

**ANALISA PENERAPAN *FAIR VALUE BASED* PADA AKTIVA TETAP
PADA**

PT. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL, TBK



OLEH

PERWITA SARI

200512062

Diajukan untuk melengkapi sebagian syarat-syarat

Dalam Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi

Program Studi Akuntansi

SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI

INDONESIA BANKING SCHOOL

JAKARTA

2009

DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan Dosen Pembimbing Skripsi	i
Lembar Pernyataan Karya Sendiri	ii
Kata Pengantar	iii
Daftar Isi	vi
<i>Abstract</i>	ix

BAB I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Masalah Penelitian	4
1.2.1 Identifikasi Masalah	4
1.2.2 Ruang Lingkup	5
1.2.3 Perumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.5 Sistematika Penulisan	7

BAB II. LANDASAN PEMIKIRAN TEORITIS

2.1 Landasan Teori	9
2.1.1 Pengertian Aktiva Tetap	9
2.1.2 Biaya Perolehan Aktiva Tetap	10
2.1.2.1 Aktiva Tetap Dibeli Sendiri	11
2.1.2.2 Aktiva Tetap Dibangun Sendiri	13
2.1.2.3 Aktiva Tetap dari Pertukaran Aktiva Non-moneter	18
2.1.2.4 Aktiva Tetap Berasal dari Hibah	23

2.1.2.5 Aktiva Tetap <i>Leasing</i>	23
2.1.3 Konsep Penilaian Aktiva Tetap	25
2.1.4 Konsep Penilaian Aktiva Tetap berdasarkan Pernyataan	
Standar Akuntansi Keuangan No.16	29
2.1.4.1 Model Biaya atau <i>Cost Model</i>	29
2.1.4.2 Model Revaluasi atau <i>Revaluation Model</i>	30
2.1.4.3 Penentuan Nilai Wajar berdasarkan Pernyataan	
Standar Akuntansi Keuangan No.48	35
2.1.5 Dampak <i>Revaluation Model</i> terhadap Laporan Keuangan ..	39
2.2 Kerangka Pemikiran	41

BAB III. METODE PENELITIAN

3.1 Objek Penelitian	44
3.2 Metode dan Jenis Penelitian	44
3.3 Metode Pengumpulan Data	45
3.3.1 Data yang Dihimpun	45
3.3.2 Tehnik Pengumpulan Data	46
3.4 Metode Analisis Data	47

BAB IV. ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk	48
4.1.1 Sejarah PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk	48
4.1.2 Visi dan Misi PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk	50
4.1.3 Struktur Organisasi PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk	50
4.1.4 Kegiatan Usaha PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk	51

4.2	Penilaian Aktiva Tetap yang Dilakukan PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk	52
4.3	Penerapan <i>Fair Value Based</i> Pada Aktiva Tetap PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk	55
4.3.1	Perhitungan <i>Fair Value Based</i>	55
4.3.2	Penyesuaian atas Penerapan <i>Fair Value Based</i>	66
4.4	Dampak Penerapan <i>Fair Value Based</i> terhadap Laporan Keuangan PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk	69

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1	Kesimpulan	73
5.2	Saran	74
	Daftar Pustaka	76
	Daftar Lampiran	x
	Daftar Tabel	xi
	Daftar Gambar	xii

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Surat
- Lampiran 2 Data nilai buku gedung cordova tower PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk pada 31 Desember 2008
- Lampiran 3 Daftar harga sewa ruangan gedung cordova tower
- Lampiran 4 Daftar luas ruangan gedung cordova tower
- Lampiran 5 Rincian biaya listrik gedung cordova tower selama tahun 2008
- Lampiran 6 Rincian biaya air gedung cordova tower selama tahun 2008
- Lampiran 7 Rincian biaya pemeliharaan dan perbaikan selama tahun 2008
- Lampiran 8 Rincian Pajak Bumi dan Bangunan PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk tahun 2008

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Pencatatan revaluasi dengan penyajian kembali secara proporsional	32
Tabel 2.2	Data harga perolehan dan nilai wajar aktiva tetap PT.B	34
Tabel 2.3	Perhitungan nilai pakai pada akhir tahun ke empat	39
Tabel 2.4	Dampak <i>revaluation model</i> terhadap laporan keuangan	40
Tabel 4.1	Proyeksi pendapatan kotor <i>cordova tower</i>	57
Tabel 4.2	Biaya operasional <i>cordova tower</i>	61
Tabel 4.3	Perhitungan nilai pakai gedung <i>cordova tower</i> pada 31 Desember 2008	65
Tabel 4.4	Dampak revaluasi dengan penyajian kembali secara proporsional	68
Tabel 4.5	Dampak kenaikan nilai <i>cordova tower</i> terhadap laporan keuangan	70

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1	Struktur Organisasi PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk	51
------------	---	----

Analisa Penerapan *Fair Value Based* Pada Aktiva Tetap Pada PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk

Oleh:
Sparta¹
Perwita Sari²

Abstract

This study focuses on research of valuation fixed asset in PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk. It attempts to achieve two main purpose: (1) to observe implementation of financial accounting standard about fixed assets (PSAK No.16) in PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk, (2) to observe impact of implementation fair value based on fixed assets valuation in PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk.

The result of this study stated that PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk has been applied financial accounting standard (PSAK No.16) in the valuation and reporting fixed assets favorably. PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk applied cost model in valuation of fixed assets. Implementation of fair value based on fixed assets valuation gives effect to disclosure of financial statement.

Keyword : *Cost Model, Fair Value Based and PSAK No.16*

¹ Dosen FE UNTAR dan STIE IBS

² Alumni Akuntansi STIE IBS

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Akuntansi disebut sebagai bahasa bisnis karena merupakan suatu alat untuk menyampaikan informasi keuangan kepada pihak-pihak yang memerlukannya. Laporan akuntansi atau yang dikenal sebagai laporan keuangan digunakan untuk menyampaikan informasi-informasi tersebut. Laporan keuangan perusahaan biasanya terdiri dari lima jenis laporan, yaitu neraca, laporan laba rugi, laporan perubahan modal, laporan arus kas dan catatan atas laporan keuangan. Laporan keuangan adalah output dari proses akuntansi dengan tujuan memberikan informasi bagi pemakainya sehingga bermanfaat dalam pengambilan keputusan. Neraca merupakan salah satu jenis laporan keuangan yang menggambarkan posisi keuangan perusahaan pada tanggal tertentu yang terdiri dari sisi aktiva dan pasiva. Aktiva merupakan modal yang dimiliki perusahaan untuk melakukan kegiatan operasi sehari-hari serta kegiatan investasi sedangkan pasiva merupakan sisi pendanaan perusahaan yang berasal dari utang dan modal. Aktiva merupakan sumber ekonomi yang dimiliki suatu perusahaan yang akan memberikan manfaat di kemudian hari. Penilaian dan pengakuan atas nilai suatu aktiva dalam laporan keuangan perusahaan merupakan suatu hal yang sangat penting karena nilai yang disajikan dalam laporan keuangan merupakan informasi bagi pengguna laporan keuangan baik pihak luar seperti investor, kreditor, masyarakat dan lain-lain maupun pihak dalam perusahaan sehingga dapat mempengaruhi keputusan yang diambil oleh pengguna laporan keuangan tersebut. Penilaian aktiva tetap merupakan proses pekerjaan atau kegiatan penilai dalam memberikan suatu estimasi atau opini atas nilai ekonomis suatu properti baik yang berwujud maupun tidak

berwujud berdasarkan hasil analisa terhadap fakta-fakta yang objektif dan relevan menggunakan metode, parameter dan prinsip-prinsip nilai yang berlaku.

Aktiva tetap merupakan salah satu kategori dari aktiva perusahaan yaitu aktiva berwujud yang dimiliki perusahaan dan diharapkan dapat digunakan lebih dari satu periode. Hal tersebut ditetapkan pada standar akuntansi yang tercantum dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.16 (IAI,2007) mengenai aktiva tetap, PSAK tersebut merupakan adopsi dari *International Accounting Standard* (IAS) 16. Penggunaan standar akuntansi diperlukan karena pihak luar memerlukan jaminan bahwa informasi keuangan yang disajikan oleh berbagai perusahaan dapat diperbandingkan satu dengan lainnya, sehingga mereka dapat mengambil keputusan untuk menentukan dengan perusahaan mana mereka akan mengadakan hubungan dan dalam bentuk apa hubungan tersebut akan dilaksanakan. Di dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.16 (IAI,2007) mengenai aktiva tetap tersebut dibahas mengenai definisi, pengakuan, penyusutan, penghentian dan pelepasan, pengungkapan dari aktiva tetap dalam laporan keuangan.

Seiring dengan berjalannya waktu telah dilakukan revisi terhadap Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.16 mengenai aktiva tetap dan aktiva lain-lain tersebut. Revisi terhadap Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.16 memberikan hal-hal baru dalam pencatatan aktiva tetap dalam laporan keuangan dengan maksud ingin lebih memberikan informasi yang relevan kepada pembaca laporan keuangan dalam mengambil suatu keputusan.

Revisi terbaru terhadap Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.16 (IAI,2007:16.29) yaitu revisi atas penilaian aktiva tetap, berdasarkan revisi tersebut mulai diperbolehkannya menilai aktiva tetap dengan menggunakan model revaluasi atau *fair value accounting*, yaitu perusahaan dapat menerapkan *fair value accounting* terhadap penilaian aktiva tetap di tahun berikutnya setelah aktiva dinilai berdasarkan perolehannya. Sebelum

diadakannya revisi tersebut penilaian aktiva tetap hanya diperbolehkan dengan menggunakan nilai historis atau model biaya, model revaluasi hanya boleh diterapkan terhadap penilaian aktiva tetap jika ketentuan pemerintah mengizinkan. Penilaian aktiva tetap dengan menggunakan nilai historis tersebut dapat menimbulkan adanya distorsi akuntansi pada saat tanggal pelaporan aktiva tetap karena aktiva tetap dicatat sebesar harga perolehan dikurangi dengan akumulasi penyusutan, sedangkan keadaan perekonomian selalu berubah-ubah sehingga nilai pasar dari aktiva tersebut juga akan mengalami perubahan. Oleh karena itu nilai aktiva yang tercatat menjadi kurang relevan. Dengan adanya revisi tersebut, maka dapat mengurangi distorsi akuntansi dan nilai aktiva tetap menjadi lebih relevan sehingga informasi yang disajikan dalam laporan keuangan akan lebih berguna bagi pembaca laporan keuangan tersebut. Terkait dengan dilakukannya revisi terhadap Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.16 tersebut, peneliti berminat untuk menganalisa bagaimana penerapan model revaluasi atau *fair value based* pada aktiva tetap PT.Pembangunan Jaya Ancol”.

1.2. MASALAH PENELITIAN

1.2.1. Identifikasi Masalah

Aktiva tetap yang dimiliki masing-masing perusahaan berbeda jumlah dan jenisnya, tergantung pada besar kecilnya perusahaan. Semakin besar suatu perusahaan maka aktiva tetap yang digunakan relatif lebih banyak dibandingkan perusahaan yang lebih kecil. Sama halnya dengan penggunaan metode penilaian aktiva tetap yang digunakan setiap perusahaan juga berbeda-beda. Seperti yang telah diungkapkan dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.16 terdapat dua metode penilaian aktiva tetap, yaitu *cost model* atau *historical cost* dan *fair value based* atau *revaluation model*. Sebagian besar perusahaan yang ada di Indonesia menggunakan model biaya untuk menilai aktiva tetapnya karena metode

tersebut lebih sederhana dalam menilai aktiva tetap dibandingkan model revaluasi atau *fair value based* begitu pula dengan PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk menggunakan metode nilai historis untuk menilai aktiva tetap yang dimilikinya. Tetapi penggunaan model biaya menyebabkan nilai aktiva tetap menjadi kurang relevan sehingga menyebabkan timbulnya distorsi akuntansi. Dalam penelitian ini perlu diungkapkan dua pokok masalah, yaitu mengenai penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.16 pada PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk dan penerapan *fair value based* terhadap aktiva tetap PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk.

1.2.2. Ruang Lingkup

Agar penelitian ini dapat lebih terarah, maka pembatasan masalah mengenai penilaian aktiva tetap dalam penelitian ini adalah, penggunaan metode penilaian aktiva tetap dan jenis dari aktiva tetap yang akan dinilai.

Metode penilaian aktiva tetap yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah model revaluasi atau *fair value based* dan aktiva tetap yang akan diteliti pada penelitian ini adalah berupa gedung perkantoran, yaitu aktiva yang dibangun sendiri. Alasan peneliti memilih metode nilai wajar karena model revaluasi baru diperbolehkan digunakan untuk menilai aktiva tetap setelah dilakukan revisi terhadap Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.16. Pemilihan gedung perkantoran sebagai aktiva tetap yang akan dinilai dalam penelitian ini karena gedung tersebut merupakan proyek terbesar dari PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk.

1.2.3. Perumusan Masalah

Penggunaan *fair value based* pada penilaian aktiva tetap baru diperbolehkan setelah dilakukan revisi terhadap Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.16,

penggunaan *fair value based* tersebut akan memberikan dampak terhadap laporan keuangan yang disajikan suatu perusahaan.

Berdasarkan hal-hal tersebut maka dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.16 pada aktiva tetap PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk?
2. Bagaimana pengaruh *fair value based* atau *revaluation model* pada penilaian aktiva tetap PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk terhadap laporan keuangan?

1.3. TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan yang ingin dicapai penulis dalam skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.16 pada aktiva tetap PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk.
2. Untuk mengetahui dampak penerapan *fair value based* pada aktiva tetap PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk terhadap laporan keuangan yang disajikan.

1.4. MANFAAT PENELITIAN

Dari hasil penelitian ini peneliti mencoba untuk memberikan masukan antara lain sebagai berikut :

1. Bagi PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk

Penelitian ini mudah-mudahan berguna bagi departemen akuntansi PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk di dalam hal penilaian aktiva tetap.

2. Bagi Penulis

Penulisan skripsi ini berguna untuk menambah pengetahuan penulis dalam hal penilaian aktiva tetap.

3. Bagi Pihak Lain

Untuk memberikan atau menambah wawasan bagi para pembaca, baik masyarakat akademik maupun masyarakat umum tentang penilaian aktiva tetap.

1.5. SISTEMATIKA PENULISAN

Penulisan skripsi ini disajikan dalam tiga bab yang akan diuraikan secara sistematis. Setiap bab akan saling berkaitan dan bab-bab sebelumnya merupakan pedoman untuk bab-bab selanjutnya. Masing-masing bab tersebut, yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini penulis mengemukakan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN PEMIKIRAN TEORITIS

Bab ini akan menguraikan tentang tinjauan pustaka yang memuat landasan dan kerangka teori yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam skripsi ini dan kerangka pemikiran yang digunakan dalam skripsi ini.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini akan menguraikan tentang waktu dan tempat penelitian, metode pengumpulan data yang termasuk di dalamnya adalah data yang dihimpun, dan tehnik pengumpulan data. Kemudian metode analisa data yang membahas tehnik pengolahan data.

BAB IV : ANALISA DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi pembahasan mengenai gambaran umum PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk, penilaian aktiva tetap yang telah dilakukan oleh PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk, Penerapan *fair value based* pada aktiva tetap PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk dan Dampak Penerapan *fair value based* terhadap laporan keuangan yang disajikan.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Merupakan bab terakhir dimana penulis mencoba untuk mengemukakan kesimpulan yang diambil dari hasil analisis dan pembahasan, serta sumbangan pemikiran dalam bentuk saran yang diharapkan berguna bagi PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk serta pihak-pihak lain.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan dan analisa yang telah diuraikan pada bab – bab sebelumnya, peneliti akan mencoba mengambil beberapa kesimpulan mengenai beberapa hal yang dianggap penting berkaitan dengan penerapan *fair value based* pada penilaian aktiva tetap PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk khususnya penilaian gedung Cordova Tower. Berikut ini beberapa kesimpulan dari hasil penulisan skripsi ini.

1. Penilaian aktiva tetap yang dilakukan oleh PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.16. PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk menggunakan model biaya dalam hal penilaian aktiva tetap yang dimilikinya tetapi perusahaan tidak menerapkan *impairment test* sesuai Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.48.
2. Berdasarkan metode biaya nilai gedung Cordova Tower yang dilaporkan pada 31 Desember 2008 adalah sebesar Rp11,898,496,134
3. Berdasarkan metode revaluasi atau *fair value based* nilai gedung Cordova Tower pada 31 Desember 2008 adalah sebesar Rp 45,932,338,873.00 sehingga terdapat selisih surplus revaluasi sebesar Rp34,033,842,739.00.

4. Surplus revaluasi sebesar Rp34,033,842,739.00 memberikan dampak terhadap laporan keuangan yang disajikan yaitu aset dan ekuitas yang dilaporkan mengalami kenaikan sebesar surplus revaluasi tersebut pada 31 Desember 2008. Selain itu surplus revaluasi memberikan dampak terhadap pajak yang harus dibayarkan oleh perusahaan berupa pajak penghasilan final sebesar Rp3,403,384,273.90.
5. Penerapan *fair value based* memberikan dampak terhadap profitabilitas dan solvabilitas perusahaan tetapi tidak berdampak terhadap likuiditas perusahaan. Kenaikan nilai aktiva tetap akibat revaluasi menurunkan profitabilitas perusahaan dan meningkatkan struktur modal sendiri perusahaan yang berdampak pada solvabilitas perusahaan menjadi lebih baik.

5.2. SARAN

Adapun saran – saran yang dapat peneliti berikan kepada pihak manajemen PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk dengan harapan dapat bermanfaat bagi pihak perusahaan sebagai berikut:

1. PT.Pembangunan Jaya Ancol,Tbk sebaiknya menerapkan metode revaluasi atau *fair value based* dalam penilaian aktiva tetap yang dimilikinya agar nilai aktiva tetap yang dilaporkan atau kualitas laporan keuangan secara keseluruhan menjadi lebih relevan.
2. Penerapan *fair value based* atau metode revaluasi tersebut sebaiknya dilakukan apabila sistem perpajakan di Indonesia telah mendukung standar akuntansi atas penilaian aktiva tetap tersebut sehingga perusahaan tidak perlu membayar pajak final atas surplus revaluasi akibat penggunaan metode revaluasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Albrecht, A.Steve et al. (2005), *Financial Accounting*, USA : Thompson Corporation.
- A.Porter, Gary dan Curtis L.Norton (2005), *Financial Accounting, fourth edition*, USA : Thompson Corporation.
- E.Kieso, Donald (2008), *Intermediate Accounting-2007 FASB update, twelfth edition*, USA : John Wiley&Sons,Inc.
- Douppnik,Timohty dan Hector Perera (2007), *International Accounting*, USA : The Mc Graw Hill Companies.
- Hendriksen, Elden S (1999), *Teori Akuntansi*, Alih Bahasa, Wim Liyono dan Nugroho Widjajanto, Jakarta : Erlangga.
- Ikatan Akuntan Indonesia (2007), *Standar Akuntansi Keuangan*, Jakarta : Salemba Empat.
- John J.Wild, K.R. Subramanyam dan Robert F.Hasley (2007), *Financial Statement Analysis, ninth edition*, USA : The Mc Graw Hill Companies.
- J.Wild, John (2000), *Financial Accounting*, USA : The Mc Graw Hill Companies.
- P.Purba, Marisi (2006), *Akuntansi Penurunan Nilai Aktiva*, Jakarta : Iqlima
- Richard G.Schroeder, Myrtle W.Clark dan Jack M.Cathey (2005), *Financial Accounting Theory and Analysis, eighth edition*, USA : John Wiley&Sons,Inc.
- Sparta (2004), Pengaruh Data Akuntansi terhadap Beta Saham di Bursa Efek Jakarta Saat Krisis Moneter, *Jurnal Akuntansi*, Vol. 8 (2), page 167-181.
- Sparta dan Februawaty (2005), [Pengaruh ROE, EPS, dan OCF terhadap harga saham industri manufacturing di Bursa Efek Jakarta](#), *Jurnal Akuntansi*, Vol. 9 (1), page 71-80.
- <http://www.ancol.com/infokorporat/tentangpja>
- <http://www.pnmim.com/pnmweb/articles/factsheet/MONTHLY%20MARKET%20SUMMARY%20200812.pdf>
- <http://www.scribd.com/doc/3974839/PMK-No-79-PMK-032008-ttg-Revaluasi-Aktiva-Tetap>

