

BAB II

LANDASAN TEORITIS

A. Aset Tetap

1. Pengertian Aset Tetap

Menurut IAI, PSAK No.16 (2011:16) aset tetap merupakan aset berwujud yang dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk direntalkan kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif dan diharapkan untuk digunakan lebih dari satu periode akuntansi.

Menurut Kasmir (2012:39) menyatakan aset tetap merupakan harta atau kekayaan perusahaan yang digunakan dalam jangka panjang lebih dari satu tahun. Secara garis besar, aset tetap dibagi menjadi dua macam, yaitu : aset tetap yang berwujud (tampak fisik) dan aset tetap tidak berwujud (tidak tampak fisik) yang merupakan hak yang dimiliki oleh perusahaan.

Menurut Jumingan (2008:19) menyatakan bahwa aset tetap atau *fixed assets* merupakan harta kekayaan yang berwujud, yang bersifat relatif permanen, digunakan dalam operasi reguler lebih dari satu tahun, dibeli dengan tujuan untuk tidak dijual kembali.

Yang termasuk dalam aset tetap adalah :

a. Tanah (*Land*)

Tanah yang dimiliki dan digunakan dalam operasi perusahaan. Maksudnya adalah sebagai tempat berdirinya perusahaan. Jika tanah tidak digunakan

untuk operasi perusahaan maka tanah tersebut dicatat dalam rekening investasi jangka panjang.

Harga perolehan tanah terdiri dari berbagai elemen seperti: harga beli, komisi pembelian, bea balik nama, iuran pajak selama tanah belum dipakai, biaya merobohkan bangunan lama, biaya perataan tanah, pajak yang jadi beban pembelian pada waktu pembelian tanah.

b. Bangunan atau Gedung (*Building*)

Bangunan yang dimiliki dan digunakan dalam aktivitas usaha. Perusahaan dapat memiliki hanya satu bangunan untuk berbagai aktivitas atau memiliki beberapa bangunan yang terpisah, misalnya untuk produksi sendiri, untuk penjualan barang sendiri, dan untuk kegiatan administrasi sendiri. Gedung yang dibeli dari pembelian, harga perolehannya harus dialokasikan pada tanah dan gedung. Biaya yang dikapitalisasi sebagai harga perolehan gedung sebagai berikut: harga biaya, biaya perbaikan sebelum gedung digunakan, komisi pembelian, bea balik nama, pajak-pajak yang menjadi tanggungan pembeli pada waktu pembelian.

c. Mesin- Mesin (*Machinery*)

Mesin – mesin dan alat perlengkapannya yang digunakan dalam mengolah bahan dasar menjadi barang jadi (proses pembuatan barang). Yang merupakan harga perolehan dari mesin yaitu : harga biaya, pajak-pajak yang menjadi beban pembelian, biaya angkut, biaya pemasangan, asuransi dalam perjalanan, dan biaya-biaya yang dikeluarkan selama masa percobaan mesin.

d. Peralatan Kantor

Kursi, meja, bangku, mesin – mesin kantor seperti mesin hitung mesin pembukuan, kalkulator, mesin untuk memproses data, mesin ketik yang diperlukan dalam operasi umum perusahaan. Perabot dan peralatan ini tidak secara langsung dipergunakan dalam rangka penjualan barang. Yang termasuk ke dalam harga perolehan peralatan yaitu : harga beli, biaya pengangkutan dan penanganan, asuransi peralatan ketika masih dalam perjalanan, biaya pemasangan dan perakitan

e. Alat Pengangkutan (*Delivery Equipment*)

Semua alat atau kendaraan yang dimiliki dan dipergunakan untuk pengangkutan barang yang dibeli dan kemudian dijual seperti truk, traktor, pick up, gerobak dan lain-lain. Biaya kendaraan meliputi: harga beli, bea balik nama, biaya asuransi, dan biaya pajak kendaraan.

Berdasarkan uraian diatas dapat diringkas bahwa aset tetap ialah aset berwujud yang dimiliki untuk digunakan oleh perusahaan dalam kegiatan operasionalnya dan diharapkan dapat dijual kembali.

2. Ciri – Ciri Aset Tetap

Menurut Hamizar dan Nuh (2008:101) aset tetap memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Dibeli atau dimiliki oleh perusahaan dengan tujuan untuk membantu operasional perusahaan dan bukan untuk tujuan dijual kembali.
- b. Aset tetap dapat dipakai atau dimanfaatkan secara berulang-ulang.

- c. Umur manfaat dari aset tetap lebih dari satu tahun.

3. Penggolongan Aset Tetap

Menurut Hamizar dan Nuh (2008:101) menyatakan bahwa aset tetap yang dimiliki perusahaan dapat digolongkan ke dalam dua sudut pandang sebagai berikut :

- a. Dari sisi wujud atau substansinya aset tetap dibagi menjadi dua yaitu :
 1. Aset berwujud atau *Tangible Assets* seperti tanah, mesin, gedung, bangunan, peralatan, kendaraan dan lain-lain.
 2. Aset tidak berwujud atau *Intangible Assets* seperti hak guna bangunan, Hak guna usaha, hak patent, hak cipta dan lain-lain.
- b. Dari sisi disusutkan atau tidak disusutkan aset tetap dibagi menjadi dua yaitu :
 1. Aset tetap yang disusutkan seperti peralatan, Gedung, Mesin, dan lain-lain.
 2. Aset tetap yang tidak disusutkan seperti tanah.

4. Cara Perolehan Aset Tetap

Aset tetap dapat diperoleh dengan berbagai cara dan setiap cara memiliki pengaruh dalam penentuan harga perolehan. Berikut ini adalah cara memperoleh aset tetap :

- a. Perolehan dengan Pembelian Tunai.

Aset tetap dapat diperoleh dengan melakukan pembelian tunai dan dicatat sebesar jumlah uang yang dikeluarkan untuk memperoleh aset tetap termasuk harga faktur dan semua biaya yang dikeluarkan, agar aset tetap

tersebut siap untuk dipakai. Dalam hal ini yaitu: biaya angkut, premi asuransi dalam perjalanan, biaya balik nama, biaya pemasangan, dan biaya percobaan.

Semua biaya dikapitalisasikan sebagai harga perolehan aset tetap dan apabila ada potongan tunai dalam pembelian tunai maka potongan tunai tersebut merupakan pengurangan terhadap faktur dan apabila dalam pembelian diperoleh lebih dari satu macam aset tetap maka harga perolehan harus dialokasikan pada setiap aset tetap.

b. Perolehan dengan Pembelian Angsuran.

Aset tetap yang diperoleh dengan pembelian angsuran maka harga perolehan aset tetap tersebut dicatat sebesar harga pembeliannya dan tidak termasuk bunga. Karena bunga selama masa angsuran yang dinyatakan maupun tidak dinyatakan, bunga tersebut harus dikeluarkan dari harga perolehan dan dibebankan sebagai biaya bunga.

c. Perolehan Ditukar dengan Surat-Surat Berharga.

Aset tetap dapat diperoleh dengan cara ditukar dengan surat-surat berharga seperti saham dan obligasi perusahaan yang dicatat sebesar harga pasar saham atau obligasi yang digunakan sebagai penukar.

Apabila harga saham dan obligasi tidak diketahui maka harga perolehan aset tetap ditentukan sebesar harga pasar aset tersebut. Dan terkadang harga pasar surat berharga dan aset tetap yang ditukar keduanya tidak diketahui. Maka nilai pertukaran ditentukan oleh keputusan pimpinan perusahaan.

Nilai pertukaran ini dipakai sebagai dasar pencatatan harga perolehan aset tetap dan nilai-nilai surat berharga yang dikeluarkan oleh perusahaan.

Pertukaran aset tetap dengan saham dan obligasi perusahaan akan dicatat dalam rekening modal saham atau utang obligasi sebesar nilai nominalnya, selisih nilai pertukaran dengan nilai nominal dicatat dalam rekening Agio/Disagio.

Banyaknya pembelian aset tetap dengan cara tukar menukar atau tukar tambah menimbulkan masalah bila harga pasar aset tetap lama maupun baru tidak ditentukan, maka nilai buku aset lama yang digunakan sebagai dasar pencatatan pertukaran.

Selain masalah harga, masalah lainnya adalah pengakuan terhadap rugi atau laba akibat adanya pertukaran aset tetap tersebut. Dari kedua masalah ini maka perolehan aset tetap dengan cara ditukar dapat dibagi menjadi dua yaitu:

1. Pertukaran Aset Tetap Tidak Sejenis.

Pertukaran aset tetap tidak sejenis ini adalah pertukaran aset tetap yang sifat dan fungsinya tidak sama. Seperti tanah dengan mesin. Di dalam prinsip akuntansi (1984) menyatakan bahwa bila menyangkut pertukaran tidak sejenis maka perbedaan antara nilai buku aset tetap yang diserahkan dengan nilai wajar yang digunakan sebagai dasar pencatatan aset yang diperoleh pada tanggal transaksi terjadi harus diakui sebagai laba atau rugi pertukaran aset tetap.

2. Pertukaran Aset Tetap yang Sejenis.

Pertukaran aset tetap yang sejenis adalah pertukaran aset tetap yang sifat dan fungsinya sama. Seperti pertukaran mesin A dengan mesin B.

Prinsip akuntansi Indonesia mengenai pertukaran aset tetap yang sejenis menyatakan bahwa laba yang ditimbulkan akan ditangguhkan (mengurangi harga perolehan aset) dan apabila pertukaran menimbulkan kerugian maka kerugian dibebankan ke dalam periode terjadinya pertukaran.

d. Perolehan dari Hadiah dan Donasi.

Jika aset tetap diperoleh dari hadiah dan donasi maka tidak ada biaya atau uang yang dikeluarkan untuk memperoleh aset tetap tersebut, walaupun tidak ada biaya yang dikeluarkan, akuntansi tetap mencatatnya karena akuntansi sebagai alat pertanggungjawaban.

Apabila mungkin dikeluarkan biaya untuk menerima hadiah, biaya tersebut jauh lebih kecil dari nilai aset tetap yang diterima. Hal ini menyebabkan jumlah aset, ekuitas, dan beban depresiasi menjadi terlalu kecil. Maka pencatatannya dapat dicatat sebesar harga pasarnya.

e. Perolehan Aset Dibuat Sendiri.

Perusahaan dapat membuat sendiri aset tetapnya. Alasan mengapa perusahaan membuat sendiri asetnya adalah untuk mendapatkan kualitas dan konsistensi yang lebih baik, untuk memanfaatkan fasilitas yang menganggur.

5. Harga Perolehan Aset Tetap

Menurut Prinsip Akuntansi Indonesia Harga Perolehan Aset Tetap adalah:

- a. Aset tetap yang diperoleh dalam bentuk siap pakai dicatat berdasarkan harga beli ditambah biaya yang terjadi dalam rangka mendapatkan aset tersebut pada kondisi dan tempat yang siap untuk dipergunakan, seperti: bea masuk, pajak penjualan, biaya pengangkutan, biaya pemasangan dan lainnya.
- b. Harga perolehan aset tetap yang dibuat sendiri meliputi seluruh biaya yang terjadi berkenaan dengan pembangunan aset tersebut hingga siap dipergunakan.
- c. Aset tetap yang diperoleh melalui transaksi pertukaran non-moneter, biasanya sebesar nilai wajar dari aset yang diserahkan yang lebih banyak didasarkan atas data atau bukti yang tersedia. Bila pertukaran menyangkut aset yang tidak sejenis, perbedaan antara nilai buku aset tetap yang diserahkan dengan nilai wajar yang digunakan sebagai dasar pencatatan aset yang diperoleh pada tanggal transaksi terjadi, maka harus diakui sebagai laba atau rugi pertukaran aset tetap, kecuali pertukaran dengan aset sejenis maka laba yang timbul akan ditanggihkan.
- d. Aset tetap yang diperoleh dari hadiah atau donasi harus dicatat sebesar harga taksiran atau harga pasar yang layak dengan mengkredit perkiraan “modal yang berasal dari sumbangan”.

Sedangkan Menurut Hamizar dan Nuh (2008:101) harga perolehan aset tetap adalah harga yang akan dipakai sebagai dasar pelaporan aset tetap dalam neraca perusahaan dan akan dijadikan dasar perhitungan penyusutan aset tetap yang bersangkutan.

Nilai ini terdiri dari harga beli aset yang bersangkutan ditambah dengan biaya-biaya yang dikeluarkan dan diperhitungkan sampai aset tetap yang bersangkutan dapat dipergunakan atau dimanfaatkan.

Menurut PSAK No.16 butir 14 menyatakan bahwa biaya perolehan suatu aset terdiri dari harga belinya, termasuk bea impor dan PPN/PPN BM dan biaya lain yang di distribusikan secara langsung dalam membawa aset tetap yang bersangkutan dapat bekerja dan dipergunakan.

Biaya- biaya yang dimaksud adalah:

- a. Biaya persiapan awal.
- b. Biaya pengiriman awal.
- c. Biaya pemasangan.
- d. Biaya konsultan.

Berdasarkan uraian penjelasan diatas, maka untuk menentukan besarnya harga perolehan suatu aset tetap tersebut didasarkan dari semua pengeluaran yang terjadi sejak pembelian hingga sampai aset tersebut digunakan harus diperhitungkan ke dalam harga perolehan aset tetap. Karena aset tetap memiliki masalah- masalah yang berbeda, maka harga perolehannya akan berbeda.

6. Biaya – Biaya Setelah Perolehan

Selain pengeluaran untuk harga perolehan aset tetap juga memiliki beberapa pengeluaran yang harus dikeluarkan oleh perusahaan setelah perolehan aset tetap.

Menurut Hery (2011:165) pengeluaran-pengeluaran setelah perolehan dikategorikan sebagai berikut:

- a. Pengeluaran Modal adalah biaya-biaya yang dikeluarkan dalam rangka memperoleh aset tetap. Meningkatkan efisiensi operasional dan kapasitas produktif aset tetap, serta memperpanjang masa manfaat aset tetap. Biaya ini biasanya dikeluarkan dalam jumlah yang besar namun tidak sering terjadi.
- b. Pengeluaran Pendapatan adalah biaya-biaya yang hanya akan memberi manfaat dalam periode berjalan, sehingga biaya-biaya yang dikeluarkan ini tidak akan dikapitalisasi sebagai aset tetap di neraca, melainkan akan langsung dibebankan sebagai beban dalam laporan laba rugi periode berjalan dimana biaya tersebut dikeluarkan.

7. Pengukuran Aset Tetap

Menurut PSAK No.16 (IAI,2011) ada dua cara pengukuran aset tetap yaitu:

- a. Pengukuran Awal Ketika Aset Diperoleh

Pengukuran awal ketika aset diperoleh adalah saat aset tetap memenuhi kualifikasi untuk diakui sebagai aset dan pada awalnya harus diukur sebesar biaya perolehannya.

- b. Pengukuran Setelah Pengakuan Awal

Perusahaan dapat memilih model untuk menentukan dan menerapkan kebijakan akuntansinya terhadap seluruh aset dalam kelompok yang sama.

Model yang dimaksud yaitu :

1. Model Biaya.

Setelah diakui sebagai aset, aset tetap dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset.

2. Model Revaluasi.

Setelah diakui sebagai aset, aset tetap yang nilai wajarnya dapat diukur secara andal harus dicatat pada jumlah revaluasinya. Yaitu nilai wajar pada tanggal revaluasi dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai yang terjadi setelah tanggal revaluasi.

B. Metode Penyusutan dan Penghentian Aset Tetap

1. Penyusutan Aset Tetap

Penyusutan adalah suatu proses alokasi biaya dari harga perolehan aset tetap secara sistematis dan rasional sesuai dengan umur ekonomisnya. Proses alokasi biaya ini dimaksudkan untuk mempertemukan pendapatan yang diperoleh karena penggunaan aset tetap dengan biaya yang berasal dari harga perolehan aset tetap yang bersangkutan.

Perlunya alokasi biaya harga perolehan melalui penyusutan ini adalah akibat berkurangnya manfaat aset secara periodik. Berkurangnya manfaat aset secara periodik ini sebagai akibat adanya penyusutan fisik dan penyusutan fungsional.

Menurut Hamizar dan Nuh (2008:103) aset tetap mengalami penyusutan disebabkan oleh beberapa faktor, seperti faktor fisik karena umur manfaat yang terbatas dan mengalami kerusakan dan faktor fungsional terjadi disebabkan ketidakmampuan aset memenuhi kebutuhan produksi sehingga perlu diganti, dan karena adanya perubahan barang atau jasa karena adanya kemajuan teknologi, sehingga aset tetap tidak ekonomis lagi jika dipakai.

Ada beberapa metode perhitungan penyusutan aset tetap yaitu :

a. Penyusutan yang didasari pada faktor pemakaian

1. Metode Garis Lurus

Metode ini menyatakan bahwa aset tetap dimanfaatkan dengan cara yang sama dari tahun ke tahun. Sehingga besarnya penyusutan aset tetap tiap periode akuntansi adalah sama.

Besarnya penyusutan aset tetap dengan metode dipengaruhi oleh tiga faktor yaitu: Harga perolehan aset tetap, nilai residu, dan umur manfaat dari aset tetap. Dalam metode ini kegunaan ekonomi dari aset tetap akan menurun secara proporsional dalam setiap periode.

$$\text{Penyusutan Per Periode} = \frac{\text{Harga Perolehan} - \text{Nilai Residu}}{\text{Umur Ekonomis}}$$

2. Metode Saldo Menurun Persentase Tunggal

Metode ini menyatakan bahwa perhitungan aset tetap didasari pada nilai buku aset tetap itu sendiri. Nilai buku dari aset tetap semakin lama akan semakin kecil. Oleh karena itu biaya penyusutan dengan metode ini semakin lama juga semakin kecil.

$$\text{Penyusutan per tahun} = 1 - \sqrt[a]{\text{NR} : \text{HP}} \times \text{Nilai Buku}$$

Keterangan :

a = umur ekonomis

NR = Nilai Residu

HP = Harga Perolehan

3. Metode Saldo Menurun Persentase Dua Kali Garis Lurus

Metode ini menyatakan bahwa perhitungan aset tetap didasari dari penyusutan.

$$\text{Penyusutan per tahun} = 2 \times \text{persen garis lurus} \times \text{Nilai buku}$$

4. Metode Jumlah Angka Tahun

Penyusutan dengan metode ini adalah dengan cara menjumlahkan semua angka dari umur ekonomis dari aset tetap.

$$\text{Jumlah Angka Tahun} = \frac{N(N+1)}{2}$$

b. Penyusutan berdasarkan faktor penggunaannya

1. Metode Jam Kerja (*Service Hour Method*)

Metode ini menyatakan bahwa perhitungan aset tetap berdasarkan perkiraan kemampuan aset tetap dalam beroperasi selama umur manfaatnya. Metode ini paling banyak diaplikasi pada perhitungan penyusutan aset tetap berupa mesin.

$$\text{Penyusutan/tahun} = \frac{\text{Jam kerja tahun ke-n} \times (\text{Harga Perolehan} - \text{Residu})}{\text{Total Jam Kerja}}$$

2. Metode Unit Produksi (*Productive Output Method*)

Metode ini menyatakan bahwa perhitungan aset tetap berdasarkan perkiraan kemampuan produksi barang yang akan dihasilkan selama umur manfaat dari aset tetap. Metode ini paling banyak diaplikasikan pada aset tetap berupa mesin.

$$\text{Penyusutan/ tahun} = \frac{\text{Unit produksi tahun ke-n} \times (\text{harga perolehan} - \text{Residu})}{\text{Total Produksi}}$$

2. Penghentian Aset Tetap

Menurut PSAK No. 16 (IAI,2011) menyatakan bahwa jumlah tercatat suatu aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepas atau ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan dan pelepasan suatu aset.

Penghentian aset tetap dapat disebabkan oleh keusangan, kebakaran, kecelakaan, dijual atau ditukar dengan aset tetap lain yang sejenis atau tidak sejenis. Keuntungan dan kerugian yang terdapat dalam penghentian aset tetap akan dilaporkan ke dalam laba rugi sebagai pendapatan dan beban diluar usaha.

C. Penilaian Kembali Aset Tetap

1. Pengertian Penilaian Kembali

Penilaian kembali atau sering disebut revaluasi adalah menilai kembali suatu aset tetap yang diakibatkan adanya kenaikan nilai aset tetap tersebut, maka perusahaan perlu melakukan penilaian kembali terhadap aset tetap yang dimiliki.

Menurut PSAK No.16 (2012, par.31), menyatakan revaluasi adalah “pengukuran setelah pengakuan aset, yaitu nilai wajar dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai”. Berdasarkan pengertian ini dapat dikatakan bahwa revaluasi adalah penilaian kembali aset entitas berdasarkan nilai wajar (*fair value*), yaitu nilai pasar terkini yang terkait nilai aset entitas, bukan nilai historis, sebab nilai historis aset bukan nilai yang memperlihatkan nilai realitas ekonom aset atau nilai terbaru aset di pasar.

2. Manfaat Penilaian Kembali

Beberapa manfaat yang di dapatkan perusahaan apabila menilai kembali aset tetapnya yaitu :

- a. Dapat meningkatkan kemampuan perusahaan yang lebih baik akibat meningkatnya nilai aset dan ekuitas.
- b. Dapat meningkatkan kepercayaan para investor, karena kenaikan aset dapat dicatat sebagai tambahan nilai saham atau bonus.
- c. Penghematan atas pajak akibat bertambah besarnya nilai penyusutan.

Penilaian kembali atau merevaluasi suatu aset ini dilakukan berdasarkan nilai pasar dan nilai wajarnya suatu aset tetap yang berlaku pada saat penilaian kembali aset tetap yang ditetapkan berdasarkan ahli penilai atau atas izin pemerintah.

Menurut PSAK No.16 (IAI,2009) bahwa bagi perusahaan yang menerapkan model revaluasi maka aset tetap dicatat sebesar nilai wajar aset pada tanggal revaluasi dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai yang terjadi pada tanggal revaluasi.

Selain memiliki manfaat, perusahaan juga mendapatkan kendala dalam merevaluasi aset tetap yang dimilikinya. Kendala tersebut ialah perusahaan memerlukan biaya yang besar untuk membayar jasa penilai.

3. Dasar Penilaian Revaluasi

Menurut PSAK No.16 (2012 par 31) menyatakan bahwa jika revaluasi digunakan, aset itu harus dinilai pada nilai wajarnya, PSAK No.16 juga menyatakan bahwa nilai wajar dan bangunan biasanya ditentukan melalui

penilaian yang dilakukan oleh penilai yang memiliki kualifikasi profesional berdasarkan bukti pasar.

4. Dampak dari Penilaian Kembali Terhadap Laporan Keuangan

Menurut PSAK No.16 (2012 par 35) dua metode pencatatan dampak dari revaluasi atau penilaian kembali ialah:

- a. Baik jumlah tercatat bruto maupun akumulasi penyusutan disajikan kembali secara proporsional untuk menghasilkan jumlah tercatat neto yang sama dengan jumlah revaluasi neto.
- b. Akumulasi penyusutan dihapuskan dan jumlah revaluasi neto diperlakukan sebagai jumlah tercatat bruto yang baru.

Penerapan model revaluasi dalam menilai aset tetap memberikan dampak terhadap laporan keuangan yang disajikan perusahaan. Adapun dampak dari revaluasi tersebut dapat dilihat dalam tabel II.1 berikut dibawah ini :

Tabel II.1

Dampak Revaluasi Terhadap Laporan Keuangan

Keterangan	Aset	Hutang	Ekuitas	Laba(Rugi)
Kenaikan aset tetap setelah revaluasi	Naik	Tetap	Naik	Tetap
Penurunan aset tetap setelah revaluasi	Turun	Tetap	Turun	Turun (rugi)*

(*) dalam laporan laba rugi akan diakui rugi selama saldo surplus revaluasi sama dengan nol.

5. Cara Mencatat dan Menyajikan Nilai Revaluasi

Setelah aset tetap direvaluasi maka nilai aset tetap harus dicatat dan diakui di dalam laporan keuangan. “Penilaian kembali dicatat agar sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

Menurut M.Steven Bragg (2012:34) penilaian kembali atau revaluasi dalam aset tetap dicatat sebagai berikut:

1. Eleminasi akumulasi penyusutan

Setelah aset tetap direvaluasi maka dilakukan akumulasi penyusutan dengan cara mengeleminasi. Hal pertama adalah entitas membuat jurnal “untuk mengeleminasi akumulasi penyusutan” sebagai berikut :

	Debet	Kredit
Akumulasi penyusutan aset tetap	xxxx	
Aset tetap		Xxxx

2. Meningkatkan nilai aset bersih

Setelah membuat jurnal eleminasi maka “untuk mencatat nilai revaluasi atas aset tetap, untuk meningkatkan nilai aset bersih“, sebagai berikut :

	Debet	Kredit
Aset tetap	xxxx	
Surplus revaluasi		Xxxx

Nilai surplus revaluasi berdasarkan PSAK 16 par.39 (2012) menyatakan “Jika jumlah tercatat aset meningkat akibat revaluasi, maka kenaikan tersebut diakui dalam pendapatan komperhensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas pada bagian surplus revaluasi”. Surplus revaluasi disajikan pada laba/rugi, bagian penghasilan komperhensif. Penghasilan komperhensif disajikan bersih dari pajak (*net tax*) “M.Steven Bragg (2012:14).

D. Penyajian Aset Tetap Dalam Laporan Keuangan

Aset tetap di dalam laporan keuangan dicatat di neraca. Neraca merupakan salah satu laporan keuangan yang sangat penting disajikan di dalam laporan keuangan perusahaan.

Menurut Rudianto (2009) menyatakan bahwa aset di neraca aset tetap dicatat sebesar nilai bukunya. Aset tetap yang dimiliki perusahaan dicatat dan diakui sebesar nilai bukunya, yaitu harga perolehan aset tetap dikurangi dengan akumulasi depresiasi aset tetap. Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa penyajian aset tetap di laporan keuangan dalam neraca dapat menunjukkan posisi keuangan aset dan mengetahui kondisi, jumlah, dan jenis suatu aset.

E. Fair Value Based

1. Latar Belakang Fair Value Based

Latar belakang dari *Fair Value Based* adalah untuk menggantikan model *Historical Cost* yang tidak relevan lagi untuk digunakan dalam mengukur aset tetap. Sedangkan *Fair Value Based* sendiri dapat diandalkan dalam mengukur nilai suatu aset.

Menurut Suwardjono (2008:475) menyatakan bahwa *Historical Cost* merupakan rupiah kesepakatan atau harga pertukaran yang telah tercatat dalam sistem pembukuan. Prinsip *Historical Cost* menghendaki digunakannya harga perolehan dalam mencatat aset.

Model ini dianggap lebih mudah untuk mengukur aset karena berdasarkan nilai buku dari aset, namun untuk menaksir nilai aset tetapnya tentu mengalami kesulitan karena nilai bukunya jauh berbeda dengan nilai pasarnya. Maksudnya *Historical Cost* tersebut selalu lebih rendah daripada harga pasar. Sehingga menimbulkan ketidakpuasan bagi pemakai laporan keuangan.

Penjelasan di atas dapat disimpulkan sebaiknya pengukuran aset tetap menggunakan *Fair Value Based*, karena aset harus ditentukan pada harga wajar yang dimiliki suatu aset.

2. Defenisi Fair Value Based.

Salah satu elemen penting yang digunakan dalam mengevaluasi aset adalah dengan menggunakan *fair value based*. berikut defenisi *fair value* menurut para ahli dan SAK yang berlaku saat ini :

Menurut PSAK no. 16(2012, par.6) Nilai wajar (*fair value*) adalah jumlah suatu aset dipertukarkan antara pihak-pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan memadai dalam suatu transaksi yang wajar.

Menurut Suwardjono (2008:475) *fair value* adalah asumsi bahwa entitas atau sebuah perusahaan merupakan unit yang akan beroperasi selamanya tanpa adanya keinginan melikuidasi, untuk membatasi secara material skala operasinya atau transaksi dengan persyaratan yang merugikan.

Dengan demikian berdasarkan defenisi *fair value* yang telah dijelaskan diatas, maka dapat dikatakan “*fair value* adalah nilai yang diperoleh berdasarkan informasi atau bukti pasar oleh penilai independen yang memiliki kualifikasi profesional” PSAK 16(2012 par. 32). Oleh karena itu *fair value* menyampaikan informasi tentang nilai kekayaan dan kepengurusan manajemen dengan menyatakan semua aset pada neraca sesuai dengan keadaan realitas ekonomi.

3. Pengukuran *Fair Value Based*

Pengukuran *fair value based* sangatlah diperlukan untuk menentukan nilai dari suatu aset tetap yang dimiliki perusahaan. Oleh karena itu menurut ED PSAK No. 68 (2013) tentang pengukuran nilai wajar maka teknik pengukuran nilai wajar yaitu :

a. Pendekatan Pasar (*Market Approach*).

Pendekatan ini menggunakan harga dan informasi relevan lain yang dihasilkan oleh transaksi pasar yang melibatkan aset,liabilitas, atau kelompok aset dan liabilitas yang serupa seperti bisnis. Pendekatan pasar

ini sangat baik digunakan bila terdapat penjualan aset yang sejenis dan mirip dengan aset yang akan dinilai pada saat dilakukan penilaian

Sumber – sumber data yang dapat dipakai untuk mendapatkan aset pembanding berasal dari:

- Notaris
- Perusahaan-perusahaan asuransi
- Iklan-iklan, surat kabar, majalah, papan pengumuman
- Orang-orang yang berhubungan langsung dengan transaksi
- Arsip penilai

b. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).

Pendekatan ini mencerminkan bahwa jumlah yang dibutuhkan saat ini untuk menggantikan kapasitas manfaat (*service capacity*) aset sering disebut sebagai penggantian saat ini. Pengertian ini didasarkan dari pelaku pasar yang berperan untuk menghubungkan nilai dengan biaya. Dalam pendekatan ini nilai suatu aset diperoleh dengan menjumlahkan perkiraan nilai tanah yang didapat dengan biaya penggantian untuk bangunan dan mengurangi total depresiasi pada hasilnya.

Pendekatan ini sangat berguna untuk bangunan yang baru didirikan atau aset yang tidak sering dijumpai di pasaran. Selain itu pendekatan biaya ini sangat berguna untuk menghasilkan informasi yang dibutuhkan dalam pendekatan data pembanding pasar “*sales comparison*” dan biaya pendirian suatu bangunan dapat diperoleh dari etimator, developer, dan kontraktor. Sedangkan

depresiasi diperoleh melalui riset pasar maka perkiraan nilai bangunan dalam pendekatan ini dilakukan secara terpisah.

c. Pendekatan Penghasilan (*Income Approach*).

Pendekatan ini mengkonversi jumlah masa depan contohnya arus kas atau penghasilan dan beban ke suatu jumlah tunggal saat ini yang didiskontokan. Ketika pendekatan penghasilan digunakan, pengukuran nilai wajar suatu aset mencerminkan harapan pasar saat ini mengenai jumlah masa depan tersebut.

Pendekatan ini digunakan untuk menilai suatu properti yang dapat menghasilkan pendapatan karena sewa. Metode ini digunakan apabila properti yang akan dinilai dapat menghasilkan pendapatan secara terus menerus.

Apabila aset tersebut tidak disewakan, penilai dapat mengambil data sewa dari perbandingan sewa aset yang sejenis di lokasi dimana aset tersebut dinilai. Dengan demikian yang menjadi dasar pemikiran dari metode penghasilan ini adalah nilai pasar wajar dari suatu aset tetap kurang lebih sama dengan suatu modal yang memiliki potensi untuk mendatangkan penghasilan.

Persyaratan yang harus dipenuhi untuk dapat menggunakan metode ini adalah :

- Pendapatan bersih pertahun tidak pernah berubah jumlahnya selama masa investasi.
- Lamanya investasi sifatnya tidak terhingga.

Dalam pendekatan kapitalisasi ini, penghasilan dimasa akan datang dari kepemilikan aset dihitung nilai sekarangnya atau *Present value*.

4. Tujuan Pengukuran *Fair Value Based*

Untuk menentukan harga yang akan diterima dalam menjual suatu aset atau mentransfer kewajiban saat membeli pada tanggal pengukuran. Pengukuran wajar mengasumsikan harga terbaik atau tertinggi dari pelaku pasar yang mengacu pada penggunaan aset oleh pelaku pasar. Tujuan utamanya adalah sebagai prakiraan yang biasa disebut nilai pasar.

5. Kelebihan dan Kelemahan *Fair Value Based*

a. Kelebihan *Fair Value Based*.

Menurut Wibisana (2009) menyatakan bahwa *fair value* memiliki tiga kelebihan dibandingkan dengan *historical cost*, yaitu:

1. *Fair value* menjadikan laporan keuangan menjadi lebih relevan untuk dasar pengambilan keputusan.
2. *Fair value* meningkatkan keterbandingan laporan keuangan, dengan arti lain *fair value* menjadikan laporan keuangan lebih dapat dibandingkan.
3. *Fair value* menjadikan informasi lebih dekat dengan apa yang diinginkan oleh pemakai laporan keuangan. Dengan demikian, potensi laba/rugi sebuah perusahaan dapat diprediksi.

b. Kelemahan *Fair Value Based*.

Meskipun *fair value based* dimaksudkan untuk mengatasi kelemahan di dalam *historical cost*. Namun *fair value based* memiliki beberapa kelemahan. menurut Tim Krumwiede (2008:38) beberapa kelemahan itu adalah :

1. Meskipun bermaksud baik namun perkiraan manajemen tentang *fair value based* bisa menjadi salah pada luas berbagai prediksi dan asumsi yang salah.

2. Opportunistik dan ketidakjujuran manajemen dapat mengambil keuntungan dari penilaian dan estimasi yang digunakan dalam proses manipulasi dan mengurutkan angka pada hasil dalam angka pendapatan yang diinginkan.
3. *Fair value* berusaha menyediakan informasi yang transparan dengan menilai aset pada tingkat harga yang dihasilkan jika segera di likuidasi-sehingga sangat sensitif terhadap pasar.
4. *Volatility*. Lembaga keuangan mengatakan bahwa mereka takut akuntansi berdasarkan pasar akan menyebabkan *volatility* kinerja lembaga (karena semakin mudahnya nilai item-item aset dan passiva berfluktuasi). Walaupun sebenarnya lembaga keuangan yang selalu mengelola bahaya yang akan mengancam aset dan liabilitas hanya sedikit yang takut dengan market *value accounting*.

Laporan keuangan dari lembaga keuangan yang kurang efektif dalam mengelola resiko akan tercermin dalam *volatility* yang selalu ada dalam setiap usahanya. Para investor dan kreditur akan memiliki informasi yang lebih berguna dan relevan dalam membedakan resiko antar perusahaan, ketika mengambil keputusan investasi dan pemberian kredit.