

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

PT ABC merupakan salah satu perusahaan milik negara yang bergerak pada salah satu jenis transportasi darat. PT ABC yang memiliki beberapa daerah operasi dan divisi regional dengan tugas dan target masing-masing dengan tujuan yang sama yaitu meningkatkan pelayanan dan pendapatan bagi perusahaan. Pendapatan pada PT ABC berasal dari pendapatan angkutan penumpang, pendapatan dari angkutan barang, pendapatan atas sewa rumah dinas atau aset lain milik PT ABC, dan pendapatan lain-lain. Pendapatan atas sewa rumah dinas atau aset milik perusahaan saat ini merupakan pendapatan yang dilihat sangat potensial bagi peningkatan laba PT ABC. Aset perusahaan yang dimiliki PT ABC diantaranya , tanah, kios di setasiun, rumah dinas. Sudah beberapa tahun belakangan, PT ABC gencar melakukan penertiban dan penyelamatan aset-asetnya membentuk tim penelusuran untuk mendata dan menelusuri latar belakang atau sejarah dan kebenaran apakah aset-aset tersebut benar milik PT ABC. Tim inilah yang bertugas menggali dan menemukan dimana saja aset-aset PT ABC untuk kemudian dilakukan penertiban atau penyelamatan. Berikut adalah gambaran rekapitulasi asset PT ABC tahun 2019:

Tabel 1.1 Rekapitulasi Data Aset Tanah PT ABC

Jumlah Total Aset Tanah (m2)	Clean and Clear (m2)	Belum Sertifikat (m2)	Digunakan Tak Bayar (m2)
270.670.874	147.512.092	123.158.782	44.044.133
100%	54%	30%	16 %

Sumber : Data Sekunder PT ABC Tahun 2019

Tabel 1.2 Rekapitulasi Data Aset Rumah Dinas PT ABC

Jumlah Total Aset Rumah Dinas (m2)	Clean and Clear (m2)	Belum Sertifikasi (m2)	Digunakan Tak Bayar (m2)
16.424	8.517	3.274	4.633
100%	52%	20%	28%

Sumber : Data Sekunder PT ABC Tahun 2019

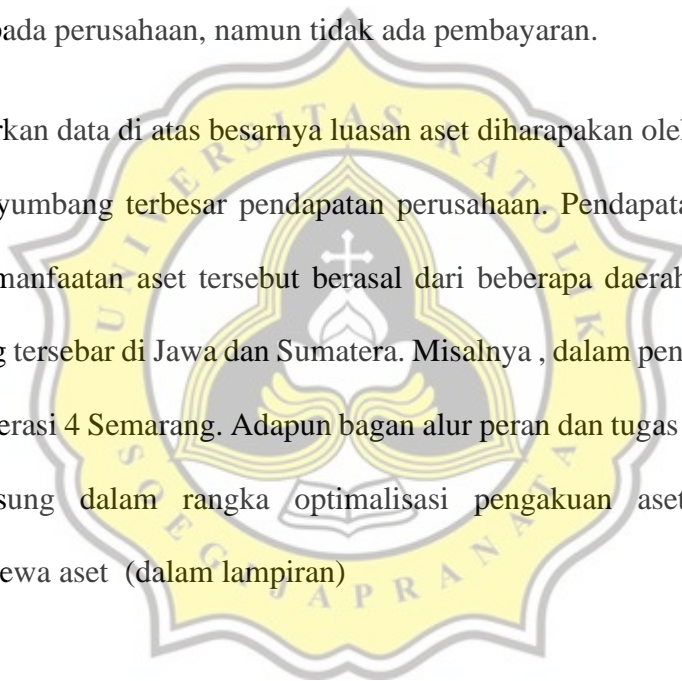
Data diatas menampilkan jumlah total aset yang dimiliki PT ABC, yang terpilah atas berbagai status proses yang berlangsung pada kepemilikan aset tersebut. Berikut merupakan penjelasan status proses diatas :

1. *Clean and Clear* : merupakan status kepemilikan aset yang memiliki syarat terpenuhi untuk aset produktif milik perusahaan ( PT ABC) yang siap

untuk disewakan atau digunakan. Aset ini sudah bersertifikat dan tidak dalam proses sengketa maupun dikuasai pihak lain.

2. Belum Sertifikasi : dimana aset dengan status ini merupakan aset yang masih dalam proses pembuatan sertifikat kepemilikan oleh PT ABC, aset masih dikuasai pihak lain atau aset masih sengketa.
3. Digunakan tak bayar : penghuni aset memiliki kontrak sewa atau perikatan kepada perusahaan, namun tidak ada pembayaran.

Berdasarkan data di atas besarnya luasan aset diharapkan oleh manajemen, dapat menjadi penyumbang terbesar pendapatan perusahaan. Pendapatan dari optimalisasi aset atau pemanfaatan aset tersebut berasal dari beberapa daerah operasi dan divisi regional yang tersebar di Jawa dan Sumatera. Misalnya, dalam penelitian ini dilakukan di Daerah operasi 4 Semarang. Adapun bagan alur peran dan tugas unit-unit kerja yang terkait langsung dalam rangka optimalisasi pengakuan aset dan optimalisasi pendapatan sewa aset (dalam lampiran)



Optimalisasi pengakuan aset dan pendapatan sewa aset PT ABC Daop 4 Semarang dilihat melalui analisa target dan pencapaian kinerja setiap unit. Adapun unit-unit tersebut sebagai berikut :

1. Unit aset : unit yang memiliki peran dan tugas melakukan pendataan aset, penertiban terhadap aset-aset yang dikuasai pihak lain, penjagaan terhadap aset yang sudah berhasil pensertifikatan untuk melegalkan kepemilikan aset-aset tersebut, sampai dengan status clean and clear, aset siap dimanfaatkan atau disewakan kepada calon debitur oleh unit Perusahaan aset.
2. Unit Perusahaan Aset : unit yang mengkomunikasikan informasi kepada pihak lain atau promosi agar tertarik menggunakan aset perusahaan dengan melakukan kontrak perjanjian sewa oleh PT ABC.
3. Unit Keuangan : Sebagai unit yang berperan dalam penagihan piutang sewa kepada debitur yang telah memiliki kontrak sewa.

PT ABC Daop 4 Semarang merupakan salah satu daerah operasi yang batas wilayahnya dari tegal sampai dengan bojonegoro, maka memiliki luas daerah aset yang besar sehingga harus bisa melakukan optimalisasi aset secara maksimal sebagai sumber pendapatan yang menjanjikan bagi PT ABC Daop 4 Semarang. Adapun rekapitulasi data aset pada tahun 2019 sebagai berikut :

Tabel 1.3 Rekapitulasi Data Aset Rumah Dinas PT ABC

Daop 4 Semarang Tahun 2019

Jumlah Total Aset Tanah (m2)	Clean and Clear (m2)	Belum Sertifikat (m2)
25.522.032,40	6.672.168	18.363.168,40
100%	28.05%	71.95%

Sumber : Data Sekunder PT ABC Tahun 2019

Data diatas merupakan pendataan dan penjagaan yang dilakukan unit Aset Daop 4. Berikut merupakan rencana kerja dan target pencapaian unit Aset Daop 4 Semarang pada tahun 2019:

Tabel 1.4 Kinerja Penertiban Aset Daop 4 Semarang Tahun 2019

Uraian	Program 2019	Realisasi 2019	prosentase
Jumlah	20 lokasi	51 lokasi	255%
Luas Tanah	291.428,23 m2	89.118,00 m2	30.58%
Luas Bangunan	M2	3.746 m2	-
Nilai Aset	Rp. 170.892.825.380	Rp. 42.673.939.760	24.97%

Sumber : Data Sekunder PT ABC Tahun 2019

Data diatas menggambarkan tentang kinerja unit Aset Daop 4 Semarang dalam pencapaian program atau target selama tahun 2019. Dilihat dari jumlah titik wilayah, unit Aset berhasil menertibkan 51 lokasi, 31 lokasi lebih tinggi dari program pada tahun 2019 atau 255% pencapaian dari program. Sedangkan pencapaian penertiban tanah,

pencapaian program masih dibawah 50 % dari yang diprogramkan selama tahun 2019 dengan nilai aset sebesar Rp. 42.673.939.760 yang masih jauh dari program. Sedangkan untuk unit perusahaan Aset Daop 4 Semarang, berikut rencana kerja dan pencapaian target selama tahun 2019:

Tabel 1.5 Kinerja unit Perusahaan Aset Daop 4 Semarang Tahun 2019

Program 2019	Realisasi 2019				Backlock 2019	
56.433.065.905	Jenis Kontrak	Pencapaian (Rupiah)	Luas (m2)	%	Jumlah Kontrak (Rp)	Luas (m2)
	Kontrak Kantor Pusat	45.691.690.935	90.752,88	68,01	2.585.009.146	2130,42
	Kontrak Daerah	21.487.796.722	333.166,4	31,99	23.676.293.249	178.773,5
Total pencapaian		67.179.487.567	423.919,28	119,04		

Sumber : Data Sekunder PT ABC Tahun 2019

Tabel diatas menampilkan tentang target dan pencapaian yang didapat oleh unit Perusahaan Aset Daop 4 Semarang, dalam pembuatan kontrak atas sewa atau pemanfaatan aset oleh debitur. Unit perusahaan aset sebagai unit yang membuat kontrak, memiliki dua jenis kontrak, diantaranya kontrak kantor pusat (kontrak yang memiliki masa jangka waktu lebih dari 5 tahun) dan kontrak daerah (kontrak yang memiliki masa jangka waktu 1- 5 tahun). Data diatas terlihat perusahaan aset lebih banyak pada kontrak kantor pusat yang sebesar Rp. 45.691.690.935 atau 68,01 % dari



total kontrak keseluruhan. Indikasinya lebih banyak menerima atas kontrak yang besar secara jumlah rupiah dibanding kontrak daerah yang jumlah rupiahnya kecil dan masih banyak kontrak macet (*blacklock*) Dari jumlah aset yang dimiliki PT ABC Daop 4 Semarang seluas 6.672.168 m<sup>2</sup> , yang dimanfaatkan masih seluas 423.919,28 m<sup>2</sup> atau sebesar 6 % saja dan masih terdapat jumlah yang besar pada kontrak dengan status *blacklock* (kontrak yang bermasalah).

Pencatatan aset, dan kontrak yang berhasil dibuat selanjutnya dilakukan proses penagihan agar diterimanya pendapatan dari pembayaran oleh penyewa(debitur) yang telah menandatangani kontrak kesepakatan pemanfaatan aset atau penggunaan dengan jangka waktu tertentu dengan pihak PT ABC Daop 4 Semarang. Proses penagihan dan penerimaan atas pembayaran dibawah tanggungjawab unit Penagihan. Keberhasilan unit Penagihan adalah ketika banyaknya debitur yang telah mempunyai kontrak sewa membayar sesuai kontrak dengan tepat waktu. Pembayaran dari debitur yang tepat waktu menjadikan saldo piutang atas sewa berjumlah sedikit. Adapun hasil kinerja dari unit penagihan Daop 4 Sm , atas tagihan pembayaran (G215) selama tahun 2019 adalah sebagai berikut:

Tabel 1.6 Kinerja unit Penagihan Daop 4 Semarang Tahun 2019

Total	Kontrak yang diterbitkan PNA	Kontrak yang diterima PNG	G215	A8 (Bukti pembayaran)
Realisasi	60.141.919.772	60.141.919.772	60.264.585.447	54.173.969.005
Program	56.433.064.905	56.433.064.905	56.433.064.905	56.433.064.905
%	106,57	106,57	106,79	96,00

Sumber : Data sekunder PT ABC Daop 4 Sm

Data diatas menampilkan jumlah kontrak yang didistribusi ke unit Penagihan untuk diterbitkan tagihan (G215) sebagai media penagihan dan pembayaran. Dapat dilihat bahwa unit penagihan telah menerbitkan 60.264.585.447. Sedangkan pembayaran yang diterima adalah 96 % dari target. Sedangkan untuk saldo piutang pada tahun 2019 adalah sebesar 11.937.092.756 (total piutang tahun 2019 ditambah piutang dari tahun 2013). Dengan saldo piutang tersebut berpeluang untuk menambah status *blacklock*.

Berdasarkan permasalahan yang timbul pada aktivitas perusahaan dalam peningkatan pendapatan dari aset milik PT ABC Daop 4 Semarang, maka penulis tertarik untuk membantu memberikan saran, rekomendasi yang berguna bagi perusahaan melalui penelitian yang berjudul “**Audit Operasional Optimalisasi Pengakuan Aset dan Pendapatan Aset Pada PT ABC**”.



## 1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah peneliti uraikan diatas, maka permasalahan bisa dirumuskan, yaitu:

1. Bagaimana mengatasi kendala dalam pengakuan aset dibawah unit Aset Pada PT ABC Daop 4 Sm?
2. Bagaimana mengatasi permasalahan kurangnya promosi aset guna meningkatkan pendapatan sewa perusahaan di bawah Unit Pengusahaan Aset Pada PT ABC Daop 4 Sm?
3. Bagaimana mengatasi kendala pembayaran tagihan sewa aset dalam rangka mengurangi saldo piutang sewa aset di Unit Penagihan Pada PT ABC Daop 4 Sm?

## 1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

### 1.3.1 Tujuan

Berdasarkan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini dalam rangka optimalisasi pengakuan aset dan pendapatan aset pada PT ABC Daop 4 Semarang adalah :

1. Mengetahui bagaimana mengatasi kendala dalam pengakuan aset dibawah unit Aset Pada PT ABC Daop 4 Sm?
2. Mengetahui bagaimana mengatasi permasalahan kurangnya promosi aset guna meningkatkan pendapatan sewa perusahaan di bawah Unit Pengusahaan Aset Pada PT ABC Daop 4 Sm?

3. Mengetahui bagaimana mengatasi kendala pembayaran tagihan sewa aset dalam rangka mengurangi saldo piutang sewa aset di Unit Penagihan Pada PT ABC Daop 4 Sm.

### 1.3.2 Manfaat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

#### 1. Bagi Perusahaan

- a. Diharapkan dengan adanya penelitian ini perusahaan dapat mengetahui pentingnya optimalisasi aset yang maksimal.
- b. Dengan adanya penelitian ini bisa memberikan masukan dan pertimbangan atas kebijakan perusahaan pada fungsi yang terkait dalam rangka mencapai target perusahaan itu sendiri melalui optimalisasi aset yang maksimal.

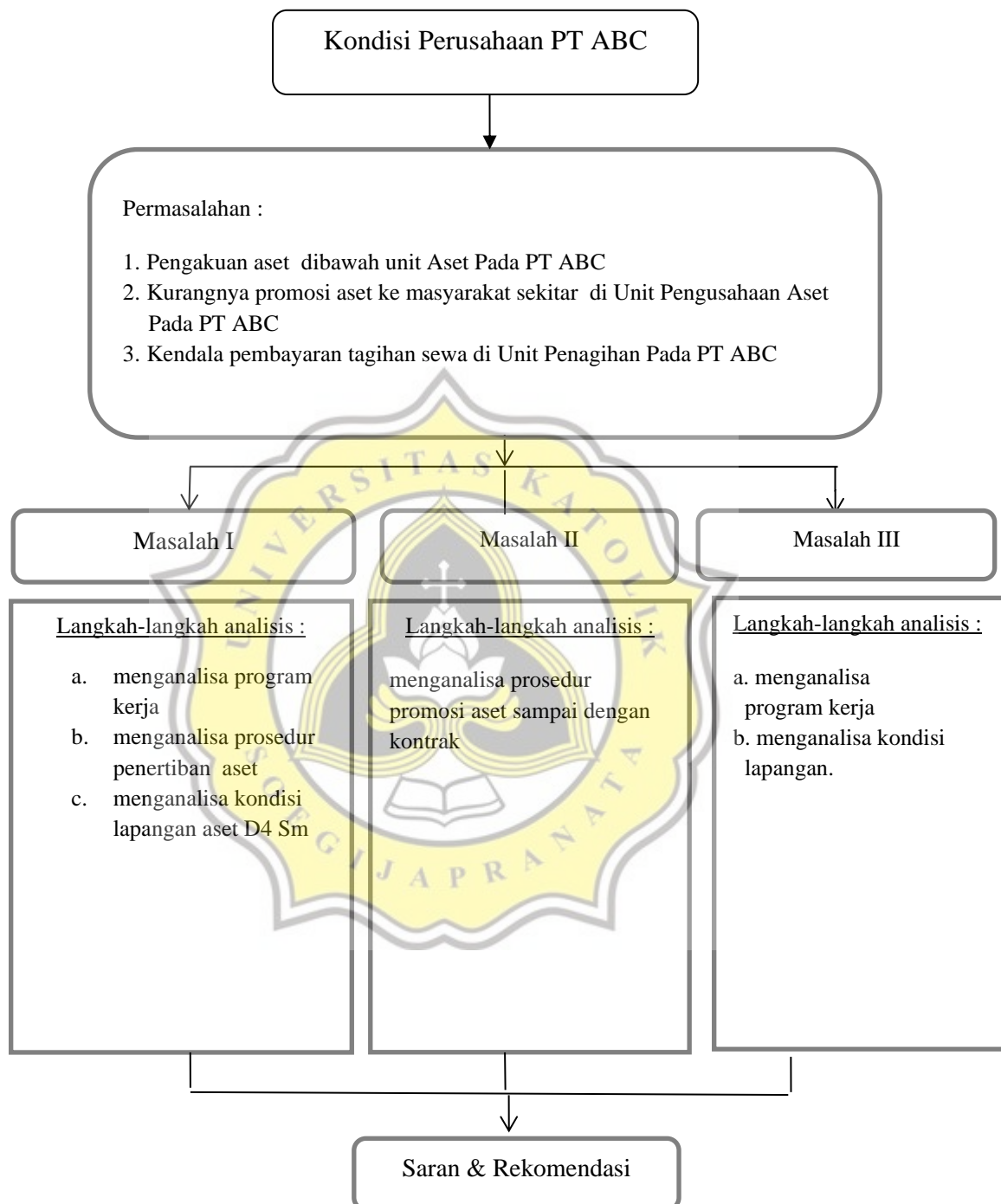
#### 2. Bagi Pembaca

Bagi Pembaca dapat dijadikan bahan referensi dan bahan kajian lebih lanjut yang ingin melakukan penelitian dalam masalah yang sama.

#### 3. Bagi Peneliti

Untuk menambah kepustakaan dan mengembangkan ilmu pengetahuan mengenai langkah optimalisasi suatu pendapatan berdasarkan yang diperoleh selama kuliah dan dapat diterapkan dalam dunia kerja secara langsung.

## 1.4 Kerangka Pikir



Secara sistematis, kerangka pikir atas penelitian ini dimulai dengan identifikasi masalah yang terjadi dalam suatu lingkungan penelitian. Dari hasil pengamatan, diidentifikasi permasalahan yang muncul dari bagian indikasi atas satu aktivitas dalam perusahaan (PT ABC Daop 4 Semarang). Setelah identifikasi masalah, dirumuskan menjadi tiga permasalahan utama yang dianggap sangat berpotensi baik apabila dapat memberikan suatu rekomendasi yang tepat bagi perusahaan. Adapun tiga perumusan masalah yang terkait dengan proses optimalisasi pengakuan aset dan pendapatan aset diantaranya :

- a. Mengetahui bagaimana mengatasi kendala dalam pengakuan aset dibawah unit Aset Pada PT ABC Daop 4 Sm?
- b. Mengetahui bagaimana mengatasi permasalahan kurangnya promosi aset guna meningkatkan pendapatan sewa perusahaan di bawah Unit Pengusahaan Aset Pada PT ABC Daop 4 Sm?
- c. Mengetahui bagaimana mengatasi kendala pembayaran tagihan sewa aset dalam rangka mengurangi saldo piutang sewa aset di Unit Penagihan Pada PT ABC Daop 4 Sm.

Dalam penelitian ini, akan menganalisa dengan menguraikan setiap permasalahan, yang bertujuan untuk memaksimalkan optimalisasi pengakuan aset dan pendapatan aset untuk mengetahui faktor penyebab tidak optimalnya pengakuan dan penerimaan pendapatan aset serta perbaikan atau tindakan lebih lanjut.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

Penulisan ini menggunakan sistematika sebagai berikut :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini mencakup latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka pikir serta sistematika penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menguraikan teori-teori dan konsep yang relevan dengan pembahasan penulis.

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab ini berisi objek dan lokasi penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan dan teknik analisis data dalam penelitian.

### **BAB IV HASIL DAN ANALISIS PENELITIAN**

Pada bab ini berisi deskripsi hasil penelitian berdasarkan data yang telah dikumpulkan, pengujian, dan pembahasan hasil penelitian yang akan diuraikan.

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini berisi kesimpulan yang diperoleh dari penelitian dan akan disampaikan pula saran pada pihak-pihak yang terkait.