambahan (pembelian, hibah/donasi, pertukaran aset, reklasifikasi, dan lainnya);
  - 2) Perolehan yang berasal dari pembelian direkonsiliasi dengan total belanja modal untuk tanah;
  - 3) Pengurangan (penjualan, penghapusan, reklasifikasi).

**WALIKOTA MAGELANG,**



**SIGIT WIDYONINDITO**