

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Aset Tetap

Aset tetap merupakan harta kekayaan perusahaan yang dimiliki setiap perusahaan. Aset tetap yang dimiliki perusahaan digunakan untuk menjalankan operasionalnya sehingga dengan menggunakan aset kinerja perusahaan akan maksimal dan akan mendapatkan laba yang optimal.

Pengertian aset tetap menurut Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) dalam Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) (2015:15.2):

Aset tetap adalah aset berwujud yang:

- a) Dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk disewakan ke pihak lain, atau untuk tujuan administratif, dan
- b) Diharapkan untuk digunakan lebih dari satu periode.

Menurut Baridwan (2010:271), pengertian aset tetap adalah “Aktiva-aktiva yang berwujud yang sifatnya relatif permanen yang digunakan dalam kegiatan perusahaan yang normal. Istilah permanen menunjukkan sifat dinama aktiva yang bersangkutan dapat digunakan dalam waktu yang relatif lebih lama. Menurut Warren (2013:2), pengertian aset tetap adalah “Aset yang bersifat jangka panjang atau secara relatif memiliki sifat permanen serta dapat digunakan dalam jangka panjang”.

Dapat ditarik kesimpulan bahwa aset tetap merupakan kekayaan yang dimiliki perusahaan yang dibeli bukan untuk dijual, yang digunakan untuk memperlancar kegiatan operasional perusahaan dan dapat digunakan dalam jangka panjang lebih dari satu periode akuntansi.

2.2 Penggolongan Aset Tetap

Aset tetap yang dimiliki perusahaan untuk menunjang kegiatan operasional dapat mempunyai bermacam-macam bentuk, seperti: tanah, bangunan, kendaraan, mesin dan alat. Pengelompokkan aktiva tetap tersebut dilakukan secara sistematis kedalam golongan tertentu yang lebih ringkas

sehingga dapat memberikan informasi yang berguna untuk berbagai tujuan.

Menurut Baridwan (2010:272) tujuan akuntansi menggolongkan aktiva tetap berdasarkan umur adalah :

- a. Aktiva tetap yang umumnya tidak terbatas, seperti tanah untuk letak perusahaan, pertanian dan peternakan. Aktiva tetap yang umumnya tidak terbatas tidak dilakukan penyusutan terhadap harga perolehannya.
- b. Aktiva tetap yang umumnya terbatas dan apabila sudah habis masa penggunaannya bisa dengan aktiva yang sejenis, misalnya : bangunan, mesin, alat-alat, mebel, kendaraan, dan lain-lain. Dilakukan penyusutan terhadap harga perolehannya dan disebut Depresiasi.
- c. Aktiva tetap yang umumnya terbatas dan apabila sudah habis masa penggunaannya tidak dapat diganti dengan aktiva yang sejenis, misalnya sumber-sumber alam seperti : tambang, hutan, dan lain-lain. Penyusutan disebut dengan Depleksi.

Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa aset tetap yang umurnya tidak terbatas tidak dilakukan penyusutan terhadap harga perolehannya, sedangkan aset tetap yang terbatas umurnya dilakukan penyusutan terhadap harga perolehannya. Aset yang dapat diganti dengan aset yang sejenis penyusutannya disebut depresiasi sedangkan penyusutan sumber daya alam disebut depleksi

2.3. Perlakuan Akuntansi Terhadap Aset Tetap

Ada berbagai permasalahan yang berhubungan dengan aset tetap yang dimiliki perusahaan, khususnya untuk aset tetap. Menurut Harahap (2002:22), “permasalahan yang berhubungan dengan aset tetap adalah pada saat perolehan, pada saat pemakaian dan pada saat penghentian pemakaian dalam aktivitas perusahaan”.

2.3.1. Pengakuan Perolehan Aset Tetap

2.3.1.1 Pengakuan Pada Perolehan Awal

Suatu benda berwujud yang memenuhi kualifikasi untuk diakui sebagai aktiva dan dikelompokkan sebagai aktiva tetap, pada awalnya harus diukur berdasarkan biaya perolehan. Menurut IAI dalam SAK ETAP (2015:15.10) menyatakan bahwa:

Biaya perolehan aset tetap adalah setara harga tunai pada tanggal pengakuan. Jika pembayaran ditangguhkan lebih dari waktu kredit normal, maka biaya perolehan adalah nilai tunai semua pembayaran masa akan datang.

Menurut Baridwan (2010:273):

Harga perolehan aktiva tetap adalah jumlah uang yang dikeluarkan atau utang yang timbul untuk memperoleh aktiva tetap tersebut. Jika aktiva tetap diperoleh dari pertukaran maka harga pasar aktiva yang diserahkan dipakai sebagai ukuran harga perolehan aktiva yang diterima. Apabila harga pasar aktiva yang diserahkan tidak diketahui maka harga pasar aktiva yang diterima dicatat sebagai harga perolehan aktiva tersebut.

Dapat disimpulkan biaya perolehan aset tetap adalah jumlah kas dan setara kas yang terdiri dari harga beli, setiap biaya yang diatribusikan langsung, dan setiap potongan dagang yang dikeluarkan ataupun diberikan dalam memperoleh aktiva tetap tersebut.

Beikut ini diuraikan masing-masing biaya perolehan aset tetap menurut IAI dalam SAK ETAP (2015:15.7) adalah :

- a. Harga beli, termasuk biaya hukum dan *broker*, bea impor dan pajak pembelian yang tidak boleh dikreditkan, setelah dikurangi diskon pembelian dan potongan lainnya.
- b. Biaya-biaya yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai dengan maksud manajemen. Biaya-biaya ini termasuk biaya penyiapan lahan untuk pabrik, biaya penanganan dan penyerahan awal, biaya instalasi dan perakitan, dan biaya pengujian fungsionalitas.
- c. Estimasi awal biaya pembongkaran aset, biaya pemindahan aset dan biaya restorasi lokasi. Kewajiban atas biaya tersebut timbul ketika aset tersebut diperoleh atau karena entitas menggunakan aset tersebut selama periode tertentu bukan untuk menghasilkan persediaan. sedangkan

Aktiva tetap dapat diperoleh dengan berbagai cara, masing-masing cara perolehan akan mempengaruhi penentuan harga perolehan yang menjadi faktor penentu di dalam menentukan beban penyusutan yang akan dialokasikan. Menurut Baridwan (2010:278) cara perolehan aktiva tetap adalah :

- a. Pembelian tunai

Aktiva tetap berwujud yang diperoleh dari pembelian tunai dicatat dalam buku-buku dengan jumlah sebesar uang yang dikeluarkan.

- b. Pembelian secara *Lumpsum*/Gabungan
Apabila dalam suatu pembelian diperoleh lebih dari satu macam aktiva tetap maka harga perolehan harus dialokasikan pada masing-masing aktiva tetap.
- c. Ditukar dengan surat-surat berharga
Aktiva tetap yang diperoleh dengan cara ditukar dengan saham atau obligasi perusahaan, dicatat dalam buku sebesar harga pasar saham atau obligasi yang digunakan sebagai penukar.
- d. Ditukar dengan aktiva tetap yang lain
Pembelian aktiva tetap dilakukan dengan cara tukar-menukar atau tukar tambah dimana aktiva lama digunakan untuk membayar harga aktiva baru, baik seluruhnya atau sebagian dan kekurangannya dibayar tunai.
- e. Pembelian Angsuran
Apabila aktiva tetap diperoleh dari pembelian angsuran, maka dalam harga perolehan aktiva tetap tidak boleh termasuk bunga.
- f. Diperoleh dari Hadiah/Donasi
Aktiva tetap yang diperoleh dari hadiah/donasi, pencatatannya bisa dilakukan menyimpang dari prinsip harga perolehan.
- g. Aktiva yang dibuat sendiri
Aktiva tetap yang diperlukan dan dibuat oleh perusahaan sendiri seperti gedung, alat-alat dan perabotan. Pembuatan aktiva ini biasanya dengan tujuan untuk mengisi kapasitas atau pegawai yang masih *idle*.

Berdasarkan cara perolehan yang telah diuraikan diatas, maka cara perolehan aktiva tetap dapat dilakukan dengan berbagai cara meliputi pembelian tunai, pembelian secara *lumpsum*/gabungan, pembelian angsuran, ditukar dengan surat-surat berharga, ditukar dengan aktiva lain, diperoleh dari hadiah/donasi, serta aktiva yang dibuat sendiri.

2.3.1.2. Pengakuan Setelah Perolehan Awal

Perlakuan akuntansi terhadap pengeluaran-pengeluaran yang berhubungan dengan perolehan dan penggunaan aktiva tetap Menurut Baridwan (2010:272) adalah :

- a. Pengeluaran modal (*Capital Expenditure*) adalah pengeluaran-pengeluaran untuk memperoleh suatu manfaat yang dirasakan lebih dari satu periode akuntansi (dikapitalisasi).
- b. Pengeluaran pendapatan (*Revenue Expenditure*) adalah pengeluaran-pengeluaran untuk memperoleh suatu manfaat yang hanya akan dirasakan dalam periode akuntansi yang bersangkutan. Oleh karena itu pengeluaran-pengeluaran ini dicatat dalam rekening biaya. sedangkan

Menurut Warren (2013:4):

“perlakuan akuntansi terhadap pengeluaran-pengeluaran yang berhubungan dengan perolehan dan penggunaan aktiva tetap adalah saat aset tetap diperoleh dan siap digunakan, pengeluaran dapat terjadi untuk perawatan dan perbaikan biasa. Sebagai tambahan, pengeluaran juga dapat terjadi untuk peningkatan nilai aset atau untuk perbaikan luar biasa yang dapat memperpanjang masa kegunaan aset. pengeluaran yang berguna hanya untuk periode berjalan disebut pengeluaran pendapatan (*revenue expenditure*). Pengeluaran yang meningkatkan nilai aset atau memperpanjang masa kegunaan aset disebut pengeluaran modal (*capital expenditure*).”

Jadi pengeluaran itu tidak menambah harga pokok dalam arti bahwa biaya itu harus dibebankan keperkiraan laba rugi maka perkiraan itu dianggap sebagai *revenue expenditures*. Sebaliknya jika pengeluaran itu menambah harga pokokaktiva yang bersangkutan dalam arti pengeluaran itu dikapitalisir maka pengeluaran itu dianggap sebagai *capital expenditur*, jika pengeluaran itu dianggap *capital expenditures* maka hal ini berarti pembebanan keperkiraan laba rugi tidak sekaligus tetapi ditangguhkan dan akan dialokasikan melalui pembebanan biaya penyusutan selama penggunaannya.

Selama penggunaan aktiva tetap yang dimiliki dan digunakan dalam usaha perusahaan akan memerlukan pengeluaran-pengeluaran yang tujuannya adalah agar dapat memenuhi kebutuhan perusahaan. Menurut Baridwan (2010:289), pengeluaran-pengeluaran tersebut dapat dikelompokkan menjadi :

a) Reparasi dan pemeliharaan;

Biaya reparasi dan pemeliharaan merupakan biaya yang jumlahnya kecil jika reparasinya biasa, dan jumlahnya cukup besar jika reparasinya besar. Biaya reparasi kecil seperti penggantian baut, mur, sekering mesin merupakan biaya yang sering terjadi. Biaya pemeliharaan merupakan biaya yang dikeluarkan untuk memelihara aktiva agar tetap dalam kondisi yang baik, biaya seperti ini adalah biaya penggantian oli, pembersihan, pengecatan, dan biaya lain yang serupa.

b) Penggantian;

Penggantian adalah biaya yang dikerluarkan untuk mengganti aktiva dengan unit yang baru yang tipenya sama. Penggantian seperti ini biasanya terjadi karena aktiva lama sudah tidak berfungsi lagi (rusak). Apabila bagain yang diganti memiliki biaya yang cukup besar, maka

harga perolehan bagian itu dihapuskan dari rekening aktiva dan diganti dengan harga perolehan yang baru

c) Perbaikan;

Perbaikan adalah penggantian suatu aktiva dengan aktiva baru untuk memperoleh kegunaan yang lebih besar. Perbaikan yang biayanya kecil dapat diperlakukan seperti reparasi biasa, tetapi perbaikan yang biayanya besar dicatat sebagai aktiva baru. Aktiva lama yang diganti dan akumulasi depresiasinya dihapuskan dari rekening-rekeningnya.

d) Penambahan;

Penambahan adalah memperbesar atau memperluas fasilitas suatu aktiva seperti penambahan ruang dalam bangunan, ruang parkir dan lain-lain. Biaya yang timbul dalam penambahan dikapitalisasi menambah harga perolehan aktiva dan didepresiasi selama umur ekonomisnya.

e) Penyusunan kembali aktiva tetap.

Biaya-biaya yang dikeluarkan dalam penyusunan kembali aktiva jika jumlahnya cukup berarti dan manfaat penyusunan kembali itu akan dirasakan lebih dari satu periode akuntansi maka harus dikapitalisasi. Sedangkan

Menurut IAI dalam SAK ETAP (2015:15.13), pengeluaran setelah pengakuan awal aset hanya diakui sebagai suatu aset jika pengeluaran meningkatkan kondisi aset melebihi standar kinerja semula. Contoh peningkatan yang menghasilkan peningkatan manfaat keekonomian masa yang akan datang mencakup:

- a) Modifikasi suatu pos sarana pabrik untuk memperpanjang usia manfaatnya, termasuk suatu peningkatan kapasitasnya.
- b) Peningkatan kemampuan mesin untuk mencapai peningkatan besar dalam kualitas keluaran.
- c) Penerapan proses produksi baru yang memungkinkan suatu pengurangan besar atas biaya operasi.

2.3.2. Penyusutan Aset Tetap

2.3.2.1. Pengertian Penyusutan

Semua jenis aset tetap yang dapat disusutkan apabila dipakai secara terus-menerus akan mengalami penurunan nilai, yang disebabkan masa manfaat dan nilai guna yang dimiliki berkurang dari waktu ke waktu. Penurunan nilai aktiva tetap berwujud tersebut dengan penyusutan atau depresiasi.

Pengertian penyusutan menurut Baridwan (2010:307) adalah “Depresiasi adalah sebagian dari harga perolehan aktiva tetap yang secara sistematis dialokasikan menjadi biaya setiap periode akuntansi”. Menurut IAI dalam SAK

ETAP (2015:15.17), menyatakan “beban penyusutan harus diakui dalam laporan laba rugi, kecuali bab lain mensyaratkan biaya tersebut merupakan bagian biaya perolehan suatu aset. Misalnya, penyusutan aset tetap manufaktur termasuk biaya persediaan.”

Berdasarkan definisi di atas, bahwa penyusutan merupakan pengalokasian terhadap biaya-biaya atas harga perolehan aktiva tetap berwujud yang dibebankan pada pendapatan setiap periode akuntansi secara sistematis dan rasional selama masa manfaat atau penggunaannya. Penyusutan ini dilakukan atas harga perolehan aktiva tetap setelah dikurangi nilai sisa.

2.3.2.2 . Faktor yang Memengaruhi Perhitungan Penyusutan

Menurut Baridwan (2010:307) tiga faktor yang perlu dipertimbangkan dalam menentukan beban penyusutan setiap periode adalah sebagai berikut :

- a. Harga Perolehan (cost)
Yaitu uang yang dikeluarkan atau utang yang timbul dan biaya-biaya lain yang terjadi dalam memperoleh suatu aktiva dan menemukannya agar dapat digunakan.
- b. Taksiran Nilai Sisa (residu)
nilai sisa suatu aktiva yang didepresiasi adalah jumlah yang diterima bila aktiva itu dijual, ditukarkan atau cara-cara lain ketika aktiva tersebut sudah tidak dapat digunakan lagi, dikurangi dengan biaya-biaya yang terjadi pada saat menjual/menukarnya.
- c. Taksiran Umur Kegunaan (masa manfaat)
Taksiran umur kegunaan suatu aktiva dipengaruhi oleh cara-cara pemeliharaan dan kebijaksanaan-kebijaksanaan yang dianut dalam reparasi. Taksiran umur kegunaan ini bisa dinyatakan dalam satuan periode waktu, satuan hasil produksi atau satuan jam kerjanya. sedangkan

Menurut warren (2013:8), menyatakan “Terdapat tiga faktor yang menentukan jumlah beban penyusutan yang diakui setiap periode. Tiga faktor tersebut adalah (a) biaya awal aset tetap, (b) masa kegunaan yang diharapkan, dan (c) estimasi nilai pada akhir masa kegunaannya. Faktor yang ketiga disebut *nilai residu*, atau *nilai sisa*”.

2.3.2.2.1. Harga Perolehan

Perhitungan depresiasi selama umur suatu aktiva mungkin perlu diubah jika terjadi pengeluaran-pengeluaran yang dikapitalisasi dalam rekening aktiva tersebut. Pengeluaran-pengeluaran yang dikapitalisasi adalah pengeluaran-pengeluaran untuk memperbesar fungsi aktiva. Karena harga perolehan aktiva berubah, maka perhitungan depresiasinya perlu diubah juga. Dalam hal ini contohnya adalah perbaikan, apabila perbaikan dapat menambah umur aktiva maka biaya perbaikan akan dicatat dengan mendebit rekening akumulasi penyusutan.

2.3.2.2.2 Taksiran Umur Ekonomis

Aktiva tetap selain tanah memiliki taksiran umur kegunaan yang terbatas karena faktor-faktor fisik dan fungsional tertentu. Menurut Baridwan (2010:306) faktor-faktor yang menyebabkan penyusutan yaitu :

- a. Faktor-faktor fisik
Faktor-faktor fisik yang mempengaruhi fungsi aktiva tetap adalah aus karena dipakai (*wear and tear*), aus karena umur (*deteioration and decay*) dan kerusakan.
- b. Faktor-faktor fungsional
Faktor-faktor fungsional yang membatasi umur aktiva tetap antara lain, ketidakmampuan aktiva untuk memenuhi kebutuhan produksi sehingga perlu diganti dan karena adanya permintaan terhadap barang dan jasa yang dihasilkan, atau karena adanya kemajuan teknologi sehingga aktiva tersebut tidak ekonomis. sedangkan

Menurut IAI dalam SAK ETAP (2015:15.21), entitas harus mempertimbangkan faktor-faktor berikut dalam menentukan umur manfaat suatu aset :

- a. Perkiraan daya pakai aset. daya pakai dinilai dengan merujuk pada ekspektasi kapasitas atau keluaran fisik;
- b. Perkiraan tingkat keausan fisik, yang bergantung pada faktor pengoperasian seperti jumlah giliran penggunaan, program pemeliharaan aset pada saat aset tidak digunakan (manganggur) ;
- c. Keusangan teknis dan komersial yang diakibatkan oleh perubahan atau peningkatan produksi, atau perubahan permintaan pasar atas produk atau jasa yang dihasilkan oleh aset tersebut; dan
- d. Pembatasan hukum atau sejenisnya atas penggunaan aset, seperti berakhirnya waktu sehubungan dengan sewa.

2.3.2.2.3. Taksiran Nilai Sisa

Menurut Warren (2013:8), Nilai residu atau nilai sisa (*residual value*) aset tetap pada akhir masa kegunaan yang diharapkan harus diperkirakan pada saat aset disiapkan untuk menyediakan jasa. Jika aset tetap diharapkan tidak memiliki atau memiliki sedikit nilai residu saat tidak lagi dapat menyediakan jasa, maka biaya awal harus dibagi selama masa kegunaannya sebagai beban penyusutan. Akan tetapi, jika aset tetap diharapkan memiliki nilai residu yang signifikan, maka selisih antara biaya awal dan nilai residunya, disebut biaya aset yang dapat disusutkan (*depreciable cost*), menjadi jumlah yang dibagi selama masa kegunaan aset sebagai beban penyusutan periodik.

2.3.2.3. Metode Penyusutan

Ada beberapa metode yang dapat digunakan untuk menghitung beban penyusutan periodik. Untuk dapat memilih salah satu metode hendaknya dipertimbangkan keadaan-keadaan yang mempengaruhi aktiva tersebut.

Menurut IAI dalam SAK ETAP (2015:15.22):
suatu entitas harus memilih metode penyusutan yang mencerminkan ekspektasi dalam pola penggunaan manfaat ekonomi masa depan aset. beberapa metode penyusutan yang mungkin dipilih, antara lain metode garis lurus (*straight line method*), metode saldo menurun (*diminishing balance method*), dan metode jumlah unit produksi (*sum of the unit of production method*)”.

Menurut Baridwan (2010:308) penyusutan aktiva tetap dapat dilakukan dengan beberapa metode, yaitu :

1. Metode Garis Lurus (*straight line method*)
2. Metode Jam Jasa (*Service Hours Method*)
3. Metode Hasil produksi (*productive out put method*)
4. Metode Beban Berkurang (*reducing charge method*)
 - a. Metode Jumlah Angka Tahun (*Sum-of-the-year-digit method*)
 - b. Metode Saldo Menurun (*Declining Balance Method*)
 - c. Metode Saldo Menurun Ganda (*Double Declining Balance Method*)

Berikut ini akan diberikan penjelasan mengenai metode-metode penyusutan yaitu :

1. Metode Garis Lurus (*Straight Line Method*)

Metode garis lurus adalah metode penyusutan yang paling sederhana dan banyak digunakan oleh perusahaan-perusahaan baik yang bergerak dibidang jasa ataupun dagang. Perhitungan penyusutan dengan garis lurus ini didasarkan pada anggapan-anggapan sebagai berikut :

- a. Kegunaan ekonomis dari suatu aktiva akan menurun secara proporsional setiap periode.
- b. Biaya reparasi dan pemeliharaan tiap-tiap periode jumlahnya relatif tetap (konstan).
- c. Kegunaan ekonomis berkurang karena lewatnya waktu.
- d. Penggunaan (kapasitas) aktiva tiap-tiap periode relatif tetap.

Selanjutnya berdasarkan pernyataan di atas, metode garis lurus dapat dinyatakan dalam rumus sebagai berikut :

$$\text{Penyusutan} = \frac{\text{Harga Perolehan} - \text{Nilai Sisa}}{\text{Umur Ekonomis}}$$

2. Metode Jam Jasa (*Service Hours Method*)

Metode ini didasarkan pada anggapan bahwa aktiva (terutama mesin) akan lebih cepat rusak bila digunakan sepenuhnya (*full time*) dibandingkan penggunaan yang tidak sepenuhnya (*part time*). Rumus penyusutan menggunakan metode jam jasa dapat dinyatakan sebagai berikut :

$$\text{Penyusutan} = \frac{\text{Harga Perolehan} - \text{Nilai Sisa}}{\text{Taksiran Jam Jasa}}$$

3. Metode Hasil Produksi (*Productive Out Method*)

Beban penyusutan dalam metode ini dihitung dengan dasar satuan hasil produksi. Metode ini sebaiknya digunakan untuk aktiva yang dapat diukur produksinya, seperti mesin-mesin.

Rumus yang digunakan untuk menghitung beban penyusutannya adalah :

$$\text{Penyusutan} = \frac{\text{Harga Perolehan} - \text{Nilai Sisa}}{\text{Taksiran Hasil Produksi}}$$

4. Metode Beban Berkurang (*Reducing charge method*)

Dalam metode ini beban penyusutan tahun-tahun pertama akan lebih besar dari pada tahun-tahun berikutnya, dalam hal ini diharapkan agar jumlah beban penyusutan dari tahun ke tahun akan relatif stabil. Selanjutnya, metode beban berkurang ini terdiri dari beberapa metode-metode sebagai berikut :

a. Metode Jumlah Angka Tahun (*Sum-of-the-years-digit method*)

Dalam metode ini penyusutan dihitung dengan cara mengalikan bagian pengurangan yang setiap tahunnya selalu menurun dengan harga perolehan dikurangi nilai residu. Rumus yang digunakan untuk menghitung jumlah angka tahunnya menggunakan metode ini adalah :

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

b. Metode Saldo Menurun (*declining balance method*)

Beban penyusutan periodik dalam metode ini dapat digunakan dengan cara mengalikan tarif tetap dengan nilai buku aktiva. Metode saldo menurun yang menggunakan tarif ini, dapat dihitung menggunakan rumus sebagai berikut :

$$\text{Tarif} = 1 - \sqrt[n]{\frac{\text{Nilai Sisa}}{\text{Harga Perolehan}}}$$

$$\text{Penyusutan} = \text{Tarif} \times \text{nilai Buku}$$

c. Metode Saldo Menurun Ganda (*Double Declining Balance Method*)

Dasar yang digunakan dalam metode ini adalah persentase penyusutan dengan metode ini adalah persentase penyusutan dengan metode garis lurus dikalikan dua dan setiap tahunnya dikalikan pada nilai buku aktiva tetap. Karena nilai buku selalu menurun, maka beban penyusutan juga selalu menurun. Rumus yang digunakan untuk menghitung beban penyusutan dengan menggunakan metode ini adalah :

$$\text{Tarif Penyusutan} = \frac{2 \times 100\%}{\text{Taksiran Umur Manfaat}}$$

$$\text{Penyusutan} = \text{Tarif} \times \text{Bulan yang dibebankan} / 12 \text{ bulan} \times \text{Nilai Buku}$$

Andrianto Oktavianus (2006;43) menyatakan adanya asumsi-asumsi yang perlu dipertimbangkan dalam pemilihan metode penyusutan sebagai berikut:

1. Metode Garis Lurus (*Straight Line Method*)
 - a. Tidak terdapat pengaruh keusangan
 - b. Metode ini menganggap bahwa nilai aset tetap mengalami penurunan nilai dengan berlalunya waktu.
 - c. Pola biaya reparasi dan pemeliharaan relatif konstan setiap tahun
 - d. Tingkat efisiensi operasi relatif konstan setiap tahun
 - e. Pendapatan atas arus kas bersih yang bisa dicapai dengan menggunakan aset yang baik tersebut jumlahnya konstan selama umur aset.
2. Metode Jumlah Angka Tahun (*Sum of the Year Digit Method*)
 - a. Metode ini menetapkan biaya penyusutan yang tertinggi pada tahun-tahun pertama dari pemakaian aktiva dan beban penyusutan untuk tahun-tahun berikutnya semakin menurun (berdasarkan berlalunya waktu)
 - b. Pengaruh keusangan yang relatif cepat
 - c. Efisiensi operasi semakin menurun yang menyebabkan naiknya biaya operasi lainnya, sedangkan turunnya efisiensi berakibat pada pemakaian bahan bakar, bahan baku, dan tenaga kerja yang lebih banyak.
 - d. Beban reparasi dan pemeliharaan meningkat
 - e. Kontribusi pendapatan yang menurun atau ketidakpastian mengenai pendapatan selama tahun-tahun belakangan.
3. Metode Saldo Menurun
 - a. Metode ini menetapkan biaya penyusutan yang tertinggi pada tahun-tahun pertama dari pemakaian aktiva dan beban penyusutan untuk tahun-tahun berikutnya semakin menurun (berdasarkan berlalunya waktu)
 - b. Pengaruh keusangan yang relatif cepat

- c. Efisiensi operasi semakin menurun yang menyebabkan naiknya biaya operasi lainnya, sedangkan turunnya efisiensi berakibat pada pemakaian bahan bakar, bahan baku, dan tenaga kerja yang lebih banyak
 - d. Beban reparasi dan pemeliharaan meningkat
 - e. Kontribusi pendapatan yang menurun atau ketidakpastian mengenai pendapatan selama tahun-tahun belakangan.
4. Metode Jam Jasa
- a. Nilai aktiva tetap menjadi berkurang karena penggunaan aktiva tetap dan bukan karena berlalunya waktu
 - b. Biaya reparasi dan pemeliharaan bersifat proposional terhadap penggunaan
 - c. Tingkat efisiensi operasi bersifat proporsional terhadap penggunaan, misalnya bahan bakar atau bahan baku yang berfluktuasi jumlahnya
 - d. Pendapatan bersifat proposional terhadap penggunaan aktiva.
5. Metode Jumlah Unit Produksi
- a. Nilai aktiva tetap menjadi berkurang karena penggunaan aktiva tetap dan bukan karena berlalunya waktu
 - b. Keusangan bukan merupakan faktor penting dalam menetapkan usia aktiva, keusangan dan kerusakan fisik dianggap lebih penting dari keusangan
 - c. Biaya reparasi dan pemeliharaan bersifat proposional terhadap penggunaan
 - d. Tingkat efisiensi operasi bersifat proporsional terhadap penggunaan, misalnya bahan bakar atau bahan baku yang berfluktuasi jumlahnya
 - e. Pendapatan bersifat proposional terhadap penggunaan aktiva.

2.3.3. Saat Pelepasan Aset

Aktiva tetap yang dipakai perusahaan, pada saatnya nanti harus dihapuskan dari pembukuan perusahaan. Penghapusan ini dilakukan setelah adanya pertimbangan-pertimbangan yang cukup dari pihak manajemen. Contohnya aktiva tetap lama dinyatakan rusak dan tidak dapat digunakan lagi, tidak dapat meningkatkan produksi dan lain-lain. Aktiva tersebut dapat dihapuskan dengan cara menjual, menukar ataupun membuangnya. Dalam hal menukar atau menjual, nilai aktiva yang baru dicatat sebesar nilai tukarnya. Selisih antara nilai pertukaran dengan nilai buku aktiva tetap tersebut merupakan laba rugi akibat pertukaran aktiva tetap tersebut. Contohnya jika perusahaan menghentikan pemakaian mesin, dengan akumulasi penyusutan penuh. Jurnal untuk mencatat penghentian pemakaian aktiva tersebut Menurut Warren (2013:17), adalah :

Akumulasi Penyusutan Peralatan Rp xxx

Peralatan

Rp xxx

Apabila penghentian dari pemakaian sebelum mesin tersebut disusutkan penuh dan mesin tersebut tidak laku dijual maka perusahaan akan mengalami kerugian. Jurnal untuk mencatat penghentian pemakaian mesin dan kerugiannya

Menurut Warren (2013:17) adalah :

Akumulasi Penyusutan Peralatan	Rp xxx
Kerugian atas pelepasan peralatan	Rp xxx
Peralatan	Rp xxx

Menurut IAI dalam SAK ETAP (2015:15.27), menyatakan entitas harus menghentikan pengakuan aset tetap pada saat :

- a. Dilepaskan; atau
- b. Ketika tidak ada manfaat ekonomi masa depan yang diekspektasikan dari penggunaan atau pelepasannya

1.4. Perlakuan Properti Investasi

Menurut IAI dalam SAK ETAP (2015:14.2), menyatakan “ Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau *lessee* melalui sewa pembiayaan) untuk menghasilkan sewa atau kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk :”

- a) Digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau
- b) Dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

2.4.1 Pengakuan Perolehan Properti Investasi

2.4.1.1. Pengakuan Pada Perolehan Awal

Menurut IAI dalam SAK ETAP (2015:14.3), menyatakan bahwa“ Pada saat pengakuan awal, properti investasi yang dibeli meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung, seperti biaya legal dan broker, biaya pajak pengalihan dan biaya transaksi lainnya. Biaya properti investasi yang dikonstruksi sendiri ditentukan dengan mengikuti pengaturan yang ada di paragraf 15.7-15.11.”

Biaya perolehan properti investasi tidak ditambah dengan :

1. Biaya printisan (kecuali biaya-biaya yang diperlukan untuk membawa properti investasi ke kondisi yang diinginkan sehingga dapat digunakan sesuai dengan dimaksud manajemen);
2. Kerugian operasional yang terjadi sebelum properti investasi mencapai tingkat hunian yang direncanakan; atau
3. Pemborosan bahan baku, buruh atau sumber daya lain yang terjadi selama masa pembangunan atau pengembangan properti.

2.4.1.2. Pengakuan Setelah Perolehan Awal

Menurut IAI dalam SAK ETAP (2015:14.4), menyatakan bahwa “setelah pengakuan awal, seluruh properti investasi harus diukur pada biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai sebagaimana diatur dalam Bab 15 Aset Tetap dan membuat pengungkapan yang dipersyaratkan dalam Bab 15.”

2.4.2. Transfer

Menurut IAI dalam SAK ETAP (2015:14.5), Entitas harus mentransfer suatu properti ke dalam properti investasi jika properti tersebut memenuhi definisi properti investasi, atau dari properti investasi jika properti tersebut tidak memenuhi definisi properti investasi.

Transfer ke atau dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan :

- a) Dimulainya penggunaan oleh pemilik, ditransfer dari properti investasi menjadi properti digunakan sendiri.
- b) Dimulainya pengembangan untuk dijual, ditransfer dari properti investasi menjadi persediaan.
- c) Berakhirnya pemakaian oleh pemilik, ditransfer dari properti yang digunakan sendiri menjadi properti investasi.
- d) Dimulainya sewa operasi ke pihak lain, ditransfer dari persediaan menjadi properti investasi.