Jurnal GEMBIRA (Pengabdian Kepada Masyarakat)
Vol. 2, No. 1, Februari 2024
E-ISSN 2985-3346

PENERAPAN PERLAKUAN AKUNTANSI PADA ASET TANAH DI PT KERETA API (PERSERO) DAOP IX JEMBER

APPLICATION OF THE ACCOUNTING TREATMENT OF LAND ASSETS AT PT KERETA API (PERSERO) DAOP IX JEMBER

Siti Masrohatin[1], Fillatur Rohma[2], Zela Zuhroul Haliyah[3]
[1,2,3] Universitas Islam Negeri Kiai Achmad Siddiq Jember, Jember, Indonesia
[1]* fillaturrohma@gmail.com, [2] zelacila9@gmail.com

Article History:
Received: February 08th, 2024
Revised: February 10th, 2024
Published: February 15th, 2024

Abstract: *Assets are economic wealth controlled and controlled by the state control, the result of an event that occurred in the past, as well as future economic or social use value that can be obtained by the government or the public, and can be valued in certain currency unit, includes resources other than financial required to provide services to the general public. This community service aims to understand how the accounting is treated for land assets owned by PT KAI DAOP IX Jember. The results obtained from this service are an evaluation of the leasing of land assets at PT KAI DAOP IX Jember which aims to avoid accidents or errors in the management of land assets such as leasing land for personal or other purposes, so that the accounting method of land asset at PT KAI DAOP IX Jember is very important to implement.*

Keywords: *Accounting Treatment, Land Assets*

Abstrak

Aset adalah kekayaan ekonomi yang dikuasai dan dikendalikan oleh pemerintah, yang disebabkan dari suatu tragedi yang terjadi di masa silam, serta nilai guna ekonomi atau kemasyarakatan di masa yang akan datang yang bisa didapatkan oleh pemerintah maupun khalayak, serta bisa dinilai dalam satuan mata uang tertentu, termasuk sumber daya selain keuangan yang dibutuhkan untuk pengadaan jasa bagi seluruh masyarakat global. Pengabdian masyarakat ini dimaksudkan untuk memahami bagaimana transaksi tanah diperlakukan dalam akuntansi pada aset yang dimiliki oleh PT KAI DAOP IX Jember. Adapun hasil yang didapatkan dari pengabdian ini ialah adanya pengevaluasian terhadap penyewaan aset tanah PT KAI DAOP IX Jember yang bertujuan untuk menghindari adanya kecurangan atau kesalahan dalam pengelolaan aset tanah seperti sewa menyewa lahan untuk keperluan pribadi atau lainnya, sehingga perlakuan dalam akuntansi terhadap aset tanah pada PT KAI DAOP IX Jember sangat penting untuk diterapkan.

Kata Kunci: Perlakuan Akuntansi, Aset Tanah.

PENDAHULUAN

Aset adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai moneter, nilai usaha atau kurs dan menjadi milik organisasi bisnis, atau perseorangan. Dalam Peraturan Dewan Negara No 71 Tahun 2010 Standar Akuntansi Negara, harta juga dapat ditafsirkan sebagai kekayaan yang dikuasai negara, atau dengan kata lain milik negara, yang dihasilkan dari standar akuntansi negara. Suatu peristiwa di masa lepas dan darimana negara dan masyarakat dapat menerima manfaat finansial atau manfaat publik di masa mendatang dan yang dapat dihitung dalam satuan moneter, meliputi kekayaan non-moneter yang dibutuhkan untuk menyediakan bantuan kepada publik dan sumber daya yang dilestarikan untuk sejarah dan alasan budaya. (Wahyuni, Sri., Khoirudin, R. 2020).

Aset merupakan suatu harta milik negara yang terdiri atas barang yang dapat dipindahkan maupun barang yang tidak dapat berpindah yang juga dikendalikan oleh institusi pemerintah, hingga sebagian atau seluruh aset dibelanjakan atas APBN dan dari pendapatan yang legal. Akan tetapi bukan tergolong aset yang diatur dan dikendalikan BUMN dan kekayaan pemda. Sedangkan, aset publik merupakan seluruh harta kekayaan, baik dikuasai/dikelola/dikendalikan oleh pemerintah pemangku kekuasaan eksekutif maupun pemerintahan daerah. Sementara itu, berdasarkan Peraturan perundangan yang disahkan presiden No 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara / Daerah, benda yang jadi hak negara (BMN) yakni segenap benda yang dibeli / berasal dari beban APBN / perolehan lain yang resmi. (Wahyuni, Sri., Khoirudin, R. 2020).

Sebuah perusahaan harus mengimplementasikan regulasi akuntansi aset yang berasaskan pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 16, karena hal tersebut akan menghasilkan catatan informasi keuangan yang lazim dan dapat dipertanggungjawabkan terhadap para pengguna laporan keuangan. Peran aset tetap itu sangat penting dalam sebuah perusahaan, karena dapat menunjang kelancaran kegiatan perusahaan secara menyeluruh, maka dari itu diperlukan suatu pengimplementasian akuntansi selaras dengan PSAK, yang bertujuan untuk mengatur suatu perlakuan akuntansi aset tetap, supaya memiliki manfaat bagi pihak yang menggunakan laporan keuangan untuk memahami informasi terkait penanaman modal entitas pada aset tetap dan transformasi dalam investasi tersebut. (Putra, A., Syafitri, J. 2020)

Berdasarkan paparan tersebut, aset merupakan sesuatu yang penting bagi perusahaan, Dengan adanya aset, perusahaan dapat melakukan kegiatan operasionalnya. Aset merupakan komponen penting dalam laporan neraca suatu perusahaan. Aset harus dimiliki dan dikelola oleh suatu unit. Unit tersebut harus dapat merawat, menggunakan manfaat ekonomi serta menghalangi pihak luar menggunakan manfaat tersebut. (Ervina, N., dkk. 2022)

PT KAI merupakan badan usaha yang dipunyai negara (BUMN) yang menyediakan layanan jasa transportasi darat bagi seluruh kalangan masyarakat berupa jasa angkutan dan distribusi. Sumber pemasukan utama PT KAI selain jasa angkutan, terdapat juga aset non produksi yaitu penyewaan aset PT KAI berupa sewa lahan atau rumah perusahaan.

Oleh karena itu, diperlukan perlakuan akuntansi dalam mengelola laporan keuangan terkait aset tanah tersebut dan disesuaikan dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku. Salah satu hal yang mempengaruhi laporan keuangan adalah perlakuan akuntansi. Laporan keuangan dibutuhkan oleh semua pihak yang terkait dengan perusahaan. Dengan adanya laporan

keuangan yang baik maka akan dapat dipergunakan sebagai asas dalam menetapkan keputusan yang penting. (Hidayat, W. W. 2018)

METODE

Pengabdian ini dilaksanakan selama satu bulan atau 30 hari kerja yaitu mulai 27 Desember 2023 - 07 Februari 2024 di PT KAI DAOP IX Jember. Metode pendekatan yang diaplikasikan dalam program kegiatan pengabdian ini dilaksanakan dengan metode pengabdian kualitatif dan metode observasi. Metode pengabdian kualitatif ialah langkah yang digunakan untuk mengasah dan mencerna penjelasan dari ucapan seseorang, agar mendapatkan informasi lebih jelas dan tidak ada kesalahan dalam pengambilan informasi dalam kegiatan pengabdian ini. Pengabdian metode kualitatif ini menggunakan teknik wawancara, dimana penulis melakukan wawancara pada saat melakukan Pengabdian Masyarakat. (Muhammad Rijal Fadli. 2021). Metode Observasi ini dalam kegiatan pengabdian adalah sebuah proses pengumpulan informasi langsung tanpa ujung yang dilakukan dengan mengamati orang dan tempat di sebuah situs peneliti. (Creswell, 2012;213)

Pelaksanaan pengabdian ini ada beberapa tahapan yaitu sebagai berikut:

1) Melakukan survey dan mengamati Penjagaan Aset pada perusahaan PT KAI Daop IX Jember
2) Selanjutnya melakukan rekapan data yang diperoleh melalui metode observasi dan juga wawancara tentang penerapan dalam penjagaan aset PT KAI Daop IX Jember
3) Kemudian kami mempersiapkan hal-hal, agar penyewa mematuhi prosedur yang berlaku

Metode pelaksanaan dalam kegiatan pengabdian masyarakat ini dapat memberikan informasi tentang penerapan dalam penjagaan aset PT KAI Daop IX Jember, agar ketika melakukan sewa menyewa tidak terjadi kesalahan baik dalam pengukuran dan pensertifikatan, maka harus mengikuti Standar Operasional Perusahaan tersebut.

HASIL

Pelaksanaan kegiatan pengabdian masyarakat ini dilakukan dengan observasi dan wawancara kepada pihak perusahaan. Dalam kegiatan observasi, penulis mengamati bagaimana suatu transaksi keuangan diperlakukan dalam akuntansi. Apakah dalam pelaksanaan sewa menyewa asetnya, PT KAI benar- benar menerapkan perlakuan akuntansi yang sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan atau tidak. Karena pada praktiknya, ketika perusahaan benar- benar melakukan sesuai dengan standar operasionalnya, terkadang terdapat pula pihak yang melanggar ketetapan yang telah dibuat perusahaan. Sehingga perusahaan seringkali menertibkan segala aset yang mengalami permasalahan. Dalam hal ini, perusahaan akan menggandeng berbagai pihak seperti Badan Pertanahan Nasional serta Kejaksaan.

Dengan adanya penertiban ini, perusahaan dapat memberikan pemahaman khususnya kepada masyarakat yang tanahnya berdekatan dengan tanah milik PT Kereta Api (Persero) DAOP IX Jember. Terdapat pula kasus bahwasannya tanah milik PT Kereta Api (Persero) DAOP IX Jember yang tidak digunakan sebagai operasional perkeretaapian tetapi digunakan jalan untuk menuju rumah warga. Faktanya, tanah yang digunakan sebagai jalan tersebut merupakan akses satu- satunya sehingga unit penjagaan aset pada PT Kereta Api (Persero) harus menertibkannya.

Selain itu, harus diketahui juga bagaimana prosedur atau apa saja langkah- langkah yang harus dilakukan ketika ingin melakukan penyewaan aset tanah kepada PT Kereta Api (Persero) DAOP IX Jember. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman di lingkungan masyarakat. Dalam hal ini, seluruh tanah yang dimiliki oleh PT Kereta Api (Persero) DAOP IX Jember belum bersertifikat karena sebagian masih berupa grondkaart sehingga pensertifikatan harus segera dilakukan agar tidak ada pihak luar yang mengklaim aset tanah tersebut.

Dengan adanya penerapan perlakuan akuntansi serta pemahaman prosedur penyewaan aset tanah, pengelolaan aset milik PT Kereta Api (Persero) DAOP IX Jember akan sesuai dengan standar operasional prosedur perusahaan dan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku sehingga tercipta hubungan yang baik antara perusahaan dengan masyarakat.

Gambar 1. Menginput data sertifikat tanah yang disewakan PT KAI Daop IX Jember

PEMBAHASAN

1. Pengakuan Aset

PT KAI Daop IX Jember mengakui aset pada saat aset tersebut memiliki manfaat ekonomis serta nilainya dapat diukur secara kredibel. PT KAI Daop IX Jember memperoleh aset tanahnya dari pemerintah, pembelian langsung, maupun perjanjian sewa. Untuk saat ini, sekitar 16.138.339 m^2 aset tanah yang dimiliki oleh PT KAI Daop IX Jember. Dari luasnya aset tersebut, sebagian aset sudah bersertifikat sedangkan sebagian masih berupa grondkaart. Grondkaart merupakan suatu peta penguasaan tanah pada masa pemerintahan kolonial Belanda yang saat ini digunakan untuk kegiatan operasional PT Kereta Api (Persero). Walaupun sebagian masih berupa grondkaart, hal tersebut sudah menjadi bukti sah atas kepemilikan aset PT Kereta Api (Persero).

Jika terdapat aset yang bermasalah, maka PT KAI Daop IX Jember akan menertibkan dan melakukan penanganan terhadap aset yang bermasalah tersebut. Bahkan bisa menempuh jalur hukum atas gugatan perdata yang biasanya unit penjagaan aset akan

berkolaborasi dengan unit hukum.

Untuk mempercepat suatu proses penertiban dan penanganan aset yang bermasalah, biasanya melakukan kerjasama dengan pihak Kejaksaan, Kementrian Agraria (BPN) masing- masing daerah, lalu juga dengan aparat hukum.

Pengakuan suatu aset dapat dihentikan apabila aset tersebut sudah tidak mempunyai manfaat ekonomi di masa depan. Pada PT KAI Daop IX Jember tidak mengakui suatu aset ketika ada kerusakan dan mengalami penurunan nilai. Tentu hal ini tidak berlaku pada aset tanah. Keuntungan ataupun kerugian yang muncul dari penghentian aset ditetapkan dari perbedaan yang terpaut antara kuantitas neto penghentian atau pembebasan dan jumlah aset yang termuat dan diakui pada laba rugi di waktu kejadian penghentian aset.

2. Pengukuran atau Penilaian

Atribut pengukuran atau penilaian aset tanah milik PT KAI Daop IX Jember dilakukan berdasarkan nilai perolehan (historical cost) mulai dari biaya (cost) yang dibelanjakan untuk mendapat aset tanah tersebut hingga aset tanah siap untuk digunakan. Berdasarkan PSAK No. 16 yang mengatur tentang perlakuan akuntansi terhadap aset, menyatakan bahwa aset tetap ditaksir sebesar nilai perolehan pada pengakuan awalnya.

Sesudah di awal aset diakui dan dicatat, suatu unit harus menghitung semua aset pada nilai perolehan yang dikurangi dengan akumulasi depresiasi dan penurunan nilai. Namun, Hal ini tidak berlaku pada aset tanah yang tidak mengalami penyusutan maupun penurunan nilai.

Pengukuran aset tanah PT KAI Daop IX Jember dilakukan melalui proses pemetaan dan survey lahan yang dilakukan oleh tim ahli dengan mengukur luas, batas, dan lainnya. Setelahnya dilakukan koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) daerah setempat kemudian di agendakan tanggal pengukuran dengan mengirim surat permohonan pengukuran aset tanah milik PT Kereta Api kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) masing- masing daerah.

Dalam hal ini, biasanya PT Kereta Api (Persero) mengalami hambatan dalam pelaksanaannya. Hambatan tersebut berupa masyarakat yang tidak terima dengan meminta aset tersebut sebagai hak miliknya.

3. Pengungkapan

Aset PT KAI khususnya di Daop IX Jember memiliki luas 16.138.339 m² yang dibagi atas 3 (tiga) wilayah yaitu wilayah 9.1 Jember, 9.2 Probolinggo dan 9.3 Kalibaru dengan aset tanah sebanyak 424, rumah perusahaan 624 dan bangunan dinas 323. PT KAI Daop IX Jember mengakui aset tanah pada nilai historis pada saat akuisisi. Selain itu, aset tanah dapat disesuaikan secara berkala untuk mencerminkan apakah terjadi peningkatan atau penurunan nilai. Dalam pengungkapannya, dasar pengukuran PT Kereta Api (Persero) dalam menentukan bruto, pihak perusahaan mengaplikasikan metode depresiasi garis lurus.

Dalam hal ini, penyusutan tidak berlaku pada aset tanah karena tanah dianggap memiliki masa atau umur yang panjang dan tidak terbatas. Oleh karena itu, biasanya tanah tidak dikurangi dengan biaya penyusutan. Penyusutan yang terjadi biasanya dipengaruhi oleh harga atau nilai perolehan, nilai residu dan umur kegunaan. Hal ini

tentu berbeda dengan aset tetap lainnya seperti gedung dan bangunan, peralatan mesin yang seiring waktu akan mengalami penyusutan.

4. Penyajian

Aset tanah pada PT KAI Daop IX Jember disajikan menurut harga perolehan yang dikurangkan dengan akumulasi tingkat depresiasi. Aset tanah disajikan didalam neraca. Untuk penyajiannya di neraca, aset tanah disajikan secara terpisah dengan aset tetap lainnya seperti gedung dan bangunan, inventaris kantor, dan lain - lain. Informasi lain seperti lokasi dan tujuan penggunaan aset tanah dapat pula disertakan di dalam catatan terkait laporan keuangan.

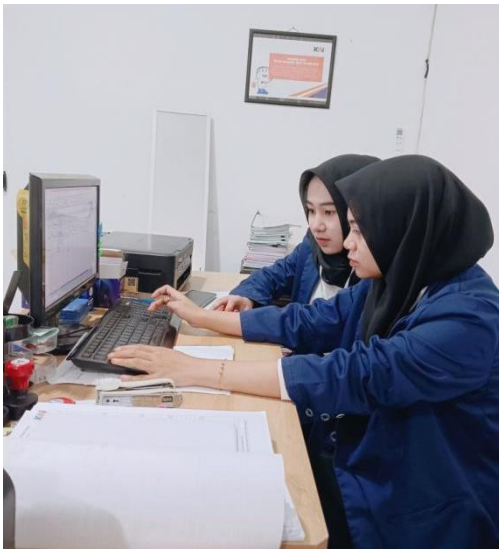
Harga perolehan suatu aset tanah didapat melalui biaya pembelian atau pembebasan tanah, biaya pengendalian sertifikat tanah, biaya pengukuran, dan biaya lain hingga tanah itu dapat digunakan. Harga perolehan suatu aset juga termasuk taksiran awal biaya perombakan, pemindahan aset dan perbaikan lokasi aset. Akumulasi harga perolehan akan disajikan ke dalam pos aset sesuai pada saat aset selesai digarap atau siap untuk dipakai dan disusutkan semenjak pengoperasaannya.

5. Sewa

Dalam PT KAI DAOP IX Jember sewa menyewa pada aset tanah dan bangunan itu terdapat persetujuan yang disepakati antara masing- masing pihak untuk melakukan suatu kegiatan. Kontrak sewa biasanya berupa dokumen tersurat. Dalam melakukan kegiatan sewa nya, PT KAI DAOP IX Jember menggunakan buku kontrak sebagai bukti, bahwasannya aset tanah dan bangunan tersebut sudah disewakan dan dijadikan pedoman jika terjadi salah satu pihak melanggar kesepakatan yang telah disetujui.

Prosedur dalam penyewaan aset pada PT KAI DAOP IX Jember, sebagai berikut:

1) Pihak debitur mengirimkan surat pengajuan kontrak aset serta segala persyaratan yang ditetapkan oleh PT KAI Daop IX Jember.
2) Manager dan pihak yang menyewa melakukan perundingan apabila syarat administrasi telah dipenuhi dan diterima oleh manajer.
3) Setelah terjadi kesepakatan, manajer dan pihak debitur memeriksa lokasi sewa untuk melihat kondisi serta panjang dan lebar tanah yang hendak disewa.
4) Pembentukan buku perjanjian oleh staf pegawai PT KAI DAOP IX Jember unit Penjagaan Aset, apabila pemeriksaan lokasi sudah terlaksanakan.
5) Manajer dan pihak debitur melakukan penandatanganan kontrak atau perjanjian.
6) Perusahaan menerbitkan rekening tagihan untuk dibayarkan oleh pihak debitur.



Gambar 2. Mendata luas tanah dan peruntukan aset yang disewakan serta analisis perlakuan akuntansinya.

KESIMPULAN

Berlandaskan pada hasil dan pengkajian terkait bagaimana akuntansi aset PT KAI DAOP IX Jember diperlakukan, maka ditemukan kesimpulan bahwasannya perlakuan akuntansi aktiva tetap di PT KAI DAOP IX Jember ini sudah sesuai dengan ketentuan Standar Akuntansi yang berlaku yang meliputi pengakuan, penilaian, pengungkapan, dan penyajian. Perlakuan akuntansi pada aset tanah melibatkan pencatatan nilai perolehan, penyusutan atau depresiasi sesuai dengan umur manfaatnya, serta pengakuan nilai wajar, ketika terdapat penilaian kembali atas aset tersebut. Tujuan dari kegiatan pengabdian pada PT KAI DAOP IX Jember unit Penjagaan Aset yaitu untuk mencerminkan nilai yang adil dan akurat dari aset tanah dalam laporan perusahaan. Berkenaan dengan sesuatu terkait dengan sewa aset tanah pada aset tetap adalah ketentuan sewa aset tetap, pengukuran atau penilaian terhadap aset tanah, ketetapan terhadap kesepakatan yang telah habis masanya, metode pembayaran sewa aktiva tetap, pencatatan laporan keuangan pada PT KAI DAOP IX Jember khususnya unit penjagaan aset.

PENGAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS

Kepada PT KAI DAOP IX Jember khususnya di unit penjagaan aset, sebagaimana atas informasi yang telah disampaikan serta bimbingannya selama melaksanakan pengabdian. Pengabdian ini dilakukan selama 30 hari dimana kami melibatkan banyak pihak dalam pelaksanaannya. Oleh karena itu, terima kasih juga kepada seluruh keluarga serta kawan- kawan kami yang dengan senang hati membagikan dukungan dan semangat nya hingga pengabdian ini selesai dilaksanakan.

DAFTAR REFERENSI

Ervina, N. (2022). *Teori Akuntansi*. Media Sain Indonesia: Bandung, Jawa Barat.

Handayani, Puspita., dkk. (2023). *Teori Akuntansi. Eureka Media Aksara*. Purbalingga: Jawa Tengah

Hidayat, W. W. (2018). *Dasar - Dasar Analisa Laporan Keuangan*. Uwais Inspirasi Indonesia: Ponorogo.

Fadli, M. R. (2021). *Memahami Desain Metode Penelitian Kualitatif*. Humanika, Kajian Ilmia Mata Kuliah Umum. Vol 21. No. 1. 34-36.

Putra, A., & Syafitri, J. (2020). Analisis Penerapan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK No. 16) Atas Aset Tetap pada PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divre II Sumatera Barat. *Pareso Jurnal: Padang, Vol 2*, Hal 71.

Safitri, R. S. I. (2017). Analisis Perlakuan Akuntansi Aset Tetap Berdasarkan PSAP No 07. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi*, *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi*(Volume 6, Nomor 10), Hal 5-6.

Siallagan, Hamonangan. (2020). *Teori Akuntansi Edisi Pertama*. LPPM UHN Press: Medan, Sumatera Barat

Wahyuni, S., & Khoirudin, R. (2020). *Pengantar Manajemen Aset*. Nas Media Pustaka.

Weygandt, J. J., Kimmel, P. D., & Kieso, D. E. (2018). *Pengantar Akuntansi Berbasis IFRS* (Edisi 2 ed.). Salemba Empat: Jakarta.

Wicaksono, G. (2022). *Teori Akuntansi*. Global Eksekutif Teknologi: Padang, Sumatera Barat.

Yusuf, A. M. (2014). *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan*. Prenada Media Group: Jakarta.