

# **PENILAIAN ASSET DAN BISNIS**

**MF. ARROZI ADHIKARA**

**FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS ESA UNGGUL**

---

# PENDAHULUAN

---

- ✘ Standar Penilaian - telah dikembangkan oleh berbagai profesional organisasi dan ada banyak individu melakukan valuasi untuk pegangan bisnis.
- ✘ Laporan penilaian disusun dengan menggunakan beberapa standar profesional.
- ✘ Organisasi berikut menyediakan standar profesional:  
**The American Institute Certified Public Akuntan (AICPA); American Society of Penilai (ASA); Lembaga Penilai Bisnis (IBA); The National Association of Bersertifikat Penilaian Analisis (NACVA); The Canadian Institute of Business Chartered Valuers (CICBV)**

# PENDAHULUAN-TUJUAN PENILAIAN

- ✘ untuk melakukan penilaian perhitungan. Statement of Management Accounting ini memberikan penjelasan rinci tentang bagaimana valuasi bisnis dilakukan.

# LANGKAH PENILAIAN

---

- × **pertama** : menggambarkan berbagai jenis, tempat dan standar nilai yang mungkin sesuai dalam situasi yang berbeda tergantung pada alasan untuk penilaian.
- × **Kedua** : menjelaskan analisis awal yang harus dilakukan sebelum penilaian tentang metodologi.
- × **Ketiga** : pertimbangan penilaian umum tentang metodologi dan relevansinya dengan tujuan penilaian.

# PROSES PENILAIAN

---

- ✘ Proses penilaian dimulai dengan pemahaman dari tujuan untuk penilaian dan standar nilai yang digunakan.
- ✘ Analisis ekonomi, industri, dan perusahaan. Di titik berbagai metodologi penilaian, adalah penentuan pendekatan yang paling tepat.
- ✘ Menormalkan data keuangan untuk membuat penyesuaian apapun untuk pemilik baru.
- ✘ Diskonto yang tepat, tingkat kapitalisasi yang dikembangkan, berbagai metodologi yang dipilih serta yang diterapkan, dan kesimpulan yang dicapai.
- ✘ Pada titik ini diskon dan premi dipertimbangkan dan, akhirnya, penyesuaian untuk kelebihan aset, kekurangan aset, kegiatan, dan non-operasional yang dibuat.

# PENDAHULUAN

---

## Pengukuran

- × Salah satu kriteria pengakuan aset adalah keterukuran (*measurability*) manfaat ekonomik yang akan datang. Yang dimaksud pengukuran di sini adalah penentuan jumlah rupiah yang harus dilekatkan pada suatu objek aset pada saat terjadinya, yang akan dijadikan data dasar untuk mengikuti aliran fisik objek tersebut.
- × Dan jika suatu sumberdaya yang diperoleh suatu perusahaan tidak andal pada elemen pengukurannya, maka sumberdaya tersebut tidak dapat ditampilkan sebagai aset melainkan diakui sebagai pendapatan ketika terjadi transaksi.

## Penilaian

- × Di dalam akuntansi, istilah pengukuran dan penilaian sering tidak dibedakan karena adanya asumsi bahwa akuntansi menggunakan unit moneter untuk mengukur makna ekonomik (economic attribute) suatu objek, pos, atau elemen. Pengukuran biasanya digunakan dalam akuntansi untuk menunjuk proses penentuan jumlah rupiah yang harus dicatat untuk objek pada saat pemerolehan. Penilaian biasanya digunakan untuk menunjuk proses penentuan jumlah rupiah yang harus dilekatkan pada tiap elemen atau pos statemen keuangan pada saat penyajian.
- × Tujuan dari penilaian aset adalah untuk merepresentasi atribut pos-pos aset yang berpaut dengan tujuan laporan keuangan dengan menggunakan basis penilaian yang sesuai. Sedangkan tujuan pelaporan keuangan adalah menyediakan informasi yang dapat membantu investor dan kreditor dalam menilai jumlah, saat, dan ketidakpastian aliran kas bersih ke badan usaha. Singkatnya, tujuan penilaian aset harus berpaut dengan tujuan pelaporan keuangan.

# PENILAIAN MENURUT FASB

- a. *Historical cost*. Tanah, gedung, perlengkapan, perlengkapan pabrik, dan kebanyakan sediaan dilaporkan atas dasar kos\* historisnya yaitu jumlah rupiah kas atau setaranya yang dikorbankan untuk memperolehnya. Kos historis ini tentunya disesuaikan dengan jumlah bagian yang telah didepresiasi atau diamortisasi.
- b. *Current (replacement) cost*. Beberapa sediaan disajikan sebesar nilai sekarang atau penggantinya yaitu jumlah rupiah kas atau setaranya yang harus dikorbankan kalau aset tertentu diperoleh sekarang.
- c. *Current market value*. Beberapa jenis investasi dalam surat berharga disajikan atas dasar nilai pasar sekarang yaitu jumlah rupiah kas atau setaranya yang dapat diperoleh kesatuan usaha dengan menjual aset tersebut dalam kondisi perusahaan yang normal (tidak akan dilikuidasi). Nilai pasar sekarang juga digunakan untuk aset yang kemungkinan akan laku dijual dibawah nilai bukunya.
- d. *Net realizable value*. Beberapa jenis piutang jangka pendek dan sediaan barang disajikan sebesar nilai terealisasi bersih yaitu jumlah rupiah kas atau setaranya yang akan diterima (tanpa didiskun) dari aset tersebut dikurangi dengan pengorbanan (kos) yang diperlukan untuk mengkonversi aset tersebut menjadi kas atau setaranya.
- e. *Present (or discounted) value of future cash flows*. Piutang dan investasi jangka panjang disajikan sebesar nilai sekarang penerimaan kas di masa mendatang sampai piutang terlunasi (dengan tarif diskun implisit) dikurangi dengan tambahan kos yang mungkin diperlukan untuk mendapatkan penerimaan tersebut.

# KONSEP DAN BASIS PENILAIAN

---

- × Konsep nilai masukan dan keluaran sebenarnya berkaitan dengan konsep kesatuan usaha yang dianggap menguasai sumber ekonomik (aset) dan harus mempertanggungjawabkan aset tersebut.
- × **Nilai Masukan ( input )**  
Nilai masukan didasarkan atas jumlah rupiah yang harus dikeluarkan atau dikorbankan untuk memperoleh aset atau objek jasa tertentu yang masuk dalam unit usaha.
- × **Nilai Keluaran ( output )**  
Nilai keluaran didasarkan atas jumlah rupiah kas atau penghargaan lainnya yang diterima suatu unit usaha apabila suatu aset atau potensi jasa akhirnya keluar dari kesatuan usaha melalui pertukaran atau konversi.
- × **Nilai Terealisasi Harapan**  
Secara semantik, nilai terealisasi harapan suatu aset adalah penerimaan kas tau potensi jasa masa datang yang jumlah dan waktunya cukup pasti.

# KELEMAHAN PENILAIAN INDIVIDUAL

- × Dalam penilaian ini lebih bermanfaat dan valid untuk menilai investasi tunggal atau perusahaan secara keseluruhan dari sudut pandang investor. Untuk penilaian aset secara individual, dasar penilaian ini mengandung beberapa kelemahan yaitu :
  - + Kalau tidak ada pasar untuk asset bersangkutan, penentuan aliran kas masa datang bersifat subjektif sehingga sulit diversifikasi
  - + Pemilihan tarif yang cukup representatif untuk merefleksikan risiko tiap aset sangat problematik. Jika tarif tersebut dapat ditentukan, hasil pengukuran sulit diinterpretasi maknanya oleh pembaca statemen keuangan.
  - + Aliran kas ke perusahaan dihasilkan oleh seluruh perusahaan dihasilkan oleh seluruh aset sebagai satu kesatuan dalam menghasilkan produk yang akhirnya dijual untuk mendatangkan kas.
  - + Memperkuat 3 alasan di atas, beberapa aset memang tidak terpisahkan sehingga nilai sekarang seluruh aset tidak akan sama dengan penjumlahan semua kas masa datang diskunan tiap pos aset.