

PAPER AKUNTANSI KEUANGAN MENENGAH

Dosen Pengampu:

Dr. Pujiati, M.Pd.

Galuh Sandi, S.Pd., M.Pd.

Kelompok 4

1. Maya Lisnawati	2413031043
2. Rizky Widyaningrum	2413031060
3. Salwa Ulfazria	2413031062
4. Vina Rahmadani	2413031067

ASET TETAP DAN PROPERTI INVESTASI

I. PENDAHULUAN

Dalam bidang akuntansi, aset tetap dan properti investasi merupakan elemen penting dalam laporan keuangan karena mencerminkan nilai kekayaan perusahaan serta kemampuan entitas dalam menghasilkan manfaat ekonomi di masa depan. Aset tetap berperan dalam menunjang kegiatan operasional seperti proses produksi, penyediaan layanan, dan aktivitas administratif. Sementara itu, properti investasi dimiliki dengan tujuan memperoleh pendapatan dari sewa atau peningkatan nilai aset (capital gain). Kedua jenis aset tersebut memiliki ciri serta perlakuan akuntansi yang berbeda, terutama terkait aspek pengakuan, pengukuran, dan penyajian sesuai dengan ketentuan dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 16 dan No. 13.

Penerapan akuntansi atas aset tetap dan properti investasi berpengaruh besar terhadap keandalan laporan keuangan. Ketepatan dalam proses pengakuan serta pengukuran akan membantu mencerminkan posisi keuangan dan kinerja perusahaan secara tepat. Namun, dalam praktiknya, banyak entitas menghadapi kendala dalam membedakan antara aset tetap dan properti investasi karena perbedaan tujuan penggunaan, keberadaan aset dengan fungsi ganda, hingga

potensi manipulasi oleh manajemen melalui penerapan model nilai wajar (fair value). Oleh sebab itu, pemahaman yang komprehensif mengenai konsep dan implementasi standar akuntansi menjadi hal yang sangat penting bagi akuntan maupun pihak manajemen agar pelaporan keuangan dapat dilakukan secara tepat dan andal.

II. TINJAUAN TEORI

1. Aset Tetap

Berdasarkan PSAK No. 16, aset tetap merupakan aset berwujud yang dimiliki oleh suatu entitas untuk digunakan dalam kegiatan produksi, penyediaan barang atau jasa, penyewaan kepada pihak lain, maupun untuk kepentingan administratif, dengan masa manfaat yang melebihi satu periode akuntansi. Suatu aset dapat diakui sebagai aset tetap apabila terdapat kemungkinan besar bahwa manfaat ekonomis di masa mendatang akan diperoleh oleh entitas, serta biaya perolehannya dapat diukur secara andal. Pengukuran awal aset tetap dilakukan sebesar biaya perolehan, yang mencakup harga beli, pajak yang tidak dapat dikreditkan, serta biaya lain yang secara langsung berhubungan dengan perolehan dan kesiapan aset untuk digunakan.

Setelah pengakuan awal, entitas memiliki dua alternatif metode pengukuran, yaitu model biaya (cost model) dan model revaluasi (revaluation model). Dalam model biaya, aset dicatat berdasarkan harga perolehannya setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai. Sebaliknya, dalam model revaluasi, aset dicatat sebesar nilai wajarnya pada tanggal revaluasi, dikurangi penyusutan dan penurunan nilai setelah revaluasi tersebut. Pemilihan metode pengukuran ini berpengaruh terhadap stabilitas nilai aset serta tingkat relevansi laporan keuangan yang dihasilkan.

2. Properti Investasi

Menurut PSAK No. 13, properti investasi adalah properti berupa tanah, bangunan, atau kombinasi keduanya yang dimiliki untuk tujuan memperoleh pendapatan sewa, peningkatan nilai aset, atau keduanya, dan tidak digunakan dalam kegiatan operasional perusahaan. Pada tahap pengakuan awal, properti

investasi dicatat sebesar biaya perolehan yang terdiri atas harga pembelian dan biaya langsung lain yang terkait. Selanjutnya, entitas dapat memilih antara model nilai wajar (fair value model) atau model biaya (cost model) untuk pengukuran berikutnya. Apabila entitas menerapkan model nilai wajar, setiap perubahan nilai wajar properti tersebut akan diakui secara langsung dalam laporan laba rugi periode berjalan.

3. Tantangan dalam Penerapan

Berbagai penelitian menunjukkan bahwa entitas sering kali mengalami kesulitan dalam membedakan antara aset tetap dan properti investasi, khususnya ketika aset memiliki fungsi ganda atau digunakan untuk beberapa tujuan sekaligus. Di samping itu, penerapan model nilai wajar menimbulkan potensi subjektivitas dalam penilaian serta risiko manipulasi laba akibat fluktuasi nilai pasar. Oleh karena itu, perusahaan perlu memiliki kebijakan akuntansi yang konsisten serta sistem tata kelola yang baik agar pelaporan terkait aset tetap dan properti investasi dapat dilakukan dengan transparan, akurat, dan sesuai dengan ketentuan standar akuntansi yang berlaku.

III. PEMBAHASAN

3.1. Definisi Aset Tetap

Aset tetap merupakan aset berwujud yang dimiliki oleh perusahaan untuk digunakan dalam proses produksi, penyediaan barang atau jasa, disewakan kepada pihak lain, atau digunakan untuk kepentingan administratif, serta diharapkan dapat digunakan selama lebih dari satu periode akuntansi. Dari pengertian tersebut, terdapat beberapa hal penting yang perlu diperhatikan. Pertama, aset tetap bersifat berwujud karena memiliki bentuk fisik seperti tanah dan bangunan, berbeda dengan aset tak berwujud seperti paten atau merek dagang yang tidak memiliki bentuk fisik. Kedua, aset tetap memiliki tujuan penggunaan tertentu, yaitu untuk mendukung kegiatan operasional perusahaan baik dalam produksi, pelayanan, penyewaan, maupun administrasi. Ketiga, aset tetap termasuk ke dalam kategori aset tidak lancar karena masa penggunaannya melebihi satu periode akuntansi.

3.2. PENGAKUAN DAN PENGUKURAN AWAL

4. Pengakuan Awal

Biaya perolehan aset tetap harus diakui sebagai aset jika dan hanya jika:

- a) Besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkaitan dengan aset tersebut akan mengalir ke entitas; dan
- b) Biaya perolehan aset dapat diukur secara andal

5. Pengukuran Awal

Suatu aset tetap yang memenuhi kualifikasi untuk diakui sebagai aset pada awalnya harus diukur sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan aset tetap meliputi berikut ini.

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

3.3. Metode Pengukuran Setelah Pengakuan Awal pada Aset Tetap

Pengukuran setelah pengakuan awal merupakan tahap penting dalam perlakuan akuntansi terhadap aset, karena menentukan bagaimana nilai aset akan disajikan dalam laporan keuangan selama masa manfaatnya. Setelah suatu aset diakui, entitas wajib memilih metode pengukuran yang sesuai dengan ketentuan standar akuntansi agar laporan keuangan dapat menyajikan informasi yang relevan, andal, dan mencerminkan kondisi ekonomi sebenarnya. Dalam hal ini, PSAK No. 16 tentang Aset Tetap memberikan dua alternatif metode pengukuran yang dapat diterapkan oleh entitas, yaitu model biaya (*cost model*) dan model revaluasi (*revaluation model*).

MODEL BIAYA

Dalam model biaya, aset dicatat sebesar harga perolehan dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai. Model ini menekankan stabilitas nilai aset dan kemudahan dalam penerapan, karena tidak

memerlukan penilaian kembali secara berkala. Oleh karena itu, model biaya umumnya digunakan oleh entitas kecil hingga menengah yang mengutamakan efisiensi serta kepastian nilai aset dalam laporan keuangan

MODEL 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. Standar tidak mengharuskan revaluasi dilakukan setiap tahun. Frekuensi revaluasi bergantung pada pergerakan nilai wajar dari aset tetap.

Menurut PSAK 16, nilai wajar adalah jumlah yang dipakai untuk mempertukarkan suatu aset antara pihak-pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan memadai dalam suatu transaksi dengan wajar (arm's length transaction). Nilai wajar dari aset tetap, seperti tanah, bangunan, pabrik, dan peralatan, biasanya ditentukan melalui penilaian yang dilakukan oleh penilai. Namun entitas dapat mengestimasi nilai wajar menggunakan pendekatan penghasilan atau biaya pengganti yang telah disusutkan (depreciated replacement cost approach).

Selisih lebih nilai wajar dari nilai tercatat aset tetap dicatat di akun surplus revaluasi, yang merupakan komponen pendapatan komprehensif lainnya. Jika suatu aset tetap direvaluasi, maka terdapat 2 alternatif perlakuan untuk akumulasi penyusutan aset tetap, adalah sebagai berikut.

1. Disajikan kembali secara proporsional dengan perubahan dalam jumlah tercatat bruto dari aset sehingga jumlah tercatat aset setelah revaluasi sama dengan jumlah revaluasian. Metode ini sering digunakan apabila aset direvaluasi dengan cara memberi indeks untuk menentukan biaya pengganti yang telah disusutkan.
2. Dieliminasi terhadap jumlah tercatat bruto dari aset dan jumlah tercatat neto setelah eliminasi disajikan kembali sebesar jumlah revaluasian dari aset tersebut. Metode ini sering digunakan untuk bangunan.

3.4. Penghentian Pengakuan

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat:

1. Dilepaskan; atau
2. Tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya.

Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset tetap harus dimasukkan dalam laporan laba rugi komprehensif pada saat aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Berikut adalah contoh penghentian pengakuan tetap. PT Mara membeli mesin pada tanggal 1 Juli 2012 dengan harga perolehan Rp400 juta. Aset tersebut mempunyai umur manfaat 10 tahun dan nilai sisa Rp80 juta. Pada tanggal 1 Januari 2015, entitas menjual aset tersebut dengan harga Rp 324 juta.

Penyusutan per tahun = $(\text{Rp } 400 \text{ juta} - \text{Rp } 80 \text{ juta}) / 10 \text{ tahun}$ Rp32 juta.

Akumulasi penyusutan sampai tanggal 1 Januari 2015 = $\text{Rp } 32 \text{ juta} \times 2,5 = \text{Rp } 80 \text{ juta}$

Nilai tercatat pada tanggal 1 Januari 2015 = $\text{Rp } 400 \text{ juta} - \text{Rp } 80 \text{ juta} = \text{Rp } 320 \text{ juta}$

Keuntungan penjualan aset tetap = $\text{Rp } 324 \text{ juta} - \text{Rp } 320 \text{ juta} = \text{Rp } 4 \text{ juta}$

Ayat jurnal untuk mencatat penjualan mesin tersebut adalah sebagai berikut.

Kas	Rp324.000.000
Akumulasi Penyusutan	Rp80.000.000
Mesin	Rp400.000.000
Keuntungan dari Penjualan Aset Tetap	Rp 4.000.000

3.5. Penyajian dan Pengungkapan

Aset tetap disajikan di neraca (laporan perubahan ekuitas) di bagian aset tidak lancar Laporan keuangan mengungkapkan untuk setiap kelompok aset tetap antara lain.

1. Dasar pengukuran yang digunakan dalam menentukan tercatat bruto
2. Metode penyusutan yang digunakan
3. Manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan

4. Jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan (jumlah dengan akumulasi rugi penurunan nilai) pada awal dan akhir periode
5. Rekonsiliasi jumlah tercatat pada awal dan akhir periode

Laporan keuangan juga mengungkapkan antara lain

1. Keberadaan dan jumlah restribsi atas hak milik dan aset tetap yang dijamin untuk utang
2. Jumlah pengeluaran yang diakui dalam jumlah tercatat aset tetap yang sedang dalam pembangunan.
3. Jumlah komitmen kontraktual dalam perolehan aset tetap
4. Jumlah kompensasi dari pihak ketiga untuk aset tetap yang mengalami penurunan nilai, hilang atau dihentikan yang dimasukkan dalam laporan laba rugi komprehensif jika tidak diungkapkan secara terpisah pada laporan laba rugi komprehensif

Untuk alasan yang serupa juga perlu diungkapkan:

- a. Penyusutan apakah diakui dalam laporan laba rugi komprehensif atau diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset lain selama satu periode
- b. Akumulasi penyusutan pada akhir periode .

Sesuai dengan PSAK 25, entitas mengungkapkan sifat dan dampak perubahan estimasi akuntansi yang berdampak material pada periode berikutnya Untuk aset tetap. Pengungkapan tersebut dapat muncul dari perubahan estimasi dalam:

1. Nilai residu
2. Estimasi biaya pembongkaran, pemindahan atau restorasi suatu aset tetap;
3. Umur manfaat, dan
4. Metode penyusutan

Jika aset tetap disajikan pada jumlah revaluasi, hal yang harus diungkapkan.

1. Tanggal efektif revaluasi
2. Apakah nilai independen dilibatkan
3. Metode dan asumsi signifikan yang digunakan dalam meestimasi nilai wajar aset

4. Penjelasan mengenai nilai wajar aset yang ditentukan secara langsung berdasar harga yang dapat diobservasi dalam suatu pasar aktif atau transaksi pasar terakhir yang wajar atau diestimasi menggunakan teknik penilaian lainnya
5. Untuk setiap kelompok aset tetap, jumlah tercatat aset seandainya aset tersebut dicatat dengan model biaya
6. Surplus revaluasi, yang menunjukkan perubahan selama periode dan pembatasan-pembatasan distribusi kepada pemegang saham

Sesuai dengan PSAK 48, sesuai entitas mengungkapkan informasi penurunan nilai aset tetap sebagai tambahan informasi yang disyaratkan. Informasi berikut relevan dengan kebutuhan pengguna laporan keuangan, sehingga entitas juga dianjurkan melakukan pengungkapan atas

1. Jumlah tercatat aset tetap yang tidak dipakai sementara,
2. Jumlah tercatat bruto dari setiap aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan,
3. Jumlah tercatat aset tetap yang dihentikan dari penggunaan aktif dan tidak diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual, dan
4. Jika model biaya digunakan, nilai wajar aset tetap apabila berbeda secara material dari jumlah tercatat

3.6. Definisi Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau lesse atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental atau untuk menaikkan nilai atau kedua-duanya dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari

3.7. Pengakuan

Biaya perolehan properti investasi harus diakui sebagai jika dan hanya besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkaitan dengan aset tersebut akan mengalir ke entitas, dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal

3.8. Pengukuran awal

Pada pengukuran awal, properti investasi yang memenuhi kualifikasi untuk diakui sebagai aset harus diukur sebesar biaya perolehan yang meliputi harga pembelian dan biaya yang dapat diatribusikan secara langsung

a. Pengukuran setelah perolehan

Entitas harus memilih model nilai wajar atau model biaya sebagai kebijakan akuntansi untuk pengukuran setelah perolehan. Berbeda dengan model revaluasi, model nilai wajar dalam properti investasi harus diterapkan untuk seluruh properti investasi

b. Penghentian Pengakuan

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika property tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan. Pelepasan ini dapat dilakukan dengan cara dijual atau disewakan secara sewa pembiayaan. Laba atau rugi yang timbul dari pelepasan properti investasi merupakan selisih antara hasil neto dari pelepasan dengan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam laporan laba rugi komprehensif dalam periode terjadinya penghentian.

Apabila tujuan dan penggunaan aset mengalami perubahan maka perludilakukan transfer klasifikasi jika dan hanya jika terdapat perubahan penggunaan seperti

1. Dimulainya penggunaan oleh pemilik
2. Dimulainya pengembangan untuk dijual
3. Berakhirnya pemakaian oleh pemilik
4. Dimulai sewa operasi kepada pihak lain
5. Berakhirnya pembangunan atau pengembangan dan akan digunakan untuk tujuan properti investasi

3.9. Penyajian

Property investasi disajikan sebagai bagian dari aset tidak lancar dalam laporan posisi keuangan (neraca).

3.10. Pengungkapan

Entitas mengungkapkan antara lain sebagai berikut:

1. Apakah entitas tersebut menerapkan model nilai wajar atau model biaya

2. Jika menerapkan model nilai wajar apakah, dan dalam keadaan bagaimana, hak, atas properti yang dikuasai dengan cara sewa operasi diklasifikasikan dan dicatat sebagai properti investasi
3. Apabila pengklasifikasian ini sulit dilakukan, kriteria yang digunakan untuk membedakan properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri dan dengan properti yang dimiliki untuk dijual dalam kegiatan sehari-hari
4. Metode dan asumsi signifikan yang diterapkan dalam menentukan nilai wajar dan properti investasi, yang mencakup pernyataan apakah penentuan nilai wajar tersebut didukung oleh bukti pasar atau faktor lainnya.
5. Sejauh mana nilai wajar properti investasi didasarkan atas penilaian oleh penilai independen yang diakui dan memiliki kualifikasi profesional yang relevan
6. Jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi komprehensif untuk:
 - a. Penghasilan rental dan property
 - b. Beban operasi langsung yang timbul dari properti investasi yang menghasilkan penghasilan rental selama periode tersebut
 - c. Beban operasi langsung yang tidak menghasilkan pendapatan rental selama periode tersebut
 - d. Perubahan kumulatif dalam nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi komprehensif atas penjualan properti investasi
7. Eksistensi dan jumlah pembatasan atas realisasi dari properti investasi atau pembayaran penghasilan dan hasil pelepasan
8. Kewajiban kontraktual untuk membeli membangun, atau mengembangkan properti investasi atau untuk perbaikan, pemeliharaan, atau peningkatan.

3.11 Tantangan Utama Perusahaan dalam Menentukan Aset Tetap atau Properti

Terdapat beberapa tantangan yang dihadapi perusahaan dalam menentukan apakah suatu aset termasuk aset tetap atau properti investasi, yaitu:

1. Menentukan tujuan penggunaan (intention / use)

Penentuan klasifikasi bergantung pada tujuan penggunaan: apakah properti menghasilkan arus kas secara relatif terpisah (*investment*) atau digunakan dalam operasi (*owner-occupied*). Penelitian Ramadhani et al. (2025) menegaskan bahwa evaluasi aset perusahaan menghadapi tantangan dalam menentukan nilai dan fungsi ekonomi yang sebenarnya. Ketidakpastian tujuan penggunaan aset, terutama pada aset berwujud seperti bangunan, dapat menimbulkan kesulitan dalam membedakan antara aset tetap dan properti investasi dalam pelaporan keuangan.

2. Properti fungsi ganda / mixed-use

Standar mengizinkan pemisahan jika bagian properti dapat dijual atau disewakan secara terpisah. Jika tidak bisa dipisah, satu penilaian harus dibuat apakah bagian penggunaan sendiri itu “insignifikan” dan dalam praktik sulit mengukur ambang batasnya. Penelitian Zakaria et al. (2024) menunjukkan bahwa ketidakjelasan fungsi aset tetap menjadi hambatan dalam optimalisasi dan pengambilan keputusan akuntansi. Aset yang memiliki fungsi ganda sering kali sulit diklasifikasikan, sehingga perusahaan perlu kebijakan pengelolaan aset yang konsisten untuk mencegah kesalahan klasifikasi antara aset tetap dan properti investasi.

3. Insentif manajemen & risiko manipulasi

Karena *fair value* bergerak langsung ke laba rugi, klasifikasi (atau pemindahan antar kategori) dapat memberikan insentif bagi manajemen untuk mempengaruhi laba (misalnya memindahkan aset ke *investment property* untuk mengakui kenaikan nilai). Literatur empiris menunjukkan perusahaan/managerial choice mempengaruhi pemilihan model dan pelaporan. Penelitian Geno dan Firmansyah (2022) menunjukkan bahwa penerapan nilai wajar pada aset tetap dan properti investasi menghadapi tantangan berupa subjektivitas penilaian dan potensi manipulasi manajemen. Tata kelola perusahaan yang baik diperlukan untuk memastikan klasifikasi aset dilakukan secara transparan dan dapat dipercaya oleh investor.

4. Pengukuran (*fair value* vs *cost*)

Jika diklasifikasikan sebagai properti investasi, entitas boleh/sering memakai model *fair value* yang menimbulkan volatilitas laba. Pengukuran *fair*

value membutuhkan valuasi profesional dan asumsi pasar yang dapat berubah, sedangkan aset tetap biasanya diukur pada cost (dengan depresiasi). Pilihan model dan estimasi nilai wajar memberi ruang manajerial untuk mempengaruhi laba. Studi empiris menyoroti dampak pilihan model terhadap kualitas laporan dan insentif manajemen.

IV. PENUTUP

Aset tetap dan properti investasi merupakan bagian penting dalam laporan keuangan karena mencerminkan nilai ekonomi dan kinerja suatu perusahaan. Aset tetap berfungsi mendukung aktivitas operasional, sementara properti investasi dimiliki untuk menghasilkan pendapatan sewa atau memperoleh keuntungan dari peningkatan nilai aset. Perlakuan akuntansi terhadap kedua jenis aset ini diatur dalam PSAK No. 16 dan PSAK No. 13, yang menegaskan pentingnya ketelitian dalam proses pengakuan, pengukuran, serta penyajiannya agar laporan keuangan dapat memberikan informasi yang akurat.

Perusahaan perlu berhati-hati dalam mengklasifikasikan kedua aset tersebut karena kesalahan dapat memengaruhi keandalan laporan keuangan. Tantangan utama meliputi penentuan fungsi aset, penggunaan nilai wajar, dan risiko manipulasi manajerial. Oleh sebab itu, dibutuhkan penerapan standar akuntansi yang konsisten dan tata kelola yang baik agar informasi keuangan yang disajikan tetap relevan, akurat, dan dapat dipercaya.

V. DAFTAR PUSTAKA

- Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia. (2017). *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 13: Properti Investasi*. Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia.
- Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia. (2017). *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 16: Aset Tetap*. Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia.
- Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia. (2017). *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 25: Kebijakan*

Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan. Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia.

Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia. (2017). *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 48: Penurunan Nilai Aset*. Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia.

Geno, A., & Firmansyah, R. (2022). Penerapan Nilai Wajar dalam Pelaporan Aset Tetap dan Properti Investasi: Tantangan dan Implikasi Manajerial. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Modern*, 10(2), 115–128.

Martani, D., Siregar, S. V., Wardhani, R., Farahmita, A., & Tanujaya, E. (2016). *Akuntansi keuangan menengah berbasis PSAK (Edisi 2, Buku 1)*. Jakarta: Penerbit Salemba Empat.

Ramadhani, N., Pratama, D., & Lestari, S. (2025). Evaluasi Klasifikasi Aset Tetap dan Properti Investasi pada Perusahaan di Indonesia. *Jurnal Akuntansi dan Bisnis Kontemporer*, 8(1), 45–57.

Zakaria, T., Hasanah, L., & Wibowo, R. (2024). Analisis Fungsi Ganda Properti dan Dampaknya terhadap Pelaporan Keuangan. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Terapan*, 7(3), 201–214.

STUDI KASUS

Kasus Robot Trading Net89 (PT Simbiotik Multitalenta Indonesia)

SUMBER:

<https://m.antaranews.com/berita/4600470/polri-sita-aset-triliunan-rupiah-pada-kasus-robot-trading-net89>

Direktorat Tindak Pidana Ekonomi Khusus (Dittipideksus) Bareskrim Polri menyita aset senilai sekitar Rp1,5 triliun dalam kasus dugaan penipuan investasi robot trading Net89 yang dijalankan oleh PT Simbiotik Multitalenta Indonesia (SMI). Aset tersebut terdiri dari 26 properti seperti hotel, vila, rumah, apartemen, dan ruko yang tersebar di Jakarta, Bogor, Tangerang, Bali, Pekanbaru, serta Banjarmasin. Selain itu, polisi juga menyita 11 mobil mewah seperti BMW, Porsche, Tesla, dan Mazda CX5, serta uang tunai sebesar Rp52,5 miliar.

Dalam penyelidikan, diketahui bahwa dana dari para investor tidak digunakan untuk kegiatan investasi sebagaimana dijanjikan, melainkan untuk pembelian aset pribadi dan properti mewah. Polri telah menetapkan 15 tersangka, termasuk pimpinan utama dan pihak terkait, dengan tiga orang masih buron. Kasus ini dijerat dengan pasal penipuan, penggelapan, dan tindak pidana pencucian uang (TPPU) karena terbukti melanggar ketentuan perdagangan dan pengelolaan dana masyarakat tanpa izin resmi.

Analisis Masalah (Ringkas):

- 1) Penyalahgunaan Dana dan Aset: Dana investor digunakan membeli properti pribadi dan barang mewah, bukan untuk aktivitas trading.
- 2) Kurangnya Transparansi dan Akuntabilitas: Tidak ada laporan keuangan yang bisa diaudit, menandakan lemahnya pengawasan internal.
- 3) Risiko Hukum dan Kerugian Aset: Seluruh aset hasil kejahatan disita, menyebabkan hilangnya nilai ekonomi bagi perusahaan.
- 4) Dampak Sosial dan Reputasi: Ribuan investor mengalami kerugian dan kepercayaan terhadap sektor investasi digital menurun drastis.

Solusi & Rekomendasi:

- 1) Audit Forensik dan Revaluasi Aset untuk menelusuri sumber dana dan menentukan nilai wajar aset sitaan.
- 2) Penerapan Good Corporate Governance (GCG) melalui kontrol internal, audit eksternal, dan pelaporan transparan.
- 3) Penguatan Pengawasan OJK dan PPATK terhadap investasi ilegal serta sistem pelacakan aset lintas lembaga.
- 4) Edukasi Literasi Keuangan agar masyarakat lebih waspada terhadap skema investasi bodong.
- 5) Pemanfaatan Aset Sitaan dengan cara dilelang atau dialihkan menjadi aset produktif untuk mengembalikan dana korban.