

**PENERAPAN PSAK 16 MENGGUNAKAN NILAI WAJAR
YANG DIKELUARKAN OLEH KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
DALAM MEREVALUASI AKTIVA TETAP
(Contoh Kasus pada PT. Kabelindo Murni Tbk)**

SKRIPSI

Ditawarkan Sebagai Salah Satu Syarat Kelulusan Program Studi Strata 1 (S1)
Fakultas Ekonomi Universitas Bhayangkara Jakarta Raya



DISUSUN OLEH :

Nama : JHON AGUS VICTOR
NPM : 201010317002
Fak/Jor : EKONOMI/ AKUNTANSI

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
JAKARTA**

2011

**PENERAPAN PSAK 16 MENGGUNAKAN NILAI WAJAR
YANG DIKELUARKAN OLEH KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
DALAM MEREVALUASI AKTIVA TETAP
(Contoh Kasus pada PT. Kabelindo Murni Tbk)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Kelulusan Program Studi Strata 1 (S1)
Fakultas Ekonomi Universitas Bhayangkara Jakarta Raya



DISUSUN OLEH :

Nama : JHON AGUS VICTOR
NPM : 201010317002
Fak/Jur : EKONOMI/ AKUNTANSI

FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
JAKARTA
2011

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA : JHON AGUS VICTOR
NPM : 201010317002
FAKULTAS : EKONOMI
JURUSAN : AKUNTANSI
KONSENTRASI MATA KULIAH : AUDIT

Judul Skripsi :

**Penerapan PSAK 16 Menggunakan Nilai Wajar Yang Dikeluarkan
oleh Kantor Jasa Penilai Publik Dalam Merevaluasi Aktiva Tetap
(Contoh Kasus pada PT. Kabelindo Murni Tbk)**

Skripsi ini telah disetujui oleh Dosen Pembimbing.

Jakarta, .. Agustus 2011

Pembimbing Materi

Pembimbing Teknis



(Dr. Edison Panjaitan)



(Drs. Nyoman T. Suastha, MA., M.Sc)

Mengetahui :

Dekan Fakultas Ekonomi

Universitas Bhayangkara Jakarta Raya



(Dr. Edison Panjaitan)

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : JHON AGUS VICTOR

NPM : 201010317002

Jurusan : Akuntansi

Konsentrasi Mata Kuliah : Audit

Judul Skripsi : **Penerapan PSAK 16 Menggunakan Nilai Wajar Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Jasa Penilai Publik Dalam Merevaluasi Aktiva Tetap (Contoh Kasus pada PT. Kabelindo : Murni Tbk)**

PENGUJI SKRIPSI

Ketua Penguji : **Dr. Edison Panjaitan** (*Edison*)

Penguji I : **Nanang Andrian P., SE, MM** (*Nanang*)

Penguji II : **Budi Indrawati SE, MM** (*Budi*)

Sekretaris : **Supadmi, SE** (*Supadmi*)

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Jakarta, ... Agustus 2011



Jhon Agus Victor

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus karena telah memberikan kemudahan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat pada waktunya.

Adapun maksud dan tujuan dari penulisan skripsi ini adalah sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) pada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Pelaksanaan laporan skripsi ini tidak terlepas dari dukungan dan bantuan dari berbagai pihak yang telah memberikan bantuan, bimbingan, dorongan sejak dari perencanaan, penelitian, sampai pada selesainya laporan skripsi ini.

Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

- Bapak Drs. Logan Siagian, MH. **Selaku Rektor** Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
- Bapak Dr. Edison Pandjaitan **Selaku Dekan** Fakultas Ekonomi, **Ketua Penguji** sidang skripsi serta Dosen **Pembimbing Materi** yang telah memberikan pengarahan dan membimbing penulis dalam penyusunan skripsi ini.
- Bapak Nanang Andrian Pudjo, SE, MM. **Selaku Kepala Jurusan** Akuntansi dan **penguji I** sidang skripsi.
- Bapak Drs. I Nyoman T. Suastha SE, M.Sc. **Selaku Pembimbing Teknis** yang telah memberikan pengarahan dan membimbing penulis dalam penyusunan skripsi ini.
- Ibu Budi Indrawati SE, MM **Selaku Penguji II** sidang skripsi.
- Ibu Supadmi SE. **Selaku Sekretaris** sidang skripsi.
- Kedua orangtuaku Drs. T. Sitompul dan R. Boru Simanjuntak yang selalu mendoakan dan memberikan motivasi setiap saat dengan sepenuh hati.
- Bapak Ir. Nanang Rahayu MM. selaku pimpinan Kantor Jasa Penilai Publik Nanang Rahayu.
- Bapak Ir. Sahala Siahaan selaku General Manager PT. Kabelindo Murni Tbk.

- Kakak tersayang Juliana SH. Berserta kerluarga.
- Adik – adik tersayang Jonathan Leonard dan Jhon Piter.
- Opung tercinta Ny. H. Sitompul/ Boru Sagala.
- Opung tercinta Ny. M. Simanjuntak/ Boru Siagian.
- Paman Drs. Marisi Sitompul berserta keluarga.
- Semua sahabat – sahabat di lingkungan kampus maupun di kantor.
- Teman – teman satu kelas di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Akhir kata, penulis berharap laporan skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi pembacanya.

Jakarta,..... Agustus 2011

Penulis



ABSTRAK

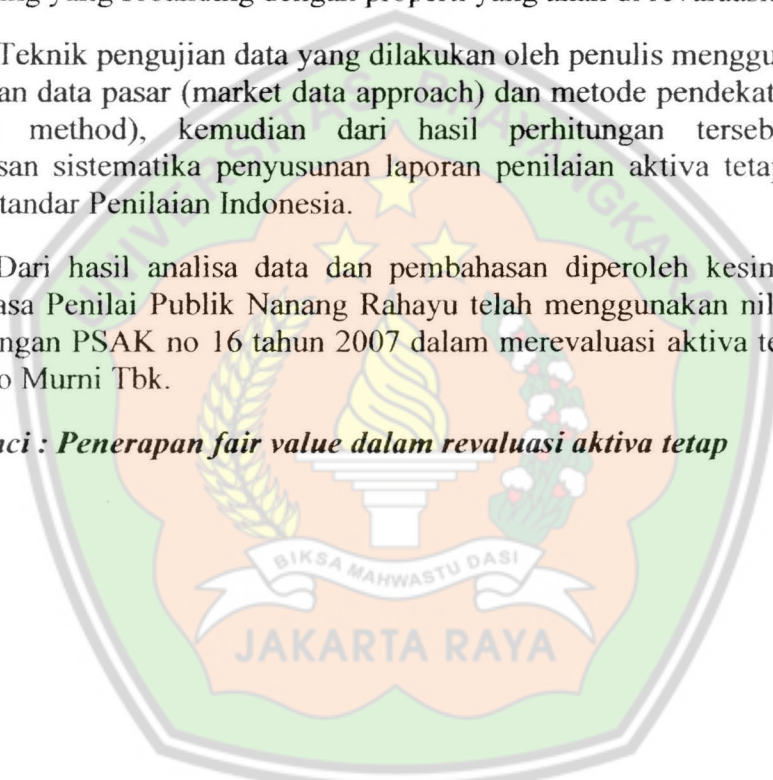
Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah Kantor Jasa Penilai Publik Nanang Rahayu telah menerapkan penggunaan fair value dalam merevaluasi aktiva tetap milik PT. Kabelindo Murni Tbk.

Teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis adalah melalui teknik survey dan teknik wawancara, dimana data yang penulis dapatkan berupa data primer dan data sekunder. Data primer menyangkut data perusahaan PT. Kabelindo Murni Tbk dan data sekunder merupakan data pasar atau data pembandingan yang sebanding dengan properti yang akan di revaluasi.

Teknik pengujian data yang dilakukan oleh penulis menggunakan metode pendekatan data pasar (*market data approach*) dan metode pendekatan biaya (*cost approach method*), kemudian dari hasil perhitungan tersebut dilakukan pembahasan sistematika penyusunan laporan penilaian aktiva tetap yang sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia.

Dari hasil analisa data dan pembahasan diperoleh kesimpulan bahwa Kantor Jasa Penilai Publik Nanang Rahayu telah menggunakan nilai wajar yang sesuai dengan PSAK no 16 tahun 2007 dalam merevaluasi aktiva tetap milik PT. Kabelindo Murni Tbk.

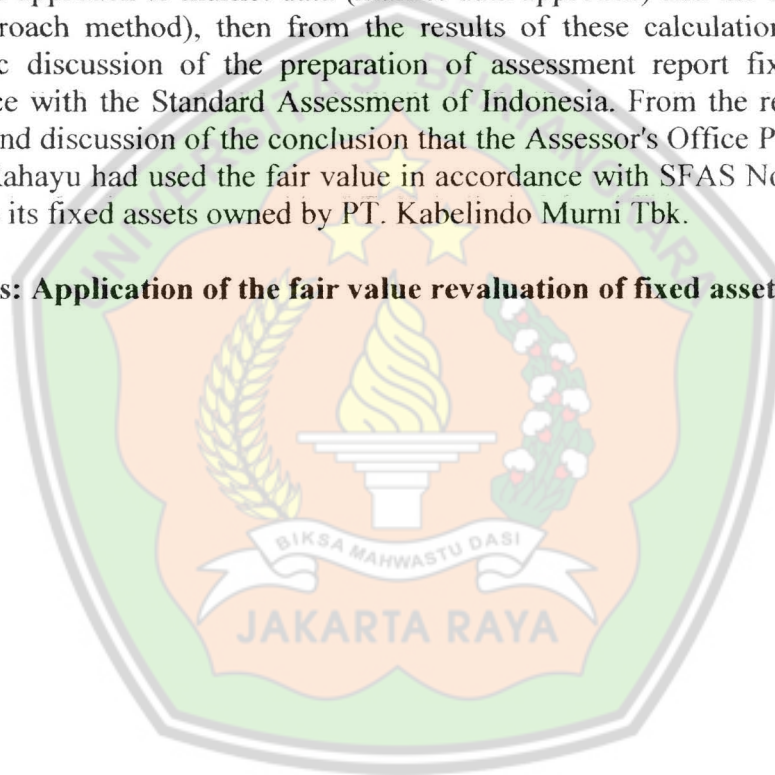
Kata Kunci : Penerapan fair value dalam revaluasi aktiva tetap



ABSTRACT

The purpose of this study was to determine whether the Assessor's Office Public Service Nanang Rahayu has implemented the use of fair value in revalue its fixed assets owned by PT. Kabelindo Murni Tbk. Data collection techniques performed by the authors is through engineering survey and interview techniques, where the authors got the data in the form of primary data and secondary data. Primary data concerning the data of PT. Kabelindo Murni Tbk and secondary data is market data or comparable data that are comparable to the revaluation of properties. Mechanical test data performed by the authors using the method of approach to market data (market data approach) and the cost approach (cost approach method), then from the results of these calculations performed systematic discussion of the preparation of assessment report fixed assets in accordance with the Standard Assessment of Indonesia. From the results of data analysis and discussion of the conclusion that the Assessor's Office Public Service Nanang Rahayu had used the fair value in accordance with SFAS No. 16 of 2007 in revalue its fixed assets owned by PT. Kabelindo Murni Tbk.

Keywords: Application of the fair value revaluation of fixed assets



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
DAFTAR SINGKATAN.....	xv

I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Identifikasi Masalah.....	6
1.3. Batasan Masalah.....	6
1.4. Perumusan Masalah.....	6
1.5. Tujuan Penelitian.....	7
1.6. Manfaat Penelitian.....	7

II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori.....	9
a. Pengertian Penilaian.....	9
b. Pengertian Revaluasi Aktiva Tetap.....	9
c. Tujuan Revaluasi Aset.....	12
d. Revaluasi Aktiva Tetap Menurut Standar Akuntansi.....	12
e. Definisi Aktiva Tetap.....	16
f. Pengelompokan Aktiva Tetap Berwujud.....	17
g. Definisi Penyusutan.....	19

h. Metode Penyusutan Aktiva Tetap.....	20
i. Pengertian Nilai Wajar dan Nilai Pasar.....	20
j. Definisi Nilai Wajar.....	21
k. Definisi Nilai Pasar.....	23
l. Perbedaan Nilai Wajar dan Nilai Pasar.....	25
m. Pengertian Pendekatan Data Pasar.....	30
n. Pengertian Pendekatan Biaya.....	31
o. Teknik Penilaian dalam Pengukuran Nilai Wajar.....	31
2.2 Penelitian Terdahulu.....	35
2.3 Kerangka Teoritikal.....	36

III METODELOGI PENELITIAN

3.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	38
a. Sejarah Singkat PT. Kabelindo Murni Tbk.....	38
b. Struktur Organisasi PT. Kabelindo Murni Tbk.....	39
c. Visi dan Misi PT. Kabelindo Murni Tbk.....	39
d. Sejarah Singkat KJPP Nanang Rahayu.....	41
e. Lingkup Pelayanan Jasa KJPP Nanang Rahayu.....	42
f. Struktur Organisasi KJPP Nanang Rahayu.....	44
3.2 Tempat dan Waktu Penelitian.....	45
3.3 Jenis dan Sumber Data.....	45
a. Jenis Data.....	45
b. Sumber Data.....	46
3.4 Metode Pengumpulan Data.....	47
a. Metode Pendekatan Data Pasar.....	47
b. Metode Pendekatan Biaya.....	48
c. Penyusutan.....	49
3.5 Analisa Data.....	49

IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian	52
a. Perhitungan Nilai Pasar Tanah yang dikeluarkan oleh KJPP Nanang Rahayu	52
b. Perhitungan Nilai Pasar Tanah Menurut Internal Managemen PT. Kabelindo Murni Tbk	53
c. Perhitungan Nilai Pasar Tanah Menurut PSAK 16	55
d. Perhitungan Nilai Pasar Bangunan Menurut KJPP Nanang Rahayu	56
e. Perhitungan Nilai Pasar Bangunan Menurut PT. Kabelindo Murni Tbk	57
f. Perhitungan Nilai Pasar Bangunan Menurut PSAK 16	58
g. Breakdown Nilai Bangunan Menggunakan Metode Kalkulasi Biaya yang dikeluarkan oleh KJPP Nanang Rahayu	59
4.2 Pembahasan	75

V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan	84
5.2 Saran	85

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

	Halaman
2.1.	Proses Perhitungan Aktiva Tetap 18
2.2.	Perbedaan Nilai Wajar dan Nilai Pasar 25
2.3.	Acuan Penerapan Akuntansi Nilai Wajar 26
2.4.	Asumsi yang Mendasari Nilai Wajar 28
2.5.	Hirarki Nilai Wajar 29
4.1.	Daftar Nilai Pasar Tanah dari Tahun 2005 – 2010 PT. Kabelindo Murni Tbk. 52
4.2.	Penilaian Bangunan Dengan Menggunakan Metode Kalkulasi Biaya PT. Kabelindo Murni Tbk. 54
4.3.	Penilaian Sarana Pelengkap Dengan Menggunakan Metode Kalkulasi Biaya PT. Kabelindo Murni Tbk. 55
4.4.	Nilai Pengganti Baru Bangunan Kantor PT. Kabelindo Murni Tbk. 56
4.5.	Nilai Pengganti Baru Bangunan Pabrik PT. Kabelindo Murni Tbk. 57
4.6.	Nilai Pengganti Baru Bangunan Ex. Loker PT. Kabelindo Murni Tbk. 58
4.7.	Nilai Pengganti Baru Bangunan Gudang PT. Kabelindo Murni Tbk. 60
4.8.	Nilai Pengganti Baru Bangunan Pabrik Haspel PT. Kabelindo Murni Tbk. 61
4.9.	Nilai Pengganti Baru Bangunan Kantin PT. Kabelindo Murni Tbk. 62
4.10.	Nilai Pengganti Baru Bangunan Rumah Genset PT. Kabelindo Murni Tbk. 63

4.11.	Nilai Pengganti Baru Bangunan Rumah Travo Depan 1 PT. Kabelindo Murni Tbk.	65
4.12.	Nilai Pengganti Baru Bangunan Rumah Travo Depan 2 PT. Kabelindo Murni Tbk.	66
4.13.	Nilai Pengganti Baru Bangunan Rumah Travo Belakang PT. Kabelindo Murni Tbk.	67
4.14.	Nilai Pengganti Baru Bangunan Masjid PT. Kabelindo Murni Tbk.	68
4.15.	Nilai Pengganti Baru Bangunan Garasi PT. Kabelindo Murni Tbk.	70
4.16.	Nilai Pengganti Baru Bangunan Parkir PT. Kabelindo Murni Tbk.	71
4.17.	Nilai Pengganti Baru Bangunan Pos Jaga PT. Kabelindo Murni Tbk.	73
4.18.	Sertifikat Tanah PT. Kabelindo Murni Tbk.	81



DAFTAR GAMBAR

	Halaman
2.1. Flowchart Hirarki Nilai Wajar	33
4.1. Struktur Organisasi PT. Kabelindo Murni Tbk	40
4.2. Struktur Organisasi Kantor Jasa Penilai Publik Nanang Rahayu	44



DAFTAR LAMPIRAN

1. Kertas Kerja Penilaian
2. Data Aktiva dan Perbandingan
3. Penilaian Bangunan & Sarana Pelengkap Dengan Menggunakan Metode Pendekatan Biaya
4. Perhitungan Nilai Pasar Tanah & Bangunan Dengan Menggunakan Metode Penyesuaian Perbandingan Data Pasar
5. Building Cost Table tahun 2009
6. Flowchart Penilaian PT. Kabelindo
7. Tata cara pelaporan Penilaian sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia 2007
8. Surat Keterangan dari KJPP Nanang Rahayu
9. Daftar Riwayat Hidup Penulis



DAFTAR SINGKATAN

1. BEJ Bursa Efek Jakarta
2. CRN Cost of Replacement New
3. DRC Depreciated Replacement Cost
4. DSAK Dewan Standar Akuntansi Keuangan
5. DRAFT ISAK Exposure Draft Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan
6. FASB Financial Accounting Standards Boards
7. FV Fair Value
8. FVA Fair Value Accounting
9. HBU Highest and Best use
10. HGB Hak Guna Bangunan
11. IAI Ikatan Akuntan Indonesia
12. IAS International Accounting Standards
13. IASB International Accounting Standards Board
14. IFRS International Financial Reporting Standards
15. IMB Ijin Mendirikan Bangunan
16. ISAK Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan
17. IVS International Valuation Standards
18. KEPI Kode Etik Penilai Indonesia
19. KJPP Kantor Jasa Penilai Publik
20. KMK Keputusan Menteri Keuangan

- 21. KPUP Konsep dan Prinsip Umum Penilaian Menteri Keuangan
- 22. MAPPI Masyarakat Profesi Penilai Indonesia
- 23. MV Market Value
- 24. PSAK Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan
- 25. PMK Peraturan Menteri Keuangan
- 26. PMA Perusahaan Milik asing
- 27. SPI Standar Penilaian Indonesia
- 28. SFAS Statements of Financial Accounting Standards

