

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A . Defenisi Aset Tetap**

PSAK 16 mengatur perlakuan akuntansi aset tetap, agar pengguna laporan keuangan dapat memahami informasi mengenai entitas di aset tetap, dan perubahan dalam investasi tersebut. Isu utama dalam akuntansi aset tetap adalah pengakuan aset, penentuan jumlah tercatat, pembebanan penyusutan, dan rugi penurunan nilai aset tetap.

PSAK 16 par. 06 (2011) menyatakan bahwa aset tetap adalah aset berwujud yang: (a) dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk direntalkan kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif; (b) diharapkan untuk digunakan selama lebih dari satu periode.

Hal itu sejalan dengan pendapat Wiraman dan Diaz Priantara (2014;201) aset berwujud yang dimiliki untuk digunakan dalam operasi, produksi atau penyediaan barang atau jasa, atau untuk disewakan (rental) kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif, dan diharapkan untuk digunakan selama lebih dari satu periode atau memiliki masa manfaat jangka panjang lebih dari satu tahun atau tidak ada tujuan untuk dijual kembali atau diperjualbelikan. Contoh: tanah, bangunan (gedung kantor, gedung pabrik, land improvement), peralatan (kendaraan, mesin, peralatan kantor). Aset tetap harus dibedakan dengan aset lain yang secara fisik sama dengan aset tetap yaitu: (a) Aset tetap yang

diperjualbelikan diakui sebagai persediaan sesuai dengan PSAK 14 Persediaan; (b) Aset tetap yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual sesuai dengan PSAK 58 Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan; (c) Aset tetap yang dimiliki tidak untuk digunakan dalam operasi, produksi atau untuk tujuan administratif dikategorikan sebagai properti investasi (PSAK 13 Properti Investasi); (d) Aset tetap berupa hak penambangan dan reservasi tambang yang diakui dan diukur sebagai aset eksplorasi dan evaluasi sesuai PSAK 64.

Marisi Purba (2013;2) juga menyatakan aset tetap adalah aset yang digunakan perusahaan sebagai entitas bisnis untuk menciptakan pendapatan. Aset tetap berasal dari aktivitas investasi perusahaan. Perolehan aset dilakukan melalui pembelian, penciptaan sendiri, pertukaran maupun penyerahan oleh pemegang saham sebagai penyeteroran modal.

Menurut Sophar Lumbantoruan (2005), aset tetap jika dibedakan menurut jenisnya dapat di bagi atas:

- a. Bangunan (Building)
- b. Peralatan (equipment)
- c. Mesin-mesin
- d. Kendaraan
- e. Tanah

Tapi dalam penelitian ini peneliti hanya akan meneliti tanah dan bangunan, yang akan dijelaskan sebagai berikut:

## **1. Tanah (*Land*)**

Sopnar Lumbantoruan (2005) menyatakan bahwa, “umur dan nilai tanah tidak seperti aktiva yang lain yang dapat usang, tidak berkurang, sehingga tanah tidak disusutkan. Tetapi jika nilai tanah berkurang, misalnya karena tanah tersebut dipakai sebagai bahan baku suatu produk maka nilai tanah dapat disusutkan”. Prinsip ini tidak berbeda dari ketentuan yang berlaku untuk perpajakan. Nilai tanah harus dipisahkan dari nilai bangunan baik menurut fiskal maupun akuntansi komersial.

## **2. Bangunan (*Building*)**

Dalam penelitian ini jenis aset tetap yang akan direvaluasi adalah bangunan, sebagaimana bangunan adalah sebagai berikut:

Gedung yang termasuk dalam properti investasi dalam PSAK 13 par. 05 (2011) menyatakan bahwa Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau lessee/penyewa melalui sewa pembiayaan) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk:

- digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif,
- dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Menurut Sopnar Lumbantoruan (2005) gedung adalah golongan aset yang umurnya terbatas sehingga harus disusutkan. Nilai gedung dalam

laporan posisi keuangan dicatat sesuai harga perolehannya. Gedung dapat diperoleh melalui pembelian atau karena dibangun sendiri.

### **C . Pengakuan dan Pengukuran Aset Tetap**

Menurut PSAK 16 par. 06 “biaya perolehan adalah jumlah kas atau setara kas yang dibayarkan atau nilai wajar dari imbalan lain yang diserahkan untuk memperoleh suatu aset pada saat perolehan atau konstruksi atau, jika dapat diterapkan, jumlah yang diatribusikan ke aset pada saat pertama kali diakui”. Biaya perolehan aset tetap dapat diakui jika dan hanya jika: (a) kemungkinan besar entitas akan memperoleh manfaat ekonomik masa depan dari aset tersebut; dan (b) biaya perolehan aset dapat diukur secara andal (PSAK 16 par. 07 2011).

PSAK 16 par. 15 (2011) menyatakan bahwa “suatu aset tetap yang memenuhi kualifikasi untuk diakui sebagai aset pada awalnya harus diukur sebesar biaya perolehan”, yang artinya ketika pengakuan awal aset tetap nilai tercatat aset adalah sebesar biaya yang dikeluarkan pada saat transaksi perolehan aset tersebut. PSAK 16 par. 23 (2011) juga menyatakan “biaya perolehan aset tetap adalah setara dengan nilai tunai yang diakui pada saat terjadinya, jika pembayaran suatu aset ditangguhkan hingga melampaui jangka waktu kredit normal, perbedaan antara nilai tunai dengan pembayaran total diakui sebagai beban bunga selama periode kredit kecuali dikapitalisasi.

Dengan demikian perlu diperhatikan biaya-biaya yang kemungkinan ada saat transaksi memperoleh aset tetap tersebut, yaitu biaya-biaya yang menambah/membentuk nilai perolehan awal aset tetap sebagai komponen-

komponen biaya perolehan aset. Sebagaimana dinyatakan PSAK 16 par. 16 biaya perolehan aset tetap meliputi:

- Harga perolehannya, termasuk bea impor dan pajak pembelian yang tidak boleh dikreditkan setelah dikurangi diskon pembelian dan potongan-potongan lain;
- Biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai dengan intensi manajemen;
- Estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset. Kewajiban atas biaya tersebut timbul ketika aset tersebut diperoleh atau karena entitas menggunakan aset tersebut selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk menghasilkan persediaan.

Kemudian dalam PSAK 16 par. 17 (2011) menyatakan biaya yang dapat diatribusikan secara langsung adalah:

- Biaya imbalan kerja (seperti di definisikan dalam SAK 24 (revisi 2010): Imbalan Kerja) yang timbul secara langsung dari pembangunan atau akuisisi aset tetap;
- Biaya penyiapan lahan untuk pabrik;
- Biaya handling dan penyerahan awal;
- Biaya perakitan dan instalasi;
- Biaya pengujian aset apakah aset berfungsi dengan baik, setelah dikurangi hasil bersih penjualan produk yang dihasilkan sehubungan dengan

pengujian tersebut (misalnya, contoh produk dihasilkan dari peralatan yang sedang diuji); dan

- Komisi profesional.

#### **D . Model pengukuran Setelah Pengakuan Awal**

Wiraman dan Diaz (2014;209) menyatakan entitas harus memilih antara cost model atau revaluation model sebagai kebijakan akuntansinya, dan menerapkan kebijakan tersebut terhadap seluruh aset tetap dalam kelompok yang sama.

- Menurut PSAK 16 par.30 (2011) “ Model biaya: setelah pengakuan sebagai aset, aset tetap dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset”.
- Menurut PSAK 16 par.31 (2011) “Model Revaluasi: setelah pengakuan sebagai aset, aset tetap dicatat pada jumlah revaluasi, yaitu nilai wajar pada tanggal revaluasi dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai yang terjadi setelah tanggal revaluasi”

##### **1. Nilai Historis (*Historical Cost*)**

Model biaya (*Historical Cost*) menurut PSAK 16 par. 30 (2011) adalah salah satu prinsip pengukuran aset, “dimana setelah diakui sebagai aset, aset tetap dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan aset”. Dengan demikian “pengukuran *historical cost* tidak terpengaruh oleh keadaan pasar, berasumsi bahwa harga-harga stabil” Sofyan Syafri (2011;320)

### **a. Latar Belakang Konsep Nilai Historis (*Historical Cost*)**

Pada dasarnya laporan keuangan disusun berdasarkan nilai historis (*historical cost*). Hal ini dikarenakan “*Historical Cost* merupakan salah satu prinsip dasar akuntansi” Kieso (2011;43). Oleh karena itu sampai saat ini perusahaan melakukan pengukuran dengan menggunakan prinsip *historical cost*.

Disamping itu, juga dinyatakan oleh Kieso (2011;44) bahwa “secara umum, pengguna laporan keuangan lebih memilih menggunakan biaya historis karena memberikan tolak ukur yang dapat dipercaya. Hal ini disebabkan biaya historis memiliki keunggulan yang penting dibandingkan dengan penilaian lainnya, yaitu dapat diandalkan”.

Sofyan Syafri (2011;321), menyatakan “memang banyak kritik diajukan terhadap sistem *historical cost*, namun sampai saat ini standar akuntansi masih tetap mempertahankannya”. Kieso (2011;45) menyatakan “walaupun dewasa ini kita memiliki sistem akuntansi yang memperbolehkan pemakaian biaya historis terus menjadi dasar penilaian yang utama”. Hal ini kemungkinan disebabkan karena GAAP (Generally Accepted Accounting Principles) mewajibkan sebagian besar aktiva dan kewajiban diperlakukan dan dilaporkan berdasarkan biaya historis” (Kieso 2008;43).

### **b. Keunggulan dan Kelemahan *Historical Cost***

Memang banyak kritik yang diajukan terhadap *historical cost*, namun sampai saat ini masih tetap digunakan dalam pengukuran akuntansi. Menurut

Soejipto, dalam Frans Nelson (2015;22) penggunaan nilai historis dalam akuntansi finansial disebabkan karena beberapa alasan, yaitu:

- Dalam akuntansi konvensional penggunaan nilai historis relevan dalam pembuatan keputusan ekonomi. Bagi manajer dalam membuat keputusan masa depan diperlukan data transaksi masa lalu.
- Nilai historis yang berdasarkan nilai objektif dapat dipercaya, dapat diaudit dan sulit untuk memanipulasi.
- Dalam akuntansi konvensional penggunaan nilai historis memudahkan untuk melakukan perbandingan baik antara industri maupun antara waktu untuk suatu industri.

Kieso juga menyatakan (2008;43) bahwa nilai historis memiliki keunggulan yang mutlak dibandingkan dengan penilaian lainnya, yaitu jauh lebih dapat diandalkan”.

Disamping keunggulan yang dimiliki *historical cost*, prinsip ini juga memiliki kelemahan. Menurut Muljono, dalam Frans Nelson (2015;23) kelemahan penggunaan nilai historis adalah sebagai berikut:

- Adanya pembebanan biaya yang terlalu kecil karena pendapatan untuk suatu hal tertentu pada saat tertentu akan dibebani biaya yang didasarkan pada suatu nilai ulang yang telah ditetapkan beberapa periode yang lalu pada saat pencatatan terjadinya biaya tersebut;



- Nilai aktiva yang dicatat dalam neraca akan mempunyai nilai yang lebih rendah apabila dibandingkan dengan perkembangan harga terkini;
- Alokasi biaya untuk depresiasi akan dibebankan terlalu kecil dan mengakibatkan laba dihitung terlalu besar;
- Laba rugi yang terjadi adalah dihasilkan oleh perhitungan laba rugi yang didasarkan pada asumsi adanya *stable monetary unit* tersebut tidaklah rill apabila diukur dengan perkembangan daya beli uang yang sedang berlangsung.

## 2. Nilai Wajar (*Fair Value*)

PSAK 13 (2011, par. 46) menggambarkan bahwa “transaksi wajar merupakan transaksi antara pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan tertentu atau khusus, yang membuat harga transaksi tidak mencerminkan karakteristik dari kondisi pasar. Transaksi tersebut dianggap terjadi diantara pihak-pihak yang tidak berelasi, yang masing-masing bertindak secara independen”. Artinya, pihak-pihak yang melakukan transaksi wajar adalah pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan istimewa atau terlepas dari hubungannya (*relationship*) pada saat melakukan transaksi wajar walau sesungguhnya pihak-pihak yang terkait memiliki hubungan.

Disamping daripada itu diperlukan juga pihak ketiga sebagai mediator (penilai profesional) diantara dua belah pihak yang bertransaksi wajar, yang

juga bersikap independen, seperti yang dinyatakan dalam PSAK 16 par. 32 (2011), serta dinyatakan juga oleh Bragg, dalam Frans Nelson (2015;17), bahwa “dianjurkan menggunakan penilaian independen yang memiliki pengalaman terkini tentang aset yang bersangkutan untuk menentukan nilai wajar”. Dengan demikian transaksi wajar yang diinginkan oleh setiap pelaku transaksi benar-benar secara wajar dilakukan.

#### **a. Latar Belakang Konsep *Fair Value***

Sofyan Syafri (2011;322), menyatakan “pengukuran yang selama ini dipakai dalam akuntansi keuangan adalah metode *historical cost*, yang berasumsi bahwa kesatuan ekonomi stabil (*Stable Monetary Unit*)”. Namun, “inflasi akan membawa dampak terhadap laporan keuangan yang disajikan, sehingga informasi yang ada tidak menjadi relevan dan tidak sesuai dengan keadaan pasar sesungguhnya. Karena disetiap negara akan mengalami inflasi yang berbeda-beda, ini menunjukkan bahwa prinsip *stable monetary unit* hanya dalam asumsi, tidak pernah ditemukan dalam kenyataan” Sofyan Syafri (2011;324).

Sofyan Syafri (2011;323), menyatakan “laporan keuangan bersifat historis, yaitu merupakan laporan atas kejadian yang telah lewat. Oleh karena itu, laporan keuangan tidak dapat dianggap sebagai satu-satunya sumber informasi dalam proses pengambilan keputusan ekonomi”, sehingga “dewasa ini terdapat kritik dan ketidakpuasan yang menyatakan bahwa laporan keuangan berbasis *historical cost* telah kehilangan relevansinya bagi investor”.

Keadaan dimana aset dalam konteks ketidakpastian yang tinggi memungkinkan timbulnya kesalahan dalam pengukuran, misalnya *net asset* yang lebih rendah”. Oleh karena itu pengukuran sebaiknya menggunakan metode nilai wajar (*fair value*), sebab “salah satu konsep dasar penilaian adalah nilai harus ditentukan pada harga yang wajar” Sofyan Syafri (2011;328).

#### **b. Keunggulan dan Kelemahan Fair Value**

Menurut Wibisana, dalam Frans Nelson (2015) menyatakan:

Bahwa *fair value* memiliki tiga keunggulan dibandingkan *historical cost*, yaitu:

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

Meskipun *fair value* dimaksudkan untuk mengatasi kelemahan dari *historical cost*, namun walaupun begitu tetap terdapat kelemahan dari *fair value*. Berikut kelemahan *fair value*:

- Silvyana (2011) menyatakan “*fair value* sangat sensitif terhadap pasar”.
- Silvyana (2011) menyatakan bahwa: “*fair value* mengakibatkan perusahaan yang terus-menerus pada laporan keuangan perusahaan ketika nilai aset mengalami kenaikan dan penurunan. Hal ini membuat sulit untuk memastikan apakah laba dan rugi diakibatkan oleh keputusan yang dibuat manajemen atau oleh perubahan yang terjadi di pasar”.

### **3. Penilaian Kembali (Revaluasi)**

PSAK 16 par. 31 (2011), menyatakan revaluasi adalah “pengukuran setelah pengakuan aset, yaitu nilai wajar dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai”. Berdasarkan pengertian ini dapat juga dikatakan bahwa revaluasi adalah penilaian kembali aset entitas berdasarkan nilai wajar yaitu nilai pasar terkini yang terkait nilai aset entitas, bukan nilai historis, sebab nilai historis aset bukan nilai yang memperlihatkan nilai realitas ekonomi aset atau nilai terbaru (nilai ter-up date) aset di pasar. “*Historical cost* adalah pengukuran aset yang berdasarkan biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai” PSAK 16 par. 30 (2011). Artinya nilai tercatat aset yang diukur dengan menggunakan prinsip *historical cost* adalah nilai perolehan yang berkurang oleh penyusutan pada periode setelah pengakuan aset, dicatat sebagai nilai tercatat aset, kemudian untuk periode berikutnya nilai tercatat aset dikurangi kembali dengan jumlah

penyusutan yang sama setiap periode, dan demikian seterusnya. Itu artinya tidak ada dilakukan penilaian kembali atas nilai perolehan aset ataupun nilai tercatat aset pada setiap periode akuntansinya. Hal ini karena “*Historical cost* menggunakan informasi nilai yang lama (lewat)” Sofyan Syafri (2011;323).

Zaki Baridwan, dalam Antonius Kappa (2009), menyatakan “untuk aktiva bila harga-harga berubah dalam jumlah yang besar, maka rekening-rekening aktiva yang tetap memakai harga perolehan di masa lalu sudah tidak menunjukkan keadaan yang riil dari aktiva tersebut. Perubahan ini dapat ditanggulangi dengan cara revaluasi dalam keadaan harga-harga naik atau dalam keadaan harga-harga turun”. Dengan demikian untuk melakukan penilaian kembali atas nilai aset entitas dikarenakan adanya informasi nilai aset yang terbaru atau perubahan harga. Oleh karena ada nilai yang baru maka nilai yang lama atau yang lewat (harga perolehan) perlu direvaluasi untuk mendapatkan kewajaran.

Berdasarkan penjelasan pada paragraph yang sebelumnya dan PSAK 16 par. 31 (2011) dapat dikatakan bahwa aset yang diukur berdasarkan nilai wajar akan melakukan revaluasi atau harus melakukan revaluasi, sebaiknya aset yang melakukan revaluasi adalah aset yang pengukurannya berdasarkan nilai wajar (*fair value*) atau untuk melakukan revaluasi dibutuhkan nilai wajar. Dengan demikian artinya revaluasi adalah bagian dari *fair value accounting*.

Berdasarkan PSAK 16 par. 34 (2011) “frekuensi revaluasi tergantung perubahan nilai wajar dari suatu aset tetap yang direvaluasi. Beberapa aset

tetap mengalami perubahan nilai wajar secara signifikan dan fluktuatif, sehingga perlu direvaluasi secara tahunan. Revaluasi tahunan tidak perlu dilakukan apabila perubahan nilai wajar tidak signifikan. Namun demikian, aset tersebut mungkin perlu direvaluasi setiap tiga atau lima tahun sekali”. Artinya, revaluasi dilakukan ketika diketahui informasi nilai wajar (*fair value*) atas aset tetap yang bersangkutan, apakah nilai wajar (*fair value*) aset tetap tersebut memiliki nilai wajar yang frekuensinya tahunan, tiga atau lima tahun sekali?.

Sofyan Syafri (2011;327), menyatakan “nilai historis selalu lebih rendah dari harga pasar (*fair value*)”. Itu artinya pengukuran aset entitas dengan menggunakan nilai wajar (*fair value*) akan menjadikan nilai aset entitas lebih tinggi. Artinya nilai aset entitas menalami kenaikan atau surplus. Surplus nilai aset akan diketahui ketika aset entitas telah melakukan revaluasi dan akan diakui dalam laporan keuangan. Seperti yang dinyatakan dalam PSAK 16 par. 39 (2012) “jika jumlah tercatat aset meningkat akibat revaluasi, maka kenaikan tersebut diakui dalam pendapatan komperhensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas pada bagian surplus revaluasi. Namun, kenaikan tersebut diakui dalam laba rugi hingga sebesar jumlah penurunan nilai aset yang sama akibat revaluasi yang pernah diakui sebelumnya dalam laba rugi”.

#### **a. Pengertian Penilaian kembali (Revaluasi)**

Penilaian kembali atau sering disebut dengan revaluasi aset tetap adalah penilaian kembali aset tetap perusahaan, yang diakibatkan adanya kenaikan nilai

aset tetap tersebut di pasaran atau karena rendahnya nilai aset tetap tetap dalam laporan keuangan perusahaan. (Anggraini, 2010;91).

Beberapa faktor yang menjadi alasan dilakukannya revaluasi aset tetap, antara lain sebagai berikut (Baridwan, 2008;331):

- Perubahan harga perolehan dan taksiran umur
- Aset tetap telah didepresiasi
- Harga perolehan (*cost*) aset tetap tidak lagi menunjukkan keadaan sebenarnya.

#### **b. Manfaat Penilaian kembali (Revaluasi)**

Zaki Baridwan (2008), menyatakan bahwa melakukan revaluasi memiliki manfaat dan guna untuk kepentingan-kepentingan seperti:

- Dalam kondisi inflasi perusahaan perlu melakukan revaluasi, karena nilai buku tidak bisa mencerminkan harga pasar yang berlaku saat ini. (*at cost* ke arah yang lebih realistis) contoh tanah dibeli 10 tahun yang lampau Rp. 100 juta, sekarang nilainya menjadi Rp. 1 Miliar.
- Meningkatkan struktur modal sendiri, artinya perbandingan antara pinjaman (*debt*) dengan modal sendiri (*equity*) atau *debt equity ratio* (DER) menjadi membaik tujuan untuk pinjaman ke bank dan menerbitkan saham.

## 1. Hubungan Revaluasi dengan Ekuitas

Analisis solvabilitas melibatkan beberapa elemen kunci. Analisis struktur modal adalah salah satunya. Struktur modal mengacu pada sumber pendanaan perusahaan. Pendanaan dapat diperoleh dari modal ekuitas yang relatif permanen hingga sumber pendanaan jangka pendek sementara yang lebih beresiko. Saat memperoleh pendanaan, perusahaan akan menginvestasikannya pada berbagai aset. Aset mencerminkan sumber keamanan sekunder bagi pemberi pinjaman dan diperoleh dari pinjaman kreditor tanpa pinjaman. Hal ini dan faktor lainnya menghasilkan perbedaan resiko yang terkait dengan berbagai aset dan sumber pendanaan.

Pemberi pinjaman melindungi diri mereka dari kemungkinan gagal bayar perusahaan dan tekanan keuangan dengan persyaratan utang pada perjanjian pinjaman. Persyaratan utang ini menetapkan kondisi gagal bayar – seringkali berdasarkan ukuran akuntansi – pada tingkat yang memberikan kesempatan pada pemberi pinjaman kesempatan untuk menagih pinjaman sebelum terjadinya kesulitan keuangan yang parah. Persyaratan utang biasanya dirancang untuk: (1) menekankan ukuran kekuatan keuangan utama seperti rasio lancar dan rasio utang terhadap ekuitas, (2) menghindari penerbitan utang tambahan, dan (3) memastikan tidak adanya pengeluaran sumber daya perusahaan melalui dividen yang berlebihan atau akuisisi. Persyaratan utang tidak dapat melindungi pemberi pinjaman terhadap kerugian



operasi yang merupakan sumber kesulitan keuangan. Persyaratan utang dan pasal-pasal perlindungan juga tidak dapat menggantikan kewaspadaan kita serta pengawasan atas hasil operasi dan kondisi keuangan perusahaan. Jumlah pendanaan utang negara dan swasta yang makin besar telah mengarah pada beberapa pendekatan standar untuk melakukan analisis dan evaluasi.

### **Pentingnya Struktur Modal**

Struktur modal merupakan pendanaan ekuitas dan utang pada suatu perusahaan yang sering dihitung berdasarkan besaran relatif berbagai sumber pendanaan. Stabilitas keuangan perusahaan dan resiko gagal melunasi utang jangka bergantung pada sumber pendanaan serta jenis dan jumlah berbagai aset yang dimiliki perusahaan. (Subramanyam dan Jhon, 2010;262).

Solvabilitas perusahaan dapat diukur dengan rasio solvabilitas. Rasio ini menunjukkan sejauh mana perusahaan dibiayai oleh hutang (dana pihak luar). Semakin tinggi rasio ini berarti semakin besar jumlah modal pinjaman yang digunakan perusahaan sehingga memperbesar resiko yang ditanggung perusahaan. Menurut Warsono, 2003 (dalam Fitriyani, 2014) “rasio solvabilitas dapat menggunakan ukuran, rasio hutang terhadap ekuitas (debt to equity ratio/DER)”.

\*Rasio hutang terhadap total ekuitas / debt to equity ratio (DER)

Rasio ini menunjukkan persentase penyediaan dana oleh pemegang saham kepada pemberi pinjaman. Semakin tinggi rasio, semakin rendah pendanaan perusahaan yang disediakan oleh pemegang saham. Dari perspektif membayar kewajiban jangka panjang, semakin rendah rasio akan semakin baik pula kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka panjang Munawir 2001 (dalam Fitriyani, 2014). Rasio hutang terhadap ekuitas berbeda-beda tergantung dari karakteristik bisnis dan keberagaman arus kas. Perusahaan dengan arus kas yang stabil biasanya memiliki rasio hutang terhadap ekuitas yang lebih tinggi daripada perusahaan dengan arus kas yang kurang stabil. Semakin rendah rasio ini, semakin tinggi tingkat pendanaan perusahaan yang disediakan oleh pemegang saham dan

semakin besar batas pengaman pemberi pinjaman jika terjadi penyusutan nilai aktiva atau kerugian. Rumus untuk menghitung DER adalah sebagai berikut:

$$\text{DER} = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Ekuitas}} \times 100 \%$$

### c. Subyek Revaluasi Aset Tetap

Surat keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 486/KMK/03/2002 menyatakan subyek atau wajib pajak dapat melakukan penilaian kembali aktiva tetap adalah Wajib Pajak Badan dalam negeri, yang telah

memenuhi semua kewajiban pajaknya sampai dengan masa pajak berakhir sebelum dilakukan revaluasi. Kewajiban pajak tersebut adalah semua kewajiban pajak dari pajak yang bersangkutan, seperti PPh Badan, PPN, PBB, pemotongan PPh pihak lain, yang terutang sampai dengan masa pajak sebelum dilakukan revaluasi.

#### **d. Objek Revaluasi Aset Tetap**

Surat Keputusan Menteri Republik Indonesia No. 486/KMK/03/2002 menyatakan bahwa aktiva tetap yang dapat dinilai kembali adalah aktiva tetap berwujud yang terletak di Indonesia, yang dimiliki dan dipergunakan untuk mendapatkan, menagih, dan memelihara penghasilan. Penilaian kembali dapat meliputi seluruh atau sebagian aktiva tetap perusahaan termasuk yang sudah pernah dilakukan penilaian kembali berdasarkan ketentuan:

- Semua aktiva tetap berwujud dalam bentuk tanah, kelompok bangunan, peralatan
- Aktiva tetap tidak dimaksudkan untuk dialihkan atau dijual
- Aktiva tetap tidak boleh dialihkan kepada pihak lain sebelum lewat lima tahun setelah penilaian kembali aktiva tetap.

#### **e. Jenis Revaluasi yang Dapat Dilakukan**

Menurut Anggraini (2010), jenis revaluasi yang dapat dilakukan adalah:

- Parsial, revaluasi parsial ini berarti perusahaan hanya melakukan revaluasi atas sebagian aset tetap yang ada sesuai pertimbangan oleh perusahaan.
- Menyeluruh, revaluasi menyeluruh berarti perusahaan dapat melakukan revaluasi atas seluruh aset tetap yang ada sesuai pertimbangan oleh perusahaan.

#### **f. Pendekatan Revaluasi Aset Tetap**

Anggraini (2010) menyatakan dalam melakukan revaluasi aset tetap, ada beberapa pendekatan revaluasi yang dilakukan, antara lain sebagai berikut:

- Pendekatan data pasar (*market data approach*), dilakukan dengan cara membandingkan aset tetap yang direvaluasi dengan aset sejenis yang ada dipasaran. Dasar penilaian lain merupakan variasi dari pendekatan data pasar yakni nilai wajar pasar (*fair value*).
- Pendekatan Biaya (*cost approach*), dilakukan dengan pendekatan biaya reproduksi sekarang yaitu estimasi biaya yang diperlukan untuk memproduksi kembali aset tetap, pada harga sekarang dengan menyesuaikan jumlah akumulasi penyusutannya.
- Pendekatan pendapatan (*income approach*), suatu metode penilaian dimana keuntungan bersih dianalisis guna mendapatkan besarnya jumlah investasi dalam menghasilkan keuntungan tersebut.

### **g. Perhitungan Pajak**

Dengan dilakukannya revaluasi biasanya akan diperoleh peningkatan nilai aktiva tetap dari sebelumnya, yang merupakan selisih lebih dari nilai aktiva tetap. Atas selisih dari revaluasi di atas nilai sisa buku fiskal semula, dan setelah dikompensasikan terlebih dahulu dengan sisa kerugian fiskal tahun-tahun sebelumnya, dikenakan pajak penghasilan (PPh) yang final sebesar 10% . PPh final tersebut harus dibayar paling lambat 15 hari kerja setelah diterbitkannya persetujuan Direktur Jenderal Pajak.

Dalam kebijakan tersebut terdapat 2 kategori pengangsuran, yaitu:

- Bila PPh final terutang besarnya tidak lebih dari Rp. 2 Triliun, wajib pajak diberikan jangka waktu tidak lebih dari 12 bulan untuk mengangsur pelunasan PPh.
- Bila jumlah PPh final melebihi Rp. 2 Triliun, diberikan jangka waktu lebih dari 1 tahun hingga paling lama 5 tahun.

### **h. Keputusan Menteri keuangan Republik Indonesia No. 486/KMK.03/2002) Tentang Penilaian Kembali Aktiva Tetap**

- Semua aktiva tetap berwujud (tanah, bangunan dan peralatan) dapat direvaluasi dengan syarat tidak dimaksudkan untuk dialihkan atau untuk dijual.
- Revaluasi aktiva tetap dapat dilakukan berdasarkan harga pasar atau nilai wajar aktiva pada saat penilaian dilakukan.

- Yang melakukan penilaian adalah perusahaan atau ahli penilai yang diakui atau memperoleh izin pemerintah.
- Jika nilai pasar atau nilai wajar mencerminkan keadaan sebenarnya, maka Dirjen Pajak akan menetapkan kembali nilai pasar atau nilai wajar yang bersangkutan. Selisih nilai pasar atau nilai wajar dengan buku fiskal aktiva tetap yang direvaluasi harus dikompensasikan dahulu dengan kerugian fiskal tahun-tahun sebelumnya yang masih dikompensasikan.
- Selisih lebih karena revaluasi aktiva tetap setelah dilakukan kompensasi kerugian dikenakan PPh final 10%. Bagi wajib pajak yang karena kondisi keuangannya tidak memungkinkan untuk melunasi sekaligus PPh yang terutang, dapat mengajukan pembayaran secara angsuran paling lama 12 bulan.

#### **i. Apakah Akumulasi penyusutan juga direvaluasi**

Zaki Baridwan (2008;343), menyatakan “apabila aktiva tetap sudah dinilai kembali maka perhitungan depresiasi didasarkan pada nilai-nilai sesudah penilaian kembali atau revaluasi”. Hal yang sama juga dinyatakan dalam PSAK 16 par. 41 (2011) yang menyatakan bahwa “jumlah penyusutan berdasarkan nilai revaluasian aset”. Dengan demikian, berarti bahwa akumulasi penyusutan juga ikut direvaluasi.

Dalam penelitian ini, akumulasi depresiasi aset tetap diperlakukan berdasarkan PSAK 16 par. 35 (b), yaitu “akumulasi penyusutan dieliminasi

terhadap jumlah tercatat bruto aset dan jumlah tercatat neto aset setelah eliminasi disajikan kembali sebesar jumlah revaluasi dari aset tersebut. Metode ini sering digunakan untuk bangunan”.

## **E . Penelitian Terdahulu**

Pada penelitian terdahulu telah diuraikan mengenai hasil-hasil dari penelitian yang didapat oleh penelitian sebelumnya yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan. Penelitian terdahulu tersebut adalah:

Pada tahun 2011, Susi Siswati dalam Penelitiannya yang berjudul Revaluasi Aset tetap Berdasar Aspek Akuntansi, menyimpulkan bahwa revaluasi aset tetap dilakukan berdasarkan nilai wajar/nilai pasar, akuntansi mengharuskan revaluasi secara reguler, revaluasi yang dilakukan pada sekelompok aset dengan kegunaan yang serupa dilaksanakan.

Pada tahun 2014, juga dilakukan penelitian oleh Irwan dalam penelitiannya yang berjudul Analisa Untung Rugi Melakukan Revaluasi Aset Tetap dari Aspek Perpajakan Keuangan menyimpulkan bahwa perusahaan yang melakukan revaluasi belum tentu menguntungkan perusahaan (wajib pajak) karena revaluasi tidak menghemat dari aspek perpajakan bahkan akan menimbulkan biaya baru, yaitu biaya pengurusan dan biaya jasa penilaian aset dan biaya pajak pph final Pasal 4 ayat 2.

Kemudian pada tahun 2015, Frans Nelson dalam penelitiannya yang berjudul Manfaat Fair Value Bagi Perusahaan Yang Mengadopsi SAK ETAP ketika Beralih ke IFRS Secara Sukarela (Kajian Literature), menyimpulkan bahwa

pengukuran Fair Value lebih relevan dapat digunakan oleh perusahaan sebagai dasar untuk meramalkan arus kas masa depan. Dan dengan kualitas relevansi yang lebih baik, pengukuran Fair Value mampu memberikan gambaran bagi perusahaan untuk merencanakan bisnis ataupun investasinya.

## F . Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan unsur pokok penelitian yang menerangkan bagaimana hubungan suatu teori dengan faktor-faktor penting yang telah diketahui dalam suatu masalah tertentu. Berdasarkan latar belakang masalah dan tujuan penelitian, maka dibuatlah kerangka konseptual penelitian ini sebagai berikut:



Gambar 2.1 Kerangka Konseptual

Penilaian kembali dilakukan berdasarkan revaluasi aset tetap dengan perbandingan *Historical cost* dan Nilai wajar (*Fair value*) hingga jumlah tercatat aset meningkat akibat revaluasi, dan kenaikan diakui dalam pendapatan komperhensif dan untuk mengetahui manfaat revaluasi bagi ekuitas serta pelaporannya dalam pendanaan peneliti menganalisis dengan rasio DER (*Debt to Equity Ratio*)



## **G . Hipotesis**

Hipotesis adalah jawaban sementara yang harus diuji kebenarannya atas suatu penelitian yang dilakukan agar dapat mempermudah menganalisis. Berdasarkan penjelasan dan kerangka konseptual sebelumnya, maka hipotesis dalam penelitian ini adalah:

1. Diduga bahwa Revaluasi aset tetap dapat memberikan informasi akuntansi yang relevan dan reabilitas.
2. Diduga bahwa Revaluasi aset tetap dapat meningkatkan kualitas informasi laporan posisi keuangan.
3. Diduga bahwa revaluasi dapat merangsang penghimpunan dana atau modal bagi perusahaan.