



UNIVERSITAS BUDI LUHUR
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

PERTEMUAN 12

Akuisisi dan Disposisi Properti, Pabrik dan Peralatan

Capaian Pembelajaran	:	Mahasiswa mampu memahami penggunaan analisis biaya volume laba sebagai alat perencanaan manajerial, dan mahasiswa diharapkan mampu menggunakan teknik dan metode yang tepat untuk mendukung pengambilan keputusan manajemen yang terkait dengan titik impas (P 5, P7, KK4, KU2)
Sub Pokok Bahasan	:	<p>12.1. Biaya akuisisi : tanah, bangunan dan peralatan, asset yang dibuat sendiri, biaya bunga dan observasi</p> <p>12.2. Penilaian: diskon tunai, kontrak yang ditangguhkan, lump sum, penerbitan saham, pertukaran nonmoneter, bantuan pemerintah.</p> <p>12.3. Biaya setelah akuisisi: penambahan, pengembangan dan penggantian, pengaturan dan pemasangan kembali, reparasi</p> <p>12.4. Disposisi: penjualan, konversi secara paksa, masalah lainnya.</p>

Daftar Pustaka	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kieso, Weygand & Warfield. Intermediate Accounting IFRS Edition Volume 1. John Wiley & Sons Inc. New York. 2011 2. Dwi Martani dkk, Akuntansi Keuangan Menengah Berbasis PSAK Konvergensi IFRS, Salemba Empat, Jakarta, 2012(DM) 3. Hans Kartikahadi dkk, AKuntansi Keuangan Berdasarkan SAK Berbasis IFRS, Salemba Empat, Jakarta, 2012(HK) 4. International Financial Reporting Standard (IFRS). (Edisi terbaru) 5. Laporan keuangan perusahaan industri di pasar modal Indonesia (Bursa Efek Indonesia) 6. Ikatan Akuntan Indonesia, Standar Akuntansi Keuangan, Buku 1, 2015 7. https://www.academia.edu/ 8. https://dosenpintar.com//
----------------	---	--

AKUISISI DAN DISPOSISI PROPERTI, PABRIK DAN PERALATAN

12.1. Biaya akuisisi : tanah, bangunan dan peralatan, asset yang dibuat sendiri, biaya bunga dan observasi

Properti, pabrik, dan peralatan merupakan aktiva nyata yang digunakan untuk melakukan produksi atau menyuplai barang dan jasa, untuk rental atau yang lainnya, atau untuk tujuan administratif; mereka diharapkan dapat digunakan selama lebih dari satu periode akuntansi.

1. Digunakan dalam operasi dan tidak untuk dijual kembali

Yang dapat disebut dengan properti, pabrik, dan peralatan merupakan aktiva yang digunakan dalam operasi perusahaan dan tidak dengan tujuan untuk dijual kembali. Contohnya adalah komputer yang digunakan dalam administrasi perusahaan, atau mobil yang digunakan untuk operasional perusahaan.

2. Bersifat jangka panjang dan merupakan subjek penyusutan

Properti, pabrik, maupun peralatan merupakan aktiva jangka panjang, sehingga mempunyai umur yang relatif lama, dan juga merupakan subjek penyusutan. Ketika aktiva suatu perusahaan digunakan bertahun-tahun, tentunya nilainya akan semakin berkurang karena kondisi barang yang semakin menurun, tidak seperti baru lagi. Dalam hal ini berarti property, pabrik, dan peralatan mengalami depresiasi. Jadi property, pabrik, maupun peralatan itu merupakan subjek depresiasi.

3. Memiliki substansi fisik

Properti, pabrik, maupun peralatan haruslah berupa barang yang mempunyai atau memiliki substansi fisik. Jadi aktiva ini merupakan aktiva yang berwujud, berbeda dengan aktiva yang tak berwujud. Namun aktiva seperti inventory atau persediaan tidak dimasukkan ke dalam properti, pabrik, dan peralatan. Alasannya adalah karena inventory merupakan barang yang diperjual belikan kembali, meskipun mempunyai substansi fisik.

Properti, pabrik, dan peralatan meliputi:

a. Tanah

- b. Bangunan terstruktur (kantor, pabrik, gudang)
- c. Peralatan (mesin-mesin, mebel, alat/perkakas)

12.2. Penilaian: diskon tunai, kontrak yang ditangguhkan, lump sum, penerbitan saham, pertukaran nonmoneter, bantuan pemerintah.

Sebagain besar perusahaan masih menggunakan biaya historis untuk menilai aktiva mereka yang berupa properti, pabrik, dan peralatan mereka. Biaya historis diukur oleh kas atau harga ekuivaen kas untuk memperoleh suatu aktiva dan membawa aktiva tersebut ke suatu lokasi serta kondisi yang diperlukan berdasarkan tujuan penggunaannya.

Suatu perusahaan menilai properti, pabrik, dan peralatan di periode selanjutnya dengan menggunakan salah satu dari:

1. Metode biaya (*cost method*)
2. Metode nilai wajar (*fair value / revaluation method*)

12.2.1. Biaya Tanah

Merupakan semua biaya yang diperlukan untuk memperoleh/membeli tanah dan membuat tanah tersebut siap digunakan oleh perusahaan. biaya tersebut umumnya termasuk:

1. Harga beli
2. Biaya penutupan, seperti sertifikat hak milik, honor pencatatan, dan honor pengacara
3. Biaya yang diperlukan untuk membuat tanah tersebut siap digunakan oleh perusahaan, seperti meratakan, menimbun, membersihkan, mengosongkan
4. Asumsi tentang hak gadai beban atau hipotik
5. Perbaikan tanah lainnya yang memiliki umur yang tak terbatas
Pengembangan dengan umur terbatas, seperti jalan pribadi, pagar, dan lahan parkir, dicatat secara terpisah sebagai Land Improvements (Pengembangan Tanah) sehingga bisa disusutkan sampai umur manfaatnya berakhir.
6. Jika tujuan kepemilikan tanah adalah spekulatif, maka akan

diklasifikasikan sebagai investment (investasi).

7. Jika tujuan kepemilikan tanah adalah untuk dijual kembali, maka tanah lebih tepat jika diklasifikasikan ke dalam inventory (persediaan).

12.2.2. Biaya Bangunan

Biaya bangunan mengandung semua pengeluaran yang berkaitan langsung dengan akuisisi dan konstruksi dari bangunan tersebut. Biaya bangunan biasanya terdiri dari:

1. Biaya bahan baku bangunan, tenaga kerja, dan biaya operasional (*overhead*) yang terjadi selama konstruksi, dan
2. Honor tenaga professional dan biaya pengurusan izin dalam mendirikan bangunan

12.2.3. Biaya Peralatan

Biaya peralatan terdiri atas:

1. Harga beli peralatan
2. Biaya pengangkutan dan penanganan peralatan
3. Biaya asuransi peralatan ketika barang masih dalam perjalanan
4. Biaya fondasi khusus jika ada
5. Biaya pemasangan serta perakitan peralatan
6. Biaya dalam melakukan uji coba peralatan

12.2.4. Aktiva yang Dibuat Sendiri

Biaya meliputi:

1. Bahan baku dan tenaga kerja langsung
2. Biaya operasional (*overhead*) dapat dipisahkan menjadi 2:
 - a. Tidak membebankan biaya operasional tetap ke biaya pembuatan aktiva
 - b. Membebankan bagian dari total biaya operasional ke proses konstruksi aktiva

12.2.5. Biaya Bunga Selama Konstruksi

Terdapat tiga pendekatan untuk menghitung jumlah bunga yang ada dalam membiayai konstruksi property, pabrik, dan peralatan, yaitu antara lain:

1. Tidak mengkapitalisasi beban bunga selama periode konstruksi
Menurut pendekatan ini, apabila perusahaan menggunakan modal saham dengan mencatatnya sebagai hutang, maka bunga tidak akan muncul. Bunga bukan dianggap sebagai biaya konstruksi, tetapi dalam hal ini bunga dianggap sebagai biaya pembiayaan.
2. Membebankan semua biaya dana yang digunakan ke konstruksi, baik yang dapat diidentifikasi maupun yang tidak dapat diidentifikasi
Aktiva harus dibebankan dengan semua biaya yang diperlukan untuk menjadikan barang tersebut siap digunakan. Itu artinya biaya konstruksi harus menyertakan biaya pembiayaan.
3. Hanya mengkapitalisasi biaya bunga actual yang terjadi selama konstruksi dijalankan
Menurut pendekatan ini, bahwa bunga merupakan biaya. Sayangnya, pendekatan ini hanya mengkapitalisasi biaya bunga melalui pembiayaan dengan hutang, tidak mencoba menentukan biaya pembiayaan dengan saham.

12.2.6. Aktiva yang Memenuhi Kualifikasi

Memerlukan kualifikasi sebagai kapitalisasi bunga, aktiva atau asset harus mempunyai suatu periode waktu untuk menyiapkan agar dapat digunakan dengan baik. Dua tipe dari aktiva antara lain:

1. Aktiva yang sedang digunakan atau siap untuk digunakan
2. Aktiva yang tidak digunakan perusahaan dalam aktivitasnya untuk menghasilkan keuntungan di mana keuntungan tersebut tidak dipakai dalam aktivitas yang membuatnya siap digunakan

12.2.7. Periode Kapitalisasi

Periode kapitalisasi mulai terjadi mulai kondisi sebagai berikut:

1. Pengeluaran untuk aktiva telah terjadi

2. Aktivitas yang dibutuhkan untuk menyiapkan aktiva agar siap digunakan sedang berlangsung
3. Biaya bunga telah terjadi atau telah berlangsung

Dan berakhir ketika:

Apabila aktiva telah selesai dan aktiva tersebut siap untuk digunakan.

12.2.8. Jumlah yang Harus Dikapitalisasi

Pengkapitalisasian yang lebih rendah dari:

1. Biaya bunga aktual
2. Bunga yang dapat dihindarkan – merupakan jumlah biaya bunga selama periode yang sedang berjalan di mana secara teori dapat dihindari jika tidak terjadi pengeluaran untuk melakukan pembelian terhadap aktiva.

12.2.9. Masalah Khusus yang Berhubungan dengan Kapitalisasi Bunga

Dua masalah khusus yang berhubungan dengan kapitalisasi bunga antara lain sebagai berikut:

1. Pengeluaran untuk tanah
Biaya bunga yang dikapitalisasi selama satu periode berjalan adalah bagian dari biaya pabrik, bukan merupakan biaya atas tanah.
2. Pendapatan bunga
Secara umum, adanya pendapatan bunga perusahaan tidak bisa ikut dioffset dengan menggunakan biaya bunga.

12.2.10. Penilaian Properti, Pabrik, dan Peralatan

Perusahaan harus mencatat property, pabrik, dan peralatan:

1. Pada nilai pasar wajar yang didapatkan pada saat terjadi akuisisi
2. Pada nilai wajar aktiva yang diterima
Tergantung pada yang memiliki bukti yang lebih banyak dan mendukung.
1. Diskon tunai – baik diambil maupun tidak, maka akan dianggap sebagai pengurang biaya aktiva.
2. Kontrak pembayaran yang ditangguhkan – aktiva yang dibeli oleh perusahaan melalui suatu kontrak kredit berjangka panjang harus dihitung pada

nilai sekarang (*present value*) dari pertimbangan yang dipertukarkan.

3. Pembelian Lump Sum – mengalokasikan total biaya di antara beberapa aktiva yang ada pada nilai pasar wajar relatifnya.
4. Penerbitan Saham – nilai pasar dari saham yang telah dikeluarkan perusahaan adalah indikasi wajar dari biaya dalam properti yang diperoleh.
5. Pertukaran Aktiva Nonmoneter
Biasanya dicatat dalam basis:
 - a. Nilai wajar aktiva yang diberikan
 - b. Nilai wajar aktiva yang diterima

Perusahaan harus mengakui keuntungan atau kerugian pada pertukaran ketika transaksi terjadi dalam konteks substansi komersial.

12.2.11. Arti dari Substansi Komersial

Suatu pertukaran memiliki substansi komersial jika arus kas di masa yang akan datang berubah sebagai akibat dari suatu transaksi tersebut. Hal tersebut memiliki arti bahwa jika posisi ekonomi yang bertransaksi tersebut berubah, maka transaksi tersebut dapat dikatakan memiliki substansi komersial.

Type of Exchange	Accounting Guidance
Exchange has commercial substance	Recognized gains and losses immediately
Exchange lacks commercial substance-no cash received	Defer gains; recognized losses immediately

12.2.12. Pertukaran – Situasi Kerugian

Perusahaan mengakui kerugian dengan segera terlepas apakah pertukaran yang terjadi memiliki substansi komersial ataukah tidak.

Dasar pemikiran: perusahaan seharusnya tidak menilai aktiva yang dimilikinya lebih dari harga kasnya yang setara; jika kerugian tersebut ditangguhkan, aktiva akan mempunyai nilai lebih tinggi daripada nilai yang sesungguhnya dimiliki (*overstate*).

12.2.13. Pertukaran – Situasi Keuntungan

Memiliki substansi komersial. Dalam hal ini, biasanya perusahaan akan

melakukan pencatatan terhadap biaya aktiva nonmoneter yang diterima untuk dipertukarkan dengan aktiva nonmoneter yang lainnya pada nilai wajar pada suatu aktiva yang diberikan, dan dengan sesegera mungkin mengakui keuntungan yang diperoleh perusahaan. perusahaan dapat menggunakan nilai wajar dari seluruh aktiva yang telah diterima oleh perusahaan jika dan hanya jika nilai wajar tersebut lebih jelas daripada nilai wajar aktiva yang telah diberikan.

Pengungkapan mengandung:

1. Sifat dari transaksi tersebut
2. Metode akuntansi untuk aktiva yang dipertukarkan
3. Keuntungan dan kerugian yang diakui atas pertukaran yang telah terjadi

Hibah ialah bantuan yang diterima dari pemerintah dalam bentuk transfer sumber daya ke sebuah perusahaan untuk masa lalu maupun masa depan sesuai dengan kondisi tertentu pada operasional perusahaan. IFRS menyatakan bahwa hibah harus diakui dalam bentuk pendapatan (pendekatan penghasilan) secara sistematis yang sesuai dengan biaya yang terkait yang dimaksudkan untuk mengimbangi perusahaan.

Ketika sebuah perusahaan mendonasikan aktiva nonmoneter, hal tersebut harus dicatat dengan jumlah yang didonasikan sebagai sebuah beban pada nilai wajar aset donasi.

Contoh :

Raffa Energy mendonasikan tanah kepada Aulia untuk digunakan sebagai taman kota. Harga tanah \$80,000, dan memiliki harga wajar \$110,000. Raffa energy mencatat donasi tersebut sebagai berikut:

Contribution Expense	110,000
Land	80,000
Gain on Disposal of Land	30,000

12.3. Biaya setelah akuisisi: penambahan, pengembangan dan penggantian, pengaturan dan pemasangan kembali, reparasi

Setelah aktiva tetap terpasang dan siap untuk digunakan, dapat terjadi biaya-biaya tambahan seperti reparasi atau bahkan hingga biaya tambahan

yang cukup signifikan. Masalah utamanya ialah bagaimana cara mengalokasikan biaya-biaya tambahan yang dikeluarkan oleh perusahaan ini ke periode waktu yang tepat. Secara umum, biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan manfaat di masa yang akan datang yang lebih besar dari seharusnya, harus dikapitaliasi, sementara pengeluaran yang hanya ditujukan untuk mempertahankan tingkat pelayanan tertentu yang ada di dalam sebuah perusahaan akan dianggap sebagai beban perusahaan. Agar biaya-biaya tersebut dapat dilakukan kapitalisasi, maka tiga kondisi berikut harus dipenuhi:

1. Umur manfaat aktiva harus meningkat
2. Kuantitas unit yang diproduksi oleh aktiva harus meningkat
3. Kualitas unit yang diproduksi juga harus meningkat

12.4. Disposisi: penjualan, konversi secara paksa, masalah lainnya.

Perusahaan mungkin memensiunkan aktiva tetap mereka secara sukarela atau membuang mereka dengan melakukan

1. Penjualan
2. Penukaran
3. Konversi terpaksa
4. Pengabaian

Depresiasi harus dibawa ke tanggal disposisi.

Konversi Terpaksa

Kadang, pelayanan suatu aktiva berakhir karena konversi terpaksa seperti bencana kebakaran, banjir, pembebasan, pencurian, dan lain-lain. Selisih antara jumlah yang dipulihkan dengan nilai buku aktiva tersebut (jika terdapat nilai buku), dilaporkan sebagai sebuah keuntungan atau kerugian bagi perusahaan. Keuntungan maupun kerugian yang diperoleh perusahaan tersebut disamakan dengan jenis disposisi lainnya.

Rangkuman

Properti, pabrik, dan peralatan merupakan aktiva nyata yang digunakan untuk melakukan produksi atau menyuplai barang dan jasa, untuk

rental atau yang lainnya, atau untuk tujuan administratif; mereka diharapkan dapat digunakan selama lebih dari satu periode akuntansi.

Sebagain besar perusahaan masih menggunakan biaya historis untuk menilai aktiva mereka yang berupa properti, pabrik, dan peralatan mereka. Biaya historis diukur oleh kas atau harga ekuivaen kas untuk memperoleh suatu aktiva dan membawa aktiva tersebut ke suatu lokasi serta kondisi yang diperlukan berdasarkan tujuan penggunaannya. Suatu perusahaan menilai properti, pabrik, dan peralatan di periode selanjutnya dengan menggunakan salah satu dari: (1) Metode biaya (*cost method*), (2) Metode nilai wajar (*fair value / revaluation method*).

Terdapat tiga pendekatan untuk menghitung jumlah bunga yang ada dalam membiayai konstruksi property, pabrik, dan peralatan, yaitu antara lain: (1) Tidak mengkapitalisasi beban bunga selama periode konstruksi, (2) Membebankan semua biaya dana yang digunakan ke konstruksi, baik yang dapat diidentifikasi maupun yang tidak dapat diidentifikasi, (3) Hanya mengkapitalisasi biaya bunga actual yang terjadi selama konstruksi dijalankan.

Suatu pertukaran memiliki substansi komersial jika arus kas di masa yang akan datang berubah sebagai akibat dari suatu transaksi tersebut. Hal tersebut memiliki arti bahwa jika posisi ekonomi yang bertransaksi tersebut berubah, maka transaksi tersebut dapat dikatakan memiliki substansi komersial.

Setelah aktiva tetap terpasang dan siap untuk digunakan, dapat terjadi biaya-biaya tambahan seperti reparasi atau bahkan hingga biaya tambahan yang cukup signifikan. Masalah utamanya ialah bagaimana cara mengalokasikan biaya-biaya tambahan yang dikeluarkan oleh perusahaan ini ke periode waktu yang tepat. Secara umum, biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan manfaat di masa yang akan datang yang lebih besar dari seharusnya, harus dikapitaliasi, sementara pengeluaran yang hanya ditujukan untuk mempertahankan tingkat pelayanan tertentu yang ada di dalam sebuah perusahaan akan dianggap sebagai beban perusahaan.

Latihan

1. Raffa Corp. mendonasikan tanah kepada Fasya untuk digunakan sebagai taman kota. Harga tanah \$130,000, dan memiliki harga wajar \$170,000. Jika Anda adalah staff accounting dari Raffa Corp. dan diminta mencatat jurnal untuk transaksi di atas, maka bagaimana Anda mencatatnya?
2. Raffa Corp membeli tanah dengan harga \$220,000. Biaya perataan tanah sebesar \$42,500 serta biaya untuk penghancuran bangunan lama yang berdiri di atas tanah tersebut sebesar \$23,000. Berapakah besarnya biaya yang harus dicatat sebagai biaya tanah?
3. Raffa Corp mendapatkan tanah dengan menerbitkan saham biasa sebanyak 3,000 lembar dengan nilai pari \$30. Tanah tersebut langsung dinilai (appraisal) dengan hasil sebesar \$120,000. Saham tersebut aktif diperdagangkan dengan harga \$40 per lembarnya. Siapkanlah jurnal umum untuk mencatat akuisisi atas tanah tersebut!
4. Raffa Corp menjual truk lamanya dan menggantinya dengan truk baru. Biaya pembelian truk lama adalah \$30,000 dan memiliki akumulasi penyusutan sebesar \$28,000. Truk baru tersebut berharga \$35,000. Namun, Raffa juga harus membayar kas sebesar \$34,000. Buatlah jurnal untuk mencatat pertukaran aktiva ini!