

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Setiap perusahaan, baik pemerintah maupun swasta dalam menjalankan aktivitasnya pasti mempunyai tujuan yang ingin dicapai, baik itu perusahaan yang berorientasi pada laba maupun perusahaan yang tidak berorientasi pada laba (nirlaba). Bagi perusahaan yang berorientasi pada laba, ketersediaan aset yang sesuai dengan kebutuhan memiliki peranan yang sangat penting dalam menghasilkan arus kas bersih di masa yang akan datang. Sedangkan bagi perusahaan nirlaba, ketersediaan aset akan memberikan manfaat dalam menyediakan layanan yang lebih optimal (Wahyuni & Khoiruddin, 2020).

Sebagai salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN), PT Kereta Api Indonesia (Persero) tentu mempunyai aset. Selain bergerak dalam bidang jasa transportasi, PT Kereta Api Indonesia (Persero) juga memiliki beberapa pendapatan diluar jasa angkutan, salah satunya adalah pengusahaan aset seperti persewaan aset tanah dan bangunan kepada pihak ketiga (PPID, 2022).

Total aset yang dimiliki oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero) adalah tanah seluas 332.012.898 m², Rumah Perumahan sebanyak 16.475 unit, dan bangunan dinas sebanyak 3.882 unit yang tersebar luas di berbagai wilayah pada pulau Jawa, Sumatera, dan Madura. Namun hingga saat ini, masih terdapat 92,8 juta m² atau sekitar 28% dari total keseluruhan aset yang dimiliki oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang status pemanfaatannya masih belum optimal

misalnya aset tersebut digunakan oleh pihak lain tanpa adanya kontrak perjanjian, disewa dengan harga yang tidak sesuai, masih dilakukan validasi karena banyak aset milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang diakui oleh pihak lain (PT Kereta Api Indonesia (Persero), 2021).

Apabila aset tanah yang tidak digunakan dalam hal perkeretaapian belum dimanfaatkan untuk menunjang kegiatan usaha, maka PT Kereta Api Indonesia (Persero) harus tetap menanggung beban biaya untuk pemeliharaan dan perawatan, biaya pengamanan, beban biaya pajak serta biaya-biaya lainnya (Nasrul, 2019). Oleh karena itu, perlu adanya pendayagunaan dan optimalisasi pemanfaatan seluruh aset yang ada agar dapat menutupi biaya yang dikeluarkan dan mencegah terjadinya aset yang menganggur.

Sewa aset merupakan salah satu upaya yang dapat dilakukan oleh suatu perusahaan agar aset yang dimiliki seperti tanah atau bangunan tidak menganggur dan terbengkalai. Selain mencegah adanya aset menganggur, sewa aset juga dapat memberikan pendapatan kas yang stabil dan juga dapat meminimalkan kesenjangan sosial yang terjadi di masyarakat karena dibukanya lahan baru untuk dijadikan tempat usaha atau bisnis.

Pentingnya kegiatan persewaan aset sebagai bentuk pengoptimalisasian aset yang ada memerlukan sebuah sistem/prosedur yang jelas, sehingga segala hal yang terdapat dalam kegiatan persewaan aset menjadi lebih teratur dan konsisten. Karyawan yang memahami prosedur dalam persewaan aset, akan memudahkannya dalam mengambil tindakan terhadap segala kondisi yang mungkin terjadi dalam kegiatan persewaan aset.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk lebih lanjut membahas dalam penelitian ini dengan judul **Analisis Prosedur Sewa Aset Tanah sebagai Rumah Usaha pada PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya**". Penelitian ini akan berfokus pada persewaan aset tetap berupa tanah yang akan dipergunakan sebagai rumah usaha.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan diatas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana penerapan prosedur sewa aset tanah sebagai rumah usaha pada PT Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP 8 Surabaya?
2. Bagaimana penerapan prosedur penagihan atas jasa sewa aset tanah sebagai rumah usaha pada PT Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP 8 Surabaya?
3. Hambatan apa saja yang terjadi dalam persewaan aset tanah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP 8 Surabaya?
4. Bagaimana kesesuaian penerapan prosedur sewa aset tanah sebagai rumah usaha pada PT Kereta api Indonesia (Persero)DAOP 8 Surabaya dengan ketentuan yang berlaku?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang dapat diuraikan berdasarkan rumusan masalah diatas adalah:

1. Untuk memperoleh bukti mengenai penerapan prosedur sewa aset tanah pada PT Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP 8 Surabaya.
2. Untuk mengetahui penerapan prosedur penagihan atas jasa sewa aset tanah pada PT Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP 8 Surabaya.
3. Untuk mengetahui Hambatan yang terjadi dalam persewaan aset milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP 8 Surabaya.
4. Untuk mengetahui kesesuaian penerapan prosedur sewa aset tanah sebagai rumah usaha pada PT Kereta api Indonesia (Persero)DAOP 8 Surabaya dengan ketentuan yang berlaku.

1.4 Manfaat Penelitian

Diharapkan dengan adanya penelitian ini, dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang bersangkutan, yakni:

1. Bagi PT Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP 8 Surabaya
Dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam memutuskan langkah dalam menyelesaikan hambatan yang terdapat dalam persewaan aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP 8 Surabaya.
2. Bagi Peneliti Selanjutnya
Diharapkan dapat menjadi bahan referensi bagi para peneliti selanjutnya dan bisa dikembangkan hingga menjadi lebih baik, khususnya para mahasiswa Universitas Hayam Wuruk Perbanas yang akan memprogram tugas akhir.

1.5 Sistematika Penelitian

Penyajian laporan tugas akhir ini menggunakan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari beberapa sub bab, antara lain latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian yang dilakukan, dan sistematika penulisan.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan teori-teori dan konsep-konsep mengenai prosedur sewa aset tanah sebagai rumah usaha yang nantinya mendasari penelitian.

BAB 3 METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan penjelasan mengenai desain penelitian, batasan penelitian dan analisis data, serta metode pengumpulan data yang akan dilakukan dalam meneliti prosedur sewa aset tanah sebagai rumah usaha PT Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP 8 Surabaya.

BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan gambaran dari subyek penelitian, tahapan hasil penelitian dan pembahasan yang di dapat dari penelitian yang dilakukan.

BAB 5 PENUTUP

Pada bab terakhir ini akan diuraikan simpulan, saran dan implikasi dari semua pembahasan.