

# Pendampingan penerapan sistem informasi akuntansi pada proses pembuatan kontrak sewa aset PT Kereta Api Indonesia (persero) DAOP 9 Jember

Ana Pratiwi\*, Dhira Ervina Safitri, Listiana Windi Artika, Dewi Lailatul Zahra  
Universitas Islam Negeri KH Acmad Siddiq Jember, Indonesia

\*) Korespondensi (e-mail: [anapradiwi@uinkhas.ac.id](mailto:anapradiwi@uinkhas.ac.id))

Received: 12-April-23; Revised: 29-June-23; Accepted: 30-June-23

## Abstract

Leasing assets of PT Kereta Api Indonesia (Persero) is one of PT Kereta Api Indonesia's (Persero) businesses, apart from passenger and goods transportation services. This business adds to the value of PT Kereta Api Indonesia (Persero)'s income, obtained from tenant asset rental money. The purpose of this study is to describe how the accounting information system is in the process of making asset lease contracts for PT Kereta Api Indonesia (Persero) Operational Area IX Jember. The research method used in this study is a qualitative-descriptive method. PT Kereta Api Indonesia (Persero) has two types of assets: railway and non-railway assets. The results showed that the process of making asset lease contracts for PT Kereta Api Indonesia (Persero) Operational Areas, namely submitting requests for asset leases, surveying rental locations, negotiating processes and making contract books, determining rates, and processing asset lease payments for PT Kereta Api Indonesia (Persero) Regions Operational 9 Jember. As well as following up on the obstacles PT Kereta Api Indonesia (Persero) faced if the debtors did not pay invoices or bills for payment of leased assets of PT Kereta Api Indonesia (Persero) Operational Area 9 Jember.

Keywords: Accounting information systems, Assets, Asset leasing, Asset leasing procedures.

## Abstrak

Sewa menyewa aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan salah satu bisnis PT Kereta Api Indonesia (Persero) selain jasa angkutan penumpang dan barang. Bisnis tersebut menambah nilai pendapatan PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang didapat dari uang sewa aset oleh penyewa. Tujuan penelitian ini adalah untuk menjelaskan sistem informasi akuntansi pada proses pembuatan kontrak sewa aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasional 9 Jember. Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah metode kualitatif-deskriptif. PT Kereta Api Indonesia (Persero) memiliki dua jenis aset yaitu aset railway dan non-railway. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses pembuatan kontrak sewa aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi yaitu pengajuan permohonan sewa aset, survei lokasi sewa, proses negosiasi dan pembuatan buku kontrak, penetapan tarif dan proses pembayaran sewa aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 9 Jember. Serta proses penindaklanjutan kendala yang dihadapi PT Kereta Api Indonesia (Persero) jika para debitur tidak membayar invoice/tagihan pembayaran atas sewa aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 9 Jember.

Kata kunci: Sistem Informasi Akuntansi, Aset, Sewa aset, Prosedur sewa aset.

How to cite: Pratiwi, A., Safitri, D. E., Artika, L. W., & Zahra, D. L. (2023). Pendampingan penerapan sistem informasi akuntansi pada proses pembuatan kontrak sewa aset PT Kereta Api Indonesia (persero) DAOP 9 Jember. *Penamas: Journal of Community Service*, 3(1), 51–57. <https://doi.org/10.53088/penamas.v3i1.604>

## 1. Pendahuluan

Perusahaan sangat dipengaruhi oleh perkembangan sistem informasi yang mana dunia perusahaan didesak untuk lebih membangkitkan kualitas pengelolaan informasi. Situasi ini maka kegiatan yang dilakukan oleh perusahaan sepatutnya selaras dengan tujuan yang sudah ditentukan. Tujuan perusahaan yakni dalam menghasilkan laba sesuai dengan perkembangan perusahaan dalam jangka Panjang (Handayani & Mayasari, 2018; Hermuningsih, 2013; Meidiyustiani, 2016; Yuniati et al., 2016). Suatu perusahaan juga harus memiliki sistem informasi akuntansi yang baik agar mampu menyajikan informasi yang tepat dan dapat mengarah pada peningkatan efisiensi dan efektivitas perusahaan (Pratiwi, 2019; Sriwijayanti, 2018; Winduri et al., 2016). Sama halnya dengan salah satu perusahaan BUMN yaitu PT Kereta Api Indonesia.

PT Kereta Api Indonesia merupakan salah satu Badan usaha Milik Negara (BUMN) yang membutuhkan sumber daya untuk menjalankan usahanya. Untuk mengoptimalkan permodalannya, PT Kereta Api Indonesia menyewakan tanahnya yang terletak di sepanjang rel kereta api aktif di lewati kereta maupun yang telah ditutup karena tidak efektif atau berkurangnya pengoperasian. PT Kereta Api Indonesia mempunyai 2 jenis aset yaitu Aset Railway (Aset Perkeretaapian) dan Non Railway (Aset Non Perkeretaapian). Maksud dari aset Railway ini adalah aset yang berhubungan langsung dengan perjalanan operasional kereta api. Aset Railway juga disewakan masih berada di kawasan perkeretaapian dan aktif dilalui oleh kereta api. Sedangkan, Aset-aset tersebut akan menjadi pemasukan non angkutan yang akan menambah nilai keuangan PT Kereta Api Indonesia dengan cara menyewakan aset tersebut dan pemberian hak guna bangunan kepada debitur (penyewa).

Sewa aset dilakukan dalam surat penawaran sewa yang formatnya ditentukan sendiri oleh PT Kereta Api Indonesia seperti kontrak baku. Dalam penawaran tersebut, PT Kereta Api Indonesia adalah pemilik aset dan penyewa hanya berkewajiban untuk membayar sewa aset tersebut. Dan debitur (penyewa) melakukan wanprestasi seperti tidak membayar pembayaran sewa aset tersebut atau tidak melakukan perpanjangan, maka pihak PT Kereta Api Indonesia tepatnya Unit Penagihan akan membuat suatu pemberitahuan kepada penyewa bahwa kontrak akan berakhir dan yang bersangkutan untuk menyelesaikan proses perpanjangan kontrak. Pada penelitian ini, akan menjabarkan secara rinci bagaimana prosedur pembuatan kontrak sewa aset PT Kereta Api Indonesia Daerah Operasi 9 Jember serta cara menghadapi wanprestasi yang dihadapi oleh perusahaan.

## 2. Metode Pengabdian

Pelaksanaan pengabdian masyarakat berupa pendampingan PT KAI DAOP IX dalam menerapkan SIA dalam proses pembuatan Kontrak, Dalam pengabdian ini data yang diperoleh dianalisis berasal dari fenomena yang diamati dengan penekanan pada pernyataan faktual yang dilakukan melalui pengamatan atau observasi, wawancara dan penelitian dokumen. Metodologi ini digunakan untuk mendapatkan gambaran alur sewa aset pada PT Kereta Api Indonesia Daerah

Operasi 9 Jember. Peneliti menggunakan pendekatan investigatif dikarenakan didalam penelitian ini mengumpulkan beberapa data dengan berkorelasi dan berdiskusi dengan orang yang bersangkutan di tempat penelitian (Hidayat, 2018).

### 3. Hasil Pengabdian

#### **Prosedur pembuatan Kontrak Sewa Aset PT Kereta Api Indonesia Daerah Operasi 9 Jember**

Dalam kegiatan perjanjian sewa tanah yang diatur oleh PT Kereta Api Indonesia Daerah Operasi 9 Jember, hal pertama yang dilakukan dengan proses pembuatan kontrak yaitu :

- a. Pengajuan Surat permohonan Sewa
- b. Menganalisis dan meninjau surat permohonan
- c. Survei lokasi, proses negosiasi serta penentuan tarif sewa
- d. Pembuatan konsep kontrak dan kontrak akhir
- e. Pembayaran atas tarif sewa

Penyerahan kontrak oleh calon penyewa kepada Unit Pengusahaan Aset Daerah Operasi 9 Jember, dengan menggunakan surat permohonan yang ditujukan kepada Executive Vice President Daop 9 Jember. Kemudian, unit pengusahaan aset mempelajari serta mereview surat permohonan sewa yang sesuai dengan pemanfaatan aset melalui data pendukung (NJOP dan data aset) yang diperlukan untuk menghitung biaya sewa. NJOP ini yang berlaku pada tahun berjalan. Setelah proses permohonan disetujui, maka tahap selanjutnya proses survei lokasi yang dilakukan oleh Unit KNA. Proses ini dilakukan untuk mengukur lahan/tanah yang akan disewa dan dilakukannya penggambaran lahan sewa.

Tahap selanjutnya yaitu proses negosiasi. Negosiasi yang dimaksud adalah suatu dialog untuk menghasilkan kesepakatan mengenai tarif sewa, tata cara pembayaran dan segala syarat sewa yang berlaku. Negosiasi tarif dilakukan pada saat pertemuan calon penyewa dan penawaran tarif sewa. Hasil negosiasi dituangkan dalam protokol negosiasi (berita acara negosiasi). PT KAI selanjutnya akan memproses rancangan kontrak yang berisi penandatanganan penyewa dengan pemilik aset sebagai keetrangan bahwa debitur dan PT KAI telah menyepakati syarat-syarat kontrak sewa milik PT KAI (Persero). Setelah proses negosiasi telah menemukan kesepakatan, tahap selanjutnya yaitu membuat draf kontrak. Unit Komersialisasi Non Angkutan Daerah Operasi 9 Jember memasukkan database ke dalam data aset dan data kontrak yang meliputi: nomor kontrak, lokasi yang disewa, luas tanah, luas bangunan, peruntukan sewa, tarif sewa, nilai kontrak, metode pembayaran, biaya dan pajak, periode pembayaran (termin pembayaran). Unit KNA akan membuat catatan kepada bagian Unit Penagihan untuk menerbitkan sebagai dokumen tagihan pada saat pembayaran sewa jatuh tempo. Proses pembuatan kontrak perjanjian sewa ditindaklanjuti dengan dianalisa dan direview serta diproses dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kerja.

Paska penandatanganan kontrak oleh kedua belah pihak dilanjutkan dengan pembuatan nota tagihan ke bagian Unit Penagihan. Debitur (penyewa) wajib

hukumnya membayar ke bank yang ditentukan dengan nomor virtual account yang diberikan oleh unit penagihan. Tata cara pembayaran sewa aset PT Kereta Api Indonesia Daerah operasi 9 Jember antara lain:

1. KAI mengirimkan invoice 2 (dua) hari setelah penandatanganan perjanjian
2. Pembayaran bersifat lunas dibuka dibayar maksimum 14 (empat belas) hari kerja sesudah invoice dikeluarkan
3. Pembayaran bersifat bertahap dilakukan 3 (tiga) termin yaitu :
  - a. Pembayaran termin pertama dibayarkan paling lambat 14 hari kerja paska invoice diterbitkan
  - b. Pembayaran termin kedua dan ketiga dilakukan sesuai pada tanggal pembayaran

Secara umum Prosedur sewa aset tetap PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebagaimana yang dijabarkan oleh Maharani (2022) dan (Khoirinisa, 2019)

### **Upaya PT Kereta Api Indonesia Daerah Operasi 9 Jember dalam menghadapi kendala sewa menyewa aset**

Saat debitur telah menyepakati perjanjian sewa kontrak aset PT Kereta Api Indonesia Daerah Operasi 9 Jember, terkadang debitur lupa atau bahkan tidak membayar biaya sewa yang telah disepakati sebelumnya. Dan ada juga yang melanggar janji yang dilakukan oleh penyewa yang masih menempati lahan, tetapi masa kontrak telah berakhir dan tidak melakukan perpanjangan.

Hal tersebut dapat merugikan PT Kereta Api Indonesia Daerah Operasi 9 Jember selaku pemilik aset. Adapaun upaya-upaya yang dilakukan PT Kereta Api Indonesia Daerah operasi 9 Jember bila menghadapi kendala tersebut sebagai berikut:

1. Kendala debitur tidak membayar tagihan pembayaran sewa aset

Cara yang dilakukan PT Kereta Api Indonesia Daerah operasi 9 Jember ketika debitur tidak membayar tagihan pembayaran sewa aset sebagai berikut :

- a. Jika invoice telah diterbitkan dan penyewa tidak segera membayar maka PT KAI akan menerbitkan Surat Peringatan (SP) sebanyak 3 kali berturut-turut dan masing-masing surat tersebut memiliki perpanjangan 7 hari kalender. PT KAI menerbitkan Surat Peringatan (SP) sebanyak 3 kali yaitu :
  - 1) Surat Peringatan Pertama, yang berisikan keinginan penyewa bahwa sanggup melunasi kewajiban/utangnya
  - 2) Surat Peringatan Kedua, diterbitkan oleh PT KAI sebab penyewa belum membayar tagihan pembayaran sewa setelah penerbitan surat peringatan pertama. SP pertama ini berisikan teguran pertama dikarenakan penyewa belum melunasi utangnya
  - 3) Surat Peringatan Ketiga, berisi teguran lainnya dan dapat berisi ancaman. Apabila penyewa belum membayar tagihan tersebut sampai tanggal yang telah ditentukan. PT KAI dapat membatalkan perjanjian secara sepihak dan dapat mengambil jalur pengadilan perdata.

- b. Apabila penyewa tidak membayar setelah dikeluarkannya surat peringatan pembayaran, PT KAI berhak membatalkan akad secara sepihak.
2. Upaya PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Apabila Terjadi Pengingkaran Janji Yang Dilakukan Oleh Penghuni/Penyewa Yang Masih Menempati Lahan, Tetapi Masa Kontrak Telah Berakhir Dan Tidak Melakukan Perpanjangan

Apabila dalam 2 (dua) bulan sebelum tanggal jatuh tempo penyewa belum membuat surat permohonan perpanjangan kontrak, maka Manajer Aset akan membuat surat pemberitahuan kepada penyewa bahwa kontrak akan berakhir dan harus menyelesaikan proses perpanjangan kontrak. Jika penyewa tidak menanggapi surat pemberitahuan tersebut, dibuatkan surat peringatan (SP). Adanya surat teguran tersebut, apabila setelah diberikannya SPT yang bersangkutan tidak kunjung terbayar dan masa kontrak sudah jatuh tempo maka Komersialisasi Non Angkutan (KNA) wajib memberikan Surat Teguran (SP).

Apabila sampai dengan Surat Peringatan ketiga yang bersangkutan belum menyelesaikan perpanjangan sewa, maka dibuat berita acara pemutusan kontrak, dikoordinasikan dengan bagian hukum dan disetujui oleh kedua belah pihak untuk diteruskan kebagian aset untuk keamanan aset dan memperbarui data terbaru dan mengosongkannya melalui proses memanggil satuan pengamanan dan bagian aset.



Gambar 1. Proses Jilid Buku Kontrak Sewa Aset PT KAI DAOP 9 Jember

Proses perpanjangan kontrak PT KAI Daerah Operasi 9 Jember yaitu:

- a. Periksa Basis Data Pendapatan, apakah tarif sewa sebelumnya telah dibayar dan pastikan tanggal masa akhir kontrak sudah benar-benar berakhir.
- b. Surat permohonan ditujukan kepada Vice President Daerah Operasi 9 Jember

- c. Menganalisis dan meninjau surat permohonan, area operasi menganalisa dan mempelajari surat permohonan perpanjangan sewa sesuai dengan penggunaan aset dengan data pendukung (NJOP, HBU dan data aset) yang diperlukan untuk menghitung biaya sewa berdasarkan NJOP yang berlaku pada tahun berjalan
- d. Membawa buku kontrak lama
- e. Membawa KTP atas nama buku kontrak lama

Sementara sistem pembuatan kontrak sewa lahan tanah pada unit perusahaan aset di PT Kereta Api Indonesia (persero) sebagaimana penjabaran Mahesa (2016).

## 5. Kesimpulan

Pemanfaatan aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi dilakukan secara tepat juga mampu menambah nilai untuk perusahaan. PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 9 terletak di Kabupaten Jember yang memiliki wilayah kerja yaitu perbatasan stasiun Bangil sampai Panarukan-Banyuwangi, menyewakan aset nya kepada debitur (penyewa aset). PT Kereta Api Indonesia Daerah Operasi 9 Jember mempunyai prosedur sewa-menyewa aset yaitu: Pengajuan Surat permohonan Sewa, Menganalisis dan meninjau surat permohonan, Survei lokasi, proses negosiasi serta penentuan tarif sewa, Pembuatan konsep kontrak dan kontrak akhir, dan Pembayaran atas tarif sewa.

Upaya yang dilakukan Kereta Api Indonesia (Persero) jika penyewa tidak membayar tagihan atas sewa aset, maka Kereta Api Indonesia (Persero) akan menebitkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali. Sama halnya pengingkaran janji yang dilakukan oleh penyewa, namun masa kontrak telah habis dan tidak melakukan perpanjangan apabila 2 (dua) bulan sebelum tanggal jatuh tempo penyewa belum membuat surat permohonan perpanjangan kontrak, Manajer Pengelola Aset membuat surat pemberitahuan kepada penyewa bahwa kontrak akan berakhir dan yang bersangkutan untuk menyelesaikan proses perpanjangan kontrak. Adanya surat teguran, apabila setelah diberikan SPT yang bersangkutan tidak kunjung terbayar, dan masa kontrak sudah jatuh tempo, maka Pengelola Aset wajib memberikan Surat Teguran (SP), surat teguran tersebut dapat dicabut sampai 3 (tiga) kali.

## Ucapan Terimakasih

Ucapan terimakasih penulis persembahkan pada Universitas Islam Negeri KH Achmad Siddiq Jember yang telah memberikan dukungan serta PT Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP IX Jember yang telah membantu program pengabdian ini. Penulis tidak dapat menyelesaikan program pengabdian ini jika tidak mendapat dukungan dan kerjasama para pihak yang sudah membantu.

## Referensi

Handayani, V., & Mayasari. (2018). Analisis Pengaruh Hutang Terhadap Laba Bersih

- Pada PT Kereta Api Indonesia (Persero). *Jurnal Riset Akuntansi Dan Bisnis*, 18(1).
- Hermuningsih, S. (2013). Pengaruh profitabilitas, growth opportunity, struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan publik di Indonesia. *Buletin Ekonomi Moneter Dan Perbankan*, 16(2), 127–148.
- Hidayat, A. (2018). Kemampuan Biostatistik melalui Pendekatan Investigasi pada Materi Regresi Sederhana. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 3(3), 1–11.
- Khoirinisa, A. (2019). *Prosedur Administrasi Sewa Aset Non Railway pada Unit Perusahaan Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daop IX Jember*.
- Maharani, E. (2022). *TA: Prosedur Sewa Aset Tetap PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional IV Tanjung Karang*. Politeknik Negeri Lampung.
- Mahesa, R. (2016). *Sistem Pembuatan Kontrak Sewa Lahan Tanah Pada Unit Perusahaan Aset Di Pt. Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 2 Bandung*. Universitas Komputer Indonesia.
- Meidiyustiani, R. (2016). Pengaruh Modal Kerja, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Penjualan dan Likuiditas terhadap Profitabilitas pada perusahaan manufaktur sektor industri barang konsumsi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2010--2014. *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, 5(2), 41–59.
- Pratiwi, I. (2019). Pengaruh Dukungan Manajemen Puncak, Kecanggihan Teknologi Informasi, Kualitas Sistem Informasi Akuntansi Dan Kinerja Individual Terhadap Efektifitas Sistem Informasi Akuntansi (Studi Pada Hotel Berbintang Tiga dan Empat Di Provinsi Banten). *Jurnal Riset Akuntansi Tirtayasa*, 4(1), 50–63.
- Sriwijayanti, H. (2018). Analisis pengaruh transparansi, akuntabilitas dan pemanfaatan sistem informasi akuntansi keuangan daerah terhadap pengelolaan APBD (Studi persepsi pengelola APBD SKPD Dinas Pemerintah Kota Padang). *Jurnal Ekobistek*, 89–101.
- Winduri, M. A., Halim, A., & Sulisty, S. (2016). Analisis Sistem Informasi Akuntansi Pemberian Kredit Untuk Meningkatkan Perkreditan Pada Credit Union (Cu) Sawiran Kepanjen. *Jurnal Riset Mahasiswa Akuntansi*, 4(1).
- Yuniati, M., Raharjo, K., & Oemar, A. (2016). Pengaruh Kebijakan Deviden, Kebijakan Hutang Profitabilitas Dan Struktur Kepemilikan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2009-2014. *Journal Of Accounting*, 2(2).