

## **BERITA ACARA**

### **“ASET TETAP DAN PROPERTI INVESTASI”**

Disusun untuk memenuhi tugas mata kuliah Akuntansi Keuangan Menengah

#### **Dosen Pengampu :**

Dr. Pujiati, S.Pd., M.Pd

Dr. Fitra Dharma., S.E., M.Si

Galuh Sandi, S.Pd., M.Pd



#### **Disusun Oleh:**

#### **Kelompok 4**

Lola Egidiya 2413031087

Rency Husna Adinda 2413031082

Grescie Odelia Situkkir 2413031088

**PROGRAM STUDI PENDIDIKAN EKONOMI  
FAKULTAS KEGURUAN DAN ILMU PENDIDIKAN  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
2025**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Aset tetap dan properti investasi adalah dua komponen penting dalam laporan keuangan perusahaan, terutama bagi perusahaan yang banyak menggunakan modal seperti perusahaan manufaktur, properti, dan konstruksi. Meskipun sama-sama termasuk aset tidak lancar, keduanya memiliki perlakuan akuntansi yang berbeda berdasarkan tujuan penggunaannya. Aset tetap digunakan untuk operasional perusahaan, sedangkan properti investasi dimiliki untuk disewakan atau diharapkan naik nilainya. Kesalahan dalam mencatat atau melaporkan kedua jenis aset ini dapat menyebabkan laporan keuangan menjadi tidak akurat dan menyesatkan pengambil keputusan. Oleh karena itu, penting untuk memahami standar akuntansi yang berlaku, yaitu PSAK 16 untuk aset tetap dan PSAK 13 untuk properti investasi.

#### **Tujuan Presentasi**

Presentasi ini bertujuan untuk memberikan pemahaman mendalam tentang aset tetap dan properti investasi, mulai dari pengertian, karakteristik, cara pengakuan, pengukuran, penyusutan, hingga pengungkapan dalam laporan keuangan. Selain itu, juga diharapkan peserta dapat membedakan kedua jenis aset tersebut serta memahami bagaimana penerapan standar akuntansi memengaruhi pelaporan keuangan dan pengambilan keputusan.

**B. Peserta Yang Mengikuti Kegiatan Presentasi**

1. Zara Nur Rohimah
2. Iren Agista Putri
3. Dwi Nurshovi Diana Sari
4. Ratih Apriyani
5. Adelweis Laidy Ferdilla
6. Silviana Febriani
7. Nuraini Naibaho
8. Erlita Pakpahan
9. Niabi Rahma Wati
10. Nadiya Adila
11. Shafa Djiana Wardani
12. Natasya
13. Rency Husna Adinda
14. Adinda Putri Zahra
15. Esa Azalia Zahra
16. Muhammad Khalil Fawwaz
17. Ni Made Dwi Agustini
18. Lola Egidiya
19. Grescie Odelia Situkkir
20. Aura Liyanti Fani
21. Salwa Trisia Anjani
22. Sofia Dilara
23. Melinda Dwi Safitri
24. Rulla Alifah
25. Siti Haryanti
26. Alfiantika Putri

27. Faiz Ramadhan
28. Vie Amanillah
29. Rizky Abelia Putri
30. Ivan Kurniawan
31. Afita Nurmala Sari
32. Della Puspita
33. Gifrika Tutut Pradiyana

### **C. Waktu Presentasi**

Moderator	:	Rency Husna Adinda
Notulen	:	Grescie Odelia Situkkir
Pemateri	:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Lola Egidiya</li><li>2. Rency Husna Adinda</li><li>3. Grescie Odelia Situkkir</li></ol>
Penjawab Pertanyaan	:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Lola Egidya</li><li>2. Rency Husna Adinda</li><li>3. Grescie Odelia Situkkir</li></ol>
Presentasi	:	Ruang E6

## **BAB II PEMBAHASAN**

### **A. Materi yang Dibawakan**

#### **Grescie Odelia Situkkir (2413031088)**

Membahas tentang Pengertian aset tetap , Jenis jenis aset tetap ,Pengukuran aset tetap

#### **Lola Egidiya (2453031087)**

Membahas tentang materi Pengukuran setelahnya, Penghentian pengungkapan,pengungkapan

#### **Rency Husna Adinda (2413031082)**

Menjelaskan mengenai Properti Investasi

### **B. Sesi Tanya Jawab**

1. Nama : Alfantika Putri (2413031095)

**Pertanyaan :** pada persentasi tadi menyebutkan bahwa setelah pengakuan awal, entitas boleh memilih antara model biaya atau model revaluasi, dan model yang dipilih harus diterapkan pada "seluruh aset tetap dalam kelompok yang sama" (misalnya kelompok tanah). Bukankah kebijakan ini dapat menimbulkan inkonsistensi dalam laporan keuangan jika entitas menggunakan model yang berbeda untuk kelompok aset yang berbeda, misalnya Model Biaya untuk Mesin dan Model Revaluasi untuk Tanah? Bagaimana PSAK membenarkan fleksibilitas ini?

**Jawaban:** Standar akuntansi memperbolehkan perbedaan model untuk kelompok aset yang berbeda, seperti Model Biaya untuk Mesin dan Model Revaluasi untuk Tanah, karena konsistensi utama yang diwajibkan adalah konsistensi dalam satu kelompok aset yang homogen. Logikanya adalah, aset dalam satu kelompok, misalnya semua jenis mesin, memiliki sifat

ekonomi dan pola penggunaan yang serupa, sehingga harus diperlakukan sama agar laporan keuangan tetap dapat diperbandingkan dan andal. Menggunakan Model Revaluasi untuk kelompok aset yang nilainya cenderung naik atau stabil seperti tanah, dan Model Biaya untuk mesin atau kendaraan yang nilainya pasti menurun seiring pemakaian, dianggap lebih memberikan informasi yang relevan dan mencerminkan realitas ekonomi masing-masing kelompok aset.

Silviana Febriani 2413031075

**Pertanyaan :** Salah satu indikasi eksternal penurunan nilai aset tetap adalah ketika jumlah tercatat aset neto entitas melebihi kapitalisasi pasarnya. Secara logika, mengapa nilai pasar total perusahaan (kapitalisasi pasar) dianggap sebagai bukti potensi penurunan nilai aset tetap tertentu yang dimiliki entitas? Bukankah kapitalisasi pasar dipengaruhi oleh banyak faktor lain selain aset tetap, seperti utang, prospek bisnis, dan aset tak berwujud?

**Jawaban :** Meskipun kapitalisasi pasar (nilai total perusahaan di pasar saham) memang dipengaruhi oleh banyak faktor seperti yang Anda sebutkan, standar akuntansi menganggap indikasi ini sebagai sinyal peringatan yang kuat. Logikanya adalah bahwa jika nilai pasar total perusahaan lebih rendah dari jumlah tercatat aset netonya di neraca, itu menunjukkan bahwa pasar secara keseluruhan menilai perusahaan lebih rendah daripada nilai yang tercatat dalam pembukuan, mengindikasikan adanya potensi kerugian atau kelebihan nilai buku (overstated). Karena aset tetap sering menjadi komponen terbesar dalam aset neto perusahaan padat modal, penurunan nilai pasar keseluruhan perusahaan ini dapat mengindikasikan adanya potensi masalah mendasar yang memengaruhi nilai aset utama, termasuk aset tetap, sehingga perlu dilakukan pengujian penurunan nilai lebih lanjut pada aset tetap tersebut.

Nuraini Naibaho 2413031076

**Pertanyaan:** Pada ppt kalian menjelaskan bahwa jika sebuah perusahaan membeli tanah dengan tujuan untuk dijual kembali, maka tanah itu dicatat sebagai properti investasi, bukan aset tetap. Bukankah tanah tetaplah aset fisik yang dimiliki perusahaan? Apa argumen mendasar akuntansi (PSAK) sehingga tujuan kepemilikan menjadi penentu klasifikasi yang sangat berbeda?

**Jawaban:** Argumen mendasar dari standar akuntansi adalah bahwa klasifikasi aset harus mencerminkan fungsi atau tujuan penggunaan utama aset tersebut dalam kegiatan operasi entitas. Aset tetap didefinisikan sebagai aset berwujud yang dimiliki untuk digunakan dalam produksi, penyediaan jasa, atau tujuan administratif. Sebaliknya, properti investasi adalah aset (seperti tanah atau bangunan) yang dimiliki entitas untuk menghasilkan pendapatan sewa atau untuk kenaikan nilai (apresiasi). Oleh karena itu, jika tanah dimiliki untuk dijual kembali, tujuannya tidak untuk digunakan dalam operasi, melainkan untuk dijual guna mendapat keuntungan dari kenaikan harga, sehingga tidak memenuhi definisi aset tetap dan harus diklasifikasikan sebagai properti investasi.

## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Aset tetap adalah aset berwujud yang digunakan dalam operasional perusahaan dengan masa manfaat lebih dari satu tahun dan tidak untuk dijual. Sementara itu, properti investasi adalah aset yang dimiliki untuk disewakan atau diharapkan mengalami kenaikan nilai, bukan untuk dipakai dalam produksi. Pengukuran aset tetap dapat menggunakan model biaya atau model revaluasi, sedangkan properti investasi dapat menggunakan model biaya atau model nilai wajar. Kedua aset ini memerlukan pengungkapan yang memadai dalam laporan keuangan agar informasi yang disajikan akurat dan dapat diandalkan.

#### **B. Saran**

Mahasiswa disarankan untuk memperdalam pemahaman mengenai perbedaan aset tetap dan properti investasi agar tidak keliru dalam mengklasifikasikannya. Selain itu, perlu banyak berlatih mencatat transaksi terkait kedua aset tersebut dan mempelajari studi kasus nyata untuk memahami penerapan standar akuntansi dalam praktik. Dalam proses pembelajaran, dosen dapat memberikan contoh dari berbagai industri dan mengadakan diskusi kelompok untuk memperkaya pemahaman mahasiswa.