



**PERLAKUAN AKUNTANSI PENGADAAN PROPERTI SEWA
PADA PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk.
AREA JEMBER**

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Akuntansi (S1)
dan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi

Oleh
Sundari
NIP. 13.1042.2012

FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JEMBER

Juli 2016



**PERLAKUAN AKUNTANSI PENGADAAN PROPERTI SEWA
PADA PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk.
AREA JEMBER**

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Akuntansi (S1)
dan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi

Oleh
Sundari
NIM. 13.1042.2012

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JEMBER**

Juli 2016

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sundari

NIM : 13.1042.2012

Program Studi : Akuntansi

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa karya ilmiah berupa skripsi yang berjudul: PERLAKUAN AKUNTANSI PENGADAAN PROPERTI SEWA PADA PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk. AREA JEMBER adalah hasil karya sendiri. Kecuali jika dalam beberapa kutipan substansi telah saya sebutkan sumbernya. Belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya plagiat atau jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keaslian, keabsahan, dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta saya bersedia memperoleh sanksi akademik dan siap dituntut di muka hukum, jika ternyata di kemudian hari ada pihak-pihak yang merugikan dari pernyataan yang tidak benar tersebut.

Jember, 28 Juli 2016

Yang menyatakan,



Sundari

NIM. 13.1042.2012

SKRIPSI

**PERLAKUAN AKUNTANSI PENGADAAN PROPERTI SEWA
PADA PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk.
AREA JEMBER**

Oleh
Sundari
NIP. 13 1042 2012

Pembimbing:

Dosen Pembimbing Utama : Dr. Alwan Sri Kustono, CPAI, CA _____

Dosen Pembimbing Pendamping : Moh Halim, SE, M.SA _____

PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul: Perlakuan Akuntansi Pengadaan Properti Sewa Pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Area Jember, telah diuji dan disahkan oleh Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Jember pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 28 Juli 2016

Tempat : Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Jember

Tim Penguji,

Dr. Arik Susbiyani, SE, M.Si
NPK 01 09 289

Anggota 1,

Anggota 2,

Dr. Alwan Sri Kustono, CPAI, CA
NIP. 19720916200112001

Moh Halim, SE, M.SA
NPK. 10 09 558

Mengesahkan,

Dekan,

Ketua Program Studi,

Dr. Arik Susbiyani, SE, M.Si
NPK 01 09 289

Norita Citra Yuliarti, SE, MM
NPK. 11 03 580

MOTTO

**Innamaa Al-A'maalu Bi Anniyyaati, Wa Innamaa
Likullimri Iin Maa Nawa**

“Amal perbuatan itu tergantung pada niatnya dan seseorang akan memperoleh
(balasan) sesuai dengan apa yang diniatkannya”

Diriwayatkan al-Bukhari (1/9-Fat-h) dan Muslim (1907)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Kehadirat Allah SWT yang telah memberikan jalan-Nya sehingga tugas akhir ini berhasil diselesaikan. Dalam penelitian yang disusun ini penulis mempersembahkan karya ini untuk orang-orang yang sangat membantu dalam proses penyelesaian penelitian ini, antara lain:

1. Allah SWT. dengan niatku menuntut ilmu hanya semata-mata untuk ibadah kepada-Nya
2. Kedua orang tua dan mertuaku dan adik-adikku serta semua keluarga, terima kasih atas doanya yang tulus.
3. Istriku Dwi Priyana Yulestri dan Anakku Nandidra Fauzan Kamil, telah diganggu kebersamaannya denganku.
4. Teman-teman dan manajemen di kantorku, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Area Jember yang telah memberikan kesempatan untuk menuntut ilmu.
5. Teman-teman mahasiswa program studi Akuntansi angkatan 2013 dan 2012 yang saling berbagi untuk berdiskusi dalam menuntut ilmu.
6. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu dalam penyelesaian penelitian ini

Akhirnya, dengan segala kerendahan hati penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan, sehingga penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan tugas akhir ini.

ABSTRAK

Tujuan utama dari pemenuhan lokasi/tempat adalah mendekati dan/atau mendekati pelanggan pada layanan yang akan dijual. Setiap pengembangan jaringan layanan bank tidak lepas dari pengawasan Bank Sentral (BI). Bank harus melaporkan rencana perluasan jaringan dalam bentuk Rencana Bisnis Bank. Properti sewa merupakan pilihan efektif dan ekonomis daripada harus membangun sendiri, hampir 90% kantor cabang bank merupakan bangunan sewa. Sewa dapat diklasifikasikan sebagai Sewa Pembiayaan (*Financial Lease*) atau Sewa Operasi (*Operating Lease*). Data yang diperoleh berupa kebijakan atau prosedur pengadaan properti sewa; akta perjanjian sewa menyewa dan berkas pendukungnya, perlakuan akuntansi sewa sesuai PSAK 30 Sewa per 1 Januari 2015 selanjutnya diolah dan dirangkum untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif dengan teks yang bersifat naratif. Properti sewa pada Bank Mandiri Area Jember diklasifikasikan sebagai sewa operasi, karena tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewa. Penyewa diberikan hak memanfaatkan secara penuh dengan dibatasi jangka waktu perjanjian sewa dan hanya menanggung risiko atas aset yang dimilikinya. Untuk memenuhi kriteria sebagai aset (manfaat ekonomik masa datang yang cukup pasti, dikuasai atau dikendalikan oleh entitas, dan timbul akibat transaksi masa lalu), maka properti sewa diakui sebagai beban yang ditangguhkan (biaya dibayar di muka) dan diamortisasi secara sistematis menggunakan metode garis lurus selama jangka waktu transaksi yang bersangkutan.

Kata Kunci: *aset, operating lease, financial lease, biaya dibayar di muka*

ABSTRACT

The main purpose of the fulfillment of the location/place is approaching and/or bringing the customer to the service that will be sold. Each bank network development can not be separated from the supervision of the Central Bank (BI). Banks must report the planned expansion of the network in the form of the Bank's Business Plan. Rental property is an effective and economical choice than having to build their own, almost 90% of bank branches are the building lease. Leases can be classified as Lease Financing or Operating Lease. Data obtained in the form of policies or procedures of procurement of rental properties; deed of lease agreement and file supporters, the accounting treatment of leases in accordance with IAS 30 Leases per January 1, 2015 further processed and summarized to present data in qualitative research with narrative text. Bank Mandiri rental property in Jember area classified as operating leases, because it does not transfer substantially all the risks and rewards associated with ownership of the leased property. Tenants are given the right to take full advantage of the limited term of the lease agreement and only bear the risk for their assets. To qualify as an asset (economic benefits future is quite uncertain, occupied or controlled by an entity, and arising from past transactions), the rental property is recognized as a deferred expense (prepayments) and systematically amortized using the straight-line method during the term of the relevant transaction.

Keywords: assets, operating lease, financial lease, prepaid expenses

KATA PENGANTAR

Dengan penuh keikhlasan dan kerendahan hati penulis panjatkan puji syukur ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan ridlo-Nya, sehingga kami dapat menyelesaikan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan penghargaan yang telah diberikan dan banyak terima kasih atas bimbingan yang telah diberikan kepada penulis terutama kepada yang terhormat:

- 1 Ibu Dr. Arik Susbiyani, SE, M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Jember
- 2 Ibu Norita Citra Yuliarti, S.E., M.M., selaku ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Jember
- 3 Dosen Pembimbing 1: Bapak Dr. Alwan Sri Kustono, CPAI., CA., dan Dosen Pembimbing 2: Bapak Moh Halim, S.E., M.SA.,
- 4 Bapak dan Ibu dosen Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Jember, yang telah membimbing mahasiswa.

Penulis hanya berdoa dan memohon kepada-Nya semoga amal baik mendapatkan balasan yang lebih besar. Penulis menyadari skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan, penulis mengharap kritik dan saran yang membangun dari semua pihak demi kesempurnaan proposal skripsi ini.

Harapan penulis, semoga skripsi ini dapat memberikan sumbangan yang positif dalam pendidikan dan pengajaran.

Jember, 28 Juli 2016

Penulis,

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN	ii
HALAMAN PEMBIMBINGAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Penelitian.....	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Kegunaan Penelitian.....	5
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Pengertian Bank.....	6
2.2 Aset.....	8
2.2.1 Manfaat Ekonomik.....	9
2.2.2 Dikuasai Atau Dikendalikan Entitas	9
2.2.3 Transaksi Atau Kejadian Masa Lalu.....	10
2.3 Sewa	10
2.3.1 Klasifikasi sewa	11
2.3.2 Permulaan dan Pemberlakuan Sewa	13
2.4 Pokok-Pokok Perlakuan Akuntansi Sewa Pembiayaan.....	15
2.4.1 Pengakuan Awal Sewa Pembiayaan	15
2.4.2 Pengukuran Selanjutnya Sewa Pembiayaan	16
2.4.3 Pengungkapan Sewa Pembiayaan.....	17
2.5 Pokok-Pokok Perlakuan Akuntansi Sewa Operasi.....	18
2.5.1 Pengakuan dan Pengukuran Sewa Operasi	18
2.5.2 Penyajian dan Pengungkapan Sewa Operasi	19
2.6 Klasifikasi Sewa Tanah Dan Gedung.....	20

2.7 Hak kepemilikan Tanah.....	22
2.7.1 Hak Milik.....	23
2.7.2 Hak Guna Usaha.....	24
2.7.3 Hak Guna Bangunan.....	24
2.7.4 Hak Pakai.....	24
2.7.5 Hak Sewa Untuk Bangunan.....	25
2.7.6 Hak Membuka Tanah Dan Memungut Hasil Hutan.....	25
2.8 Tinjauan Penelitian Terdahulu.....	25
2.8.1 Penelitian Yang Dilakukan Sparta dan Deavnty Safitri (2010).....	25
2.8.2 Penelitian yang dilakukan Ria Cristine Kombaitan (2013).....	26
BAB 3 METODE PENELITIAN	28
3.1 Metode Penelitian.....	28
3.2 Obyek Penelitian.....	28
3.3 Teknik Pengumpulan data.....	28
3.4 Sumber Data.....	28
3.5 Jenis Data.....	29
3.6 Teknik Analisis Data.....	30
3.7 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	31
BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN.....	32
4.1 Gambaran Umum PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.....	32
4.1.1 Profil Perusahaan.....	33
4.1.2 Visi dan Misi.....	34
4.1.3 Bidang Usaha.....	35
4.1.4 Struktur Dan Komposisi Pemegang Saham.....	36
4.1.5 Struktur Organisasi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.....	37
4.1.6 Struktur Organisasi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Area Jember.....	37
4.2 Hasil dan Pembahasan.....	38
4.2.1 Proses Pengadaan/Perpanjangan Sewa, Pemegang Dan Batas Kewenangan Memutus Pengadaan Sewa Properti.....	38
4.2.2 Klasifikasi Sewa Properti PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Jember.....	39

4.2.3 Pengakuan Dan Pengukuran Sewa Operasi pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Jember	48
4.2.4 Pengungkapan Sewa Operasi pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Jember	62
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN.....	67
5.1 Kesimpulan.....	67
5.2 Saran	68
DAFTAR PUSTAKA	69
LAMPIRAN	70

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Data Jumlah Cabang PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Jember.....	4
Tabel 2 : Batas Kewenangan Memutus Pengadaan Sewa Properti di Regional/Area/Cabang/Gedung Kantor&Property Kelolaan dari Kantor Wilayah termasuk Jaringan Mikro	41
Tabel 3 : Penentuan Situasi/Kondisi Normal Klasifikasi Sewa	47
Tabel 4 : Hasil Perhitungan Penentuan Situasi/Kondisi Normal Klasifikasi Sewa	48
Tabel 5 : Data Properti Sewa Kantor Kas Lumajang Ahmad Yani	53
Tabel 6 : Saldo Buku Besar ALL Uang Muka Pembukaan Cabang Baru/ Outlet Baru KC 14300 KC Jember Alun Alun.....	55
Tabel 7 : Perhitungan Amortisasi Properti Sewa KK Lumajang Ahmad Yani.....	55
Tabel 8 : Mutasi Buku Besar 170.111.02 BDD Sewa Gedung 14320 KK Lumajang Ahmad Yani.....	55
Tabel 9 : Mutasi Buku Besar 530.115.03 Beban Sewa Ruang Kantor 14320 KK Lumajang Ahmad Yani.....	56
Tabel 10: Data Properti Sewa Kantor Cabang Lumajang	56
Tabel 11: Perhitungan Amortisasi Properti Sewa Kantor Cabang Lumajang	58
Tabel 12: Mutasi Buku Besar 170.111.02 BDD Sewa Gedung 14304 KC Lumajang Per 31 Desember 2013	58
Tabel 13: Mutasi Buku Besar 530.115.03 Beban Sewa Ruang Kantor 14304 KC Lumajang untuk periode yang berakhir 31 Desember 2013	59
Tabel 14: Mutasi Buku Besar 170.111.02 BDD Sewa Gedung 14304 KC Lumajang Per 31 Desember 2014.....	59
Tabel 15: Mutasi Buku Besar 530.115.03 Beban Sewa Ruang Kantor 14304 KC Lumajang untuk periode yang berakhir 31 Desember 2014	60
Tabel 16: Mutasi Buku Besar 170.111.02 BDD Sewa Gedung 14304 KC Lumajang Per 31 Desember 2015	60
Tabel 17: Mutasi Buku Besar 530.115.03 Beban Sewa Ruang Kantor 14304 KC Lumajang untuk periode yang berakhir 31 Desember 2015	61

Tabel 18: Kutipan Neraca (Biaya dibayar di muka) per 31 Desember 2015, 2014, dan 2013	62
Tabel 19: Penjelasan Buku Besar 17011102 BDD Sewa Gedung per 31 Desember 2015, 2014 dan 2013	63
Tabel 20: Kutipan Laporan Laba Rugi (Beban Administrasi dan Umum) untuk periode yang berakhir 31 Desember 2015, 2014, dan 2013	63
Tabel 21: Saldo Ekuitas Per 31 Desember 2015, 2014, dan 2013	64

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1: Klasifikasi Sewa Tanah dan Gedung	22
Gambar 2: Komposisi Permodalan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.	39
Gambar 3: Struktur Organisasi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.....	37
Gambar 4: Struktur Organisasi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Area Jember	37
Gambar 5: Struktur Organisasi Di Bawah Business Support Manager	38
Gambar 6: Grafik Prosentase Properti Cabang	39
Gambar 7: Alur penentuan sewa pembiayaan atau sewa operasi.....	44