

**SKRIPSI**

**PERLAKUAN AKUNTANSI REVALUASI ASET TETAP BERDASARKAN *FAIR*  
*VALUE* PADA PERUM PERUMNAS REGIONAL VII MAKASSAR**

**FAJAR MIRSADIQ**



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR**

**MAKASSAR**

**2015**

**SKRIPSI**

**PERLAKUAN AKUNTANSI REVALUASI ASET TETAP BERDASARKAN *FAIR*  
*VALUE* PADA PERUM ERUMNAS REGIONAL VII MAKASSAR**

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi

Disusun dan diajukan oleh

**FAJAR MIRSADIQ**

**105730247411**



**JURUSAN AKUNTANSI**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR**

**2015**

## HALAMAN PERSETUJUAN

**Topik** : Perlakuan Akuntansi Revaluasi Aktiva Tetap Berdasarkan *Fair Value*  
pada Perum Perumnas Regional VII Makassar

**Nama** : Fajar Mirsadiq

**NIM** : 105730247411

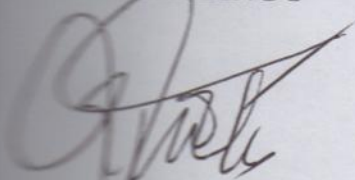
**Fakultas/ Jurusan** : Ekonomi dan Bisnis/ Akuntansi

**Institusi** : Universitas Muhammadiyah Makassar

Diseminarkan dan diperiksa pada hari Kamis tanggal 22 Oktober 2015

### Disetujui Oleh

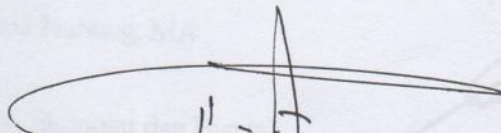
#### PEMBIMBING I



E. Andi Rustam, SE, MM.AK. CA

NBM: 1165156

#### PEMBIMBING 2



Faidhul Adziem, SE, M.SI

NBM: 927515

### Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi

Dan Bisnis

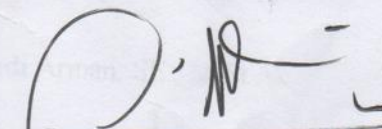


E. Mahmud Nuhung, M.A

NBM: 497794

Ketua Jurusan

Akuntansi



Ismail Badollahi, SE., Msi. Ak. CA

NBM: 1073428



## LEMBAR PENGESAHAN

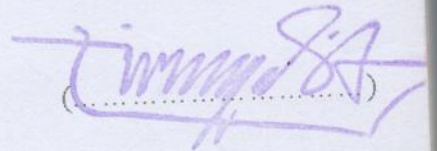
Skripsi ini telah diperiksa dan diterima oleh Panitia Ujian Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Makassar Nomor : Tahun 1437 H/2015 M dan telah dipertahankan didepan tim penguji pada tanggal 22 Oktober 2015 sebagai persyaratan guna memperoleh gelar sarjana ekonomi pada jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Makassar.

Makassar, Oktober 2015  
Muharram 1437 H

Panitia ujian :

Pengawas Umum : Dr. Irwan Akib, M.Pd

(Rektor Unismuh Makassar)



Ketua

: Dr. H. Mahmud Nuhung, MA

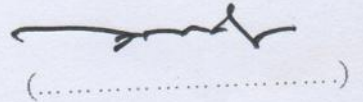
(Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis)



Sekretaris

: Drs. H. Sultan Sarda, MM

(PD.I Fakultas Ekonomi dan Bisnis)



Penguji

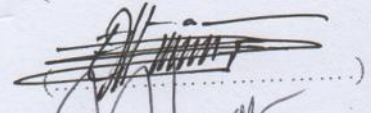
1. Drs. H. A. Rustam. SE. MM. Ak



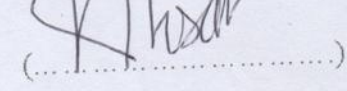
2. H. Andi Arman. SE., M.Si.Ak



3. Edi Jusriadi. SE.MM



4. Hj. Naidah. SE, M.Si



## PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Fajar Mirsadiq

NIM : 105730247411

Jurusan/prodi : Akuntansi

Dengan ini menyatakan `dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang berjudul :

**Perlakuan Akuntansi Revaluasi Aset Tetap berdasarkan *Fair Value* pada Perum  
Perumnas Regional VII Makassar**

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri, baik untuk naskah laporan maupun kegiatan penelitiannya atau programming yang tercantum sebagai bagian dari skripsi ini. Jika terdapat karya orang lain, saya akan mencantumkan sumber yang jelas.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Makassar.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak lain.

Makassar, Desember 2015

Yang membuat pernyataan

Fajar Mirsadiq

# Motto dan persembahan

## Motto dan persembahan

### ***Motto***

“Jadilah seperti karang di lautan yang selalu kuat meskipun terus dihantam ombak dan lakukanlah hal yang bermanfaat untuk diri sendiri dan juga untuk orang lain, karena hidup tidak abadi.

- ☒ Bersabar, berusaha, dan bersyukur
  - ✓ Bersabar dalam berusaha
  - ✓ Berusaha dengan tekun dan pantang menyerah
  - ✓ Dan bersyukur atas apa yang telah diperoleh

### ***Persembahan***

“aku persembahkan cinta dan sayangku kepada orang tuaku, saudaraku dan sahabat-sahabatku yang telah menjadi motivasi dan inspirasi dan tiada henti memberikan dukungan do'anya buat aku. “tanpa keluarga, manusia, sendiri di dunia, gemetar dalam dingin.”

## ABSTRAK

**Fajar Mirsadiq, 2015. Perlakuan Akuntansi Revaluasi Aset Tetap Berdasarkan *Fair Value* Pada Perum Perumnas Regional VII Makassar (di bimbing oleh Andi Rustam dan Faidhul Adziem)**

Secara umum, akuntansi konvensional, laporan keuangan yang disajikan yang mengasumsikan bahwa harga perunit adalah stabil. Biasanya akuntansi tidak mengakui adanya perubahan tingkat harga umum atau perubahan tingkat harga tertentu. Akibatnya, jika ada perubahan seperti daya beli, tidak mencerminkan nilai pasar secara benar oleh karena itu diperlukan model *fair value*. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana *fair value* dapat mempengaruhi kinerja laporan keuangan pada perusahaan property khususnya pada Perum Perumnas Regional VII Makassar. Data yang digunakan adalah data sekunder dan data primer yang bersumber dari luar obyek penelitian.

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif dan alat analisis yaitu *fair value* yang menggunakan tiga metode yaitu perbandingan data pasar, pendekatan pendapatan, biaya pengganti depresiasi. Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa dengan menggunakan model *fair value* maka perusahaan dengan mudah menunjukkan nilai yang sebenarnya wajar dan dapat dipakai untuk meningkatkan kualitas informasi keuangan perusahaan untuk memperoleh keuntungan atas keputusan untuk melepas aset tetap pada perusahaan property khususnya Perum Perumnas Regional VII Makassar. Hal ini menunjukkan bahwa penilaian dengan model *fair value* akan mempengaruhi kinerja laporan keuangan yang akan menghasilkan aset yang sebenarnya.

Kata kunci : Perlakuan Akuntansi, Revaluasi Aset Tetap dengan Prinsip *Fair Value*

## KATA PENGANTAR

*Assalamu 'AalaikumWr.Wb.*

Alhamdulillah, Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, sebagai ungkapan rasa syukur atas Rahmat dan Taufik-Nya yang di limpahkan kepada penulis, sehingga proposal dengan judul “*Perlakuan Akuntansi Revaluasi Aset Tetap Berdasarkan Fair Value Pada Perum Perumnas Regional VII Makassar*” dapat diselesaikan guna untuk memenuhi gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi Universitas Muhammadiyah Makassar.

Dengan kerendahan hati, penulis menyadari bahwa proposal yang saya buat masih jauh dari kesempurnaan, karena itu penulis ingin menyampaikan permintaan maaf yang sedalam-dalamnya atas keterbatasan penulis, sebagai manusia yang tidak lupuk dari kesalahan dan kekhilafan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun pada semua yang membaca demi kesempurnaan proposal ini, khususnya pada dosen di masa yang akan datang untuk menjadi lebih baik.

Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih pada kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini, khususnya kepada :

1. Bapak Dr. H. Mahmud Nuhung, M.A selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Makassar yang telah memberikan kesempatan bagi penulis untuk mengikuti kegiatan perkuliahan di Fakultas Ekonomi da Bisnis Universitas Muhammadiyah Makassar.



2. Bapak Ismail Badollahi.SE.,Msi.Ak.CA selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Makassar atas kebijakan dalam penyusunan mata kuliah, sehingga penulis dapat mengikuti seluruh matakuliah sesuai konsentrasi penjurusan.
3. Bapak Dr. H.Andi Rustam. SE.MM.Ak.CA dan Bapak Faidhul Adziem,SE.,M.SI selaku dosen pembimbing skripsi atas waktu, perhatian, dan segala bimbingan serta arahnya selama penulisan skripsi ini.
4. Seluruh dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammdiyah Makassar atas segala ilmu dan pengalaman berharga yang telah diberikan selama ini kepada penulis.
5. Bapak dan Mama tercinta, terima kasih atas do'a, kasih sayang, pengorbanan, motivasi, bimbingan, nasehat, bekal ilmu hidup, dan segalanya, serta kakakku terima kasih atas dukungannya selama ini. Untuk keluargaku tercinta terima kasih selama ini telah banyak memberikan bantuan baik moril maupu materil.
6. Teman-teman AK3 : Darmi, Wulan, Tuty, Risky,Dwi, Risna, Nurul, Iful,Ahmad serta teman-teman lain maaf tidak bisa disebutkan satu persatu, terima kasih atas do'a dan dukungan kalian semua.
7. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu hingga terselesaikannya skripsi ini.

Makassar, Oktober 2015

Penyusun

## DAFTAR TABEL

TABEL	NAMA	HAL
Tabel 4.1	Perhitungan <i>fair value</i> dengan data pembanding	54
Table 4.2	Ringkasan penilaian aktiva tetap sebelum dilakukan revaluasi pada tanggal 31 desember 2014	59
table 4.3	Ringkasan penilaian aktiva tetap setelah dilakukan revaluasi pada tanggal 31 desember 2014	59
table 4.4	Perbandingan nilai aset tetap berdasarkan fair value 2014 dan 2015	60
Table 4.5	Nilai aktiva tetap	63
Table 4.6	Penyajian dalam laporan laba rugi perakuan aset tetap	63

## DAFTAR GAMBAR

GAMBAR	NAMA	HAL
Gambar 4.1	Struktur organisasi Perum Perumnas Regional VII	42

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Dalam menjalankan aktivitas operasional perusahaan, aset tetap merupakan sumber atau harta berwujud yang memberikan manfaat jangka panjang. Manfaat yang diberikan aset tetap umumnya semakin lama semakin menurun, kecuali manfaat yang diberikan oleh tanah. Lebih jauh lagi, penentuan apakah suatu pengeluaran merupakan suatu aset atau beban dapat berpengaruh signifikan pada hasil operasi yang dilaporkan perusahaan.

Kebijakan akuntansi perusahaan merupakan hal penting yang harus diperhatikan oleh manajemen perusahaan yang tercermin dalam laporan keuangan. Laporan keuangan bertujuan untuk memberikan informasi tentang posisi keuangan, kinerja dan arus kas yang bermanfaat bagi pemakainya dalam pengambilan keputusan. Informasi yang ada dalam laporan keuangan harus dapat dipahami, relevan, dapat diandalkan dan dapat diperbandingkan. Laporan keuangan antara satu perusahaan dan perusahaan lainnya berbeda-beda hal ini terjadi karena penetapan sistem dan metode akuntansi. Kebijakan akuntansi adalah proses dari pemilihan alternatif tertentu dalam metode pelaporan, sistem pengukuran, dan teknik pengungkapan dari semua yang mungkin tersedia untuk pelaporan keuangan oleh perusahaan.

Aset tetap dalam akuntansi adalah aset berwujud yang memiliki umur lebih dari satu tahun dan tidak mudah diubah menjadi kas. Jenis aset tetap ini

biasanya dibeli untuk digunakan dalam kegiatan operasional perusahaan, dan tidak dimaksudkan untuk dijual kembali. Sedangkan penyusutan adalah pengakuan adanya nilai aset tetap berwujud atau sebagai proses akuntansi untuk mengalokasikan harga pokok (*cost*) aset berwujud pada beban dengan cara yang sistematis dan rasional dalam periode-periode yang mengambil manfaat dari penggunaan aset tersebut.

Dari uraian di atas dapat diambil kesimpulan bahwa data-data akuntansi memberikan bantuan khususnya pada pihak intern, untuk menyajikan laporan keuangan yang sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum, selain data-data akuntansi memberikan informasi yang tepat untuk menilai pengakuan pendapatan, menghitung biaya proyek, harga pokok proyek dan lain sebagainya.

Tujuan utama akuntansi keuangan adalah menyusun laporan yang di dalamnya harus menyajikan informasi yang berguna bagi pihak intern maupun pihak ekstern perusahaan. Hal ini menuntut setiap manajemen untuk memajukan usaha dan menjaga kelangsungan usahanya, untuk masalah yang berhubungan dengan keuangan (akuntansi) seharusnya perusahaan yang bergerak dalam bidang properti menggunakan prinsip-prinsip akuntansi yang sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum, tetapi dalam menjalankan kegiatan operasionalnya setiap perusahaan properti memiliki caranya masing-masing.

Sejak diberlakukannya *International Accounting Standard* (IAS) No.40 pada tahun 2003, maka era *fair value* (Nilai Wajar) dalam konteks

*Mark to Market* (MTM) di sistem akuntansi telah dimulai. Pada beberapa tahun kebelakang, IASB (*International Accounting Standard Board*) telah merevisi beberapa Standar Akuntansi Internasional dengan memberlakukan *fair value* untuk beberapa ketentuan dalam standar akuntansinya. Salah satu yang menonjol adalah pengakuan *fair value* adalah salah satu opsi (model revaluasi) selain Nilai Buku (*historical cost*) dalam penentuan nilai aset tetap (properti, pabrik, dan peralatan). Pada ketentuan lain, *fair value* juga digunakan dalam penentuan nilai atas kewajiban di beberapa standar lainnya.

Perubahan ini telah menimbulkan efek kepada seluruh *stakeholder*, apakah pelaku usaha, Akuntan maupun penilai dalam pemberian pendapat atas *fair value* tersebut. Demikian pula US GAAP yang mewakili standar akuntansi keuangan di Amerika, sejak tahun 2006 telah memberlakukan SFAS 157 tentang pengukuran NilaiWajar (*Fair Value Measurement*) untuk berbagai keperluan terkait. Standar Akuntansi Di Indonesia pertama sekali memberlakukan opsi Nilai Wajar pada tahun 2007 untuk PSAK 16 tentang aset tetap yang mengadopsi dari IAS/IFRS 16.

Aset tetap biasanya memiliki masa pemakaian lebih dari satu tahun, sehingga diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perusahaan dalam jangka waktu yang relatif lama. Namun, manfaat yang diberikan aset tetap umumnya semakin lama semakin menurun manfaatnya secara terus menerus, dan menyebabkan terjadinya penyusutan.

Seiring dengan berlalunya waktu, aset tetap akan mengalami penyusutan (kecuali tanah). Faktor yang mempengaruhi menurunnya



kemampuan suatu aset tetap untuk memberikan jasa/manfaat yaitu secara fisik, disebabkan oleh pemakaian karena penggunaan yang berlebihan dan secara fungsional, disebabkan oleh ketidakcukupan kapasitas yang tersedia dengan yang diminta misalnya kemajuan teknologi. Sehingga penurunan kemampuan aset tetap tersebut dapat dialokasikan sebagai biaya.

Aset tetap sangat berpengaruh dalam laporan keuangan perusahaan karena nilai dari aset tetap itu sendiri merupakan salah satu yang paling besar nilainya dalam laporan keuangan. Sehingga dalam penilaiannya dibutuhkan adanya revaluasi terhadap aset tetap perusahaan. Karena dengan adanya revaluasi itu sendiri bertujuan untuk memperbaiki posisi keuangan dalam rangka tujuan memperoleh kredit dari bank, proses penjualan aset tetap itu sendiri. Dalam kondisi inflasi, perusahaan perlu mempertimbangkan untuk melakukan revaluasi karena nilai buku sudah tidak bisa mencerminkan harga pasar yang berlaku saat ini. Dan juga kenaikan harga sangat tinggi di Negara kita sebagai akibat dari turun dan bergejolaknya mata uang rupiah terhadap mata uang asing khususnya US Dollar, di samping telah menurunkan tingkat kesejahteraan masyarakat Indonesia juga menyebabkan nilai historis aset perusahaan yang dinilai dalam rupiah akan sangat jauh berbeda dengan harga pasarnya dan dapat mengakibatkan kurang serasinya perbandingan antara penghasilan dengan beban, dan nilai buku dengan nilai intrinsik perusahaan.

Sebelum adanya PSAK 16 revisi 2007, semua perusahaan di Indonesia mencatat akuntansi untuk aset tetapnya dengan menggunakan model *historical cost*. Namun saat ini dibutuhkan adanya *fair value* dalam revaluasi aset tetap

perusahaan. Beberapa paragraf dalam PSAK 16 (2007) menjelaskan mengenai nilai wajar aset tetap pada saat revaluasi. Nilai wajar tanah dan bangunan biasanya ditentukan melalui penilaian yang dilakukan oleh penilai yang memiliki kualifikasi profesional berdasarkan bukti pasar.

Secara umum laporan keuangan disusun berdasarkan model *historical cost* yaitu menggunakan harga pada saat transaksi dan berasumsi bahwa harga-harga stabil. Penyusunan laporan keuangan berdasarkan model *historical cost* ini tidak mencerminkan adanya perubahan daya beli sehingga laporan keuangan kurang mampu mencerminkan keadaan yang sebenarnya jika terjadi perubahan. Hal ini akan menyebabkan laporan keuangan kehilangan keakuratan maupun ketelitiannya. Laporan keuangan tersebut kurang sesuai jika digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan sehingga pihak ekstern maupun pihak intern perusahaan dapat kehilangan kepercayaan terhadap laporan keuangan. Terjadinya inflasi yang cukup tinggi akan menyebabkan semakin tinggi ketidakakuratan laporan keuangan yang dihasilkan. Agar dapat mencerminkan keadaan yang sebenarnya atau paling tidak mendekati keadaan yang sebenarnya, laporan keuangan dapat disusun dengan menggunakan tingkat harga umum. Semakin tinggi tingkat inflasi maka semakin besar perbedaan yang dihasilkan antara laporan keuangan yang disusun berdasarkan nilai historis dengan laporan keuangan yang disusun berdasarkan tingkat harga umum. Jika inflasi dan perubahan harga yang tidak terlalu tinggi maka perbedaan tersebut tidak terlalu besar atau bahkan tidak terjadi.

*Fair value* adalah nilai suatu aset untuk dapat dipertukarkan atau suatu liabilitas diselesaikan antara pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi secara wajar, bukan atas transaksi paksaan, likuidasi paksaan, atau penjualan paksaan. Penggunaan *fair value* untuk menilai suatu item didalam laporan keuangan bertujuan untuk meningkatkan relevansi laporan keuangan. Nilai wajar menyediakan informasi penting mengenai aset dan kewajiban finansial jika dibandingkan hanya dengan menggunakan *historical cost*.

Penelitian ini hanya mencakup tanah dan bangunan yang masuk kategori aset tetap perusahaan. Hal ini dipertegas mengingat Perum Perumnas adalah suatu perusahaan properti yang memiliki aset berupa tanah dan bangunan pada aset lancarnya sebagai persediaan dari tanah dan bangunan yang dijual pada kegiatan operasi utama perusahaan.

Berdasarkan uraian di atas, mendorong peneliti untuk membahas dan melakukan penelitian ini dengan judul “Perlakuan Akuntansi revaluasi aset tetap berdasarkan *Fair Value* pada Perum Perumnas Regional VII Makassar”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang, maka peneliti merumuskan masalah sebagai berikut “Bagaimana pengukuran dan penilaian revaluasi aset tetap yang menggunakan metode *fair value* dapat mempengaruhi kinerja laporan keuangan?”

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana *fair value* dapat mempengaruhi kinerja laporan keuangan. Selain itu memberi pemahaman pada pihak perusahaan tentang bagaimana cara pengakuan aset tetap yang akan direvaluasi dengan menggunakan model *fair value* pada perusahaan properti khususnya pada Perum Perumnas Regional VII Makassar.

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Menambah pengetahuan pihak perusahaan mengenai penerapan pengukuran dan penilaian akuntansi tanah dan bangunan dan untuk menambah wawasan dalam bidang akuntansi.
2. Memberi kontribusi praktis terhadap perusahaan dan manajemen dalam menjelaskan posisi tanah dan bangunan terhadap laporan keuangan perusahaan berbasis properti agar dapat disesuaikan dengan Standar Akuntansi Keuangan.
3. Sebagai bahan acuan dan pedoman peneliti berikutnya yang akan melaksanakan penelitian dan pembahasan terhadap masalah yang sama.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Pengertian Akuntansi**

Secara umum akuntansi merupakan suatu sistem informasi yang digunakan untuk mengubah data transaksi menjadi informasi keuangan. Proses akuntansi mengikuti kegiatan mengidentifikasi, mencatat dan menafsirkan, mengkomunikasikan peristiwa ekonomi dari sebuah organisasi kepada pemakai informasinya.

Menurut Mamduh (2007: 27) akuntansi adalah proses pengidentifikasian, pengukuran, pencatatan dan pengkomunikasian informasi ekonomi yang biasa dipakai untuk penilaian dan pengambilan keputusan oleh pemakai informasi tersebut.

#### **B. Aset Tetap**

##### **1. Pengertian Aset Tetap**

Perusahaan biasanya menanamkan dana yang dimilikinya pada aset tetap seperti mesin, gedung, tanah, dan lain-lain dengan harapan akan mendapat keuntungan di masa mendatang.

Ada beberapa pengertian dari aset tetap ini, diantaranya yaitu menurut PSAK nomor 16 (revisi 2011) yang 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

Aset tetap adalah aset yang digunakan perusahaan sebagai entitas bisnis untuk menciptakan pendapatan (Marisi P. Purba, 2013:2). Aset tetap adalah aset-aset yang berwujud yang sifatnya relatif permanen yang digunakan dalam kegiatan perusahaan yang normal (Baridwan, 2004:271). Dari beberapa pengertian tersebut disimpulkan bahwa aset tetap merupakan investasi yang dilakukan oleh perusahaan dalam jangka panjang dan dapat menciptakan pendanaan untuk perusahaan.

## 2. Penggolongan dan Karakteristik Aset Tetap

Aktiva tetap yang dimiliki perusahaan, secara umum hanya dapat dibedakan oleh sifatnya, dan ada yang tidak dapat dilihat dan diraba secara langsung. Oleh karena perbedaan sifat itu maka ada ahli yang menjadikannya sebagai dasar untuk penggolongan aktiva tetap tersebut. Baridwan (2004: 272) menyatakan bahwa penggolongan aktiva tetap tersebut sebagai berikut:

- a. Aktiva tetap yang umurnya tidak terbatas seperti tanah untuk letak perusahaan, pertanian dan peternakan.
- b. Aktiva tetap yang umurnya terbatas dan apabila sudah habis masa penggunaannya bisa diganti dengan aktiva yang sejenis, misalnya bangunan, mesin, alat-alat, mebel, kendaraan dan lain-lain.



- c. Aktiva tetap yang umurnya terbatas dan apabila sudah habis masa penggunaannya tidak dapat diganti dengan aktiva yang sejenis, misalnya sumber-sumber alam seperti tambang, hutan dan lain-lain.

Aktiva tetap dapat dibedakan atas:

- a. Tanah dan hak atas tanah

Tanah adalah harta yang dimiliki dan digunakan untuk kegiatan usaha seperti tanah tempat bangunan, tempat parkir, tanah pertanian, tanah perkebunan dan sebagainya. Tanah memberikan manfaat terhadap kegiatan perusahaan selama jangka waktu yang tidak terbatas. Hak atas tanah adalah hak untuk menggunakan tanah tanpa perubahan hak milik dari tanah tersebut pada yang menggunakannya. Hak atas tanah ini mempunyai masa pakai yang terbatas sehingga dapat disusutkan.

- b. Bangunan

Bangunan adalah harta yang dimiliki dan digunakan perusahaan dalam menjalankan operasinya. Bangunan dapat berupa gedung kantor, pabrik toko, perumahan dan sebagainya.

- c. Mesin

Mesin digunakan untuk menjalankan proses produksi dalam operasi perusahaan seperti mesin pembangkit tenaga listrik, mesin pabrik dan sebagainya.

- d. Peralatan

Peralatan adalah alat yang digunakan dalam menjalankan operasi perusahaan baik langsung maupun tidak langsung. Peralatan yang

langsung digunakan seperti peralatan pengangkutan dipabrik, alat perbengkelan dan sebagainya.

e. Kendaraan

Kendaraan adalah alat pengangkutan yang dimiliki dan digunakan untuk operasi perusahaan baik untuk pengangkutan karyawan maupun untuk pengangkutan barang kebutuhan pokok.

f. Perabot dan alat-alat kantor

Perabot dan alat-alat kantor biasanya terdapat pada bagian administrasi atau bagian penjualan dari perusahaan, seperti meja, kursi, mesin hitung dan sebagainya.

g. Prasarana

Di Indonesia merupakan kebiasaan perusahaan membuat klasifikasi khusus prasarana seperti jalan, jembatan, pagar, dan lain-lain.

3. Penilaian dan Perolehan Aset Tetap

a. Penilaian Aset Tetap

Pengakuan awal aset tetap disajikan berdasarkan harga perolehan aset tersebut. Harga perolehan adalah jumlah kas atau setara kas yang dibayarkan atau nilai wajar imbalan lain yang diberikan untuk memperoleh suatu aset pada saat perolehan atau konstruksi sampai dengan aset tersebut dalam kondisi siap untuk dipergunakan.

Karena harga perolehan dari aset tetap adalah biaya untuk seluruh masa manfaat, sedangkan setiap tahun selalu ada pengukuran dan pelaporan terhadap kinerja perusahaan yang meliputi penghasilan

dan beban maka biaya dari aset tetap tersebut juga harus dialokasikan sebagai beban yang nantinya beban ini akan diperbandingkan dengan penghasilan yang diperoleh pada tahun berjalan.

Setelah pengukuran pengakuan awal, entitas memilih model biaya atau model revaluasi sebagai kebijakan akuntansinya dan menerapkan kebijakan tersebut terhadap seluruh aset tetap dalam kelompok yang sama. Model biaya pengukuran aset tetap dengan mencatat nilai sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai, sedangkan model revaluasi adalah aset tetap dinilai kembali dengan nilai wajar pada tanggal revaluasi dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai. Revaluasi harus dilakukan dengan keteraturan yang cukup regular untuk memastikan bahwa jumlah tercatat tidak berbeda secara material dari jumlah yang ditentukan dengan menggunakan nilai wajar pada akhir periode laporan. Jika suatu aset tetap direvaluasi, maka seluruh aset tetap dalam kelompok yang sama harus direvaluasi.

Jika jumlah tercatat aset meningkat akibat revaluasi, maka kenaikan tersebut diakui dalam pendapatan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas pada bagian surplus revaluasi. Namun kenaikan itu harus diakui dalam rugi hingga sebesar jumlah penurunan nilai aset akibat revaluasi yang pernah diakui sebelumnya dalam rugi.

Jika jumlah aset tercatat aset turun akibat revaluasi, maka penurunan tersebut diakui dalam rugi. Namun, penurunan nilai tercatat

diakui dalam pendapatan komprehensif lain selama penurunan tersebut tidak melebihi saldo kredit surplus revaluasi untuk aset tersebut. Penurunan nilai diakui pada pendapatan komprehensif lain mengurangi akumulasi dalam ekuitas pada bagian surplus revaluasi. Jika entitas mengubah kebijakan akuntansi dari model biaya ke model revaluasi dalam pengukuran aset tetap, maka perubahan tersebut berlaku prospektif.

b. Perolehan Aset Tetap

Standar Akuntansi Keuangan (2007: 16-4) suatu aset tetap yang memenuhi kualifikasi untuk diakui sebagai aset pada awalnya harus diukur sebesar biaya perolehan. Dengan kata lain biaya perolehan aktiva tetap adalah setara dengan nilai tunainya dan diakui pada saat terjadinya.

Biaya perolehan aktiva tetap meliputi:

- 1) Harga perolehannya, termasuk bea impor dan pajak yang tidak boleh dikreditkan setelah dikurangi diskon pembelian dan potongan-potongan lain
- 2) Biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aktiva ke lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aktiva siap digunakan sesuai dengan keinginan dan maksud manajemen
- 3) Estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aktiva tetap dan restorasi lokasi aktiva

Perusahaan dapat memperoleh aktiva tetap dengan beberapa cara. Menurut Gunadi (2005: 48) : aktiva tetap dapat diperoleh dengan barbagai cara, yaitu:

1) Pembelian aktiva

Dalam Standar akuntansi Keuangan dinyatakan bahwa “aktiva tetap yang diperoleh dengan pembelian dalam bentuk siap pakai dicatat dengan harga beli ditambah dengan biaya yang terjadi untuk menempatkan aktiva itu pada kondisi dan tempat yang siap digunakan”.

Namun tidak dengan ketentuan perpajakan perolehan aktiva tetap diakui tergantung dari status hubungan antara penjual dan pembelinya. Sebagaimana dinyatakan Gunadi (2005: 49) “ dalam ketentuan perpajakan, tergantung dari status hubungan antara penjual dan pembeli, sehubungan dengan pihak yang terlibat dalam transaksi pembelian aktiva dipisahkan antara pihak yang mempunyai hubungan istimewa dan yang tidak.

Selanjutnya dijelaskan “harga beli aktiva antar pihak yang mempunyai hubungan istimewa (misalnya penjual memiliki paling sedikit 25% saham badan pembeli) dapat dihitung sesuai dengan nilai pasar (wajar).

2) Perolehan dengan sewa guna usaha modal

Sewa guna usaha modal, atau sering disebut dengan lease modal (*capital lease*) merupakan perjanjian dengan pemberian hak

kepada lease untuk menggunakan aktiva yang dimiliki *lessor* (penyewa) selama masa tertentu dengan membayar sejumlah uang. Akuntansi komersial menyatakan bahwa pada hakikatnya lease modal merupakan pembelian aktiva.

3) Perolehan dengan pertukaran

Aktiva tetap dapat diperoleh melalui pertukaran dengan aktiva non moneter (baik sejenis atau bukan) atau sekuritas (obligasi atau saham sendiri atau emisi badan lain). Dalam hal perolehan aktiva dengan pertukaran, akuntansi pajak tidak mengatur secara rinci apakah pertukaran dengan aktiva atau dengan sekuritas bukan terbitan perusahaan sendiri.

4) Perolehan dengan membangun sendiri

Praktek akuntansi komersial menyatakan aktiva yang diperoleh dengan cara membangun sendiri akan dicatat sebesar harga perolehannya, yaitu meliputi seluruh biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan pembangunan aktiva itu hingga siap dipergunakan.

5) Perolehan dengan hibah, bantuan atau pemberian

Akuntansi komersial menghitung harga pasar aktiva yang diperoleh dari hibah, bantuan, atau pembelian sebagai harga perolehan.



#### 4. *Depresiasi*(Penyusutan) Aktiva Tetap

Semua aset tetap kecuali tanah akan rusak/usang. Untuk beberapa aset tetap, kerusakan fisik dan usang menyebabkan penyusutan (*depresiasi*).

*Depresiasi* adalah sebagian dari harga perolehan aset tetap yang secara sistematis dialokasikan menjadi biaya setiap periode akuntansi (Baridwan, 2004: 305). Depresiasi adalah proses pengalokasian cost atau harga perolehan aset tetap menjadi biaya selama masa manfaatnya dengan cara rasional dan sistematis. Depresiasi atau penyusutan dalam akuntansi adalah alokasi sistematis jumlah jumlah yang dapat disusutkan dari suatu aset selama umur manfaatnya (<http://id.wikipedia.org/wiki/depresiasi>). Dari beberapa pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa depresiasi merupakan suatu proses untuk pengalokasian harga perolehan aset tetap yang disusutkan sepanjang masa manfaatnya.

Ada beberapa metode yang biasanya digunakan untuk menghitung penyusutan, yaitu:

##### a. Metode garis lurus (*Straight Line Method*)

Berdasarkan metode garis lurus (*straight line method*), penyusutan besarnya sama untuk setiap tahun masa manfaat aset. Dasar perhitungan satu-satunya adalah waktu.

Supaya dapat menghitung beban penyusutan dengan metode garis lurus, cukup dengan menghitung biaya yang dapat disusutkan. Biaya

yang dapat disusutkan adalah harga perolehan aset dikurangi nilai sisa. Hal ini menunjukkan total jumlah nilai yang dapat disusutkan. Pada metode garis lurus, untuk menentukan beban penyusutan setiap tahun adalah membagi biaya yang dapat disusutkan dengan masa manfaat aset.

b. Metode unit aktivitas (*Unit of activity method*)

Berdasarkan metode unit aktivitas, masa manfaat dinyatakan dalam total unit produksi atau tingkat penggunaan aset, bukan dalam satuan waktu. Metode unit aktivitas ini cocok digunakan untuk mesin pabrik. Produksi dapat dihitung dalam jumlah unit yang dihasilkan atau dalam jam kerja mesin. Metode dapat juga digunakan untuk aset seperti peralatan pengangkutan (jarak tempuh dalam mil) dan pesawat (jam terbang). Metode unit aktivitas secara umum tidak sesuai untuk bangunan atau perabot, karena penyusutan aset ini biasanya merupakan fungsi dari waktu dibandingkan penggunaan.

Untuk menggunakan metode ini, total unit aktivitas untuk seluruh masa manfaat diestimasi, dan kemudian total unit ini sebagai pembagi terhadap biaya yang dapat disusutkan. Jumlah yang dihasilkan dari perhitungan tersebut adalah biaya penyusutan per unit. Biaya penyusutan per unit ini kemudian dikalikan dengan unit aktivitas selama tahun berjalan untuk menentukan besarnya beban depresiasi tahunan.

c. Metode saldo menurun (*Declining balance method*)

Metode saldo menurun menghasilkan beban penyusutan tahunan yang terus menurun selama masa manfaat aset. Metode ini dinamakan saldo menurun karena periode penyusutan didasarkan atas nilai buku (harga perolehan dikurangi akumulasi penyusutan) aset yang terus menurun. Beban penyusutan tahunan dihitung dengan mengalikan nilai buku pada awal tahun dengan tarif penyusutan saldo menurun. Tarif penyusutan tetap sama dari tahun ke tahun, tetapi nilai buku akan terus menurun setiap tahun.

### **C. Revaluasi Aktiva Tetap dan Pelaksanaannya**

#### **1. Definisi Revaluasi Aktiva Tetap**

Revaluasi atau penilaian kembali adalah kegiatan penghitungan kembali nilai sebuah aktiva sesuai harga pasar yang berlaku pada saat penilaian dilakukan sehingga akan diperoleh nilai aktiva yang relevan.

Menurut Waluyo & Ilyas (2002: 122): Revaluasi aktiva tetap adalah penilaian kembali aktiva tetap perusahaan, yang diakibatkan adanya kenaikan nilai aktiva tetap tersebut di pasaran atau karena rendahnya nilai aktiva tetap dalam laporan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh revaluasi atau sebab lain, sehingga nilai aktiva tetap dalam laporan keuangan tidak lagi mencerminkan nilai yang wajar.

Revaluasi aktiva dimaksudkan untuk menyesuaikan laporan keuangan dan membawa posisi finansial perusahaan ke nilai sekarang yang sebenarnya. Tujuan dilakukan penilaian kembali (revaluasi) aktiva tetap

antara lain adalah untuk meningkatkan akurasi keterkaitan biaya dan pendapatan sehingga perhitungan besar laba lebih proporsional dan lebih memberikan perlindungan terhadap faktor produksi.

Revaluasi aktiva tetap dapat meningkatkan kesebandingan antara biaya produksi (peningkatan biaya penyusutan) dengan pendapatan (harga jual), serta perimbangan aktiva dengan passiva dan modal dengan utang. Dari perspektif perpajakan, dalam hal ini pajak penghasilan (PPh), penilaian kembali (revaluasi) aktiva tetap merupakan peluang untuk memperoleh penghematan pajak, atau keuntungan pajak. Hal ini ditunjukkan dengan beban pajak yang dapat minimalisasi melalui penyusutan aktiva tetap tersebut, dan kompensasi kerugian perusahaan.

Suandy (2003 : 43) menyatakan:

Penilaian kembali aktiva tetap mempunyai fungsi :

- a. Perhitungan harga pokok akan menghasilkan nilai yang mendekati harga pokok yang wajar.
- b. Meningkatkan struktur modal sendiri, artinya perbandingan antara pinjaman (*debit*) dengan modal sendiri (*equity*) atau *Debt to Equity Ratio (DER)* menjadi membaik. Dengan membaiknya DER perusahaan dapat menarik dana melalui pinjaman dari pihak ketiga atau melalui emisi saham.

## 2. Pelaksanaan Revaluasi Aktiva Tetap

Penilaian kembali (revaluasi) aktiva tetap merupakan salah satu bentuk kebijakan akuntansi terhadap seluruh aktiva tetap yang dimiliki

perusahaan. Hal ini sesuai dengan pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (2007 : 16-6) “ suatu entitas harus memilih model biaya (*cost model*) atau model revaluasi (*revaluation model*) sebagai kebijakan akuntansinya dan menerapkan kebijakan tersebut terhadap seluruh aset tetap dalam kelompok aset yang sama”.

Selanjutnya dijelaskan juga dalam Standar Akuntansi Keuangan (2007: 16-6) bahwa :

Setelah diakui sebagai aset, suatu aset tetap yang nilai wajarnya dapat diukur secara andal harus dicatat pada jumlah revaluasian, yaitu nilai wajar pada tanggal revaluasi dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai yang terjadi setelah tanggal revaluasi. Revaluasi harus dilakukan dengan keteraturan yang cukup regular untuk memastikan bahwa jumlah tercatat tidak berbeda secara material dari jumlah yang ditentukan dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal neraca.

Pernyataan diatas menyimpulkan bahwa perusahaan dapat melakukan penilaian kembali (revaluasi) terhadap aktiva dimilikinya, namun dengan didukung oleh peraturan pemerintah. Peraturan pemerintah yang menganjurkan perusahaan untuk melakukan penilaian kembali (revaluasi) aktiva tetap adalah peraturan perpajakan. Dalam hal ini pemerintah memberikan wewenang dan tanggung jawab melalui Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Direktorat Jendral Pajak.

Dalam penilaian kembali (revaluasi), tidak semua aktiva tetap dapat dinilai kembali. Sebagaimana dinyatakan oleh Suandy (2003: 45) : aktiva tetap yang dapat direvaluasi adalah :

- a. Aktiva berwujud dalam bentuk tanah, kelompok bangunan, dan bukan bangunan yang tidak dimaksudkan untuk dialihkan atau dijual.
- b. Aktiva tersebut terletak atau berada di Indonesia.

Dalam melakukan penilaian kembali (revaluasi) aktiva tetap perusahaan dapat mempertimbangkan untuk melakukan revaluasi secara parsial atau menyeluruh. Suandy (2003: 47) “revaluasi parsial berarti perusahaan hanya melakukan revaluasi atas sebagian aktiva tetap yang ada sesuai pertimbangan perusahaan”.

Dalam melaksanakan penilaian dipakai beberapa cara pendekatan sebagai berikut :

- 1) Pendekatan data pasar (*Market Data Approach*)

Pendekatan data pasar adalah suatu metode penilaian dimana nilai pasar berdasarkan atas nilai yang terjadi pada saat transaksi yang sejenis waktu itu.

- 2) Pendekatan biaya (*Cost Approach*)

Pendekatan biaya adalah suatu metode penilaian di mana nilai aktiva diperoleh dari biaya reproduksi baru dikurangi penyusutan.



### 3) Pendekatan pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan pendapatan adalah suatu metode penilaian di mana keuntungan bersih dianalisis guna mendapatkan besarnya jumlah investasi dalam menghasilkan keuntungan tersebut.

### 3. Manfaat Revaluasi Aset Tetap

Revaluasi aktiva tetap mempunyai manfaat bagi perusahaan, diantaranya yaitu:

- a. Dapat menciptakan *performance of balance sheet* yang lebih baik, sebagai akibat meningkatnya nilai aktiva dan modal
- b. Meningkatkan kepercayaan para pemegang saham, karena kenaikan nilai aktiva dan modal
- c. Meningkatkan kepercayaan kreditur, sebagai dampaknya membaiknya beberapa rasio keuangan perusahaan, khususnya yang ditunjukkan *debt to assets ratio dan debt to equity ratio*.
- d. Penghematan pajak yang terjadi sebagai akibat bertambah besarnya nilai penyusutan aktiva, yang dapat memberikan penghematan pajak dari nilai tambah penyusutan.

## **D. Fair Value**

### 1. Cikal Bakal *Fair Value*

*Fair value* pertama kali diperkenalkan di Australia, Inggris dan Negara bekas jajahan Inggris. Konsep ini pertama kali digunakan untuk menghitung aset biologis di lingkungan perusahaan perkebunan dan

peternakan. Pertimbangannya aset dan bidang usaha perusahaan-perusahaan tersebut adalah makhluk hidup yang akan terus berkembang biak. Jika perusahaan-perusahaan tersebut menggunakan nilai buku (*historical cost*), akan menjadi tidak wajar karena mencerminkan nilai ekonomi yang tidak sebenarnya. Dari sini, ditemukan konsep perhitungan yang baru yaitu *fair value*.

Konsep *fair value* kemudian di adopsi ke dalam Standar Akuntansi Internasional dan diberlakukan pertama kali pada 2003 iuntuk menilai aset-aset biologis. Sejak saat itu perusahaan-perusahaan publik di Eropa menggunakan *fair value* untuk menyusun laporan keuangannya. Dengan kondisi pasar yang semakin dinamis, dan berkembang sangat cepat, akhirnya konsep *historical cost* dianggap tidak cocok lagi, karena tidak mencerminkan nilai pasar. Sebagai gantinya digunakan konsep *fair value*. *Fair value* ditetapkan oleh *International Accounting Standar Board* (IASB) sebagai dasar untuk mengukur aset.

## 2. Definisi *Fair Value*

Dewan Keuangan Standar International memberikan statement, bahwa *fair value* merupakan satu-satunya konsep yang relevan dalam dunia bisnis. Hal ini dikarenakan :

- a. Akuntansi *Fair value* dapat meningkatkan transparansi atas informasi yang disampaikan kepada publik.
- b. Informasi *Fair Value* adalah informasi utama dalam keadaan ekonomi saat ini.

c. *Fair Value*, akan memberikan informasi yang lebih real bagi investor

Menurut Suwardjono (2008: 475) *Fair value* adalah jumlah rupiah yang disepakati untuk suatu obyek dalam suatu transaksi antara pihak-pihak yang berkehendak bebas tanpa tekanan atau keterpaksaan.

Dengan demikian, *fair value* adalah bukanlah nilai yang akan diterima atau dibayarkan entitas dalam suatu transaksi yang dipaksakan, likuidasi yang dipaksakan, atau penjualan akibat kesulitan keuangan. Nilai adalah nilai yang wajar mencerminkan kualitas kredit suatu instrumen.

Nilai wajar digunakan untuk mengukur:

- 1) Satu aset
- 2) Sekelompok aset
- 3) Satu liabilitas
- 4) Sekelompok liabilitas
- 5) Konsiderasi bersih dari satu atau lebih aset dikurangi satu atau lebih liabilitas terkait
- 6) Satu segmen atau divisi dari sebuah entitas
- 7) Satu lokasi atau wilayah dari suatu entitas
- 8) Satu keseluruhan entitas

### 3. Keunggulan dan Kelemahan Fair Value

#### A. Keunggulan *fair value*

Penman (2007: 33) mengemukakan argument mengenai kelebihan *fair value*, antara lain:

- 1) Investor-investor berkaitan dengan nilai, bukan biaya, maka melaporkan *fair value*.
- 2) Dengan berlalunya waktu, harga historis jadinya tidak relevan dalam menaksir posisi keuangan suatu entitas. Harga menyediakan informasi terbaru sekitar nilai dari aset-aset.
- 3) Akuntansi *fair value* melaporkan aset dan kewajiban dalam cara yang ekonomis akan memperhatikan mereka *fair value* mencerminkan unsur pokok ekonomi yang benar.
- 4) Akuntansi *fair value* melaporkan *economic income*, diterima secara luas, perubahan dalam *fair value* dari aset bersih pada neraca menghasilkan pendapatan. Akuntansi *fair value* adalah solusi kepada permasalahan akuntan dalam pengukuran pendapatan, dan lebih diminati dibanding ratusan peraturan yang mendasari pendapatan *historical cost*.
- 5) *Fair value* adalah pengukuran berbasis pasar yang tidak dipengaruhi oleh faktor-faktor khusus entitas.

#### B. Kelemahan *Fair Value*

Menurut Krumwiede (2008: 38) terdapat beberapa kritik penting terhadap *fair value*:

- 1) Meskipun bermaksud baik namun perkiraan manajemen tentang *fair value* bisa menjadi salah karena berbasis prediksi dan asumsi yang salah.

2) Sikap oportunistik dan ketidakjujuran manajemen dapat mengambil keuntungan dari penilaian dan estimasi yang digunakan dalam proses manipulasi dan memainkan angka untuk mencapai angka pendapatan yang diinginkan.

#### 4. Pengukuran dan Penilaian *Fair Value*

Sejak akuntansi pertama kali ditemukan, pelaporan keuangan telah dilaporkan sedemikian rupa sehingga laporan keuangan dapat menyajikan informasi yang benar-benar dapat diandalkan untuk pengambilan keputusan. Namun seiring dengan berjalannya waktu, akuntan menemukan banyak celah dalam pendekatan-pendekatan pelaporan keuangan yang telah ada, untuk melakukan *fraud* (kecurangan). Hal ini merupakan salah satu sebab munculnya pengaturan akuntansi baru yang berbasis prinsip yaitu IFRS (*International Financial Reporting Standard*).

Dalam IFRS dikembangkanlah pendekatan-pendekatan baru dalam pelaporan keuangan untuk meningkatkan transparansi, akuntabilitas, dan keterbandingan laporan keuangan. Misalnya, ditingkatkannya pengungkapan informasi kualitatif transaksi, pengaturan untuk pelaporan keuangan menggunakan pendekatan prinsip bukan lagi aturan, dihapusnya pos-pos luar biasa, penyajian laporan keuangan di ubah untuk mencerminkan sifat laporan keuangan, dan penggunaan pendekatan pengukuran nilai wajar (*fair value*).

Tujuan dari pengukuran nilai wajar adalah untuk menentukan harga yang diterima untuk menjual aset atau mentransfer kewajiban saat

membeli aset pada tanggal pengukuran. Sebuah pengukuran nilai wajar mengasumsikan dengan harga tertinggi dan terbaik atas yang digunakan/dimiliki aset oleh pelaku pasar, mengingat penggunaan aset yang secara fisik mungkin, diizinkan secara hukum, dan finansial layak dengan waktu pengukuran.

Secara garis besar, harga tertinggi dan terbaik mengacu penggunaan aset oleh pelaku pasar yang akan memaksimalkan nilai aset atau kelompok aset di mana aset akan digunakan. Penggunaan tertinggi dan terbaik ditentukan berdasarkan penggunaan aset oleh pelaku pasar, bahkan jika digunakan aset oleh entitas pelaporan berbeda.

Dalam penilaian nilai wajar properti (tanah dan bangunan) dikenal tiga metode yang biasa digunakan (MAPPI dan GAPPI 2007:PPPI1:8), yaitu:

a. Metode perbandingan data pasar

Pendekatan ini sangat baik dipergunakan bila terdapat penjualan properti yang sangat serupa dan mirip dengan properti yang akan dinilai pada saat dilakukan penilaian. Indikasi nilai dengan pendekatan ini diperoleh dengan membandingkan properti yang dinilai dengan properti yang serupa, yang disebut properti pembanding. Harga penjualan properti yang karakteristiknya paling mendekati properti yang dinilai cenderung akan mempengaruhi kisaran atau range indikasi nilai dari properti yang dinilai tersebut.

Sumber-sumber data yang dapat dipakai untuk mendapatkan properti pembanding berasal dari:

- 1) Notaris
- 2) Perusahaan-perusahaan asuransi
- 3) Agen *real estate* atau “*Broker*”
- 4) Pemerintah : Lurah, Camat, Kantor Agraria, Notaris
- 5) Iklan-iklan, surat kabar, majalah, papan pengumuman
- 6) Orang-orang yang berhubungan langsung dengan transaksi
- 7) Arsip penilai

Setelah memperhatikan elemen pembanding di atas, maka terhadap properti pembanding dilakukan penyesuaian dengan memandang properti yang dinilai. Penyesuaian dilakukan terhadap harga jual properti pembanding, karena harganya sudah diketahui sedangkan harga properti yang dinilai belum diketahui harganya. Dengan prosedur pembandingan ini, penilai memperkirakan nilai yang diinginkan pada saat penilaian.

b. Metode pendekatan pendapatan

Metode ini digunakan untuk menilai suatu properti yang dapat menghasilkan pendapatan karena sewa. Metode ini digunakan terutama apabila properti yang akan dinilai dapat menghasilkan pendapatan secara terus menerus. Selain itu dianggap properti itu menghasilkan pendapatan yang tetap. Apabila properti yang akan dinilai tersebut tidak disewakan, penilai dapat mengambil data sewa dari perbandingan

sewa properti yang sejenis di lokasi, di mana properti yang dinilai atau data sewa di lokasi yang sejenis. Dengan demikian dasar pemikiran dari metode pendekatan penapatan yaitu : nilai pasar dari suatu harta tetap kurang lebih sama dengan suatu modal yang mempunyai potensi untuk mendatangkan pendapatan. Persyaratan yang harus dipenuhi untuk dapat digunakan metode pendekatan pendapatan (*Income Approach*), dalam menilai suatu properti komersial adalah:

- 1) Pendapatan bersih pertahun tidak pernah berubah jumlahnya selama masa investasi
- 2) Lamanya investasi sifatnya tidak terhingga. Dalam pendekatan kapitalisasi pendapatan ini, pendapatan bersih tahunan atau keuntungan di masa yang akan datang dari kepemilikan suatu properti dihitung nilai sekarangnya (*present value*).

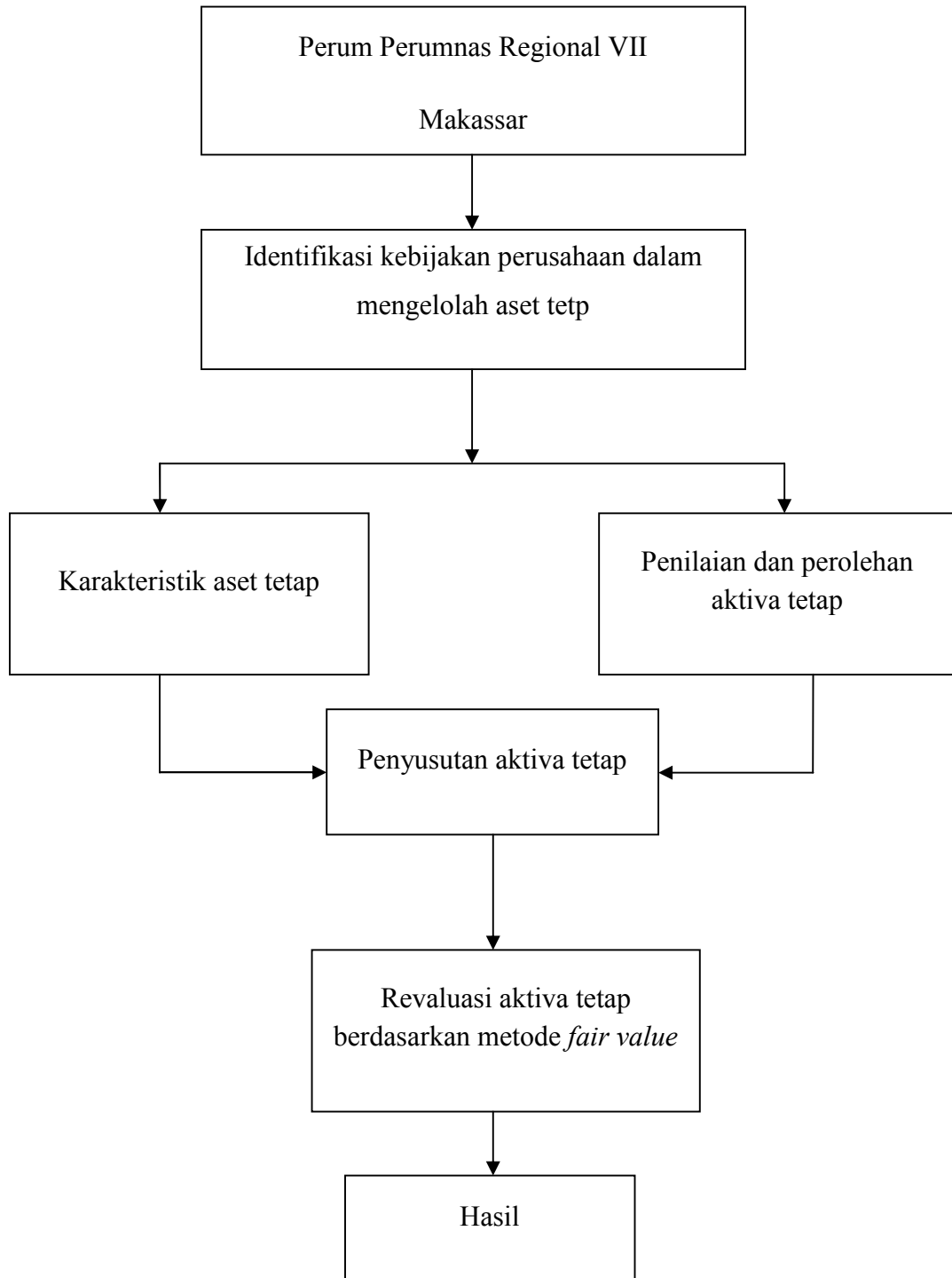
c. Metode biaya pengganti terdepresiasi

Pendekatan ini didasarkan pada pengertian bahwa pelaku pasar berperan menghubungkan nilai dengan biaya. Dalam pendekatan ini nilai suatu properti diperoleh dengan menjumlahkan perkiraan nilai tanah yang didapat dari data pasar dengan biaya reproduksi atau biaya penggantian untuk bangunan dan mengurangkan total depresiasi pada hasilnya. Indikasi nilai yang diberikan mengandung unsur keuntungan pengusaha. Pendekatan ini sangat berguna dalam menilai bangunan yang baru didirikan atau properti yang tidak sering dijumpai di pasaran, sehinggalah sulit menemukan pembandingnya. Teknik



pendekatan biaya ini juga berguna untuk menghasilkan informasi yang dibutuhkan dalam pendekatan data pembandingan pasar atau *sales comparison* dan biaya pendirian suatu bangunan dapat diperoleh dari estimator, developer, dan kontraktor. Sedangkan depresiasi diperoleh melalui riset pasar dan penerapan prosedur penilaian tertentu. Perkiraan nilai bangunan dalam pendekatan biaya ini dilakukan terpisah.

### E. Kerangka Pikir



Gambar 1. Kerangka pikir

## BAB II

### METODE PENELITIAN

#### A. Lokasi dan Jadwal Kegiatan Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Perum Perumnas Regional VII Makassar yang beralamatkan di Jl. Letjend Hertasning Blok 1/1 Makassar. Perusahaan ini bergerak dibidang perumahan. Pemilihan lokasi ini dilakukan secarasengaja (*purposive*) dengan menimbang bahwa perusahaan merupakan salah satu industri yang sedang berkembang dan produktif.

Tabel 1. Jadwal Kegiatan Penelitian

No.	Keterangan	2015				
		Jan	Feb	Mar	Apr	Mei
1.	Perencanaan & Pembuatan Proposal					
2.	Pelaksanaan					
3.	Analisis Data					
4.	Laporan					

#### B. Objek Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti melakukan penelitian pada perusahaan Perum Perumnas Regional VII Makassar yang berlokasi di Jl. Letjend Hertasning Blok 1/1 Makassar.

### **C. Jenis dan Sumber Data**

#### 1. Jenis Data

- a. Data kualitatif yaitu data yang diperoleh dalam bentuk informasi baik dalam bentuk lisan maupun tulisan, seperti : metode dan proses pengakuan dan perlakuan tanah dan bangunan, laporan keuangan.
- b. Data kuantitatif, yaitu data yang diperoleh dari perusahaan berupa angka-angka, seperti : jumlah aset tetap, jumlah persediaan tanah dan bangunan dan yang berhubungan dengan penulisan ini.

#### 2. Sumber Data

- a. Data primer adalah data yang bersumber dari obyek penelitian baik lisan maupun tulisan, misalnya dalam laporan yang ada kaitannya dengan masalah yang dibahas
- b. Data sekunder adalah data yang bersumber dari luar obyek penelitian atau dari instansi yang ada kaitannya dengan masalah penelitian.

### **D. Metode Pengumpulan Data**

Penelitian ini menggunakan dua metode pengumpulan data, yaitu:

#### 1. Studi pustaka (*Library research*)

Penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan data dan teori yang relevan terhadap permasalahan yang diteliti dengan melakukan studi

pustaka terhadap literatur dan bahasa pustaka lainnya seperti artikel, jurnal, buku dan penelitian terdahulu

## 2. Studi lapang (*Field Research*)

Penelitian ini dilakukan dengan jalan observasi lapangan, wawancara karyawan maupun pimpinan perusahaan, sehingga dapat diperoleh data yang diinginkan.

### **E. Metode Analisis**

Metode analisis merupakan suatu cara penulis dalam menganalisis data. Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa merupakan cara pemecahan masalah penelitian yang dilaksanakan secara terencana dan cermat dengan maksud mendapatkan fakta dan kesimpulan agar dapat memahami, menjelaskan, meramalkan dan mengendalikan keadaan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif analisis dengan pendekatan kuantitatif, yaitu hasil penelitian yang kemudian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya, artinya penelitian yang dilakukan adalah penelitian yang menekankan analisisnya pada data-data *numeric* (angka), dengan menggunakan metode penelitian ini akan diketahui hubungan yang signifikan antara variabel yang diteliti, sehingga menghasilkan kesimpulan yang akan memperjelas gambaran objek yang diteliti.

## **BAB IV**

### **GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

#### **A. Sejarah Singkat Perusahaan**

Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional atau disingkat PERUM PERUMNAS adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perusahaan Umum (Perum) dimana keseluruhan sahamnya dimiliki oleh Pemerintah. Perumnas didirikan sebagai solusi pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah.

Perusahaan didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974, diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988, dan disempurnakan melalui Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2004 tanggal 10 Mei 2004. Sejak didirikan tahun 1974, Perumnas selalu tampil dan berperan sebagai pioner dalam penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Modal dasar perusahaan adalah kekayaan Negara yang dipisahkan dari anggaran pendapatan dan belanja negara atau APBN, modal perusahaan tidak terbagi-bagi atas saham dan besarnya modal perusahaan oleh menteri keuangan sebagai pemilik perusahaan.

Sumber pendapatan atau penghasilan perusahaan diperoleh dari penerimaan yang berhubungan dengan pengelolaan, pengaturan, penjualan, penyewaan rumah dan bangunan lainnya beserta tanah dan prasarana lingkungan yang dikuasainya. Sedangkan secara teknis yang menetapkan

kebijakan umum mengenai tujuan dan usaha perusahaan ditetapkan oleh Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah. Perusahaan dipimpin oleh suatu direksi yang terdiri dari seorang direktur sesuai dengan bidang yang dikelolanya. Direktur utama bertanggung jawab, dan menerima petunjuk-petunjuk dari Menteri Pemukiman dan Wilayah sebagai menteri teknis yang membawahi perusahaan.

Dalam perkembangan selanjutnya pemerintah melalui Presiden RI, telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 tanggal 25 Oktober 1988, tentang penyempurnaan operasional Perum Perumnas sebagai landasan hukum yang dapat digunakan untuk mengelola perusahaan. Setiap berakhirnya tahun buku, Perum Perumnas diwajibkan untuk membuat laporan keuangan dan laporan keuangan tersebut diserahkan kepada Menteri Keuangan, Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah dan Dewan Pengawas. Direksi diberi wewenang untuk mengangkat dan menghentikan karyawan perusahaan sesuai dengan kebutuhan.

Semakin berkembangnya perusahaan dan jangkauan kerja yang lebih luas, direksi membentuk kantor-kantor regional. Sesuai dengan Surat Keputusan Direksi Nomor : Dirut/80/KPTS/10/99 tanggal 30 Juli 1999 dibentuklah kantor-kantor cabang bertanggung jawab untuk menghasilkan keuntungan dengan menjual produk.

Manajer cabang bertanggung jawab kepada manajer umum kantor regional. Dalam hirarki yang ada manajer cabang tidak bertanggung jawab kepada direksi. Perum Perumnas Regional VII adalah salah satu kantor induk

untuk wilayah bagian timur yang memiliki cabang meliputi beberapa lokasi antara lain :

1. Cabang Sulawesi Utara
2. Cabang Gorontalo
3. Cabang Sulawesi Tengah
4. Cabang Sulawesi Tenggara
5. Cabang Sulawesi Selatan I
6. Cabang Sulawesi selatan II
7. Cabang Sulawesi Selatan III
8. Cabang Maluku
9. Cabang Papua

## **B. Visi dan Misi**

Visi perusahaan adalah menjadi pelaku utama dalam penyediaan perumahan dan pemukiman di Indonesia.

### 1. Pelaku utama

Mampu menjadi *market leader* dengan minimum 20% pangsa pasar secara fisik. Memiliki *land bank* yang terbesar di Indonesia dengan minimum 20.000 hektar, 20% berada di perkotaan.

### 2. Perumahan

Perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah mengacu ketentuan pemerintah.



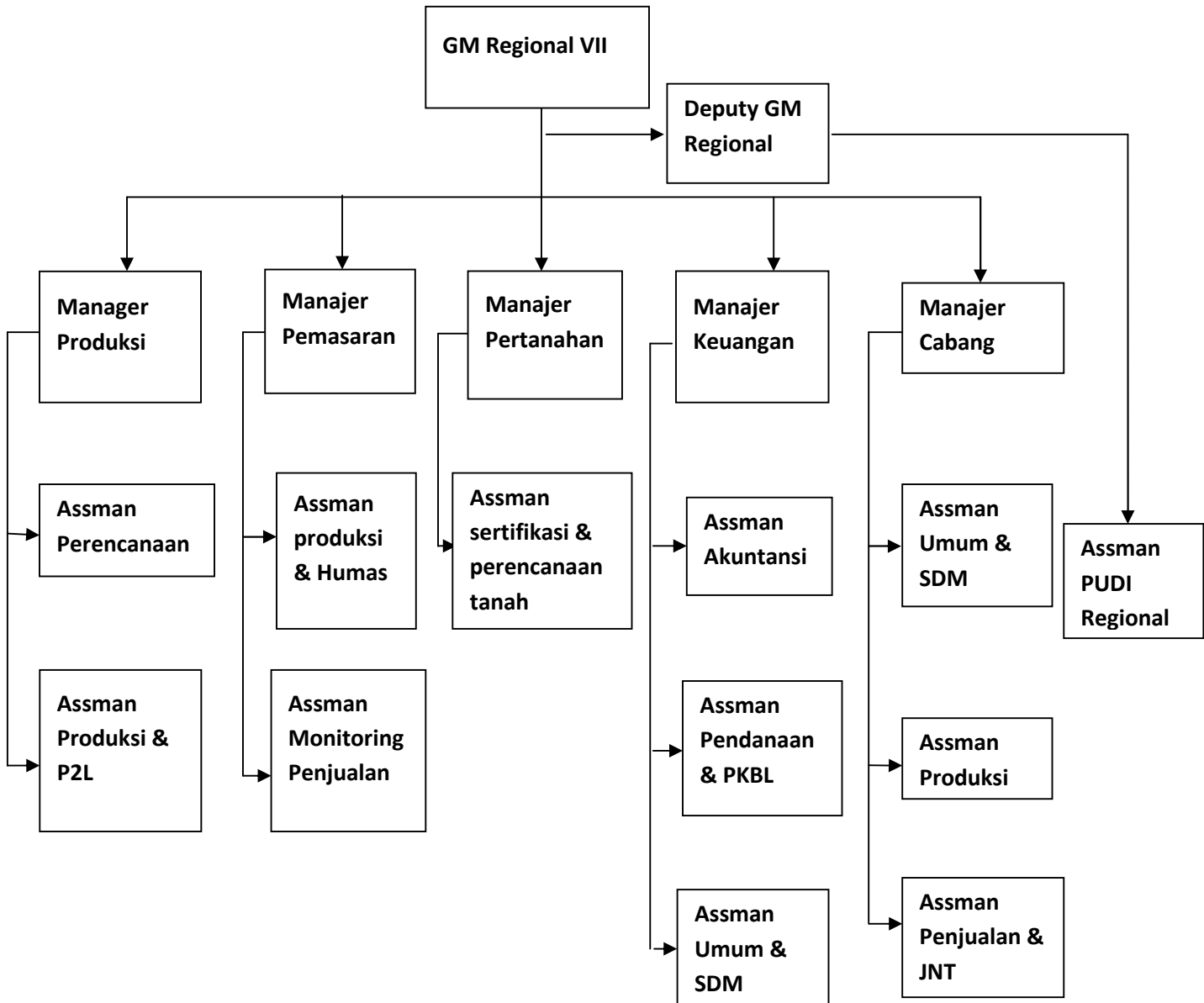
### 3. Pemukiman

Membangun perumahan dengan skala besar dengan fasilitas penunjang.

Adapun misi perusahaan :

1. Menyediakan perumahan dan pemukiman yang berkualitas (sesuai dengan ekspektasi pelanggan) dan bernilai bagi masyarakat.
2. Memberikan kepuasan pelanggan secara berkesinambungan.
3. Mengembangkan dan memberdayakan profesionalisme serta meningkatkan kesejahteraan karyawan.
4. Menerapkan manajemen perusahaan yang efisien dan efektif.
5. Mengoptimalkan sinergi dengan pemerintah, BUMN dan instansi lain.

### C. Struktur Organisasi



Gambar 2. Struktur Organisasi Perum Perumnas Regional VII

#### **D. Pembagian Tugas dan Wewenang**

Adanya struktur organisasi cabang menunjukkan pembagian tugas dan tanggung jawab yang lebih jelas, setiap bagian mempunyai spesifikasi kerja yang berbeda. Setiap bagian pada kantor cabang mempunyai tugas pokok yang tidak dapat diambil alih kewenangannya oleh bagian lain kecuali jika ditentukan kemudian. Adapun tugas pokok masing-masing bagian secara umum adalah sebagai berikut :

##### **1. GM Regional VII**

Tugas pokoknya adalah :

- a. Bersama GM Regional memimpin para manajer bagian di kantor Regional, Manajer cabang dan manajer unit untuk menyusun sasaran, rencana kerja dan anggaran kantor regional yang merupakan bagian rancangan kerja dan anggaran perusahaan (RKAP)
- b. Memberikan penugasan, pengendalian, pembinaan dan penilai kerja kepada para manajer bagian di kantor regional dan manajer cabang manajer pengelola kapling siap bangun (KASIBA), Manajer pengelola komponen bangunan.
- c. Mengelola sumber daya dan dalam lingkup kantor regional untuk melaksanakan kegiatan usaha.
- d. Mengadakan koordinasi teknis dan administratif dengan general manager divisi dan para general manager lain yang terkait dalam melaksanakan kegiatan di kantor regional.

- e. Memimpin dan mengendalikan pelaksanaan kegiatan usaha kantor regional, kantor cabang, kantor unit pengelola komponen bangunan meliputi kegiatan : pertanahan, perencanaan, pembangunan, peremajaan lingkungan, pemasaran, administrasi, keuangan, sumber daya manusia, hukum dan pengelolaan usaha kredit kecil.
  - f. Melaksanakan koordinasi dengan instansi dan institusi terkait untuk mencapai sasaran kegiatan usaha.
2. Deputy GM regional VII
- Tugas pokoknya adalah :
- a. Bersama GM regional memimpin para bagian manager bagian di kantor regional, manager cabang dan manager unit untuk menyusun sasaran, rencana kerja dan anggaran kantor regional yang merupakan bagian rencana kerja dan anggota perusahaan.
  - b. Memberikan penugasan, pengendalian, pembinaan, dan penilaian kerja kepada para asisten manager.
  - c. Membantu GM regional dalam melaksanakan kegiatan operasional kantor regional, cabang dan unit.
  - d. Memimpin penyelenggaraan kegiatan kantor regional.
  - e. Mewakili GM Regional dalam melaksanakan tugas-tugas apabila GM regional berhalangan.
  - f. Memimpin penyelenggaraan pengelolaan (penerbitan atau pelaporan pendistribusian, penyimpangan, pemeliharaan dan pelestarian) data dan informasi di kantor regional.

3. Manajer bagian perencanaan dan pertanahan
  - a. Menyusun sasaran, rencana kerja dan anggaran bagian perencanaan dan pertanahan.
  - b. Menyelenggarakan kegiatan perencanaan yang meliputi analisa kelayakan lokasi, analisa pemanfaatan lahan, perencanaan kawasan (site plan), perencanaan teknis dan analisis mengenai dampak lingkungan (Amdal).
  - c. Mengusulkan hasil penyelenggaraan kegiatan perencanaan kepada GM Regional atau Deputy GM Regional untuk persetujuan tindak lanjut.
4. Manajer bagian produksi, pengelolaan dan peremajaan lingkungan (P3L)
  - a. Menyusun sasaran, rencana kerja dan anggaran bagian produksi, pengelolaan dan peremajaan lingkungan
  - b. Menyelenggarakan kegiatan produksi, pengelolaan dan peremajaan lingkungan meliputi aspek pematangan tanah, pembangunan sarana dan prasarana, pembangunan rumah yang dikerjakan melalui mitra ataupun swakelola.
  - c. Mengadakan koordinasi teknis dan administrasi dengan GM Divisi bina teknik dan manajer perencanaan, manajer pertanahan dan pembangunan, bagian kantor Regional serta unit kerja terkait sehubungan dengan penyelenggaraan P3L.
5. Manajer pemasaran
  - a. Menyusun sasaran, rencana kerja dan anggaran bagian pemasaran

- b. Melaksanakan penyusunan riset pasar, strategi pemasaran, program kehumasan dan promosi
  - c. Membina dan mengendalikan kegiatan pemasaran dan promosi kantor cabang dan kantor unit.
6. Bagian keuangan
- a. Menyusun sasaran, rencana kerja dan anggaran keuangan yang merupakan bagian dari rencana kerja dan anggaran perusahaan kantor regional.
  - b. Memberikan penugasan, pengendalian, pembinaan dan penilaian kerja kepada asisten manager dalam lingkungan bagian keuangan.
  - c. Mengelola sumber daya dan dana bagian keuangan untuk melaksanakan kegiatan kantor regional dan cabang.
  - d. Melaksanakan kegiatan pengelolaan dana perusahaan kegiatan akuntansi.
  - e. Melaksanakan pengendalian kegiatan pengelolaan keuangan dari kantor regional, kantor cabang dan kantor unit.
  - f. Melaksanakan penyelenggaraan administrasi kegiatan bidang keuangan.

Manajer keuangan membawahi sub bagian dana dan sub bagian akuntansi

1) Asisten manajer sub bagian dana tugas pokoknya meliputi :

- a) Melaksanakan penyelenggaraan kegiatan pengelolaan dana kantor regional, membina dan mengendalikan pengelolaan kantor cabang dan unit.
  - b) Melaksanakan penyelenggaraan administrasi kegiatan bidang dana.
  - c) Melaksanakan pembinaan sumber daya manusia (SDM) dalam lingkup dan tanggung jawabnya.
  - d) Bersama asisten manajer akuntansi membantu manajer keuangan dalam melaksanakan tugas penyelenggaraan produksi, pengelolaan dan peremajaan lingkungan.
- 2) Asisten manajer sub bagian akuntansi
- a) Melaksanakan penyelenggaraan kegiatan akuntansi kantor regional, membina dan mengendalikan kegiatan akuntansi kantor cabang dan kantor unit.
  - b) Melaksanakan penyekenggaraan administrasi kegiatan bidang akuntansi
  - c) Melaksanakan pembinaan SDM dalam lingkup dan tanggung jawabnya
  - d) Bersama asisten manajer dana membantu manajer keuangan dalam melaksanakan tugas penyelenggaraan produksi, pengelolaan dan peremajaan lingkungan.
7. Manajer cabang
- a. Menyusun sasaran, rencana kerja dan anggaran kantor cabang

- b. Memimpin pengawasan pelaksanaan pembangunan yang meliputi pematangan tanah, prmbangunan rumah, prmbangunan sarana dan prasarana
  - c. Memimpin kegiatan promosi, penjualan dan pemeliharaan sampai dengan diserahkan kepada pemerintah daerah
  - d. Mengadakan koordinasi teknis dan administrasi dengan para manajer di antar regional serta kantor-kantor cabang terkait dalam mendukung penyelenggaraan kegiatan usaha kantor cabang
  - e. Mengendalikan pelaksanaan kegiatan dalam lingkungan kantor cabang
8. Sub bagian umum perlengkapan dan kearsipan

Tugas pokoknya adalah :

- a. Melaksanakan penyelenggaraan kegiatan umum, perlengkapan dan kearsipan di kantor regional, cabang dan kantor-kantor unit.
- b. Melaksnakan penyelenggaraan administrasi kegiatan bidang perlengkapan dan kearsipan.
- c. Bersama asisten manajer data dan informasi, asisten manager kepegawaian, asisten manager hukum dan asisten manager pengelola usaha kredit kecil membantu General Manager regional, deputy general manager regional dalam penyelenggaraan kegiatan perusahaan.



## **BAB V**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Pengukuran Tanah dan Bangunan menurut Perum Perumnas**

Pengukuran nilai dari tanah dan bangunan pada Perum Perumnas dilakukan dengan melihat nilai dari harga perolehan aset tersebut. Contohnya pengukuran nilai tanah siap jual terdiri dari biaya pembebasan tanah, biaya konstruksi untuk pematangan tanah, dan biaya *overhead* dari tanah tersebut.

Pengukuran nilai dari bangunan siap jual Perum Perumnas juga dilihat dari harga perolehan bangunan tersebut, mulai dari harga perolehan tanah bangunan, biaya pematangan tanah, biaya konstruksi, dan biaya *overhead* dari bangunan tersebut. Sedangkan pengukuran nilai dari bangunan yang diklasifikasikan dalam aset tidak lancar diukur dengan melihat nilai perolehan dari bangunan tersebut dikurangi dengan akumulasi penyusutan bangunan.

Hal ini diungkapkan oleh asisten manajer keuangan Perum Perumnas Soharinal Darusin, sebagai berikut:

“Perum Perumnas memang belum mengakui secara terpisah tanah dan bangunan yang dulunya diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar perusahaan kemudian diberhentikan pemakaiannya untuk dijual dalam neraca dan dalam hal pengukuran nilainya

Berdasarkan keterangan asisten manager keuangan Perum Perumnas ini dapat disimpulkan dalam pengukuran nilai tanah dan bangunan yang

diberhentikan pemakaiannya dan siap dijual belum merujuk pada PSAK nomor 58 yang mengatur hal tersebut.

## **B. Pengukuran Tanah dan Bangunan dengan Model *Fair Value***

*Fair Value Accounting* merupakan pendekatan yang berorientasi masa depan, karena fakta bahwa aset harus mengevaluasi ulang. Tetapi pendekatan ini tidak membedakan antara berbagai jenis risiko, misalnya risiko tingkat bunga, nilai tukar risiko, tetapi mereka termasuk dalam perhitungan nilai wajar. Perubahan suku bunga atau dalam risiko mempengaruhi nilai wajar aset.

FASB baru-baru ini mengeluarkan *draft* mengenai pengukuran *fair value* untuk mengembangkan konsistensi, *reliability* dan *comparability* dengan aset keuangan dan bukan keuangan dan kewajiban yang dilaporkan. Ini digambarkan *fair value* sebagai harga dimana aset dan *liability* dapat dipertukarkan pada transaksi lancar antara yang banyak mengetahui, tidak berhubungan dengan pihak yang sukarela (FASB 2004, para. 4) Karena sasaran dari pengukuran *fair value* untuk menaksir harga pertukaran dalam ketidakhadiran suatu transaksi, FASB bergulat dengan keandalan pengukuran *fair value*, keandalan ukuran-ukuran ini dibandingkan dengan keandalan dari ukuran-ukuran lain didasarkan pada penilaian-penilaian dan perkiraan-perkiraan, dan penyebab ukuran-ukuran yang tak dapat dipercaya.

Dalam Buletin Akuntan Muda edisi April 2011 dikatakan bahwa terdapat tiga hirarki dalam mengestimasi *fair value*, yaitu dengan menggunakan nilai pasar, komparasi dengan harga pasar dari item yang dapat diperbandingkan dengan item yang dinilai, dan dengan menggunakan estimasi. Meskipun *fair value* dapat diukur dengan menggunakan *current market value*, namun tidak berarti *fair value* itu sepenuhnya adalah *current market value*. Untuk item-item tertentu di dalam laporan keuangan yang berasal dari transaksi yang lazim terjadi (*arm's length transaction*) dan harga-harganya juga dapat dengan mudah diukur dengan harga pasar, *fair value* dapat diukur dengan menggunakan *current market value*. Pengukuran *fair value* seperti ini disebut juga dengan *mark to market*. Namun untuk item-item yang harga pasarnya tidak tersedia, *fair value* diukur dengan menggunakan model penilaian yang didasarkan atas perhitungan-perhitungan dan estimasi tertentu. Pengukuran *fair value* seperti ini disebut juga dengan *mark to model*. Dengan demikian penggunaan *fair value* sesungguhnya dapat menimbulkan implikasi yang bersifat subyektif terutama yang berkaitan dengan penilaian.

Berikut contoh pengukuran menggunakan model *fair value* metode harga pasar dengan data yang sama yang telah didapatkan dari Perum Perumnas terhadap pelepasan aset tetapnya. Berikut data tambahan yang diperlukan untuk perhitungan *fair value*:

1. Luas tanah aset
2. Denah bangunan (terlampir)

3. Garis sempadan bangunan (GSB) sebesar 6 m

4. Koefisien dasar bangunan (KDB) sebesar 80%

5. Koefisien lantai bangunan (KLB) sebesar 1,6

6. Tinggi bangunan maksimum 2 lantai

Luas tanah yang dapat dibangun bangunan :

$$= (\text{panjang tanah-GSB}) \times \text{lebar bangunan}$$

$$= (18,5\text{m}-6\text{m}) \times 10 \text{ m}$$

$$=12,5\text{m} \times 10\text{m}$$

$$=125\text{m}$$

$$\text{Koefisien dasar bangunan} = 80\% \times 125\text{m}=100\text{m}$$

$$\text{Koefisien lantai bangunan} = 1,6 \times 125\text{m} =200\text{m}$$

$$\text{Luas bangunan maksimum} = 2 \times 100\text{m} =200\text{m}$$

$$\text{Luas bangunan lantai 1} = (8,53 \times 3,62) + (9,63 \times 3,63)$$

$$=30,88 + 34,96$$

$$=65,84$$

Dengan melihat perhitungan luas bangunan lantai satu sebesar 65,84m, maka pembangunan atas rumah tersebut tidak melanggar aturan pemerintah tentang tata kelola koefisien dasar bangunan.KDB adalah perbandingan dasar bangunan dengan luas semua lahan yang dimiliki. Hal ini menjadi penting karena luas bangunan yang melanggar aturan tata kota akan dihitung dalam penentuan nilai pada fair value.

$$\begin{aligned}\text{Luas bangunan lantai 2} &= (8,53 \times 3,63) + (9,63 \times 3,63) \\ &= 30,96 + 34,96 \\ &= 65,92 \\ \text{Total luas bangunan} &= 65,85 + 65,92 \\ &= 131,76\text{m}\end{aligned}$$

Dari perhitungan luas bangunan sebesar 131,76m, maka pembangunan rumah tersebut juga tidak melanggar peraturan tata kota tentang koefisien lantai bangunan. Koefisien lantai bangunan adalah nilai perbandingan jumlah total lantai bangunan terhadap luas lahan keseluruhan bangunan tersebut berada. KLB menetapkan besaran maksimal luas lantai yang dapat dibangun bagi masing-masing peruntukan lahan. Sama halnya dengan KDB, jika luas bangunan yang melanggar KLB ini akan dihitung dalam penilaian.

Tabel 4.1 perhitungan *fair value* dengan data pembandingan

	Objek	Pembandingan I	Pembandingan II	Pembandingan III
L. Bangunan	131,76 m	108 m	100 m	45 m
L. tanah	185 m	140 m	185 m	136 m
Sisa luas tanah yang tidak dibangun	53,24 m	32 m	85 m	85 m
Harga pasar		Rp. 650.000.000	Rp. 775.000.000	Rp. 775.000.000
Umur bangunan		8 tahun	8 tahun	8 tahun
Penyusutan (100%/40tahun) 2,5%/tahun		Rp. 130.000.000	Rp. 155.000.000	Rp. 113.940.000
Harga pasar setelah penyusutan		Rp. 520.000.000	Rp. 620.000.000	Rp. 455.760.000
Nilai Tanah/m	Rp. 1.250.000	Rp. 1.000.000	Rp. 1.050.000	Rp. 1.700.000
Nilai bangunan/m	Rp. 5.505.000	Rp. 4.518/000	Rp. 5.307.500	Rp. 6.690.000

Sumber : survei data pasar

Nilai wajar = nilai bangunan + nilai yang tidak dibangun

Nilai wajar = (5.505.000 x 131,76 m) + (1.250.000 x 53,24 m)

Nilai wajar = 725.338.800 + 66.550.000

Nilai wajar = Rp. 791.888.800

Penilaian aset tetap pada tahun 2013 yang dilakukan Perum Perumnas jika menggunakan model *fair value* dengan metode perbandingan harga pasar menghasilkan nilai aset tetap sebesar Rp.791.888.800.

Model *fair value* dalam penilaian aset tetap diatas tidak adapat dinilai dengan metode pendekatan pendapatan karena bangunan yang dinilai tidak dikomersilkan oleh pihak perusahaan. metode biaya pengganti dapat juga digunakan dalam penilaian aset tetap diatas. Berikut penilaiannya :

Data wawancara dari kontraktor yang telah professional membangun suatu bangunan diketahui bahwa :

Harga bangunan serupa jika diproduksi ulang	= Rp. 5.500.000/m
Harga tanah	= Rp. 1.050.000/m
Nilai bangunan lantai 1	= 65,84 m x 5.500.000
Nilai bangunan lantai 1	= Rp. 362.120.000
Nilai bangunan lantai 2	= 65,92 m x 5.500.000
Nilai bangunan lantai 2	= Rp. 362.560.000

Nilai tanah yang tidak dibanguni bangunan :

$$\begin{aligned}
 &= (\text{luas total tanah} - \text{luas lantai dasar bangunan}) \times \text{harga tanah} \\
 &= (185 \text{ m} - 131,76 \text{ m}) \times 1.050.000 \\
 &= 53,24 \text{ m} \times 1.050.000 \\
 &= \text{Rp. } 55.902.000
 \end{aligned}$$

Total nilai aset tetap tanah dan bangunan tahun 2014:

$$\begin{aligned}
 &= \text{nilai bangunan} + \text{nilai tanah yang tidak dibanguni bangunan} \\
 &= 362.120.000 + 362.560.000 + 55.902.000 \\
 &= \text{Rp. } 780.582.000
 \end{aligned}$$

Penyusutan aset tetap selama 8 tahun 3 bulan dengan estimasi umur ekonomis bangunan 40 tahun dengan metode garis lurus :

$$\begin{aligned}
 &= \frac{780.582.000}{40} = 19.514.550 / \text{tahun} \\
 &= (17.714.550 \times 8) + \left( \frac{8}{12} \times 17.714.550 \right) \\
 &= 156.116.400 + 4.878.637 \\
 &= \text{Rp. } 160.995.037
 \end{aligned}$$

Nilai wajar aset tetap = 780.582.000 – 160.99.037

Nilai wajar aset tetap = Rp. 619.586.963

Penilaian aset tetap pada tahun 2014 yang dilakukan perum perumnas jika menggunakan model *fair value* dengan metode biaya pengganti terdepresiasi menghasilkan nilai aset tetap sebesar Rp. 619.586.963



### **C. Revaluasi Aktiva Tetap Perum Perumnas Regional VII**

Agar perusahaan dapat menilai awal yang baik (fresh start) dengan neraca yang menunjukkan nilai sekarang tanpa dibebani dengan deficit, maka perusahaan melakukan penilaian kembali aktiva tetap (revaluasi aktiva tetap) sebagai salah satu kebijakan perusahaan melalui kuasi reorganisasi. Kuasi-reorganisasi merupakan reorganisasi, tanpa melalui reorganisasi secara hukum yang dilakukan dengan menilai kembali akun-akun aktiva dan kewajiban pada nilai wajar dan mengeliminasi saldo deficit. Menurut PSAK 51 paragraf 1, syarat-syarat yang harus dipenuhi perusahaan untuk melakukan kuasi reorganisasi adalah sebagai berikut :

1. Perusahaan mengalami deficit dalam jumlah material
2. Perusahaan harus memiliki status kelancaran usaha dan memiliki prospek yang baik pada saat kuasi reorganisasi dilakukan
3. Saldo laba setelah proses kuasi reorganisasi harus nol
4. Tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan

Dalam penelitian ini penulis hanya membahas mengenai penilaian aktiva yaitu aktiva tetap perusahaan.

Pendekatan yang digunakan oleh perusahaan dalam penilaian aktiva tetap tersebut adalah :

1. Pendekatan biaya, yang digunakan untuk menilai aktiva tetap selain tanah, yaitu bangunan dan sarana pelengkap, mesin dan peralatan, kendaraan dan inventaris kantor
2. Pendekatan data pasar, digunakan untuk menilai aktiva tetap tanah. Pendekatan ini dilakukan berdasarkan nilai tanah terdekat atau property terdekat. Berikut adalah ringkasan dari penilaian aktiva tetap sebelum dan sesudah di revaluasi yang dinilai oleh Perum regional VII.

Table 4.2 ringkasan penilaian aktiva tetap sebelum dilakukan revaluasi pada tanggal 31 desember 2014

<b>Keterangan</b>	<b>Biaya perolehan</b>	<b>Penyusutan</b>	<b>Nilai buku</b>
Tanah	90.898.557.232	-	90.898.557.232
Bangunan	41.107.113.943	24.664.268.366	16.442.845.577
Mesin & peralatan	114.543.886.005	93.631.433.209	50.912.452.796
Kendaraan	3.927.543.053	2.356.525.832	1.571.017.221
Inventaris kantor	1.120.076.178	672.045.707	448.030.471
<b>Jumlah</b>	<b>281.597.176.411</b>	<b>121.324.273.114</b>	<b>160.272.903.297</b>

Sumber : Perum Perumnas Regional V11

Table 4.3 Ringkasan penilaian aktiva tetap setelah dilakukan revaluasi pada tanggal 31 desember 2014

No	Uraian	Nilai pasar	Biaya reproduksi baru
1	Tanah	Rp 138.883.900.000	Rp. 138.883.900.000
2	Bangunan	Rp 17.160.700.000	Rp. 29.339.500.000
3	Mesin dan peralatan	Rp 52.680.300.000	Rp.230.207.300.000
4	Kendaraan	Rp 1.956.000.000	Rp.1.956.000.000
5	Inventaris kantor	Rp 800.000.000	Rp. 800.000.000
	<b>Total</b>	<b>Rp 211.480.900.000</b>	<b>Rp 401.186.700.000</b>

Sumber : Perum Perumnas Regional VII

Akibat dari meningkatnya nilai aktiva tetap dan beban penyusutan akibat revaluasi aktiva tetap yang penyesuaiannya dilakukan pada tanggal 31 desember 2014 maka dapat diproyeksikan bahwa revaluasi dengan asumsi posisi laporan keuangan tidak berubah.

#### **D. Perbandingan *Fair Value* 2014 dan tahun 2015**

Setelah melihat bagaimana metode fair value menilai aset tetap dapat dibandingkan hasil dari penilaiannya berdasarkan aset tetap perusahaan. hasil perhitungannya sebagai berikut .

Tabel 4.4 perbandingan nilai aset tetap berdasarkan fair value 2014 dan 2015

<b>Jenis aktiva tetap</b>	<b>Nilai fair value 2015 (Rp)</b>	<b>Nilai fair value 2014 (Rp)</b>	<b>Kenaikan nilai revaluasi (Rp)</b>
Tanah dan gedung kantor Reg. VII	2.173.500.000	421.857.041	1.751.642.959
Tanah dan garasi parkir motor	96.487.500	25.698.100	70.789.400
Tanah dan gedung arsip Reg. VII	127.875.000	13.953.143	113.921.857
Tanah dan rumah dinas no. 1	145.687.500	78.691.130	66.966.370
Tanah dan rumah dinas no.2	64.125.000	2.205.875	61.919.125
Tanah dan rumah dinas no.3	105.750.000	31.342.703	74.407.297
Tanah dan rumah dinas no.4	64.125.000	2.205.875	61.919.720
Tanah dan rumah dinas no.5	74.250.000	3.747.280	70.502.720
Tanah dan rumah dinas no. 6	619.586.963	324.187.500	295.399.463
Lapangan tennis Reg. VII	176.400.000	9.980.427	166.419.537
<b>TOTAL</b>	<b>3.647.789.963</b>	<b>913.869.074</b>	<b>2.733.917.889</b>

Sumber : Perum Perumnas Regional VII

Model *fair value* untuk menghitung nilai aset tetap diatas untuk tanahnya menggunakan metode perbandingan data pasar dan bangunannya menggunakan metode biaya pengganti terdepresiasi. Jika perusahaan ingin menggunakan model ini maka selisih lebih penilaian aset tetap sebesar Rp. 2.733.917.889 tersebut diakui dalam pendapatan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas pada bagian surplus revaluasi yang pernah diakui sebelumnya dalam laporan laba rugi.

Dampak atas pajak penghasilan yang dihasilkan dari revaluasi aset tetap diakui dan diungkapkan sesuai dengan PSAK 46 (revisi 2010)

tentang pajak penghasilan. Jika entitas menggunakan fair value dalam pengukuran nilai aset tetap maka perubahan tersebut berlaku prospektif.

#### **E. Penyajian dan Pengungkapan Perlakuan Akuntansi Aktiva Tetap**

Pada perlakuan pelepasan aset tetap, nilai aset akan dibandingkan dengan uang yang akan diterima dari hasil penjualan. Jika uang yang diterima dari hasil penjualan lebih besar dari nilai aset tetap, maka terjadi keuntungan atas perlakuan pelepasan aset tetap. Jika uang yang diterima dari hasil penjualan lebih kecil dari nilai aset tetap, maka terjadi kerugian atas pelepasan aset tetap. Hanya suatu kebetulan jika nilai aset tetap dan nilai uang yang akan diterima dari penjualan aset tetap adalah suatu hal yang biasa.

Penyajian dan pengungkapan tanah dan bangunan yang diberhentikan pemakaian dan diklasifikasikan untuk dijual mengacu pada PSAK nomor 58 revisi 2009. Menurut PSAK 58, aset tetap yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual jika jumlah tercatatnya dipulihkan secara prinsip melalui transaksi penjualan daripada pemakaian berkelanjutan.

Sebagai contoh jika Perum Perumnas Regional VII ingin menjual aset tetapnya berupa rumah dinas no. 6. Berikut nilai aset tetap tersebut.

Tabel 4.5 Nila Aktiva tetap

<b>Jenis aset tetap</b>	<b>Nilai perolehan (Rp)</b>	<b>Nilai setelah revaluasi (Rp)</b>	<b>Kenaikan nilai setelah revaluasi (Rp)</b>
Tanah dan rumah dinas no.6	324.187.500	619.586.963	295.399.463

Sumber : Perum Perumnas Regional VII

Keuntungan atas perolehan aset tetap yang diklasifikasikan untuk dijual diakui dalam laporan laba rugi. Pada saat aset tetap ini telah diklasifikasikan untuk dijual.

Keuntungan atas penilaian aset tetap yang dilakukan pada saat aset tetap tersebut diklasifikasikan untuk dijual merupakan prestasi untuk manajemen. Karena dalam hal ini seandainya manaejmen ingin memperoleh aset tersebut sekarang dia setidaknya harus mebayar sebesbar nilai revaluasi aset tetap saat ini.

Table 4.6 penyajian dalam laporan laba rugi perlakuan aset

Perum Perumnas Regional VII – Laporan posisi Keuangan Per 31 Desember 2014	
<b>Aset lancar :</b>	
Kas	Rp. 1.628.771.335
Bank	Rp. 29.343.443.467
Investasi sementara	Rp. 0
Piutang usaha	Rp. 47.876.552.506
Piutang angsuran	Rp. 32.645.033.600
Piutang lainnya	Rp. 213.284.599
Uang muka	Rp. 402.292.750
Biaya dibayar dimuka	Rp. 8.186.299.803
Tanah dan bangunan akan dijual	Rp. 126.413.721.345
Tanah mentah	Rp. 6.266.796.871
Proyek dalam penyelesaian	Rp. 5.390.031.349
Tanah mentah jangka panjang	Rp. 1.686.116.741
Aset lain-lain	Rp. 8.815.433.553

<b>Total aset lancar</b>	<b>Rp. 268.867.777.922</b>
Piutang jangka panjang dan harta lainnya	Rp. 7.752.789.933
Piutang jangka panjang	Rp. 69.769.118
Harta lainnya	
<b>Total piutang jangka panjang dan harta lainnya</b>	<b>Rp. 7.822.559.051</b>
Harta tak lancar :	
Rumah dan bangunan disewakan	Rp. 0
Persediaan bahan bangunan	Rp. 0
<b>Total harta tak lancar</b>	<b>Rp. 0</b>
<b>Aset tetap :</b>	
Harta tetap	Rp. 5,252.819.248
Akumulasi penyusutan	Rp. 3.511.487.021
<b>Total aset tetap</b>	<b>Rp. 1.741.322.227</b>
Aset tidak lancar yang diklasifikasikan dimiliki untuk dijual	Rp. 619.586.963
<b>Total aset</b>	<b>Rp. 279.051.256.163</b>
<b>Kewajiban lancar :</b>	
Voucher yang harus dibayar	Rp. 1.887.688.282
Biaya yang masih harus dibayar	Rp. 51.774.500.335
Hutang usaha	Rp. 3.427.083.267
Kelebihan uang muka penghuni	Rp. 1.336.943.500
Pajak yang harus dibayar	Rp. 13.050.501.425
Retensi kontraktor	Rp. 832.986.500
Penangguhan pembayaran	Rp. 0
Hutang jangka panjang yang jatuh tempo	Rp. 0
Penerimaan uang muka penjualan	Rp. 2.292.711.974
<b>Total kewajiban lancar</b>	<b>Rp. 74.764.579.294</b>
Kewajiban jangka panjang:	
Kewajiban jangka panjang luar negeri	Rp. 0
Kewajiban jangka panjang dalam negeri	Rp. 0
<b>Total kewajiban jangka panjang</b>	<b>Rp. 0</b>
<b>Ekuitas :</b>	
Kantor pusat	Rp. 169.180.279.392
Modal	Rp. 0
Cadangan	Rp. 0
Laba ditahan	Rp. 0
Laba tahun berjalan	Rp. 35.268.561.487
<b>Total ekuitas</b>	<b>Rp. 204.531.972.906</b>
<b>Total kewajiban dan ekuitas</b>	<b>Rp. 279.051.256.163</b>

Sumber : Perum Perumnas Regional VII

Menurut PSAK nomor 58 revisi 2009 paragraf 38 dalam laporan posisi keuangan aset tidak lancar yang diberhentikan pemakaiannya diklasifikasikan untuk dijual harus disajikan terpisah dari aset-aset lainnya. Persyaratan penyajian aset (atau kelompok lepasan ) yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual pada akhir periode pelaporan tidak dapat diterapkan secara retrospektif. Dengan demikian, neraca komparatif untuk periode sebelumnya tidak disajikan kembali.

Jika aktiva tetap di atas kemudian dijual dengan harga Rp. 700.000.000, maka keuntungan besar Rp. 80.413.037 harus disajikan dalam laporan laba rugi sebagian pendapatan tahun berjalan. Nilai dari keuntungan tersebut merupakan prestasi manajemen dalam perlakuan pelepasan aset tetap yang dapat meningkatkan nilai aset perusahaan dalam pelepasan aset tetap tersebut.



## BAB VI

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Suatu informasi dalam laporan keuangan dinyatakan memiliki relevansi jika informasi tersebut mampu mempengaruhi keputusan investor dan informasi dinyatakan memiliki reliabilitas yang tinggi jika informasi tersebut sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan dapat diuji kebenarannya oleh pihak lain. Akuntan meyakini bahwa jika laporan keuangan mampu memenuhi kedua karakteristik tersebut, maka laporan keuangan akan berguna dalam pengambilan keputusan investasi.
2. Dari analisis data dan pembahasan yang telah dilakukan maka dapat diambil suatu kesimpulan penggunaan model *fair value* baik bagi perusahaan karena dapat menunjukkan nilai yang sebenarnya/wajar dan dapat dipakai untuk meningkatkan kualitas informasi keuangan perusahaan.
3. perlakuan akuntansi revaluasi aset tetap berdasarkan *fair value* sangat membantu pihak manajemen dalam pengambilan keputusan tentang harga penjualan aset tersebut.
4. Penilaian yang dinilai model *fair value* akan menghasilkan nilai aset yang sebenarnya terjadi dilapangan jadi pihak manajemen dapat mengetahui berapa nilai aset tetap tersebut harus dijual untuk memperoleh keuntungan atas keputusan untuk melepas aset tetap tersebut.

## B. Saran

1. Penerapan model *fair value* ini akan lebih bermanfaat bagi dunia investasi, pasar modal, pemilik, kreditur dan stakeholder karena *fair value* memberikan gambaran yang lebih realistis atas jumlah yang tercatat di neraca, maka peneliti menyarankan kepada perusahaan untuk menggunakan model *fair value* untuk menunjukkan nilai yang sebenarnya/wajar dan dapat dipakai untuk meningkatkan kualitas informasi perusahaan.
2. Seharusnya perusahaan harus lebih konsisten dalam penerapan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) yang berdasarkan pada model *Fair Value* yang akan membantu pihak manajemen dalam pengambilan keputusan tentang penjualan aset perusahaan.
3. Peneliti berikutnya sebaiknya meneliti lebih dalam dari pembahasan tanah dan bangunan yang dimiliki perusahaan-perusahaan *real estate* khususnya pada bagian harga pokok tanah dan bangunan yang akan dipasarkan.
4. Aset lancar berupa tanah mentah jangka panjang sebaiknya diklasifikasikan ke aset lain-lain dalam laporan posisi keuangan karena sifatnya tidak jelas.

## DAFTAR PUSTAKA

- Baridwan, Zaki. 2004. *Intermediate Accounting*. Edisi VIII. Badan Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Gajah Mada. Yogyakarta.
- Gunadi, 2005. *Akuntansi Pajak*, Penerbit PT. Gramedia Widiasarana, Jakarta
- Ikatan Akuntansi Indonesia, 2011, PSAK No. 16 (Revisi 2011) *Aset Tetap*, Dewan Standar Akuntansi Keuangan, Jakarta
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2007. *Standar Akuntansi Keuangan*. Edisi 2007. Penerbit : Salemba Empat. Jakarta
- Krumwiede, 2008. *The Implementation Stages Of Activity – Based costing and The Impact Of Contextual and Organizational Factors*. Journal Of Accounting and Mngement Researc. (Online) Volume 10, (<https://maiyasari.wordpress.com/2012/04/27/compare-historical-cost-principle-vs-fair-value-accouting/>, diakses 10 februari 2015)
- Mamduh M. Hanafi & Abdul Halim.(2007). *Analisis Laporan Keuangan*. Yogyakarta. UPP STIM YKPN.
- MAPPI dan GAPPI. 2007. *Standar Penilaian Indonesia*. komite penyusun standar penilaian Indonesia, Jakarta.
- Marisi P. Purba. 2013. *Akuntansi keuangan,aset tetap dan aset tidak berwujud. edisi pertama*. Graha Ilmu, Yogyakarta
- Penman, S.H, 2007. *Financial Statement Analisis and Security Valuation*. Second Edition: McGraw Hill, (Online), (<https://maiyasari.wordpress.com/2012/04/27/compare-historical-cost-principle-vs-fair-value-accouting/>, diakses 10 februari 2015)
- Suandy, Erly, 2003. *Perencanaan Pajak*, Edisi Revisi. Penerbit Salemba Empat. Jakarta
- Suwardjono, 2008. *Teori Akuntansi, Perencanaan Pelaporan Keuangan*. BPF, Yogyakarta
- Sugiyono, 2010. *Metode Penelitian Kuantitati KualitatifR&D*. Penerbit Alfabeta, Bandung
- Waluyo, Wirawan B. Ilyas, 2002, *Perpajakan Indonesia*, Edisi Revisi, Penerbit Salemba Empat, Jakarta
- Wikipedia, 2014, *depresiaSi*, (<http://id.wikipedia.org/wiki/depresiasi>), 22 september2014



FAJAR MIRSADIQ, Lahir pada tanggal 02 November 1993 di Ujung Pandang. Anak ke empat dari lima bersaudara dari pasangan Ayahanda Mansyubong dan Ibunda Salwiah. Penulis memasuki jenjang pendidikan formal di SDN NO 1 Malala Kecamatan Dondo Kabupaten Toli-toli pada tahun 1999 dan tamat pada tahun 2005. Setelah itu penulis melanjutkan pendidikan ke SMP Negeri 1 Dondo Kabupaten Toli-toli dan tamat pada tahun 2008. Penulis melanjutkan pendidikan ke SMK Swakarya Toli-toli Kabupaten Toli-toli dan tamat pada tahun 2011. Pada tahun yang sama (2011) penulis melanjutkan pendidikan ke Perguruan Tinggi di Universitas Muhammadiyah Makassar pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Jurusan Akuntansi dengan menghasilkan karya ilmiah yang berjudul “ Perlakuan Akuntansi Revaluasi Aset Tetap Berdasarkan *Fair Value* pada Perum Perumnas Regional VII Makassar” dan tamat pada tahun 2015.