

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Suatu perusahaan di dalam melakukan aktivitasnya mempunyai tujuan dan sasaran yang ingin dicapai. Secara umum dapat dikatakan bahwa tujuan suatu perusahaan adalah memperoleh atau menghasilkan laba, baik itu perusahaan yang bergerak dibidang jasa, transportasi maupun dibidang perbankan. Berkembangnya suatu perusahaan sangat ditentukan oleh laba atau pendapatan, yang nantinya menjadi tolak ukur keberhasilan dari perusahaan tersebut.

Begitu pula yang terjadi pada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak dalam bidang transportasi untuk umum dalam negeri yang mempunyai pendapatan dari pelayanan barang, angkutan barang, dan Pengusahaan Aset yang akan menambah saldo nilai kekayaan bersih dalam satu periode yang bersangkutan.

Pengusahaan Aset tersebut merupakan sumber daya ekonomi yang dimiliki oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dimaksudkan untuk digunakan, dalam kegiatan perusahaan atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Aset yang dapat disewa tersebut terdiri dari aset railway dan aset non railway. Aset Railway ini dikelompokkan dalam aset yang dimiliki dengan maksud untuk digunakan dalam kondisi siap digunakan. Aset tersebut mencakup tanah, rumah dinas, bangunan gedung, halaman parkir.

Seiring dengan perkembangan bisnis, tidak dapat dipungkiri bahwa di daerah perkotaan banyak yang menggunakan sistem sewa tanah atau sewa gedung (yaitu sebidang tanah dengan ukuran tertentu yang disewakan oleh pemilik tanah kepada penyewa). Hal ini biasanya disebabkan oleh mahalnya harga beli tanah atau gedung di pusat perkotaan sehingga memungkinkan orang tidak berani berspekulasi, apalagi arah perkembangan bisnis dewasa ini susah diprediksi. Sewa tanah sendiri merupakan salah satu pendapatan penyerahan jasa di PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang sangat berpotensi. Dengan adanya hubungan sewa menyewa ini, maka kedua belah pihak telah terikat dalam suatu perjanjian.

Menyadari bahwa dari pendapatan sewa tanah merupakan pendapatan yang potensial, maka kehadiran pendapatan memerlukan analisis yang cukup besar dan mengandung resiko yang cukup besar pula yang dapat merugikan perusahaan. Oleh karena itu dibutuhkan suatu manajemen pendapatan yang memiliki peranan yang sangat penting di dalam suatu perusahaan dalam kaitannya terhadap prosedur order penyewaan (aset), prosedur persetujuan kredit, prosedur penagihan, pencatatan piutang dan pencatatan pendapatan sehingga dapat memberikan gambaran tentang untung ruginya dilaksanakan sewa penyewaan tanah yang baik. Efektifitas pendapatan diperlukan pada perusahaan yang tercermin dari jumlah piutang (menyewakan tanah) dan tingkat perputaran piutang yang dapat mengantisipasi, memperkecil atau bahkan menghilangkan risiko yang akan mungkin terjadi dari pendapatan apabila penyewa melakukan wanprestasi.

Pelaksanaan pendapatan yang bersumber dari penerimaan sewa tanah ini dimulai dari perjanjian kerjasama antara pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP 4 Semarang dengan pihak penyewa. Dari perjanjian tersebut diterbitkanlah surat tagihan untuk pihak penyewa, yang berisikan jumlah yang harus dibayar, besaran biaya administrasi dan jatuh tempo saat pembayaran. Kemudian pengumpulan bukti pembayaran yang berupa faktur/invoice sewa tanah. Selain itu, di dalam perjanjian juga sudah diatur mengenai sanksi apabila terjadi pelanggaran khususnya yang berkaitan dengan keterlambatan dalam pembayaran sewa yaitu berupa denda.

Denda ini sebenarnya cukup memberatkan bagi penyewa. Apalagi jika keterlambatan membayar sewa disebabkan oleh tidak terpenuhinya target pendapatan dikarenakan penyewa melakukan wanprestasi sehingga piutang akan membengkak. Setelah pengumpulan bukti pembayaran, langkah selanjutnya yaitu membuat laporan tentang realisasi pelaksanaan sewa tanah yang dilengkapi dengan berbagai analisa perbandingan antara anggaran dengan realisasinya. Apakah sudah tercapai target yang dianggarkan atau belum, kemudian disusun tindakan-tindakan yang akan diambil dan keputusan lainnya.

Melalui hasil analisa kinerja unit penagihan untuk tahun 2015 yaitu antara realisasi dengan anggaran pendapatan, unit penagihan bisa mencapai 96% dari

target. Anggaran yang ditetapkan sebesar Rp. 56.433.064.905 sedangkan realisasinya yaitu sekitar Rp. 54.173.969.005. Mengingat bahwa pengiriman surat permintaan pembayaran faktur atas tagihan yang diberikan kepada debitur itu sebanyak Rp. 60.141.919.772, sehingga terjadi pembengkakan untuk saldo piutang yang mengakibatkan pihak penyewa terlambat dalam melaksanakan kewajibannya membayar sewa tanah.

Dalam hal yang berhubungan dengan penyewaan tanah atau bangunan ini, maka dikenakan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) yang ketetapanannya berdasarkan UU Nomor 36 Tahun 2008 yang sebelumnya UU Nomor 7 Tahun 1983 mengenai Pajak Penghasilan, dimana apabila penyewa tersebut adalah badan pemerintah, Subjek Pajak badan dalam negeri, maka Pajak Penghasilan yang terutang wajib dipotong oleh penyewa. Sedangkan apabila penyewa merupakan Orang Pribadi atau bukan Subjek Pajak Penghasilan, maka Pajak Penghasilan yang terutang wajib dibayar sendiri oleh pihak yang menyewakan. Besarnya Pajak Penghasilan yang terutang bagi Wajib Pajak Orang Pribadi maupun Wajib Pajak badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari persewaan tanah dan atau bangunan dengan perjanjian persewaan adalah 10% dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan atau bangunan dan bersifat final.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk menguraikannya dalam Tugas Akhir dengan judul **“Sistem Penerimaan Kas dari Pendapatan Jasa Sewa Tanah pada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 4 Semarang”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas pokok permasalahan yang akan di bahas dalam penulisan laporan tugas akhir ini adalah bagaimana sistem akuntansi penerimaan kas dari pendapatan jasa sewa tanah yang dilakukan di PT. Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP 4 Semarang, berikut merupakan masalah yang akan dibahas dalam penulisan laporan tugas akhir:

1. Bagaimana sistem penerimaan kas dari pendapatasn jasa sewa tanah yang terjadi pada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 4 Semarang?

2. Bagaimana penyelesaian masalah ketika terjadi keterlambatan pembayaran atas sewa tanah yang dilakukan oleh penyewa?
3. Bagaimana pengendalian sistem penerimaan kas dari pendapatan jasa sewa tanah pada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 4 Semarang?
4. Bagaimana proses penyetoran/pemotongan dan pelaporan pajak penghasilan pasal 4 ayat (2) atas penghasilan dari persewaan tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 4 Semarang?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penulisan

1.3.1 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan laporan tugasakhir ini antara lain:

1. Untuk menjelaskan sistem beserta fungsi yang terkait penerimaan kas atas sewa tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 4 Semarang.
2. Untuk menjelaskan penyelesaian masalah apabila penyewa (debitur) mengalami keterlambatan saat pembayaran penyewaan tanah pada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 4 Semarang.
3. Untuk menjelaskan langkah apa yang dilakukan dalam pengendalian intern penerimaan kas dari pendapatan pada sistem penerimaan kas dari pendapatan jasa sewa tanah beserta operasional pada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 4 Semarang
4. Untuk menjelaskan proses perhitungan, penyetoran/pemotongan dan pelaporan pajak penghasilan pasal 4 ayat (2) atas penghasilan dari persewaan tanah pada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 4 Semarang.
5. Untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan pada Pogram Diploma III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Diponegoro Semarang.

1.3.2 Manfaat Penulisan

Manfaat yang diharapkan dari penyusunan laporan tugas akhir ini, adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Menambah ilmu pengetahuan dan wawasan tentang sistem penerimaan kas dari pendapatan jasa sewa tanah yang terjadi dalam perusahaan dan dapat menerapkan ilmu yang diporeleh di Universitas Diponegoro Semarang dengan kondisi yang ada dalam dunia kerja.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi penulis meningkatkan wawasan berpikir ilmiah dan kemampuan menganalisi suatu masalah khususnya dalam hal yang terkait dengan sewa tanah yang dikenakan oleh pajak penghasilan pasal 4 ayat (2).
- b. Bagi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 4 Semarang dapat dijadikan bahan pertimbangan dan bahan masukan untuk membuat keputusan, khususnya mengenai sistem penerimaan kas atas sewa tanah beserta operasional pajak penghasilan pasal 4 ayat (2).

1.4 Cara Pengumpulan Data

Dalam pemilihan data dan metode pengumpulan data harus dikerjakan dengan sangat cermat. Oleh karena itu penulisan menggunakan beberapa cara dan hal yang perlu diuraikan antara lain :

1.4.1 Sumber Data Penelitian

Data adalah semua hasil observasi atau pengukuran yang telah dicatat untuk suatu keperluan tertentu. Dalam penyusunan laporan tugas akhir ini, data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder. Data yang dimaksud disini meliputi :

a. Sumber Data Primer

Data primer adalah data yang pertama ditulis, yaitu penelitian langsung ke perusahaan yang bersangkutan, untuk memperoleh dan mengumpulkan data dari setiap bagian yang terlibat dalam penelitian ini. Data yang

diperoleh dilakukan dengan cara mengadakan wawancara maupun observasi dengan pihak-pihak yang bersangkutan. Dalam penelitian ini data diperoleh dari langsung dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah 4 Semarang.

b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari pihak kedua, pihak ketiga, dan seterusnya, antara lain dengan cara mencari buku-buku yang berhubungan dengan permasalahan yang penulus buat. Data ini bersifat untuk menambah pengetahuan, wawasan serta pelengkap data primer sehingga akan membantu dalam penyusunan tugas akhir ini.

1.4.2 Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang baik dan benar, penulis menggunakan metode atau teknik-teknik tertentu. Metode pengumpulan penulisan laporan tugas akhir yang digunakan, yaitu:

1. Pengamatan (*Observasi*)

Pengamatan adalah mendapatkan data dengan jalan mengadakan pengamatan secara langsung terhadap kegiatan yang berkaitan dengan obyek yang diamati.

2. Wawancara (*Interview*)

Wawancara yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara tatap muka langsung melakukan tanya jawab dengan pemberi data yang diperlukan dalam penelitian. Dengan wawancara ini dimaksudkan agar data yang diperoleh lebih lengkap dan jelas.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dokumen/bukti dengan membuat catatan-catatan serta transkrip buku yang berhubungan dengan obyek yang diteliti.

1.5 Sistematika Penulisan

Di dalam penulisan laporan Tugas Akhir ini, penulis mengacu pada sistematika sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan

Bagian ini berisi 5 sub bab yaitu latar belakang dari permasalahan topik Tugas, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, cara pengumpulan data, dan sistematika penulisan.

BAB II Gambaran Umum Perusahaan

Pada bagian ini dijelaskan mengenai sejarah berdirinya perusahaan tempat dilaksanakan magang beserta penelitian tugas akhir, tentang bagaimana perusahaan tersebut didirikan. Dijelaskan bagaimana struktur organisasi perusahaan, bagaimana tata laksana yang dilaksanakan di perusahaan, dan bagaimana pertanggungjawaban di perusahaan antar bagian dalam perusahaan, serta dijelaskan makna dari logo suatu perusahaan, visi dan misi, dan bidang usaha yang dilaksanakan.

BAB III Pembahasan

Pada bagian ini dilakukan pembahasan tentang rumusan masalah yang telah disampaikan. Pembahasan ini dilakukan dengan melihat teori yang telah didapat selama mengikuti kegiatan perkuliahan dan dibandingkan dengan praktik yang ada di perusahaan.

BAB IV Penutup

Pada bagian penutup ini berisi tentang rangkuman yang telah ditulis dalam pembahasan dan kesimpulan yang terkait dengan topik yang ditulis.