

**ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI ASET TETAP MENURUT PSAP 07
PADA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH
(BPKAD) KOTA SURABAYA**

SKRIPSI



Oleh :

DEA FITRIA MASLAHA

NIM : 20221220003

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA**

2026

**ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI ASET TETAP MENURUT PSAP 07
PADA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH
(BPKAD) KOTA SURABAYA**

**Diajukan guna memenuhi salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar
Sarjana Akuntansi**



Oleh :

DEA FITRIA MASLAHA

NIM : 20221220003

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA**

2026

PERNYATAAN TIDAK MELAKUKAN PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dea Fitria Maslaha

NIM : 20221220003

Program Studi : Akuntansi

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini, benar-benar tulisan saya dan bukan merupakan plagiasi, baik sebagian atau seluruhnya. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan skripsi ini hasil plagiasi, baik sebagian atau seluruhnya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Surabaya.

Surabaya, 1 Agustus 2026



(Dea Fitria Maslaha)

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI
ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI ASET TETAP MENURUT PSAP 07
PADA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH
(BPKAD) KOTA SURABAYA

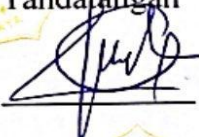
Diajukan Oleh :

DEA FITRIA MASLAHA
NIM: 20221220003

Telah disetujui dan diterima dengan baik oleh:

Dosen Pembimbing,

1. Dr. Dra. Anna Marina, M.Si, Ak, CA

Tandatangan Tanggal
 10/26/6

2. Adhar Putra Setiawan, SE., M.Ak., CPFRA

 10/06/26

Mengetahui:

Dekan,



Dr. Mochamad Mochklas, S. Si., M.M

Ketua Program Studi,



Halimatul Sa'diyah, SE, M.Ak., CPFRA

PENGESAHAN PANITIA PENGUJI

**ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI ASET TETAP MENURUT PSAP 07
PADA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH
(BPKAD) KOTA SURABAYA**

Nama: Dea Fitria Maslaha
NIM: 20221220003

Program Studi: Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah Surabaya

Pada Hari / Tanggal: Selasa / 23 Juni 2026
Pukul: 09.00 WIB sampai dengan 10.00 WIB

Tim Dosen Penguji terdiri dari

Ketua Penguji



Dr. Dra. Anna Marina, M.Si, Ak, CA

Anggota I



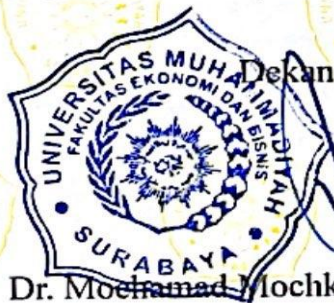
Rieska Maharani, SE., M.M., CPFRA

Anggota II



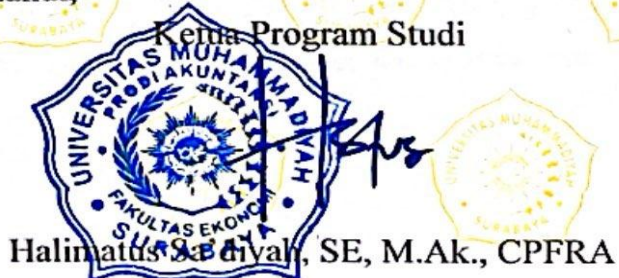
Adhar Putra Setiawan, SE., M.Ak., CPFRA

Mengetahui,



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
SURABAYA

Dr. Mochammad Mochklas, S. Si., M.M



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
SURABAYA

Halimatul Sa'adiyah, SE, M.Ak., CPFRA

**ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI ASET TETAP MENURUT PSAP 07
PADA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH
(BPKAD) KOTA SURABAYA**

Dea Fitria Maslaha

Prodi Akuntansi FEB-Universitas Muhammadiyah Surabaya e-mail:
dea.fitria.maslaha-2022@fe.um-surabaya.ac.id

ABSTRAK

Aset tetap daerah merupakan sumber daya ekonomi penting bagi pemerintah daerah yang berfungsi sebagai penunjang utama roda pemerintahan. Pencatatan aset yang tertib, akurat, dan sistematis sangat dibutuhkan untuk menjamin validitas nilai kekayaan daerah. Neraca keuangan Kota Surabaya tahun 2024 menyajikan aset tanah hampir 75% dari total aset tetap yang dimiliki pemerintah daerah. Besarnya nilai aset tanah tersebut menunjukkan pentingnya penerapan perlakuan akuntansi yang sesuai dengan standar akuntansi pemerintahan guna menjamin keandalan informasi yang disajikan dalam laporan keuangan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlakuan akuntansi aset tetap tanah berdasarkan PSAP 07 pada BPKAD Kota Surabaya. Metode yang digunakan pada penelitian ini ialah kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara kepada tiga informan. Data primer maupun sekunder menjadi sumber yang dipergunakan pada penelitian ini. Data primer didapat dari proses wawancara secara langsung pada informan serta data sekunder berupa data yang diambil dari publikasi LKPD (Laporan Keuangan Pemerintah Daerah) Kota Surabaya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara garis besar pengakuan, pengukuran, pencatatan, penghentian dan pelepasan sudah berjalan dengan baik sejalan dengan prinsip PSAP 07. Namun, secara lebih rinci, biaya perolehan tanah dapat diukur secara andal masih belum sepenuhnya diterapkan secara optimal. Penyajian aset tetap tanah telah diterapkan sesuai PSAP 07 namun, pengungkapan dalam CaLK belum sepenuhnya detail dan memadai diantaranya informasi terkait belanja modal tanah serta status kepemilikan tanah yang digunakan/dikuasai Pemerintah Kota Surabaya tidak diungkap secara rinci.

Kata Kunci: Aset Tetap Tanah, Perlakuan Akuntansi, PSAP No. 07, Pemerintah Daerah, BPKAD Kota Surabaya.

**ANALYSIS OF FIXED ASSETS ACCOUNTING TREATMENT
ACCORDING TO PSAP 07 AT THE REGIONAL FINANCIAL AND ASSET
MANAGEMENT AGENCY (BPKAD) OF SURABAYA CITY**

Dea Fitria Maslaha

Accounting Study Program, Faculty of Economics and Business, Muhammadiyah
University of Surabaya e-mail: dea.fitria.maslaha-2022@fe.um-surabaya.ac.id

ABSTRACT

Regional fixed assets constitute a vital economic resource for local governments, providing the foundation for public administration and service delivery. Accurate, orderly, and systematic asset management is essential to ensure the reliability of financial reporting and the accountability of public asset administration. According to the 2024-Financial-Statements of the Surabaya City Government, land assets account for approximately 75% of the total value of fixed assets. This substantial proportion highlights the importance of applying accounting treatment in accordance with Statement of Government Accounting Standards (PSAP) No. 07 to ensure the reliability and transparency of financial information. This study aims to examine the accounting treatment of land fixed assets based on PSAP No. 07 at BPKAD of Surabaya City. A qualitative approach was employed, using semi-structured interviews with three key informants. Primary data were obtained through interviews, while secondary data were collected from the 2024 Surabaya City Government Financial Statements (LKPD) and supporting official documents. The findings reveal that the accounting treatment of land fixed assets, including recognition, measurement, recording, derecognition, and disposal, generally complies with the principles prescribed in PSAP No. 07. However, deficiencies remain in the determination and documentation of land acquisition costs, limiting the reliability of asset valuation. Furthermore, although land assets are appropriately presented in the financial statements, the disclosures provided in the Notes to the Financial Statements (CaLK) are insufficient. In particular, detailed information regarding land-related capital expenditures and the ownership status of land assets managed by the Surabaya City Government is not comprehensively disclosed. These findings suggest that strengthening asset documentation and disclosure practices would enhance transparency, accountability, and compliance with government accounting standards.

Keywords: Land fixed assets; accounting treatment; PSAP No. 07; local government; Surabaya City Regional Financial and Asset Management Agency (BPKAD).

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT sang pemberi cahaya ilmu bagi umatnya atas berkat dan rahmat yang senantiasa tercurahkan. Shalawat serta salam kepada Nabi Muhammad SAW atas syafa'atnya yang senantiasa mengalir bagi umatnya. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan proposal skripsi ini tidak akan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, mohon izin untuk menyampaikan ucapan terima kasih, terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Mundakir, S.Kep., Ns., M.Kep., sebagai Rektor Universitas Muhammadiyah Surabaya.
2. Bapak Dr. Mochamad Mochklas, S.Si., M.M., sebagai Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Surabaya.
3. Ibu Halimatus Sa'diyah, SE, M.Ak., CPFRA sebagai Ketua Program Studi Akuntansi yang telah mengizinkan penulis untuk menyusun skripsi pada topik pembahasan ini.
4. Ibu Dr. Dra. Anna Marina, M.Si, Ak, CA sebagai Dosen Pembimbing I atas bimbingan, saran serta kritik yang bermanfaat bagi penulis.
5. Bapak Adhar Putra Setiawan, SE., M.Ak., CPFRA sebagai Dosen Pembimbing II dengan sukarela dan ikhlas memberi arahan dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak Heddy Sebastian Eganica Putra, S.Kom., Bapak Guntur Wijaya Mu'in, S.E. dan Ibu Ulfatul Bidayah, ST., M.T selaku pegawai BPKAD Kota Surabaya serta informan dalam penelitian ini. Terima kasih telah bersedia membantu dalam memberikan informasi guna mendukung penelitian penulis.
7. Ibu penulis tercinta. Terima kasih atas segala kasih sayang, pengorbanan, perjuangan serta segala doa yang selalu menyertai penulis. Terima kasih telah menjadi sumber kekuatan terbesar dalam hidup hingga menjadikan penulis melangkah sejauh ini.
8. Cinta pertama penulis, ayah yang kini telah beristirahat di surga. Mungkin langkah ini tidak sempat engkau saksikan secara langsung, namun pencapaian penulis ini tidak pernah lepas dari harapan, jejak doa serta kasih sayang yang tertanam kuat sejak awal kehidupan penulis. Terima kasih untuk segala

motivasi, semangat dan doa yang tetap hidup untuk mengiringi setiap langkah penulis.

9. Adik penulis, terima kasih karena telah menjadi sumber kekuatan dan semangat hingga penulis mampu berada pada titik ini.
10. Keluarga besar penulis. Terima kasih penulis ucapkan untuk semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Terima kasih untuk segala dukungan, bantuan, semangat serta doa yang selalu mengiringi setiap saat.
11. Seluruh pihak yang telah memberikan penulis bantuan, doa, perhatian dan dukungan sehingga penelitian ini dapat terselesaikan.
12. Teman-teman *Beauty Gank*, yang telah kebersamai hingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
13. Teman-teman Akuntansi angkatan 2022, yang memberi semangat hingga dapat diselesaikannya penulisan skripsi ini.

Besar harapan semoga skripsi ini bermanfaat khususnya bagi teman-teman mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis (FEB) dan masyarakat pada umumnya.

Surabaya, 10 Juni 2026

Penulis

Dea Fitria Maslaha

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN TIDAK MELAKUKAN PLAGIASI	iii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iv
PENGESAHAN PANITIA PENGUJI	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian	7
BAB II KAJIAN PUSTAKA	8
A. Landasan Teori	8
B. Penelitian Terdahulu.....	20
C. Kerangka Berpikir.....	22
BAB III METODE PENELITIAN	23
A. Pendekatan Penelitian	23
B. Definisi Operasional Variabel	24
C. Kehadiran Peneliti.....	24
D. Subjek dan Waktu Penelitian.....	24
E. Pengumpulan dan Analisa Data	25
F. Keabsahan Temuan	29
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	30
A. Gambaran Umum Subjek Penelitian.....	30

B. Deskripsi Hasil Penelitian	32
C. Pembahasan.....	34
BAB V PENUTUP	49
A. Kesimpulan	49
B. Saran.....	50
DAFTAR PUSTAKA.....	51
LAMPIRAN.....	54

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Jurnal Transaksi Pembelian pada Laporan Operasional.....	13
Tabel 2. 2 Jurnal Transaksi Pembelian pada LRA	13
Tabel 2. 3 Ilustrasi Jurnal Transaksi Pembelian atas Tanah pada LO	16
Tabel 2. 4 Ilustrasi Jurnal Transaksi Pembelian atas Tanah pada LRA.....	16
Tabel 2. 5 Penelitian Terdahulu.....	20
Tabel 4. 1 Saldo Aset Tanah Kota Surabaya	33
Tabel 4. 2 Kesesuaian dan Penerapan Pengakuan Aset Tetap Tanah dengan PSAP 07.....	37
Tabel 4. 3 Kesesuaian dan Penerapan Pengukuran Aset Tetap Tanah dengan PSAP 07.....	39
Tabel 4. 4 Jurnal Transaksi Pembelian Aset Menurut PSAP 07.....	40
Tabel 4. 5 Jurnal Transaksi Pembelian Aset Pada BPKAD Kota Surabaya.....	40
Tabel 4. 6 Jurnal Transaksi Pembelian Aset Pada BPKAD Kota Surabaya.....	40
Tabel 4. 7 Jurnal Transaksi Pembelian Aset Pada BPKAD Kota Surabaya.....	41
Tabel 4. 8 Kesesuaian dan Penerapan Pengungkapan Aset Tetap Tanah dengan PSAP 07	48

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Fenomena Pendataan Ulang Aset Tanah	4
Gambar 2. 1 Kerangka Berpikir	22
Gambar 4. 1 Struktur Organisasi BPKAD Kota Surabaya	32

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Pedoman Wawancara.....	54
Lampiran 2 Transkrip Wawancara.....	57
Lampiran 3 Dokumentasi Wawancara	69
Lampiran 4 Lembar Pernyataan Persetujuan Informan	71
Lampiran 5 Neraca Pemerintah Kota Surabaya Per 31 Desember 2024 dan 2023	74
Lampiran 6 Neraca Pemerintah Kota Surabaya Per 31 Desember 2023 dan 2022	76
Lampiran 7 Laporan Realisasi Anggaran (LRA) Pemerintah Kota Surabaya Per 31 Desember 2024 dan 2023	78
Lampiran 8 Catatan atas Laporan Keuangan (CaLK) Pemerintah Kota Surabaya Tahun 2024.....	80
Lampiran 9 Surat Keputusan Dosen Pembimbing	90
Lampiran 10 Surat Izin Penelitian.....	91
Lampiran 11 Balasan Izin Penelitian	92
Lampiran 12 Kartu Bimbingan Skripsi	93
Lampiran 13 Kartu Mengikuti Seminar Proposal	94
Lampiran 14 Surat Keterangan Bukti Plagiasi.....	95
Lampiran 15 Endorsement Letter	96
Lampiran 16 Lembar Perbaikan Skripsi	97