

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian terlebih dahulu

Penelitian terdahulu dilakukan oleh :

1. Setiawan (2012), dengan judul "*Strategi Pengelolaan Aset Alat Berat*" yang memiliki kesimpulan untuk mengetahui upaya peningkatan pengelolaan aset alat berat. Dari penelitian di atas, terdapat persamaan terhadap pembahasan yang akan penulis lakukan yaitu Sistem Pengelolaan Aset Rental persamaannya yaitu cara atau strategi pengelolaan aset alat berat. Dalam penelitian tersebut, menjelaskan tentang strategi pengelolaan aset yang lebih baik dengan melakukan analisa terhadap kondisi alat berat, teknis dan pembiayaan pemeliharaan alat berat dan menjelaskan tentang metode-metode yang akan digunakan, dan perbedaan dengan yang akan dibahas oleh penulis adalah penulis lebih membahas tentang sistem pengelolaannya yang telah diterapkan pada rental *store*.
2. Candra dan Susanto (2013), dengan judul "*Pengelolaan dan Pengembangan Usaha Jasa Pengangkutan Tanah Dan Penyewaan Alat Berat Pada UD Prima Jaya*" yang memiliki kesimpulan untuk mengetahui cara pengembangan perusahaan jasa alat berat. Dari penelitian diatas, terdapat kesamaan terhadap pembahasan yang akan penulis lakukan yaitu cara pengelolaan perusahaan untuk mendapatkan keuntungan dari aset yang dimiliki perusahaan. Dalam penelitian tersebut, menjelaskan

tentang pengelolaan dan pengembangan perusahaan mulai dari perencanaan dalam memasarkan jasa, mempunyai pengorganisasian pada fungsi bisnis pemasaran yang cukup baik, dan pemenuhan target dalam setiap karyawannya yang memasarkan jasa alat berat, dan perbedaan yang akan dibahas oleh penulis adalah penulis lebih membahas pada cara pengelolaannya.

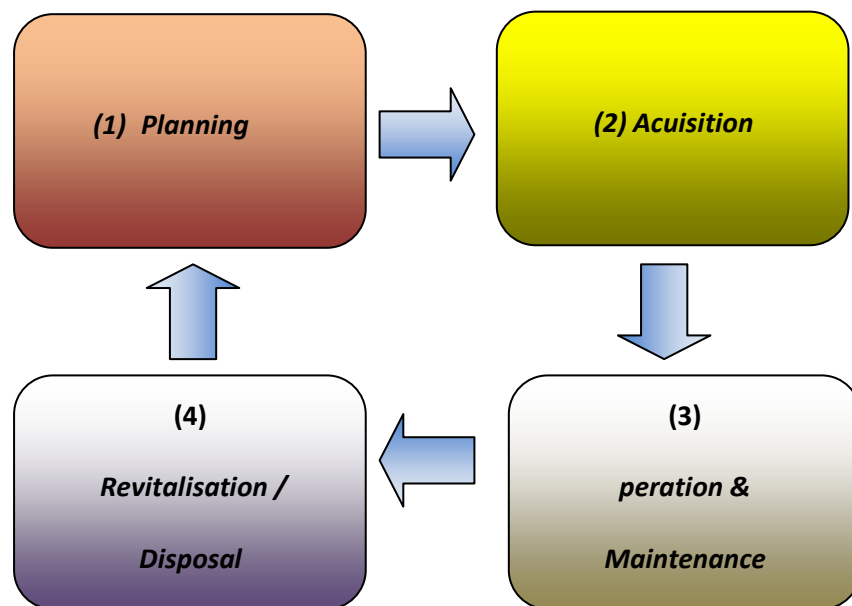
B. Landasan Teori

1. Pengertian Manajemen Aset

Menurut Prawoto dalam Sutomo (2013) mengemukakan bahwa manajemen aset adalah kombinasi dari manajemen, keuangan, ekonomi, tehnik mesin dan praktek kerja yang diterapkan pada aset fisik dengan tujuan agar mampu menyediakan tingkat pelayanan dengan biaya yang paling efisien. Dengan tujuan manajemen aset adalah untuk menjaga agar nilai aset tersebut tetap tinggi dan mempunyai usia hidup yang panjang dengan menyediakan biaya operasi yang memadai sehingga mampu menghasilkan output yang tinggi dan memberikan kepuasan pada pelanggan.

Menurut Hariyono dalam Sutomo (2013) mengemukakan bahwa manajemen aset merupakan keseluruhan proses dalam mengelolah aset, proses ini selalu ada selama siklus hidup (*life cycle*) dari aset tersebut dengan tujuan untuk mengoptimalisasikan fungsi aset untuk memberikan pelayanan dan peningkatan kualitas pada pelanggan.

Konsep dari pengelolaan siklus hidup aset (*life cycle asset management*) meliputi empat fase yaitu perencanaan (*planning*) adalah ketika adanya kebutuhan permintaan terhadap suatu aset untuk direncanakan dan dibuat akuisisi atau pengadaan (*acquisition*) adalah ketika suatu aset dibeli, dibangun, atau dibuat, operasi dan pemeliharaan (*operation and maintenance*) yaitu ketika suatu aset digunakan untuk tujuan yang telah ditetapkan. Fase ini mungkin diselingi dengan pembaharuan atau perbaikan besar-besaran secara periodik, penggantian atas aset yang rusak dalam periode penggunaannya, dan revitalisasi atau penghapusan (*revitalization atau disposal*) adalah ketika umur ekonomis suatu aset telah habis atau ketika kebutuhan atas pelayanan yang disediakan oleh aset bersangkutan telah hilang, yang merupakan proses keseluruhan selama umur hidup aset, seperti pada gambar 2.1



Gambar 2.1 Siklus Hidup Aset dari Konseptual Hingga Akhir Fungsi Aset

Dari gambar 2.1 tersebut dijelaskan bahwa siklus hidup aset dimulai dari fase perencanaan atau konseptual (*planning*), yang timbul dari ide yang didasarkan atas kebutuhan suatu aset pada masyarakat, fase kedua adalah *acquisition phase* yaitu realisasi atau mewujudkan keinginan atau ide tersebut dalam bentuk proses mendesain dan konstruksi, selanjutnya adalah *operation and maintenance phase*, yaitu fase mengoperasikan dan pemeliharaan fase ini adalah fase paling lama, dimana fungsi aset yang melayani kebutuhan masyarakat sesuai level yang diharapkan serta melakukan pemeliharaan, fase ini dipengaruhi unsur ekonomi. Fase yang terakhir adalah disposal atau *renewal phase*. Suatu aset mempunyai *life time* yang terbatas, sehingga jika habis usia teknisnya, maka akan terdapat dua pertimbangan yaitu melakukan *disposal* (membuang) aset atau memperbaharui dengan mengalihfungsikan aset tersebut. Kembali pada tahap perencanaan, mengacu kepada pertimbangan apakah akan menggunakan aset *eksisting* atau akan membangun aset baru. Apabila dipilih alternatif menggunakan aset *eksisting* maka selanjutnya diperlukan proses peremajaan aset, namun apabila yang dipilih membangun aset baru maka diperlukan seluruh proses perencanaan aset dari berbagai disiplin ilmu. Suatu organisasi harus menghindari terjadinya pengangguran aset publik, aset yang tidak dimanfaatkan menjadikan kemunduran kondisi aset dan akan mempercepat proses penuaan aset. Aset yang tidak dimanfaatkan juga berarti hilangnya kesempatan pengembalian biaya. Sehingga organisasi harus mempertimbangkan berbagai bentuk strategi penghapusan seperti menyewakan aset, atau menjual.

2. Pengertian Aset Tetap

Aset tetap mempunyai peran penting dalam kegiatan normal ke dalam perusahaan untuk mencapai suatu tujuan. Dan diharapkan memiliki masa manfaat lebih dari satu periode akuntansi. Untuk lebih jelasnya, berikut beberapa pengertian Aset Tetap :

Menurut Martani, dkk (2014:271) aset tetap adalah aset berwujud yang :

- a. Dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk direntalkan kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif, dan
- b. Diharapkan untuk digunakan selama lebih dari satu periode.

Pendapat lain yang dikemukakan Syakur (2009:223) tentang pengertian Aset Tetap berwujud (*tangible fixed asset*) merupakan aset tetap yang mempunyai bentuk fisik, dapat dikenali melalui panca indra. Terlihat dari definisi yang dijabarkan diatas cenderung menekankan pada aset tetap yang mempunyai bentuk fisik dan digunakan dalam kegiatan normal perusahaan dan dimiliki masa manfaat lebih dari satu periode akuntansi.

Sedangkan pendapat yang dikemukakan oleh Lam dan Lau (2014:46) tentang pengertian Aset Tetap adalah :

Aset tetap (*property, plant and equipment*) adalah aset berwujud yang dimiliki :

- 1) Untuk penggunaan dalam proses produksi atau penyediaan barang atau jasa;

- 2) Untuk penyewaan pada pihak lain; atau
- 3) Untuk tujuan-tujuan administratif; dan

Pendapat lain dikemukakan oleh Baridwan (2004:271), bahwa aset tetap bersifat relatif permanen yaitu: Aset-aset yang berwujud yang sifatnya relatif permanen yang dipergunakan dalam kegiatan normal perusahaan. Istilah permanen menunjukkan sifat aset yang bersangkutan dapat dipergunakan dalam jangka waktu yang relatif cukup lama. Untuk tujuan akuntansi, jangka waktu penggunaan ini dibatasi dengan “lebih dari satu periode akuntansi”.

Ada banyak pengertian-pengertian yang telah dijabarkan, namun pada intinya dapat disimpulkan bahwa aset tetap adalah:

- 1) Merupakan aset yang digunakan dalam kegiatan normal perusahaan atau penyediaan barang dan jasa.
- 2) Memiliki bentuk fisik dan digunakan lebih dari satu periode.
- 3) Bersifat relatif permanent, artinya aset tetap dapat digunakan untuk satu periode yang panjang atau lebih dari satu periode akuntansi.

Memiliki aset yang berkualitas merupakan mimpi semua manajemen, tugas utama manajemen adalah dapat melakukan investasi pada aset yang berkualitas dan menggarapnya untuk menjadi produktif. Aset yang tidak produktif bukan hanya menambah beban bagi perusahaan tapi secara pencatatan harus ditelaah karena bisa saja terjadi penurunan nilai keuntungan (Sadeli 89:2011)

3. Sewa (*On Rent – Off Rent*)

Sewa yaitu merupakan suatu proses kegiatan pinjam meminjam sedangkan penyewaan adalah suatu kegiatan yang melayani jasa peminjaman dengan tidak mengabaikan suatu ketentuan atau kesepakatan dan syarat-syarat yang berlaku didalam organisasi tersebut guna untuk mencapai tujuan yang sama. Dalam pengelolaan aset dapat dilakukan untuk alat yang harus disewakan dan yang sudah tersewa disebut dengan unit *on rent* sedangkan unit yang belum tersewa dan ada diarea perusahaan dinamakan unit *off rent*.

4. Pengelolaan Alat Berat

Menurut J Suroso (2014) dalam Asiyanto alat kontruksi atau juga sering disebut alat berat adalah alat yang sengaja diciptakan atau didesain untuk dapat melaksanakan salah satu fungsi atau kegiatan proses konstruksi yang sifatnya berat bila dikerjakan oleh tangan manusia, seperti mengangkat, mengangkat, memuat, memindah, menggali, mencampur dan seterusnya dengan cara cepat, mudah, hemat dan aman Dalam pengelolaan alat berat dapat digolongkan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu : utilisasi alat dan perawatan alat. Utilisasi alat adalah pemanfaatan alat secara maksimal, artinya alat tersebut tidak diperbolehkan menganggur tanpa berproduksi kecuali rusak. Utilisasi alat yang tinggi ini berarti alat harus selalu dalam keadaan digunakan sehingga dapat menghasilkan produktifitas yang tinggi. Sedangkan perawatan alat artinya suatu kegiatan *service* untuk mencegah timbulnya kerusakan sehingga umur alat dapat mencapai atau sesuai umur yang direkomendasikan

oleh perusahaan, tujuan dari sistem perawatan adalah menjaga proses produksi agar berjalan dengan kondisi operasi yang optimum. Optimum berarti dapat memenuhi permintaan yang diterima dengan memperhatikan minimasi biaya yang diperlukan. Usaha ini berarti menjaga keandalan setiap fasilitas atau proses produksi secara keseluruhan.

5. Biaya Pemeliharaan Alat Berat

Biaya adalah pengurangan pada aktiva netto sebagai akibat digunakannya jasa-jasa ekonomi, jenis-jenis biaya :

- a. Biaya tetap (*fixed cost* = FC), yaitu biaya yang nilainya secara relatif tidak dipengaruhi oleh besarnya jumlah produksi (*output*).
- b. Biaya variabel (*variabel cost* = VC), yaitu biaya yang nilainya dipengaruhi oleh banyaknya *output*.

Adapun pembagian biaya berdasarkan lama penggunaannya, antara lain :

- a. Biaya investasi, adalah biaya yang masa kegunaannya dapat berlangsung untuk waktu yang relatif lama, contohnya adalah biaya pembangunan gedung, biaya pembelian mobil dan biaya pembelian peralatan besar.
- b. Biaya penyusutan (*depreciation cost*) adalah biaya yang timbul akibat terjadinya pengurangan nilai barang investasi (asset)
Depresiasi alat atau penurunan nilai alat yang disebabkan bertambahnya umur alat.

Selain itu Syakur (2009:232) mengemukakan penjelasannya terhadap depresiasi yaitu depresiasi atau penyusutan merupakan suatu sistem akuntansi yang bertujuan untuk mengalokasikan bagian dari harga perolehan dari suatu aset tetap berwujud sebagai beban dalam perhitungan laba rugi selama masa manfaat yang ditetapkan secara sistematis dan rasional.

Dalam Standar Akuntansi Keuangan No. 16 (2011:63) menyatakan berbagai metode penyusutan dapat digunakan untuk mengalokasikan jumlah yang disusutkan secara sistematis dari suatu aset selama umur manfaatnya.”Metode tersebut antara lain :

- a. Metode garis lurus (*straight line method*), yaitu metode depresiasi yang paling sederhana dan banyak digunakan. Rumus yang digunakan untuk menghitung biaya depresiasi adalah

$$\text{Biaya Perolehan} - \text{Nilai Residu} = \text{Biaya Perolehan Didepresiasi}$$

$$\text{Biaya Perolehan Didepresiasi} : \text{Masa Manfaat} = \text{Beban Depresiasi Per Tahun}$$

- b. Metode saldo menurun (*diminishing balance method*), yaitu Biaya depresiasi pada metode ini dari tahun ke tahun semakin menurun, karena perhitungan biaya depresiasi periodik didasarkan pada nilai buku (biaya perolehan dikurangi akumulasi depresiasi). Rumus dari metode ini adalah sebagai berikut :

$$\text{Harga Perolehan} \times \text{Tarif Saldo Menurun} = \text{Beban Depresiasi Setahun}$$

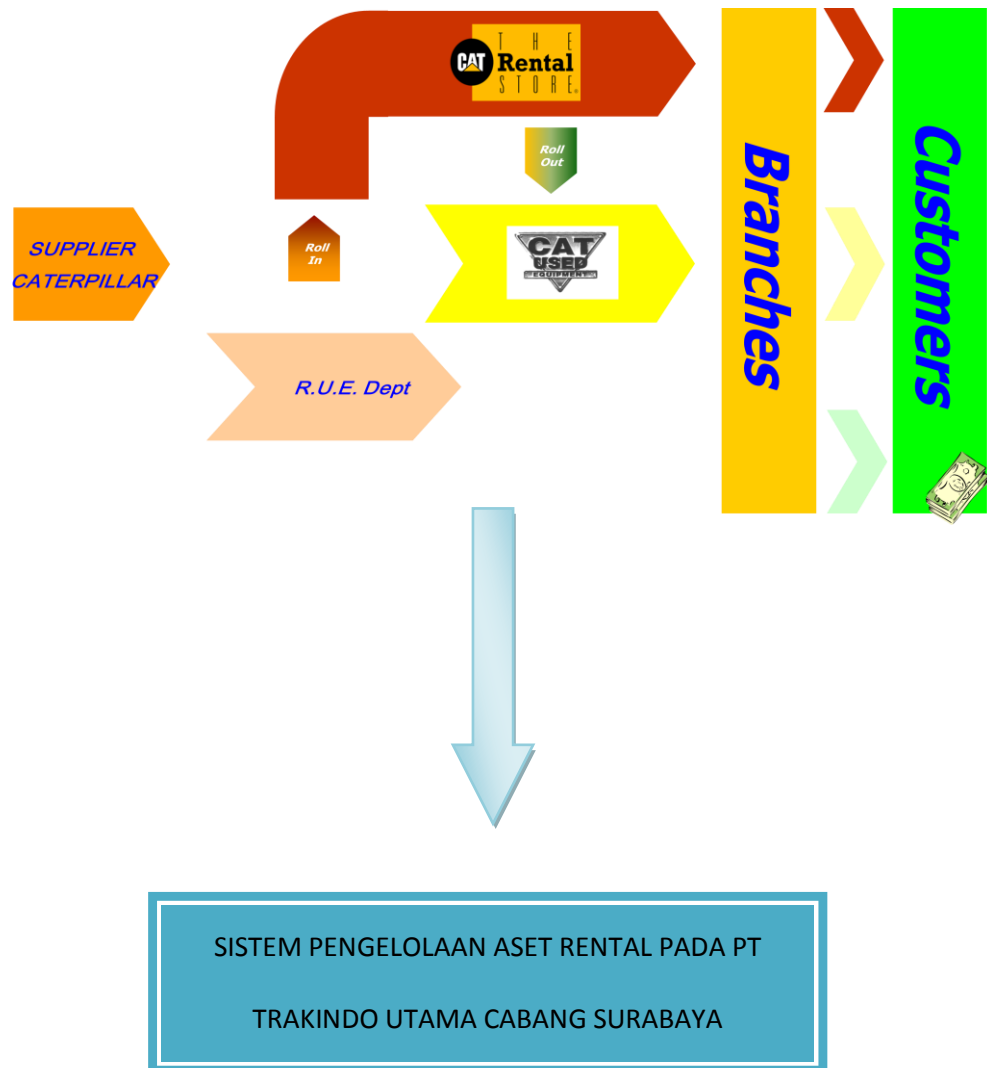
- c. Metode jumlah unit (*sum of the unit method*), yaitu sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan No.16 (2011:63) “Metode jumlah unit menghasilkan pembebanan berdasarkan pada penggunaan atau output yang diharapkan dari suatu aset”. Dalam metode ini umur kegunaan aset ditaksir dalam satuan jumlah unit hasil produksi. Rumus dari metode ini adalah sebagai berikut :

Biaya Perolehan Didepresiasi : Total Satuan Hasil = ***Beban Depresiasi Per Satuan Hasil***

Beban Depresiasi Per Satuan Hasil x Hasil Produksi Tahun yang bersangkutan =

Beban Depresiasi Tahun yang bersangkutan

C. Kerangka Pemikiran



Gambar 2.2 Kerangka Pemikiran

Gambar bagan diatas menjelaskan tentang sistem pengelolaan aset rental pada PT Trakindo cabang Surabaya. Trakindo Utama memiliki *standart operation* perusahaan sehingga semua pekerjaan bisa berjalan dengan baik dan teratur sesuai dengan sistem yang ada pada perusahaan. Sistem atau

prosedur yang ada pada *Rental Store* sebelum unit tersewa adalah unit dari *supplier* (caterpillar) setelah itu unit di *Roll in* untuk menjadi aset Rental yang siap disewakan kepada pelanggan, jika usia unit atau usia teknisnya sudah habis maka unit tersebut siap untuk proses *Roll Out; repair, inspect* unit secara fisik dan siap menjadi U.E *Used Equipment* yang akan dijual.