



## **Manfaat Stock opname Rumah dalam Proses terhadap Kesesuaian Pencatatan Aset Lancar: Studi Kasus pada PT ABCD Surabaya**

**Syaqna Salsabila Putri**

UPN Veteran Jawa Timur

**Tantina Haryati**

UPN Veteran Jawa Timur

Alamat: Jl. Rungkut Madya, Gn. Anyar, Kec. Gn. Anyar, Surabaya

Korespondensi penulis: 22013010253@student.upnjatim.ac.id

**Abstract.** This study aims to analyze the role of housing stock opname in ensuring the accuracy of current asset recording within a real estate company, using a case study at PT ABCD Surabaya. The issue addressed in this research stems from discrepancies between the physical condition of completed houses and their accounting records, caused by delays in administrative documentation such as contractor invoices and inspection reports. This study employs a descriptive qualitative approach, utilizing data collection methods including in-depth interviews, direct field observations, and internal company documentation. The findings indicate that stock opname not only serves to reconcile physical data with accounting records but also functions as a supervisory tool for construction progress, enhances contractor discipline, and reduces the risk of delayed asset recognition. Factors influencing the effectiveness of stock opname include the frequency of its implementation and the diligence of the executing staff. Appropriate frequency supports operational efficiency and improved asset control, while staff accuracy determines the reliability of the recorded data. The study concludes that stock opname is a strategic and multidimensional internal control instrument in managing housing inventory under construction. The study recommends revising operational stock opname procedures to be more responsive to project progress and enhancing staff capabilities through standardized training.

**Keywords:** Accounting Records; Current Assets; Housing Under Construction; Internal Control; Stock Opname.

**Abstrak.** Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran *stock opname* rumah dalam proses terhadap kesesuaian pencatatan aset lancar pada perusahaan real estate, dengan studi kasus di PT ABCD Surabaya. Permasalahan yang diangkat berasal dari adanya ketidaksesuaian antara kondisi fisik rumah yang telah selesai dibangun dan pencatatan dalam sistem akuntansi perusahaan, akibat keterlambatan dokumen administratif seperti tagihan kontraktor dan berita acara pemeriksaan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara mendalam, observasi langsung di lapangan, dan dokumentasi internal perusahaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *stock opname* tidak hanya membantu mencocokkan data fisik dengan catatan sistem, tetapi juga berfungsi sebagai alat pengawasan progres pembangunan, meningkatkan kedisiplinan kontraktor, serta mengurangi risiko keterlambatan pencatatan aset. Faktor yang memengaruhi efektivitas *stock opname* meliputi frekuensi pelaksanaan dan ketelitian staf pelaksana. Frekuensi yang tepat mendorong efisiensi operasional dan kontrol aset yang lebih baik, sementara ketelitian staf menentukan akurasi data yang dihasilkan. Penelitian ini menyimpulkan bahwa *stock opname* merupakan instrumen pengendalian internal yang strategis dan multidimensi dalam pengelolaan aset rumah dalam proses. Implikasi dari penelitian ini merekomendasikan perlunya penyesuaian prosedur operasional *stock opname* yang lebih responsif terhadap progres fisik proyek dan peningkatan kapasitas staf melalui pelatihan terstandar.

**Kata kunci:** Aset Lancar; Pencatatan Akuntansi; Pengendalian Internal; Rumah Dalam Proses; *Stock Opname*.

### **PENDAHULUAN**

Dalam praktik akuntansi modern, akurasi dan keandalan pencatatan aset merupakan elemen fundamental dalam penyusunan laporan keuangan yang berkualitas. Hal ini semakin

*Received Mei 28, 2025; Revised Juni 28 2025; Juli 12, 2025*

\* Syaqna Salsabila Putri, 22013010253@student.upnjatim.ac.id

penting dalam konteks industri real estate, yang memiliki karakteristik aset berbeda dibandingkan sektor dagang atau manufaktur. Aset perusahaan tidak hanya berupa persediaan barang yang cepat berputar, tetapi juga berupa rumah atau bangunan dalam proses konstruksi yang secara nilai sangat signifikan namun bersifat bertahap dan tidak langsung dapat dicatat (Ajayi et al., 2021).

*Stock opname* telah terbukti menjadi instrumen penting dalam pengendalian internal yang efektif. Dalam kerangka COSO Framework, aktivitas pengendalian seperti *stock opname* merupakan bagian dari komponen utama pengendalian internal organisasi yang berfungsi untuk mendekripsi, mencegah, dan memperbaiki kesalahan dalam siklus operasional (Hananto, 2022). Hal ini sejalan dengan temuan Wangge & Suidarma (2024) yang menyatakan bahwa *stock opname* berperan penting dalam menjamin keakuratan pencatatan persediaan dan mengurangi potensi *fraud*, khususnya dalam perusahaan dengan alur bisnis yang kompleks.

Namun demikian, sebagian besar penelitian terdahulu lebih banyak membahas *stock opname* dalam konteks persediaan barang dagang atau logistik, bukan dalam bentuk aset tidak langsung seperti rumah dalam proses (Marisya et al., 2024; Paramitha, 2021). Padahal, properti yang sedang dalam proses pembangunan memiliki risiko keterlambatan dan kesenjangan data yang lebih tinggi karena melibatkan pihak ketiga, progres bertahap, serta kompleksitas dokumentasi. Ini menunjukkan adanya research gap yang perlu diisi melalui penelitian dengan fokus pada *stock opname* rumah dalam proses dalam konteks real estate.

Dalam wawancara yang dilakukan dengan Supervisor Akuntansi dan Perpajakan PT ABCD Surabaya, diperoleh informasi bahwa meskipun perusahaan telah menggunakan sistem pencatatan berbasis perpetual, masih terdapat selisih antara catatan sistem dan kondisi fisik. Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa meskipun sistem akuntansi telah digital dan real-time, verifikasi fisik tetap diperlukan untuk mengonfirmasi kebenaran data sistem. Hal ini sesuai dengan teori stewardship yang menyatakan bahwa individu dalam organisasi memiliki tanggung jawab moral untuk menjaga aset perusahaan secara jujur dan profesional, bukan semata-mata berdasarkan kontrol formal (Jensen & Meckling, 1976; Sufiyati & Gandawidjaja, 2021).

Lebih lanjut, efektivitas *stock opname* juga sangat bergantung pada faktor manusia, terutama dalam hal ketelitian staf pelaksana. Sebagaimana ditemukan oleh Marisya et al., (2024) banyak ketidaksesuaian dalam data persediaan bersumber dari kesalahan input, kelalaian saat pencatatan, atau interpretasi progres fisik yang tidak seragam. Oleh karena itu, selain frekuensi pelaksanaan, kompetensi dan ketelitian staf lapangan juga menjadi variabel penting yang menentukan keefektifan pengendalian aset melalui *stock opname*.

Menariknya, dari wawancara juga terungkap bahwa frekuensi pelaksanaan *stock opname* memengaruhi kepatuhan kontraktor dalam menyelesaikan proyek dan mempengaruhi loyalitas konsumen. Temuan ini menunjukkan bahwa *stock opname* memiliki efek sistemik yang luas tidak hanya sebatas keakuratan data, tetapi juga berkontribusi terhadap pengendalian mutu proyek dan reputasi perusahaan.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini bertujuan untuk Menganalisis manfaat *stock opname* rumah dalam proses terhadap kesesuaian pencatatan aset lancar di perusahaan real estate, mengidentifikasi manfaat konkret dan operasional yang diperoleh dari penerapan prosedur *stock opname* rutin, menentukan frekuensi pelaksanaan yang optimal berdasarkan efektivitas kontrol aset dan pengaruhnya terhadap pihak internal maupun eksternal. Dengan pendekatan kualitatif, studi ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan praktik akuntansi aset, serta penguatan sistem pengendalian internal di sektor properti yang masih belum banyak diteliti secara mendalam.

## **KAJIAN TEORI**

### **1. Teori Stewardship**

Teori stewardship merupakan salah satu teori utama dalam studi keagenan dan tata kelola organisasi. Teori ini dikembangkan sebagai respons atas keterbatasan teori agensi yang memandang manajer (agen) sebagai pihak yang bertindak oportunistik dan selalu berusaha memaksimalkan kepentingannya sendiri. Sebaliknya, teori stewardship memandang bahwa manajer adalah penjaga (steward) yang memiliki orientasi pro-organisasi, loyal, dan bertanggung jawab terhadap kepentingan pemilik (Jensen & Meckling, 1976).

Aplikasi teori stewardship dalam konteks akuntansi aset dan pengendalian internal terlihat dalam praktik *stock opname*. Pelaksanaan *stock opname* yang konsisten dan teliti mencerminkan semangat steward dalam menjaga harta milik perusahaan agar tidak terjadi kehilangan, penyalahgunaan, atau kesalahan pencatatan. Di PT ABCD Surabaya, pelaksanaan *stock opname* tidak hanya dimaksudkan sebagai prosedur administratif, tetapi juga sebagai bentuk tanggung jawab moral dan profesional staf akuntansi serta manajemen proyek terhadap keakuratan laporan keuangan.

Dengan demikian, teori stewardship mendukung pendekatan bahwa pelaksanaan *stock opname* rumah dalam proses bukan sekadar kewajiban prosedural, melainkan ekspresi dari komitmen profesional staf terhadap pelestarian aset dan keberlanjutan perusahaan. Perusahaan yang membangun budaya steward akan cenderung memiliki sistem pengendalian aset yang lebih efektif dan berkelanjutan dibandingkan perusahaan yang hanya mengandalkan mekanisme formal atau kontrol eksternal semata.

### **2. Akuntansi Aset**

Akuntansi aset menjelaskan prinsip-prinsip dasar dalam pengakuan, pengukuran, dan pelaporan aset oleh suatu entitas. Dalam kerangka Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, suatu aset dapat diakui jika besar kemungkinan manfaat ekonomi masa depan akan diperoleh oleh entitas dan nilai aset tersebut dapat diukur secara andal. Aset yang dimaksud mencakup baik aset tetap maupun aset lancar, termasuk di dalamnya rumah dalam proses pada perusahaan real estate, yang dicatat sebagai persediaan properti.

Dalam praktiknya, pengakuan rumah dalam proses sebagai persediaan tidak hanya bergantung pada keberadaan fisik bangunan, tetapi juga ditentukan oleh dokumentasi administratif yang sah, seperti berita acara pemeriksaan (BAP) dan tagihan dari kontraktor. Artinya, meskipun suatu rumah telah selesai dibangun secara fisik, tetapi jika dokumen penunjang belum tersedia, maka rumah tersebut belum dapat diakui secara resmi dalam sistem akuntansi perusahaan. Hal ini sejalan dengan pernyataan (Ajayi et al., 2021) bahwa sistem akuntansi yang akurat membutuhkan pemenuhan aspek legal dan administratif dalam pengakuan aset, bukan hanya aspek fisik atau material.

Oleh karena itu, akuntansi aset menuntut adanya sistem verifikasi tambahan yang dapat memperkuat validitas data akuntansi (Scott, 2003). Dalam hal ini, *stock opname* berperan sebagai instrumen untuk memastikan bahwa pengakuan aset dalam sistem memang mencerminkan kenyataan di lapangan. Dengan melibatkan prosedur pemeriksaan fisik secara berkala terhadap rumah dalam proses, perusahaan dapat memperbaiki atau melengkapi pencatatan yang tertunda atau tidak akurat, terutama dalam menghadapi risiko yang disebabkan oleh keterlambatan dokumen atau kelalaian pihak ketiga.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa akuntansi aset mendasari pentingnya *stock opname* sebagai penguat validitas sistem pencatatan aset lancar, terutama dalam konteks real

estate di mana progres pembangunan dan dokumentasi administratif sering kali berjalan tidak serentak. *Stock opname* bukan sekadar prosedur teknis, tetapi juga merupakan bagian dari proses akuntabilitas pengelolaan aset berbasis prinsip akuntansi yang berlaku umum.

### **3. Sistem Pengendalian Internal**

Sistem pengendalian internal merupakan serangkaian kebijakan dan prosedur yang dirancang untuk memberikan keyakinan yang memadai bahwa tujuan organisasi dapat dicapai secara efektif dan efisien, laporan keuangan dapat diandalkan, serta kepatuhan terhadap peraturan dan perundang-undangan dapat terjaga. Salah satu model teoritis yang sering dijadikan acuan adalah COSO (2013), yang memperkenalkan lima komponen utama dalam pengendalian internal, yaitu: (1) lingkungan pengendalian, (2) penilaian risiko, (3) aktivitas pengendalian, (4) informasi dan komunikasi, serta (5) pemantauan.

*Stock opname* dapat berfungsi sebagai kontrol detektif, yang memungkinkan perusahaan mendeteksi perbedaan antara jumlah fisik aset dan pencatatan sistem. Dalam situasi di mana sistem pencatatan menggunakan metode perpetual sekalipun, verifikasi fisik tetap diperlukan untuk memastikan bahwa informasi yang ada dalam sistem akuntansi mencerminkan realitas di lapangan. Hal ini sesuai dengan hasil penelitian Wangge & Suidarma (2024), yang menyatakan bahwa *stock opname* adalah prosedur vital dalam menjaga integritas data bisnis, terutama ketika aset perusahaan bernilai tinggi dan sulit diawasi secara otomatis.

Pengendalian internal menekankan bahwa setiap komponen dalam sistem harus berjalan secara menyeluruh dan saling terintegrasi. Jika hanya mengandalkan sistem pencatatan otomatis, tanpa verifikasi fisik dan keterlibatan manusia yang cermat, maka pengendalian internal tidak dapat berfungsi optimal. Marisya et al., (2024) juga menegaskan bahwa kendali internal yang kuat sangat tergantung pada implementasi prosedur lapangan seperti *stock opname*, terutama di perusahaan yang menangani aset berwujud besar dan bernilai tinggi.

Secara keseluruhan, sistem pengendalian internal memperkuat argumen bahwa *stock opname* rumah dalam proses merupakan komponen penting dari aktivitas pengendalian, yang memiliki fungsi ganda: mendeteksi dan mencegah kesalahan pencatatan aset serta mendorong efisiensi dan kepatuhan operasional dalam pelaksanaan proyek real estate. Keteraturan dan ketelitian dalam melaksanakan *stock opname* menjadi indikator langsung terhadap efektivitas sistem pengendalian internal yang diterapkan perusahaan.

### **4. Studi Sebelumnya yang Relevan**

Sejumlah penelitian sebelumnya telah membahas peran *stock opname* dalam berbagai konteks organisasi, khususnya dalam meningkatkan akurasi pencatatan aset dan penguatan sistem pengendalian internal. Namun, mayoritas studi tersebut masih terbatas pada sektor dagang, manufaktur, atau logistik, dan belum secara spesifik mengangkat persoalan *stock opname* rumah dalam proses dalam industri real estate. Penelitian ini berupaya mengisi celah tersebut dengan memfokuskan pada dinamika pengelolaan aset properti yang memiliki karakter unik, seperti progres bertahap dan keterkaitan erat dengan pihak ketiga (kontraktor).

Evana (2024) dalam penelitiannya mengenai pengendalian persediaan barang jadi di gudang logistik menunjukkan bahwa penerapan *stock opname* secara rutin mampu meminimalkan selisih antara catatan sistem dan kondisi fisik barang. Selain itu, Evana juga menekankan pentingnya penjadwalan *stock opname* yang tepat, dengan menyarankan frekuensi minimal dua minggu sekali untuk menjaga akurasi data dan efisiensi logistik.

Penelitian serupa oleh Marisya et al., (2024) pada PT United Tractors Tbk menyoroti bahwa ketidaksesuaian antara persediaan sistem dan fisik sering kali disebabkan oleh human error

dalam proses stock opname, seperti salah input, pencatatan ganda, atau pengabaian mutasi barang. Dalam konteks tersebut, ketelitian staf menjadi salah satu determinan utama keberhasilan stock opname dalam mencegah kesalahan pelaporan aset.

Dalam konteks teori dan praktik, temuan-temuan di atas memperlihatkan bahwa stock opname memiliki fungsi penting dalam memperkuat pengendalian aset dan memastikan keandalan laporan keuangan. Akan tetapi, belum ada kajian yang secara khusus mengeksplorasi peran stock opname dalam aset properti yang sedang dibangun, di mana proses pengakuan aset sangat dipengaruhi oleh progres fisik dan ketersediaan dokumen administratif seperti berita acara pemeriksaan (BAP) dan tagihan kontraktor.

Penelitian ini berbeda dari studi sebelumnya karena:

1. Fokus pada aset rumah dalam proses, bukan barang dagang atau aset tetap biasa.
2. Memperhatikan hubungan antara progres fisik dan pengakuan aset berbasis sistem perpetual.
3. Menelaah dampak frekuensi pelaksanaan stock opname terhadap kualitas pembangunan dan perilaku kontraktor.

Dengan demikian, studi ini berkontribusi pada perluasan literatur mengenai pengendalian aset dalam konteks real estate dan memberikan perspektif baru mengenai pentingnya integrasi antara sistem akuntansi, verifikasi fisik, dan perilaku organisasi dalam proses pengelolaan aset lancar.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif untuk memungkinkan peneliti memahami praktik pengendalian internal secara mendalam berdasarkan pengalaman lapangan (Creswell, 2019). Studi ini dilakukan di PT ABCD Surabaya, perusahaan real estate skala menengah yang dipilih secara purposive karena telah menerapkan sistem pencatatan perpetual dan rutin melakukan *stock opname*. Informan utama adalah Supervisor Akuntansi dan Perpajakan yang terlibat langsung dalam proses tersebut (Sugiyono, 2019). Data yang dikumpulkan terdiri dari data primer melalui wawancara mendalam dan observasi langsung proses *stock opname*, serta data sekunder berupa laporan keuangan, SOP, dan progres pembangunan proyek.

Teknik pengumpulan data meliputi wawancara terstruktur dengan pertanyaan terbuka, observasi partisipatif, dan studi dokumentasi untuk membandingkan pencatatan sistem dengan hasil verifikasi fisik (Moleong, 2018). Instrumen utama berupa daftar pertanyaan wawancara, dengan alat bantu seperti rekaman, notulen, dan dokumentasi visual. Sistem akuntansi yang digunakan adalah General Ledger berbasis perpetual, namun tetap memerlukan verifikasi fisik melalui *stock opname* agar pencatatan benar-benar akurat dan andal.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Hasil Penelitian**

#### **A. Kesesuaian Pencatatan Aset Lancar dengan *Stock opname* Rumah dalam Proses**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan *stock opname* rumah dalam proses memberikan kontribusi signifikan terhadap kesesuaian pencatatan aset lancar dalam sistem akuntansi perusahaan. Di PT ABCD Surabaya, proses *stock opname* berfungsi sebagai kegiatan verifikasi fisik terhadap rumah yang sedang dibangun atau telah selesai dibangun, dengan tujuan untuk mencocokkan antara kondisi nyata di lapangan dan pencatatan yang ada dalam sistem keuangan perusahaan. Hal ini penting mengingat aset berupa rumah dalam proses memiliki

dinamika yang berbeda dengan barang dagang biasa, karena melibatkan progres konstruksi bertahap dan ketergantungan pada dokumen administrasi seperti Berita Acara Pemeriksaan (BAP) dan tagihan kontraktor.

Dari wawancara dengan Supervisor Akuntansi dan Perpajakan PT ABCD, diperoleh pernyataan bahwa:

“Sangat membantu, memang tujuan *stock opname* untuk mencocokkan catatan kita dengan yang di lapangan seperti apa, jadi kalau di PT ABCD sendiri untuk selisih itu sangat minim karena pencatatannya perpetual. Jadi setiap ada perubahan akan selalu terupdate.” (Wawancara, 2025)

Pernyataan ini menunjukkan bahwa meskipun sistem pencatatan yang digunakan adalah perpetual, yang secara otomatis memperbarui saldo persediaan setiap terjadi transaksi, *stock opname* tetap diperlukan untuk menjamin akurasi antara data sistem dan kenyataan fisik. Hal ini sejalan dengan temuan Evana (2024) yang menyatakan bahwa perusahaan dengan sistem akuntansi digital pun masih memerlukan verifikasi fisik secara berkala untuk menghindari kesalahan pencatatan yang bersumber dari faktor eksternal.

Lebih lanjut, ditemukan adanya kasus selisih pencatatan, seperti ketika jumlah rumah yang telah selesai dibangun secara fisik berjumlah 12 unit, namun dalam sistem hanya tercatat 11 unit. Setelah ditelusuri, selisih tersebut terjadi karena satu unit rumah belum ditagihkan oleh kontraktor sehingga belum masuk dalam proses pencatatan persediaan oleh bagian keuangan. Hal ini ditegaskan dalam kutipan berikut:

“Sebenarnya perubahannya tidak terlalu signifikan dikarenakan pencatatannya perpetual. Tapi memang terdapat rumah yang belum masuk dalam kategori rumah dalam proses, misalnya di lapangan rumah dalam proses berjumlah 12 dan di catatan kita ada 11. Hal itu disebabkan oleh kontraktor yang belum menagihkan ke PT ABCD.” (Wawancara, 2025)

Kondisi ini mencerminkan bahwa *stock opname* tidak hanya berfungsi sebagai kontrol terhadap kebenaran data sistem, tetapi juga sebagai mekanisme untuk mengungkap keterlambatan administratif yang dapat berdampak pada penyajian laporan keuangan. Sebagaimana dijelaskan oleh Ajayi et al. (2021), akuntabilitas pengelolaan aset tidak hanya ditentukan oleh keandalan sistem, tetapi juga oleh responsifitas organisasi dalam mengelola keterlambatan input dari pihak ketiga seperti vendor atau kontraktor.

Temuan ini memperkuat posisi *stock opname* sebagai elemen penting dalam pengendalian internal yang tidak dapat sepenuhnya digantikan oleh teknologi pencatatan otomatis. Sistem perpetual hanya efektif ketika seluruh rantai data, termasuk dokumen pendukung dari luar perusahaan, dapat masuk ke dalam sistem secara tepat waktu.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa *stock opname* rumah dalam proses memperkuat keandalan sistem pencatatan aset lancar melalui proses verifikasi fisik yang melibatkan pengamatan langsung dan evaluasi keberadaan serta progres rumah. Dalam praktiknya, *stock opname* menjembatani celah antara data administratif dan kondisi faktual, serta mencegah kesalahan penyajian nilai persediaan dalam laporan keuangan perusahaan real estate.

## **B. Identifikasi Selisih dan Ketepatan Proses Pencatatan**

Dalam proses pengelolaan aset lancar berupa rumah dalam proses, ketepatan pencatatan sangat bergantung pada integrasi antara progres fisik pembangunan dengan pencatatan akuntansi yang berbasis dokumen. Penelitian ini menemukan bahwa kendala utama yang menyebabkan terjadinya selisih pencatatan bukan berasal dari kesalahan sistem, melainkan dari keterlambatan administratif seperti belum diterimanya tagihan dari kontraktor atau belum diterbitkannya Berita

Acara Pemeriksaan (BAP). Supervisor Akuntansi dan Perpajakan PT ABCD menjelaskan salah satu contoh nyata yang terjadi di lapangan:

“Di lapangan rumah dalam proses berjumlah 12 dan di catatan kita ada 11. Hal itu disebabkan oleh kontraktor yang belum menagihkan ke PT ABCD. Karena perusahaan mengakui persediaan saat sudah dilakukan berita acara pemeriksaan pekerjaan dan otomatis tagihan akan masuk ke bagian keuangan, setelah itu baru dicatat.” (Wawancara, 2025)

Penjelasan tersebut menunjukkan bahwa sistem pencatatan perusahaan berbasis *event-driven*, yaitu pengakuan aset hanya dilakukan ketika suatu kejadian administratif (dalam hal ini penerimaan BAP dan tagihan) telah terjadi. Akibatnya, kondisi fisik rumah yang telah selesai dibangun namun belum tercatat dapat menimbulkan selisih yang berdampak pada laporan keuangan.

Temuan ini sejalan dengan argumen Ajayi et al., (2021) yang menyatakan bahwa keselarasan antara fisik dan sistem sangat ditentukan oleh kelengkapan dokumentasi, bukan hanya keakuratan sistem informasi itu sendiri. Sistem pencatatan, meskipun telah berbasis perpetual, tidak dapat merekam keberadaan fisik rumah jika tidak didukung oleh dokumen formal sebagai dasar legal pengakuan aset.

Selain itu, masalah lain yang menyebabkan ketidaktepatan dalam proses pencatatan adalah kesalahan teknis seperti pencatatan nomor rumah atau blok yang tidak sesuai dengan kondisi lapangan. Menurut informan:

“Ketelitian staff sangat berpengaruh, misalnya blok atau nomor rumahnya salah maka nanti saat cek di lapangan bisa tidak tepat.” (Wawancara, 2025)

Pernyataan ini menyoroti pentingnya peran sumber daya manusia dalam proses pencatatan, terutama pada tahap penginputan data hasil *stock opname* ke dalam sistem. Kesalahan kecil seperti input nomor rumah yang tidak akurat dapat berakibat pada ketidaksesuaian antara data sistem dan aset aktual di lapangan, serta mempersulit proses audit internal maupun eksternal. Hal ini diperkuat oleh penelitian Marisyah et al., (2024) yang menekankan bahwa kualitas informasi akuntansi tidak hanya bergantung pada sistem, tetapi juga pada kompetensi dan ketelitian staf pencatat.

Dengan demikian, *stock opname* tidak hanya bertugas mengonfirmasi keberadaan fisik rumah, tetapi juga mengungkap potensi celah atau kekeliruan dalam prosedur pencatatan internal. Hal ini menjadikan *stock opname* sebagai salah satu strategi penting dalam meningkatkan akurasi pelaporan keuangan dan memperkuat sistem pengendalian internal perusahaan real estate.

## **Pembahasan**

### **A. Efektivitas Stock opname dalam Pengendalian Aset**

*Stock opname* merupakan bagian penting dari pengendalian internal untuk memastikan keakuratan pencatatan aset fisik, seperti rumah dalam proses. Di PT ABCD Surabaya, *stock opname* tidak hanya mencocokkan data fisik dan sistem, tetapi juga berfungsi strategis dalam memantau progres pembangunan dan mencegah potensi kerugian. Seperti dijelaskan oleh Supervisor Akuntansi dan Perpajakan, *stock opname* membantu perusahaan mengetahui proyek yang bermasalah, mencegah kehilangan potensi penerimaan, serta menghindari biaya tambahan perawatan (Wawancara, 2025). Dengan demikian, *stock opname* berperan sebagai alat pengawasan manajerial sekaligus mitigasi risiko keterlambatan dan ketidaksesuaian proyek.

Penemuan ini memperkuat kajian Wangge & Suidarma (2024) yang menekankan bahwa *stock opname* tidak hanya membantu mengontrol inventaris, tetapi juga menjadi bagian dari

proses pengambilan keputusan bisnis yang lebih luas. Dalam kasus PT TAM yang dikaji Wangge, prosedur *stock opname* dimanfaatkan untuk merancang strategi penjualan dan distribusi yang lebih efektif. Konteks tersebut paralel dengan apa yang terjadi di PT ABCD, di mana hasil *stock opname* digunakan untuk menilai risiko penundaan pembangunan dan implikasinya terhadap penerimaan kas perusahaan.

*Stock opname* berperan penting dalam efisiensi biaya, terutama dengan mencegah akumulasi biaya perawatan rumah kosong akibat keterlambatan pencatatan atau penjualan. Secara detektif, *stock opname* mendeteksi penyimpangan antara data dan kondisi riil; secara preventif, pelaksanaannya rutin mendorong kedisiplinan pihak terkait dalam menjaga data dan progres pembangunan. Hal ini sejalan dengan Sianturi (2021), yang menekankan pentingnya integrasi pencatatan dan pemantauan fisik secara berkala dalam pengelolaan aset. Dengan demikian, *stock opname* menjadi alat kontrol multidimensi yang mengintegrasikan aspek akuntansi, operasional, dan manajerial secara berulang dan berbasis bukti fisik..

### **B. Faktor Penentu Efektivitas**

Efektivitas *stock opname* sangat dipengaruhi oleh ketelitian sumber daya manusia, bukan hanya sistem atau prosedur yang diterapkan. Kesalahan sederhana seperti salah mencatat blok atau nomor rumah dapat menyebabkan ketidaksesuaian data antara sistem dan kondisi fisik di lapangan, yang berdampak signifikan pada pencatatan aset dan laporan keuangan. Seperti ditegaskan oleh Supervisor Akuntansi dan Perpajakan PT ABCD, “Ketelitian staf sangat berpengaruh, misalnya blok atau nomor rumahnya salah maka nanti saat cek di lapangan bisa tidak tepat.” (Wawancara, 2025). Kesalahan input ini bisa menunda pencatatan rumah siap jual atau mencatat rumah belum selesai secara keliru, sehingga memengaruhi nilai persediaan, validitas laporan keuangan, dan kepercayaan konsumen.

Marisya et al., (2024) mengungkapkan bahwa kesalahan manusia (human error) masih menjadi penyebab utama tidak validnya data persediaan dalam banyak perusahaan, meskipun telah menggunakan sistem digital atau ERP. Dalam studi mereka di PT United Tractors, ketidaksesuaian data sering terjadi akibat input manual yang tidak akurat saat *stock opname* berlangsung. Ini menunjukkan bahwa keberadaan sistem yang canggih pun tidak cukup jika tidak didukung oleh personel yang memiliki ketelitian dan disiplin tinggi.

Kesalahan pencatatan dan minimnya pemahaman staf terhadap prosedur menyebabkan akurasi *stock opname* menjadi lemah. Banyak staf hanya mencocokkan progres rumah secara visual tanpa mengacu pada indikator teknis yang ditetapkan perusahaan. Hal ini membuat hasil *stock opname* menjadi subjektif dan kurang dapat dipertanggungjawabkan. Oleh karena itu, pelatihan rutin dan sosialisasi prosedur kepada staf lapangan dan akuntansi sangat penting. Mereka harus memahami cara pencatatan yang benar serta dampak administratif dan keuangan dari kesalahan input. Penegakan standar dan pengawasan berjenjang diperlukan agar hasil *stock opname* valid sebagai dasar pengambilan keputusan. Ketelitian staf harus dianggap sebagai faktor kunci, dan pelaksanaan *stock opname* perlu dipandang sebagai proses strategis, bukan sekadar rutinitas.

### **C. Frekuensi Optimal *Stock opname* dan Dampaknya**

Frekuensi *stock opname* berperan penting dalam pengendalian aset rumah dalam proses. Di PT ABCD Surabaya, kegiatan ini dilakukan setiap bulan untuk mencocokkan kondisi fisik rumah dengan data sistem serta memantau progres pembangunan. Menurut Supervisor Akuntansi dan Perpajakan, “Faktornya adalah pertimbangan mengurangi konsumen yang pembayarannya

terlambat ataupun sudah lunas tapi pembangunan rumahnya masih terlambat, maka dilakukan *stock opname* 1 bulan sekali” (Wawancara, 2025).

Frekuensi bulanan dipilih untuk menjaga keselarasan antara progres proyek dan jadwal pembayaran, sekaligus mencegah dampak negatif pada arus kas. Narasumber juga menekankan, “Jika jarang dilakukan, maka kita kehilangan uang, kepercayaan konsumen, loyalitas konsumen... Kalau *stock opname* terlalu sering justru kepatuhan dari kontraktor bisa meningkat, karena mereka kerjanya jadi lebih dipantau dan kualitasnya jadi lebih baik” (Wawancara, 2025).

Pernyataan ini mengindikasikan bahwa frekuensi *stock opname* memengaruhi dua hal sekaligus, yaitu:

1. Aspek eksternal: seperti kepercayaan dan loyalitas konsumen terhadap perusahaan, yang sangat sensitif terhadap keterlambatan pembangunan.
2. Aspek internal: seperti kedisiplinan dan kualitas kerja kontraktor, yang meningkat ketika mereka tahu bahwa pekerjaan mereka dipantau secara rutin dan objektif.

Dengan demikian, frekuensi *stock opname* memengaruhi aspek eksternal seperti kepercayaan konsumen, dan aspek internal seperti kedisiplinan kontraktor. Temuan ini sejalan dengan Evana (2024), yang menyatakan bahwa *stock opname* dua mingguan pada perusahaan logistik mampu menekan deviasi dan meningkatkan efisiensi operasional.

Namun, peningkatan frekuensi harus mempertimbangkan sumber daya dan beban kerja. Di PT ABCD, frekuensi bulanan dianggap efektif, selama kualitas pelaksanaan tetap dijaga. Frekuensi optimal *stock opname* perlu disesuaikan dengan rotasi proyek, keterlibatan kontraktor, risiko deviasi, serta kapasitas internal perusahaan.

## **SIMPULAN, IMPLIKASI, KETERBATASAN DAN SARAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa *stock opname* rumah dalam proses berperan signifikan dalam memastikan kesesuaian antara kondisi fisik aset dan pencatatan dalam sistem akuntansi. Meskipun PT ABCD Surabaya telah menggunakan sistem pencatatan perpetual yang memperbarui data secara otomatis, nyatanya masih terjadi selisih antara data sistem dan kondisi lapangan akibat belum masuknya tagihan dari kontraktor atau keterlambatan dokumen berita acara pemeriksaan. Dalam hal ini, *stock opname* berfungsi tidak hanya sebagai prosedur teknis pencocokan data, tetapi juga sebagai instrumen pengawasan yang mendeteksi deviasi pencatatan, meningkatkan kedisiplinan kontraktor, dan memperkuat sistem pengendalian internal perusahaan.

Efektivitas *stock opname* dalam mendukung akurasi pencatatan aset sangat ditentukan oleh dua faktor penting, yaitu frekuensi pelaksanaan dan ketelitian staf pelaksana. Frekuensi yang terlalu jarang membuka peluang bagi kehilangan potensi penerimaan dan turunnya kepercayaan konsumen. Sebaliknya, pelaksanaan yang rutin memberikan efek positif terhadap kepatuhan kontraktor dan kualitas pelaporan keuangan. Di sisi lain, ketelitian staf menjadi kunci keberhasilan pencatatan yang akurat, karena kesalahan input data seperti nomor rumah atau progres bangunan dapat menimbulkan ketidaksesuaian yang merugikan. Oleh karena itu, *stock opname* harus dilihat sebagai bagian integral dari manajemen aset, bukan sekadar rutinitas administratif.

Temuan ini memiliki implikasi teoritis dalam memperluas cakupan penerapan akuntansi aset, sistem pengendalian internal (COSO), dan teori stewardship dalam konteks real estate. Ketiga hal tersebut secara bersama-sama menjelaskan bahwa keakuratan pencatatan aset tidak hanya bergantung pada sistem dan prosedur, tetapi juga pada tanggung jawab moral dan integritas staf dalam menjaga aset organisasi. Selain itu, secara praktis, penelitian ini mendorong

perusahaan untuk menyusun kebijakan *stock opname* yang lebih adaptif terhadap dinamika progres fisik di lapangan, termasuk meningkatkan frekuensi pelaksanaan dan memperkuat pelatihan staf lapangan agar dapat melakukan verifikasi dengan teliti dan terstandar.

Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan yang perlu dicermati. Pertama, penelitian ini memiliki keterbatasan pada sulitnya memperoleh dokumen Standar Operasional Prosedur (SOP) terkait kegiatan *stock opname*, karena dokumen tersebut belum sepenuhnya tersusun atau dilengkapi oleh pihak perusahaan. Kedua, pendekatan kualitatif yang digunakan bersifat deskriptif, sehingga belum mengukur hubungan antar variabel secara numerik. Ketiga, data yang dikumpulkan sangat bergantung pada informasi wawancara, yang meskipun sudah dikonfirmasi melalui observasi dan dokumentasi, tetap memiliki potensi bias subjektif. Meskipun demikian, keterbatasan ini tidak mengurangi nilai kontribusi penelitian dalam memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai pentingnya *stock opname* sebagai alat pengendalian aset dalam konteks real estate.

Adapun saran dari penelitian ini ditujukan kepada peneliti lanjutan. Peneliti selanjutnya disarankan untuk menjalin komunikasi yang lebih intensif dengan pihak manajerial perusahaan guna mendorong penyediaan dokumen SOP *stock opname* secara lebih lengkap. Agar hasil penelitian lebih komprehensif, peneliti berikutnya dapat mempertimbangkan pendekatan kuantitatif atau metode campuran (mixed methods) untuk mengukur hubungan antara variabel secara statistik, misalnya efektivitas *stock opname* terhadap pengendalian aset atau efisiensi operasional. Untuk mengurangi potensi bias subjektif dari hasil wawancara, disarankan agar peneliti menggunakan triangulasi data yang lebih luas, seperti survei kuesioner kepada lebih banyak karyawan, data historis perusahaan, atau *benchmarking* dengan perusahaan real estate lain.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Ajayi, E. O., Obafemi, T. O., & Araoye, F. E. (2021). Effective Inventory Management Practice and Firms Performance: Evidence From Nigerian Consumable Goods Firms. *American International Journal of Business Management*, 4(5), 65–76. <https://www.aijbm.com/wp-content/uploads/2021/05/I456576.pdf>
- COSO. (2013). *Integrated Framework*. <https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/pdf/2016/05/2750-New-COSO-2013-Framework-WHITEPAPER-V4.pdf>
- Creswell, J. W. (2019). *Research Design Pendekatan Metode Kualitatif, Kuantitatif dan Campuran*. Pustaka Belajar.
- Evana, S. (2024). Implementasi *Stock opname* Dalam Pengendalian Persediaan Barang Jadi Pada Gudang PT KBN Prima Logistik. *Jurnal Bisnis, Logistik Dan Supply Chain (BLOGCHAIN)*, 4(1), 20–30.
- Hananto. (2022). *Penerapan prosedur stock opname persediaan pada CV. Corsa* [Universitas Islam Indonesia]. <https://dspace.uii.ac.id/bitstream/handle/123456789/40312/19212003.pdf?sequence=1>
- Jensen, M. C., & Meckling, W. H. (1976). Theory of the firm: Managerial behavior, agency costs and ownership structure. *Journal of Financial Economics*, 1(4), 305–360. [https://doi.org/10.1016/0304-405X\(76\)90026-X](https://doi.org/10.1016/0304-405X(76)90026-X)
- Marisya, F., Aryanti, R., Desliana, T., & Putri, V. W. (2024). Prosedur Penerapan *Stock opname*

- Persediaan Spareparts Di PT United Tractors Tbk Cab. Palembang. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbankan Syariah (JIMPA)*, 4(1), 325–334. <https://doi.org/10.36908/jimpa.v4i1.327>
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldana, J. (2014). *Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook*. Sage Publication.
- Moleong, L. J. (2018). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Remaja Rosda Karya.
- Paramitha, R. F. I. (2021). *Analisis Penerapan Pencatatan Keuangan Berbasis Sak Etap Pada Perusahaan Dagang (Studi Kasus Toko Sembako Bilqis Brebes)* [Politeknik Harapan Bersama Tegal]. <http://eprints.poltektegal.ac.id/774/>
- Scott, W. R. (2003). *Financial accounting theory*. Pearson Education.
- Sianturi, V. (2021). *Analisis Efektivitas Pengelolaan Barang Milik Daerah pada Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Deli Serdang* [Universitas Pembangunan Panca Budi Medan]. <https://eprints.pancabudi.ac.id/id/eprint/609/1/Veonaliza.pdf>
- Sufiyati, S., & Gandawidjaja, C. (2021). Jurnal Akuntansi Pada Perusahaan Dagang. *Prosiding SENAPENMAS*, 1(1), 471–476. <https://doi.org/10.24912/psenapenmas.v0i0.15029>
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Alfabeta.
- Wangge, P. R., & Suidarma, I. M. (2024). Penerapan Prosedur Dan Manfaat Stock opname Sebagai Bagian Dari Alur Bisnis PT TAM. *Patria : Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 6(2), 110–114. <https://doi.org/10.24167/patria.v6i2.12272>