

ANALISIS PENGELOLAAN DAN PEMANFAATAN ASET PADA

PT KERETA API INDONESIA (PERSERO) DIVISI REGIONAL

II SUMATERA BARAT

TUGAS AKHIR

*Diajukan Kepada Tim Penguji Tugas Akhir Program Studi Akuntansi (DIII)
sebagai Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya*



NAVIRA ROSIANDA

2022/22133065

PROGRAM STUDI DIPLOMA III AKUNTANSI

SEKOLAH VOKASI

UNIVERSITAS NEGERI PADANG

2025

PERSETUJUAN TUGAS AKHIR

**ANALISI PENGELOLAAN DAN PEMANFAATAN ASET PADA PT KERETA
API INDONESIA (PERSERO) DIVISI REGIONAL II SUMATERA BARAT**

Nama : Navira Rosianda
BP/NIM : 22133065/2022
Program Studi : Akuntansi (DIII)
Fakultas : Sekolah Vokasi

Padang, 07 November 2025

**Diketahui oleh
Ketua Prodi Akuntansi (DIII)**

**Disetujui Oleh
Pembimbing Tugas
Akhir**



Mayar Afriventi, S.E., M.Sc
NIP. 198401132009122005



Herlina Helmy, SE, Akt, M.S.AK
NIP. 198003272005012002

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

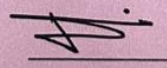
ANALISI PENGELOLAAN DAN PEMANFAATAN ASET PADA PT KERETA API INDONESIA (PERSERO) DIVISI REGIONAL II SUMATERA BARAT

Nama : Navira Rosianda
BP/NIM : 22133065/2022
Program Studi : Akuntansi (DIII)
Fakultas : Sekolah Vokasi

*Dinyatakan Lulus Setelah Diuji Di Depan Tim Penguji Tugas Akhir Prodi
Akuntansi (DIII) Fakultas Sekolah Vokasi*

Padang, 07 November 2025

Tim Penguji

Nama	Jabatan	Tanda Tangan
1. Herlina Helmy, SE, Akt, M.S.AK	(Ketua)	
2. Salma Taqwa, S.E., M.Si	(Anggota)	
3. Dian Indah Hayati, S.E., M.Acc	(Anggota)	

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Navira Rosianda
NIM/TM : 22133065
Tempat/Tanggal Lahir : Sungai Penuh /27 juni 2004
Program Studi : DIII Akuntansi
Fakultas : Sekolah Vokasi
Alamat : Jl. Banda Aceh Padang, Sumatera Barat
Judul Tugas Akhir : Analisis Pengelolaan dan Pemanfaatn Aset PT
Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II
SUMBAR

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tugas Akhir saya adalah asli dan belum pernah diajukan untuk kepentingan akademik baik Universitas Negeri Padang maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan dan pemikiran saya sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing.
3. Dalam Tugas Akhir ini tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan orang lain kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang lazim.
4. Tugas Akhir ini sah apabila telah ditandatangani asli oleh pembimbing, tim penguji, dan ketua program studi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena Tugas Akhir ini, serta sanksi lainnya sesuai aturan yang berlaku di Sekolah Vokasi Universitas Negeri Padang.

Padang, 27 Oktober 2025

Yang menyatakan,



Navira Rosianda

ABSTRAK

**Navira Rosianda : Analisis Pengelolaan dan Pemanfaatan Aset Tetap pada PT
Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera
Barat**

Pembimbing : Herlina Helmy, SE, MS.Ak, Ak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengelolaan dan pemanfaatan aset tanah oleh pihak ketiga pada PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat. Fokus penelitian diarahkan pada tingkat optimalisasi aset, kesesuaiannya dengan PSAK 16, PSAK 68, dan PSAK 72, serta strategi yang diterapkan perusahaan dalam mengelola aset yang belum produktif. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari 117 bidang tanah seluas $\pm 9,76$ juta m², hanya sekitar 30% yang dimanfaatkan melalui kerja sama resmi dengan pihak ketiga. Realisasi pendapatan tahun 2024 sebesar Rp17,31 miliar masih jauh di bawah potensi pendapatan Rp585 miliar–Rp2,9 triliun per tahun, yang menandakan adanya *opportunity loss* dan belum optimalnya pengelolaan aset.

Kesimpulan penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan aset tanah PT KAI Divre II Sumatera Barat belum sepenuhnya efisien dan akuntabel. Perusahaan perlu memperkuat sistem inventarisasi dan penilaian aset berbasis nilai wajar, menyesuaikan pengakuan pendapatan sesuai PSAK 72, serta menerapkan prinsip *Good Corporate Governance* agar pemanfaatan aset dapat memberikan nilai ekonomi maksimal bagi perusahaan dan negara.

Kata kunci: Pengelolaan aset, pemanfaatan aset, aset tanah, pihak ketiga, PT KAI Divre II Sumatera Barat.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alamin, segala puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tugas akhir yang berjudul “Analisis Pengelolaan dan Pemanfaatan Aset pada PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat”. Shalawat beserta salam kepada Nabi Muhammad SAW sebagai junjungan dan suri tauladan semoga diakhirat nanti kita mendapat syafaat Beliau. Aamiin Ya Rabbal Alamin.

Dalam penyusunan tugas akhir ini penulis telah banyak mendapat bantuan, bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan kali ini penulis mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada:

Allah SWT yang telah memberi kemudahan dan kelancaran disetiap kesulitan yang penulis hadapi.

1. Almarhumah mama tercinta sekaligus pintu surgaku, mama Lismawati, yang selalu penulis rindukan. Meskipun mama tidak sempat menemani penulis dalam perjalanan menempuh pendidikan, terima kasih atas segala pengorbanan dan kasih tulus yang telah mama berikan. Semoga dari tempat terbaik di sisi-Nya, mama dapat melihat putri kecilmu yang kini sedang berjuang mewujudkan impian. Andai waktu mengizinkan, penulis ingin memelukmu, menyampaikan rasa rindu, terima kasih, serta memohon maaf atas segala khilaf. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan kasih sayang-Nya kepada mama tercinta.
2. Papa tercinta, Tabrani, terima kasih atas segala perjuangan dan kasih sayang yang telah diberikan. Meskipun beliau tidak menempuh pendidikan formal yang tinggi, namun beliau mampu mendidik, memotivasi, dan memberikan dukungan hingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.
3. Kakak-kakak penulis tercinta, Nita Puspita Dewi, Tiara Andini, dan Leli Pitriani, terima kasih atas segala dukungan baik moril maupun material, serta atas motivasi, nasehat, saran, dan perhatian yang senantiasa diberikan kepada penulis hingga akhirnya dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.

4. Bapak Prof. Perengki Susanto, SE, M.Sc, Ph.D selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Padang.
5. Ibu Mayar Afriyenti., SE, M. Sc selaku ketua prodi Diploma III Akuntansi Sekolah Vokasi Universitas Negeri Padang.
6. Ibu Herlina Helmy, SE, Akt., M.S.Ak selaku Dosen pembimbing tugas akhir yang telah memberikan bimbingan secara penuh terhadap penulis selama proses penyusunan Tugas Akhir.
7. Bapak dan Ibu dosen, serta Staf Pengajar dan Karyawan Program Diploma III Akuntansi Sekolah Vokasi Universitas Negeri Padang.
8. Supervisor dan Staf PT Kereta Api Indonesia Divisi Regional II Sumatera Barat yang telah membantu penulis dalam pengambilan data selama penelitian.
9. Sahabat penulis tercinta, Maullidina Nur Pasya (NIM 22006152), yang senantiasa memberikan semangat dan dukungan, serta selalu menjadi pendengar yang baik. Terima kasih atas kehadiranmu yang selalu ada untuk penulis. Sekali lagi terima kasih sudah searah walaupun tidak sedarah.
10. Teman- teman yang sudah menemani penulis dari semester satu hingga kini, Dea, Fauline, Latifah, Nia, Nurul, dan Saluchi. Terima kasih sudah menemani suka duka penulis selama di bangku perkuliahan.
11. Semua teman-teman seperjuangan khusus Diploma III Akuntansi 2022 yang telah membantu dan memberikan semangat kepada penulis dalam perkuliahan.
12. Seseorang yang tidak kalah penting kehadirannya, Alhadiramadhio Adam. Terima kasih telah menjadi bagian dari perjalanan hidup penulis dan berkontribusi banyak dalam penulisan Tugas Akhir ini, baik melalui tenaga, materi, maupun waktu yang diberikan. Terima kasih juga karena selalu mendukung, menghibur, serta mendengarkan setiap keluh kesah hingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini. Terima kasih sudah menjadi rumah bagi penulis.

Semoga segala bantuan, bimbingan dan semangat yang telah diberikan menjadi amal kebaikan dan diridhoi oleh Allah SWT. Penyusunan Laporan

Tugas Akhir tentunya masih banyak terdapat kekurangan, kesalahan dan kekhilafan karena keterbatasan kemampuan penulis, untuk itu sebelumnya penulis mohon maaf yang sebesar besarnya. Penulis mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak demi perbaikan yang bersifat membangun atas laporan ini.

Akhir kalimat dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih dan semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi penulis maupun kita Bersama.

Penulis

DAFTAR ISI

ANALISIS PENGELOLAAN DAN PEMANFAATAN ASET PADA	ii
PT KERETA API INDONESIA (PERSERO) DIVISI REGIONAL	ii
II SUMATERA BARAT.....	ii
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I.....	12
PENDAHULUAN	12
A. Latar Belakang	12
Gambar 1. Tanah PT KAI Divre II Sumbar yang Disewakan	14
C. Tujuan Penelitian	16
D. Manfaat penelitian	16
BAB II.....	18
TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Pengertian Aset	18
1. Definisi Aset menurut PSAK.....	18
2. Karakteristik Aset.....	19
3. Klasifikasi Aset	20
B. Aset Tetap	22
1. Definisi Aset Tetap.....	22
2. Karakteristik Aset Tetap	23
C. Aset Tanah	24
1. Pengertian Aset Tanah.....	24
2. Karakteristik Aset Tanah	25
3. Pentingnya Pengelolaan Aset Tanah dalam Perusahaan	26
D. Pengelolaan Aset	27
1. Konsep Dasar Manajemen Aset	27

2.	Fungsi Manajemen Aset	29
3.	Strategi Pengelolaan Aset	29
4.	Good Corporate Governance (GCG) dalam Pengelolaan Aset BUMN	30
5.	Kerangka Teori Public Asset Management	31
6.	Konsep <i>Value for Money</i> dalam Pemanfaatan Aset Publik	32
7.	Tujuan dan Manfaat Pengelolaan Aset BUMN	32
8.	Implementasi Manajemen Aset di Sektor Publik/BUMN	33
E.	Pemanfaatan Aset oleh Pihak Ketiga	35
1.	Definisi Pemanfaatan Aset oleh Pihak Ketiga	35
2.	Bentuk Kerja Sama Pemanfaatan Aset	36
F.	Pengaturan dan Tata Cara Pengelolaan Aset Tetap pada BUMN	38
G.	Penerapan PSAK dalam Pengelolaan dan Pemanfaatan Aset Tanah pada BUMN.....	40
1.	PSAK 16 : Aset Tetap	40
2.	PSAK 68: Pengukuran Nilai Wajar	41
3.	PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan	43
4.	PSAK 73 : Sewa	44
BAB III.....		46
METODE PENELITIAN.....		46
A.	Bentuk Penelitian Tugas Akhir.....	46
B.	Lokasi dan Waktu Penelitian.....	46
C.	Rancangan Penelitian.....	47
a.	Jenis Penelitian.....	47
b.	Tahapan Penelitian	47
c.	Objek Penelitian	47
D.	Jenis Data	48
E.	Teknik Pengumpulan Data	48
F.	Teknik Analisis Data	48
BAB IV		51
PEMBAHASAN.....		51
A.	Profil PT KAI DIVRE II SUMATERA BARAT	51
1.	Sejarah berdirinya PT KAI DIVRE II SUMATERA BARAT	51
	Gambar 2. Logo PT KAI Divre II Sumbar	52
2.	Visi dan Misi PT KAI Divre II Sumatera Barat.....	52

3. Struktur Organisasi PT KAI DIVRE II Sumatera Barat.....	53
Gambar 3. Struktur Organisasi PT KAI DIVRE II Sumbar	53
B. Hasil dan Pembahasan	53
1. Jumlah dan Luas Aset Tanah	53
2. Nilai Ekonomis Aset Tanah	50
3. Pemanfaatan Aset Tanah oleh Pihak Ketiga	51
4. Kendala dalam Pengelolaan Aset	53
5. Pembahasan Hasil Penelitian	56
6. Strategi Optimalisasi Aset Tanah	60
BAB V	63
PENUTUP	63
A. Kesimpulan.....	63
B. Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA	68

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Tanah PT KAI Divre II Sumbar yang Disewakan.....	14
Gambar 2. Logo PT KAI Divre II Sumbar.....	52
Gambar 3. Struktur Organisasi PT KAI DIVRE II Sumbar.....	53

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Rekapitulasi Aset Tanah PT KAI Divre II Sumatera Barat.....	48
--	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.	70
Struktur Organisasi PT KAI Divre II Sumatera barat.....	70
Lampiran 2.	71
Peta pembagian wilayah senior supervisor dan supervisor aset divre II sumbar ..	71
Lampiran 3.	72
Rekapitulasi Nilai Kontrak PT KAI Divre II sumbar	72
Lampiran 4.	73
Dokumentasi Wawancara Penelitian	73

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Aset negara yang dikelola oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) merupakan sumber daya strategis yang memiliki peran penting dalam mendukung keberlangsungan operasional perusahaan serta memberikan nilai tambah bagi negara apabila dikelola secara optimal. Salah satu jenis aset yang memiliki potensi besar adalah aset tanah. Dalam menghadapi keterbatasan pendapatan utama, banyak BUMN berupaya mengoptimalkan aset non-produktif melalui kerja sama dengan pihak ketiga. Tujuan dari langkah ini tidak hanya untuk meningkatkan pendapatan non-operasional, tetapi juga untuk memastikan bahwa aset negara tidak dibiarkan terbengkalai dan terhindar dari potensi penyalahgunaan.

PT Kereta Api Indonesia (Persero), sebagai salah satu BUMN yang strategis di sektor transportasi, memiliki banyak aset tanah yang tersebar di seluruh Indonesia. Sebagian besar aset ini merupakan warisan dari era kolonial Belanda yang hingga kini masih dikuasai dan belum sepenuhnya dimanfaatkan secara optimal.

Seiring dengan meningkatnya nilai tanah di kawasan strategis, aset-aset tersebut menjadi peluang besar bagi PT KAI untuk mengembangkan sumber pendapatan baru di luar bisnis utama transportasi. Oleh karena itu, perusahaan mulai mengelola aset-aset tersebut dengan membuka peluang kerja sama pemanfaatan dengan pihak ketiga melalui skema legal dan profesional. Salah satu bentuk pemanfaatan yang strategis adalah kerja sama atas aset tanah, karena aset ini memiliki nilai ekonomi tinggi dan potensi pengembangan jangka panjang.

Secara organisasi, PT KAI memiliki wilayah-wilayah operasi yang tersebar di Indonesia, meliputi Daerah Operasi (Daop) dan Divisi Regional (Divre). Adapun wilayah tersebut terdiri atas: Daop 1 Jakarta, Daop 2

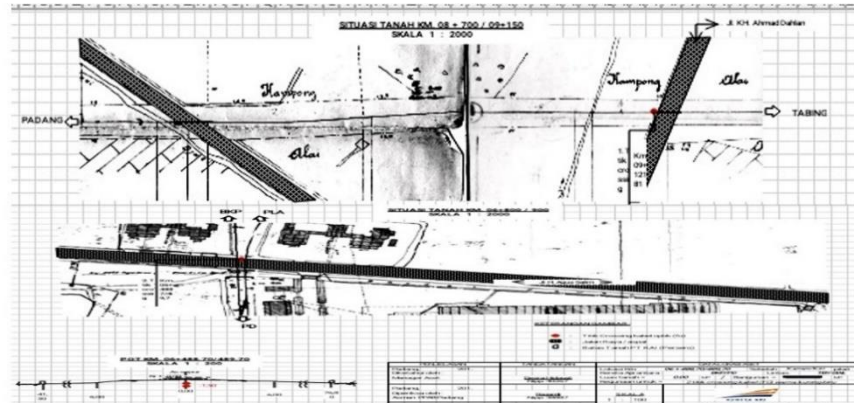
Bandung, Daop 3 Cirebon, Daop 4 Semarang, Daop 5 Purwokerto, Daop 6 Yogyakarta, Daop 7 Madiun, Daop 8 Surabaya, Daop 9 Jember, Divre I Sumatera Utara, Divre II Sumatera Barat, Divre III Palembang, dan Divre IV Tanjung Karang. Dalam mendukung kegiatan operasionalnya, PT KAI memiliki berbagai jenis aset tetap seperti kereta api, gerbong, stasiun, gedung, rel, serta tanah di sepanjang jalur kereta.

Dalam perspektif akuntansi, tanah dan aset sejenisnya diakui dan diukur sesuai dengan ketentuan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK). Menurut PSAK 16 tentang Aset Tetap, tanah yang dimiliki perusahaan dicatat sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan, kecuali memiliki masa manfaat terbatas. Pemanfaatan aset berupa tanah melalui kerja sama dengan pihak ketiga pada umumnya dikaitkan dengan PSAK 73 tentang Sewa, di mana perjanjian pemanfaatan aset tanah dapat dikategorikan sebagai sewa apabila memenuhi kriteria tertentu, misalnya adanya hak untuk menggunakan aset selama periode tertentu dengan imbalan. Dengan demikian, pengakuan, pengukuran, dan penyajian aset tanah PT KAI harus mengikuti standar akuntansi yang berlaku agar laporan keuangan perusahaan mencerminkan kondisi yang wajar dan transparan.

Perusahaan dapat memanfaatkan aset yang menganggur untuk menambah pendapatan. Salah satu contohnya adalah aset tanah PT KAI di kawasan Suzuya, Kota Padang, yang dimanfaatkan melalui kerja sama dengan pihak ketiga untuk pembangunan dan kegiatan komersial. Pemanfaatan aset tanah di kawasan strategis tersebut tidak hanya memberikan tambahan pendapatan bagi PT KAI Divre II Sumatera Barat, tetapi juga mendukung kebutuhan ruang usaha di daerah perkotaan yang terus berkembang.

Di Kota Padang sendiri, tanah milik PT KAI Divre II Sumatera Barat yang disewakan dapat kita lihat di beberapa wilayah seperti di pinggir jalan rel Kampung Jua, di pinggir jalan rel Simpang Haru, di pinggir rel Jati, dan beberapa tempat lainnya, seperti yang ditunjukkan pada Gambar 1 sebagai berikut.

Gambar 1. Tanah PT KAI Divre II Sumbar yang Disewakan



(Sumber : PT KAI Divre II Sumbar, 2025)

Berdasarkan data tahun 2024 dari PT KAI Divre II Sumatera Barat, jumlah aset yang dikelola mencapai 561 unit, terdiri dari 117 bidang tanah dan 444 unit bangunan dengan total luas sekitar 9,76 juta m². Jika dikonversi menggunakan kisaran harga pasar tanah di perkotaan Sumatera Barat, yaitu antara Rp2.000.000 hingga Rp6.000.000 per meter persegi, maka potensi nilai ekonominya mencapai sekitar Rp19,52 triliun hingga Rp58,56 triliun.

Apabila aset tersebut disewakan dengan tarif konservatif 3% hingga 5% per tahun, maka potensi pendapatan sewa yang dapat diperoleh perusahaan berkisar antara Rp585,65 miliar hingga Rp2,93 triliun per tahun. Namun, realisasi pendapatan dari pemanfaatan aset tanah oleh pihak ketiga pada tahun 2024 baru mencapai Rp17,31 miliar. Hal ini menunjukkan adanya selisih potensi pendapatan atau kerugian peluang (*opportunity loss*) yang sangat besar, yakni sekitar Rp568 miliar hingga Rp2,91 triliun per tahun.

Celah yang signifikan ini menegaskan bahwa meskipun PT KAI telah memiliki sistem pengelolaan dan kebijakan pemanfaatan aset, dalam praktiknya masih terdapat tantangan besar dalam hal optimalisasi nilai ekonomi aset, mekanisme kerja sama yang efisien, penetapan nilai sewa yang sesuai dengan nilai wajar (PSAK 68), serta transparansi dan pengawasan kerja sama dengan pihak ketiga.

Kajian yang secara spesifik membahas bagaimana aset tanah milik PT KAI dikelola dan dimanfaatkan oleh pihak ketiga secara lokal di tingkat regional, khususnya di Divre II Sumatera Barat, masih sangat terbatas. Padahal, kajian semacam ini penting untuk memberikan gambaran nyata dan menjadi dasar bagi perbaikan kebijakan di masa mendatang.

Pengelolaan aset merupakan sumber pendapatan alternatif yang penting, sehingga perlu dilakukan analisis mendalam terkait pemanfaatan aset tanah PT KAI oleh pihak ketiga di Divre II Sumatera Barat. Kondisi ini menunjukkan adanya inefisiensi dan kehilangan potensi pendapatan (*opportunity loss*) akibat belum optimalnya pemanfaatan aset tanah PT KAI Divre II Sumatera Barat. Dengan potensi sewa mencapai Rp585 miliar–Rp2,9 triliun per tahun dan realisasi hanya Rp17,31 miliar, maka penelitian ini penting untuk menganalisis faktor penyebab dan kesesuaiannya dengan peraturan resmi serta standar akuntansi seperti PSAK 16, PSAK 68, PSAK 72 dan PSAK 73. Penelitian ini relevan untuk menjawab permasalahan tersebut serta memberikan masukan bagi PT KAI dalam mengelola asetnya secara lebih optimal dan profesional. Dengan demikian, tugas akhir ini diberi judul: **“Analisis Pengelolaan dan Pemanfaatan Aset pada PT Kereta Api Indonesia Divre II Sumatera Barat.”**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengelolaan dan pemanfaatan aset tanah milik PT KAI Divre II Sumatera Barat oleh pihak ketiga. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam penyusunan kebijakan pengelolaan aset yang lebih efektif, profesional, dan sesuai prinsip akuntansi serta tata kelola yang baik.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pengelolaan aset tanah milik PT KAI Divre II Sumatera Barat yang dimanfaatkan oleh pihak ketiga?
2. Bagaimana kesesuaian pencatatan dan pelaporan pemanfaatan aset tanah dengan PSAK yang berlaku?

3. Bagaimana strategi PT KAI Divre II Sumatera Barat dalam mengoptimalkan aset tanah yang masih menganggur?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis bagaimana pengelolaan aset tanah milik PT KAI Divre II Sumatera Barat yang dimanfaatkan oleh pihak ketiga.
2. Untuk mengevaluasi apakah pencatatan dan pelaporan pemanfaatan aset tanah tersebut telah dilakukan sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku, terutama berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang relevan.
3. Menganalisis strategi optimalisasi pemanfaatan aset tanah yang masih belum termanfaatkan (*idle asset*).

D. Manfaat penelitian

Adapun kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi penulis

Penelitian ini memberikan manfaat bagi penulis sebagai sarana untuk menerapkan pengetahuan yang telah diperoleh selama masa studi, khususnya dalam bidang akuntansi aset tetap dan pengelolaan aset negara oleh BUMN. Melalui penelitian ini, penulis memperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai proses pengelolaan dan pencatatan aset tanah yang dimanfaatkan oleh pihak ketiga, serta kemampuan untuk menganalisis kesesuaiannya dengan standar akuntansi yang berlaku.

2. Bagi pembaca

Penelitian ini bermanfaat bagi pembaca sebagai sumber informasi mengenai pengelolaan dan pemanfaatan aset tanah oleh pihak ketiga di lingkungan BUMN, khususnya PT KAI. Selain itu, penelitian ini dapat menjadi referensi bagi pihak yang tertarik pada praktik pencatatan aset dan penerapan standar akuntansi di sektor publik.

3. Bagi universitas

Sebagai salah satu syarat guna menyelesaikan studi pada program Diploma III Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Padang dan sebagai acuan referensi tambahan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa pengelolaan dan pemanfaatan aset tanah oleh pihak ketiga pada PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan standar akuntansi yang berlaku. Dari total 117 bidang tanah seluas ±9,76 juta m², baru sekitar 14% yang bersertifikat dan dapat diakui sebagai aset tetap sesuai PSAK 16 tentang Aset Tetap (IAI, 2023). Sebagian besar lahan belum memiliki legalitas yang sah, sehingga belum dapat diakui secara penuh dalam laporan keuangan perusahaan. Kondisi ini menunjukkan bahwa aspek legalitas menjadi hambatan utama dalam pengelolaan aset tetap di lingkungan PT KAI Divre II Sumatera Barat.

Dalam hal penilaian aset, PT KAI Divre II Sumatera Barat masih menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengukuran, bukan nilai wajar (*fair value*) sebagaimana diatur dalam PSAK 68 tentang Pengukuran Nilai Wajar (IAI, 2023). PSAK 68 menegaskan bahwa nilai wajar harus mencerminkan harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset dalam transaksi yang wajar antar pelaku pasar pada tanggal pengukuran, bukan berdasarkan biaya historis atau penilaian administratif seperti NJOP. Dengan demikian, nilai aset yang disajikan oleh perusahaan saat ini belum sepenuhnya mencerminkan nilai ekonomis aktualnya. Apabila PT KAI menerapkan PSAK 68 secara konsisten, maka penilaian aset tanah akan lebih menggambarkan kondisi pasar terkini dan potensi ekonominya yang sesungguhnya. Selain itu, pengukuran berbasis nilai wajar juga dapat digunakan sebagai dasar dalam menentukan harga sewa lahan, potensi kerja sama, serta estimasi pendapatan dari pemanfaatan aset

oleh pihak ketiga, sehingga mendukung prinsip transparansi dan akuntabilitas laporan keuangan.

Dari sisi pengakuan pendapatan, pemanfaatan aset oleh pihak ketiga belum seluruhnya dilakukan berdasarkan kontrak resmi. Hal ini tidak sejalan dengan PSAK 72 tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan (IAI, 2023), yang menuntut adanya dasar kontraktual dalam pengakuan pendapatan. Beberapa lahan masih dimanfaatkan tanpa izin resmi, yang mengakibatkan understatement pendapatan dan hilangnya potensi ekonomi yang signifikan. Dengan menerapkan PSAK 72, perusahaan seharusnya dapat mengakui pendapatan secara proporsional sesuai kontrak dan periode kerja sama yang berjalan, sehingga mencerminkan kinerja keuangan yang lebih wajar.

Selain itu, penerapan PSAK 73 tentang Sewa (IAI, 2023) juga belum sepenuhnya dilakukan. Standar ini penting karena mengatur pencatatan pendapatan dan kewajiban yang timbul dari transaksi sewa, baik bagi pihak penyewa (*lessee*) maupun pemberi sewa (*lessor*). Dalam konteks PT KAI Divre II Sumatera Barat, penerapan PSAK 73 akan membantu memastikan bahwa seluruh transaksi kerja sama sewa lahan dengan pihak ketiga diakui secara akuntabel selama masa kontrak, sesuai dengan pola manfaat ekonomi yang diterima.

Dari sisi regulasi, pengelolaan aset belum sepenuhnya sejalan dengan Peraturan Menteri BUMN Nomor PER-02/MBU/2020, yang mewajibkan setiap pemanfaatan atau pemindah tanganan aset dilakukan melalui perjanjian tertulis dengan nilai wajar. Praktik di lapangan menunjukkan masih adanya penggunaan lahan tanpa izin, yang bertentangan dengan prinsip *Good Corporate Governance* (GCG) sebagaimana diatur dalam PER-01/MBU/2011. Hal ini menunjukkan bahwa implementasi kebijakan dan pengawasan internal dalam pengelolaan aset BUMN masih perlu diperkuat agar sesuai dengan prinsip efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas.

Contoh penerapan yang baik dapat dilihat pada kerja sama dengan Suzuya Mall Padang, di mana pemanfaatan lahan dilakukan melalui kontrak resmi dan pendapatan diakui secara akuntabel sesuai PSAK yang berlaku. Sebaliknya, kasus di wilayah Sawahlunto menunjukkan lemahnya pengendalian dan legalitas, yang menyebabkan potensi kehilangan pendapatan antara Rp72–120 miliar per tahun.

Secara keseluruhan, penelitian ini menunjukkan bahwa kelemahan utama pengelolaan aset di PT KAI Divre II Sumatera Barat terletak pada aspek legalitas, penilaian, dan pelaporan akuntansi. Penerapan PSAK 16, PSAK 68, PSAK 72, dan PSAK 73 secara konsisten, disertai dengan kepatuhan terhadap peraturan BUMN, sangat diperlukan agar aset negara dapat memberikan manfaat ekonomi yang optimal, sekaligus mendukung prinsip transparansi, akuntabilitas, dan efisiensi dalam pengelolaan kekayaan negara.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diperoleh, beberapa saran yang dapat diberikan antara lain sebagai berikut:

1. Percepatan Sertifikasi Aset Tanah

PT KAI Divre II Sumatera Barat perlu segera menuntaskan proses sertifikasi seluruh bidang tanah bekerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Legalitas aset merupakan dasar utama pengakuan akuntansi sesuai PSAK 16, serta menjadi prasyarat pelaksanaan kerja sama resmi dengan pihak ketiga.

2. Penilaian Ulang Aset Berdasarkan Nilai Wajar (*Fair Value*)

Perusahaan sebaiknya melakukan revaluasi aset sesuai PSAK 68 agar nilai aset tanah yang tercatat dalam laporan keuangan mencerminkan nilai pasar sebenarnya. Langkah ini akan meningkatkan akurasi penghitungan potensi pendapatan sewa dan nilai ekonomi aset.

3. Penerapan Sistem Digital Manajemen Aset (*Asset Management System*)

Diperlukan sistem pencatatan digital yang terintegrasi untuk memantau penggunaan aset secara *real time*, mengurangi risiko kehilangan data, serta memperkuat transparansi sesuai prinsip *Good Corporate Governance* (GCG).

4. Penegakan Aturan dalam Pemanfaatan Aset

Setiap bentuk pemanfaatan oleh pihak ketiga wajib berdasarkan perjanjian tertulis dengan nilai wajar sesuai PER-02/MBU/2020 dan PMK 118/PMK.06/2014. PT KAI perlu menertibkan pemanfaatan tanpa izin, seperti di wilayah Sawahlunto, agar aset tidak disalahgunakan dan pendapatan dapat dioptimalkan.

5. Peningkatan Kapasitas SDM di Bidang Akuntansi Aset

Pelatihan berkala mengenai penerapan PSAK 16, PSAK 68, PSAK 72, dan PSAK 73 perlu dilakukan bagi pegawai Divre II Sumatera Barat agar pencatatan dan pelaporan aset lebih akurat, transparan, dan sesuai dengan standar akuntansi keuangan yang berlaku.

6. Replikasi Model Kerja Sama Sukses (Kasus Suzuya Mall)

Pola kerja sama yang berhasil di Suzuya Mall Padang dapat dijadikan model untuk pemanfaatan aset strategis lainnya. Pendekatan *Build Operate Transfer* (BOT) atau sewa jangka panjang berbasis kontrak sah terbukti lebih produktif dan berkelanjutan dibandingkan skema sewa jangka pendek.

7. Sinergi dengan Pemerintah Daerah dan Pihak Swasta

Optimalisasi aset tanah dapat dilakukan melalui kolaborasi antar instansi, terutama dalam proyek pengembangan kawasan, pariwisata, dan transportasi terpadu. Sinergi ini akan memperluas manfaat ekonomi dan sosial dari aset BUMN di daerah.

Secara keseluruhan, penelitian ini menegaskan bahwa aset tanah PT KAI Divre II Sumatera Barat memiliki potensi ekonomi yang sangat besar, namun belum dimanfaatkan secara optimal sesuai

regulasi dan standar akuntansi keuangan. Ketidaksesuaian terhadap PSAK 16, PSAK 68, PSAK 72, dan PSAK 73, serta Peraturan Menteri BUMN Nomor PER-02/MBU/2020, menunjukkan perlunya reformasi menyeluruh dalam sistem pengelolaan aset BUMN.

Reformasi tersebut harus mencakup percepatan sertifikasi aset, penerapan sistem informasi digital, revaluasi nilai aset, dan penguatan prinsip GCG secara konsisten. Dengan langkah-langkah ini, PT KAI Divre II Sumatera Barat dapat meningkatkan akuntabilitas pengelolaan aset dan mengubah *idle asset* menjadi sumber pendapatan berkelanjutan yang berkontribusi nyata terhadap kinerja perusahaan dan kesejahteraan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Fisher, I. (1930). *The theory of interest*. New York, NY: Macmillan.
- Hadi, S. (2018). Analisis pemanfaatan aset tetap pada BUMN. *Jurnal Akuntansi Publik*, 6(2), 112–120.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2015). *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 16: Aset tetap*. Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2015). *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 68: Pengukuran nilai wajar*. Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2017). *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 72: Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan*. Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2019). *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 73: Sewa*. Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia.
- Kementerian Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia. (2011). *Peraturan Menteri BUMN Nomor PER-01/MBU/2011 tentang penerapan tata kelola perusahaan yang baik (Good Corporate Governance) pada BUMN*. Jakarta: Kementerian BUMN.
- Kementerian Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia. (2020). *Peraturan Menteri BUMN Nomor PER-02/MBU/2020 tentang tata cara pemanfaatan barang milik negara pada BUMN*. Jakarta: Kementerian BUMN.
- PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divre II Sumatera Barat. (2024). *Data aset tanah dan realisasi pendapatan komersialisasi non angkutan tahun 2024*. Padang: PT KAI Divre II Sumatera Barat.
- Putra, A. R. (2020). Optimalisasi pemanfaatan aset negara oleh BUMN di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 8(1), 55–64.
- Samuelson, P. A. (1995). *Economics*. New York, NY: McGraw-Hill.

Wibowo, T. (2019). Manajemen aset pada Badan Usaha Milik Negara (BUMN). *Jurnal Administrasi dan Manajemen*, 7(2), 98–107.