



Vol. 2, No. 3, Tahun 2025

Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat

AMPOEN

Akselerasi Merdeka Belajar dalam Pengabdian Orientasi Masyarakat



Diterbitkan oleh:
Universitas Serambi Mekkah - Banda Aceh

**Jurnal Akselerasi Merdeka Belajar dalam Pengabdian
Orientasi Masyarakat**

JURNAL AMPOEN

Vol. 2, No. 3, Tahun 2025

Halaman : 1376-1380

PENDAPATAN SEWA ASET PT KAI (PERSERO) DAERAH OPERASI 8 SURABAYA

MIFTAKHUL JANNAH, SONJA ANDARINI

**Program Studi Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik,
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur, Surabaya,
Indonesia**

Artikel di Jurnal AMPOEN

Tersedia di : <https://jurnal.serambimekkah.ac.id/index.php/ampoen>

DOI : <https://doi.org/10.32672/ampoen.v2i3.2886>

Bagaimana Cara Sitasi Artikel ini

APA : Jannah, M., & Andarini, S. . (2025). PENDAPATAN SEWA ASET PT KAI (PERSERO) DAERAH OPERASI 8 SURABAYA. *Jurnal Akselerasi Merdeka Belajar Dalam Pengabdian Orientasi Masyarakat (AMPOEN): Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 2(3), 1376–1380.
<https://doi.org/10.32672/ampoen.v2i3.2886>

Lainnya Kunjungi : <https://jurnal.serambimekkah.ac.id/index.php/ampoen>

Jurnal Akselerasi Merdeka Belajar dalam Pengabdian Orientasi Masyarakat (Jurnal AMPOEN): Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat dengan Visi “*Berdaya melalui Abdi, Merdeka dalam Publikasi*” sebagai platform bagi para pengabdi, peneliti, praktisi, dan akademisi untuk berbagi pengetahuan, pengalaman, dan hasil layanan yang berkontribusi terhadap pengembangan masyarakat di Indonesia. Berisi hasil-hasil kegiatan pengabdian dan pemberdayaan masyarakat berupa penerapan berbagai bidang ilmu diantaranya pendidikan, ekonomi, agama, teknik, teknologi, pertanian, sosial humaniora, komputer, kesehatan dan lain sebagainya.

Semua artikel yang diterbitkan dalam jurnal ini dilindungi oleh hak cipta dan dilisensikan di bawah Lisensi Creative Commons 4.0 International License (CC-BY-SA) atau lisensi yang setara sebagai lisensi optimal untuk publikasi, distribusi, penggunaan, dan penggunaan ulang karya ilmiah.





Vol. 2, No. 3, Maret 2025

PENDAPATAN SEWA ASET PT KAI (PERSERO) DAERAH OPERASI 8 SURABAYA

**Miftakhul Jannah¹,
Sonja Andarini²**

1,2)

Program Studi Administrasi Bisnis,
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu
Politik, Universitas Pembangunan
Nasional "Veteran" Jawa Timur,
Surabaya, Indonesia

* Email:

22042010015@student.upnjatim.ac.id,
Sonja_andarini.adbis@upnjatim.ac.id

Riwayat Artikel

Penyerahan : 09/01/2025
Diterima : 10/01/2025
Diterbitkan : 11/01/2025

Abstrak

Pendapatan dari aset sewa merupakan salah satu sumber pendapatan non-operasional yang berperan penting dalam mendukung keberlanjutan keuangan perusahaan. PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya (Daop 8) memanfaatkan aset tetap seperti tanah, bangunan, dan fasilitas lainnya untuk disewakan kepada pihak penyewa atau sering disebut debitur. Strategi ini bertujuan mengoptimalkan nilai ekonomis aset yang dimiliki dan menciptakan kontribusi positif terhadap stabilitas finansial perusahaan. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan mengkaji literatur dan data sekunder untuk membahas mengenai proses pendapatan sewa aset di PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya.

Kata kunci: Pendapatan, Sewa Aset, PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya.

Abstract

Income from leased assets is one source of non-operating income that plays an important role in supporting the company's financial sustainability. PT Kereta Api Indonesia (Persero) Surabaya Operation Area 8 (Daop 8) utilizes fixed assets such as land, buildings, and other facilities for rent to tenants or often called debtors. This strategy aims to optimize the economic value of assets owned and create a positive contribution to the company's financial stability. This research uses a qualitative descriptive method by reviewing literature and secondary data to discuss the process of asset rental income at PT Kereta Api Indonesia (Persero) Operating Region 8 Surabaya.

Keywords: Income, Asset Lease, PT Kereta Api Indonesia (Persero) Surabaya Operation Region 8.



PENDAHULUAN

Era globalisasi telah membawa perubahan signifikan dalam cara perusahaan memanfaatkan aset yang dimilikinya untuk mendukung keberlanjutan dan pertumbuhan finansial. Dalam konteks ekonomi global yang semakin terintegrasi, memanfaatkan aset menjadi strategi kunci bagi perusahaan untuk menciptakan nilai tambah. Aset yang dikelola dengan baik tidak hanya berfungsi sebagai penopang operasional, tetapi juga sebagai sumber pendapatan yang dapat mendukung stabilitas keuangan perusahaan. Dalam lingkungan bisnis yang semakin kompetitif, pengelolaan aset berbasis inovasi dan teknologi menjadi faktor penting yang menentukan keberhasilan perusahaan di berbagai sektor, termasuk sektor transportasi.

Aset merupakan salah satu elemen penting yang dapat dioptimalkan untuk meningkatkan kinerja finansial perusahaan. Aset perusahaan tidak hanya berupa sumber daya yang dapat dimanfaatkan untuk operasional, tetapi juga memiliki potensi menghasilkan pendapatan non-operasional jika dikelola dengan baik. PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya (Daop 8) adalah salah satu unit operasional BUMN yang memiliki aset-aset strategis seperti tanah, bangunan, dan fasilitas lainnya yang dimanfaatkan sebagai sumber pendapatan sewa. Pendapatan ini menjadi kontribusi penting dalam mendukung stabilitas keuangan perusahaan.

Dalam praktiknya, pengelolaan pendapatan sewa aset mencakup proses identifikasi aset yang dapat disewakan, penentuan nilai sewa, penyusunan kontrak, hingga proses administrasi dan penagihan. Pengelolaan aset yang terencana dan transparan mampu memberikan dampak positif terhadap efisiensi perusahaan serta meningkatkan akuntabilitas dalam pengelolaan sumber daya. Namun, dalam setiap proses bisnis pasti memiliki permasalahan, begitupun dengan permasalahan yang terjadi dalam proses pendapatan sewa aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya dalam proses pengelolaan sewa aset. Permasalahan tersebut akan terjadi ketika debitur tidak memenuhi tanggungjawabnya untuk melakukan pembayaran sewa aset. Dari

permasalahan tersebut, PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya memiliki kebijakan untuk menghadapi situasi ini.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka peneliti dapat merumuskan persoalan tentang "Proses Pendapatan Sewa Aset di PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya". Selain itu, peneliti bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai proses pendapatan sewa aset dimulai dari proses awal sampai pada proses akhir yakni pendapatan dari sewa aset tersebut. Manfaat dari penelitian ini adalah untuk memberikan kerangka konseptual, memperluas pengetahuan, wawasan, serta visualisasi mengenai proses pendapatan sewa aset di PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya, sehingga dapat dijadikan sebagai landasan atau acuan belajar mengenai topik terkait. Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu bermanfaat bagi perusahaan dalam terus meningkatkan kualitas kerja perusahaan khususnya dalam segi pendayagunaan aset perusahaan agar mampu memberikan kontribusi yang lebih optimal bagi perusahaan

TINJAUAN LITERATUR

Pendapatan

Pendapatan menurut (Anisa et al., 2020) adalah suatu arus kas aset atau pelepasan kewajiban yang ditimbulkan dari beberapa kegiatan yakni produksi barang atau, penyediaan jasa, dan kegiatan usaha yang lainnya. Suhardi et al. (2023:49) menyatakan bahwa pendapatan merupakan keuntungan ekonomi yang diperoleh suatu entitas selama periode akuntansi tertentu. Pendapatan ini mencerminkan arus kas masuk yang berasal dari aktivitas operasional atau transaksi tertentu, seperti sewa, penjualan barang, atau pemberian jasa. Selain itu, pendapatan juga dapat mencakup kenaikan nilai aset entitas, seperti properti atau investasi, serta penurunan kewajiban yang harus dibayarkan kepada pihak ketiga.

Sewa Aset

Sewa adalah kontrak perjanjian dimana penyewa memperoleh hak dari pesewa untuk

menggunakan aset tertentu pada periode yang telah disepakati kedua belah pihak dengan syarat penyewa melakukan pembayaran sewa kepada pesewa. Menurut PSAK No.73 (2020) sewa adalah kontrak, atau bagian dari kontrak yang memberikan hak untuk menggunakan aset (aset pendasar) selama suatu jangka waktu tertentu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

Aset Tetap

Definisi aset tetap menurut Sastroatmodjo (2021:15) ialah merupakan suatu harta yang dimiliki oleh perusahaan dan harta tersebut digunakan untuk kepentingan operasional perusahaan dalam jangka panjang. Aset tetap ini tidak dimaksudkan untuk diperjualbelikan, karena tujuan utamanya adalah mendukung kelangsungan dan efisiensi kegiatan bisnis perusahaan. Contoh aset tetap meliputi tanah, bangunan, gedung, kendaraan, mesin dan peralatan kantor. Aset ini memiliki karakteristik jangka panjang, artinya aset tersebut dapat digunakan dalam periode waktu yang cukup lama, sehingga memberikan manfaat ekonomi yang berkelanjutan bagi perusahaan. Dengan demikian, aset tetap menjadi elemen penting dalam pengelolaan sumber daya perusahaan untuk mencapai tujuan bisnisnya.

METODE PELAKSANAAN

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif. Metode penelitian dengan pendekatan kualitatif deskriptif digunakan untuk menggambarkan secara rinci mengenai suatu fenomena, situasi, atau konteks tanpa melakukan manipulasi atau pengukuran kuantitatif. Penelitian kualitatif deskriptif bertujuan untuk memahami dan menggambarkan karakteristik suatu kejadian atau konteks dengan cermat. Dalam penelitian kualitatif, peneliti merupakan alat pengumpul data yang utama. Peneliti menjadi bagian dari fokus masalah yang diteliti. Analisis data akan dilakukan secara kualitatif dengan pendekatan deskriptif yang dimana diperoleh dari hasil observasi dan wawancara yang kemudian diidentifikasi terkait

pendapatan sewa aset di PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam proses pendapatan sewa aset, pada umumnya terdapat 5 tahapan yang diterapkan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya. Kelima tahapan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Inventarisasi dan Pemetaan Aset

Pada kegiatan pendapatan sewa aset, kegiatan inventarisasi dan pemetaan aset diterapkan dengan melakukan penyertifikatan terhadap aset-aset yang akan disewakan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya kepada debitur. Aset-aset tersebut meliputi tanah, bangunan, gedung, rumah dinas dan iklan. Inventarisasi dilakukan guna memastikan bahwa status legalitas aset tersebut telah memenuhi kriteria clear n clear. Setelah proses penyertifikatan selesai, langkah berikutnya adalah memetakan wilayah-wilayah aset tersebut. Pemetaan dilakukan dengan membuat gambar yang menunjukkan lokasi, batas, dan kondisi aset secara detail. Tahap selanjutnya ialah penandatanganan dokumen yang dilakukan oleh Kepala Daerah Operasi (Kadaop), Manajer, Asisten Manajer, dan pejabat lain yang bertanggung jawab. Penandatanganan ini merupakan bukti bahwa proses inventarisasi dan identifikasi telah selesai dan aset tersebut siap untuk dikelola lebih lanjut, termasuk untuk disewakan kepada pihak kedua.

2. Pemasaran Aset

Proses pemasaran aset dilakukan oleh unit Komersial Non Angkutan dengan melakukan penawaran. Penawaran ini ditujukan untuk menjangkau pihak-pihak yang tertarik menyewa aset, baik individu maupun korporasi. Dalam tahap ini, PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah

Operasi 8 Surabaya juga memberikan batas waktu bagi calon penyewa untuk mengajukan minat mereka dengan menyerahkan dokumen administrasi seperti proposal pemanfaatan aset dan data perusahaan. Setelah mendapatkan calon debitur yang memenuhi kriteria perusahaan, maka proses selanjutnya adalah tahap negosiasi. Negosiasi bertujuan untuk menyepakati syarat-syarat kontrak sewa, termasuk harga sewa, jangka waktu, termin pembayaran dan ketentuan tambahan lainnya yang ada didalam kontrak sewa.

3. Pembuatan Surat Perjanjian Sewa Aset

Surat perjanjian ini memuat ketentuan utama seperti objek sewa, durasi perjanjian, besaran nilai sewa, kewajiban serta hak masing-masing pihak, mekanisme pembayaran, dan sanksi jika terjadi pelanggaran dan berfungsi sebagai dokumen hukum yang mengikat kedua pihak belah pihak.

4. Tahap Pembayaran

Tahap pembayaran sewa aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya diproses setelah kontrak kerja sama disepakati oleh kedua belah pihak. Tahap pembayaran ini diproses pertama kali oleh bagian Komersialisasi Non Angkutan (KNA). Setelah diproses oleh bagian Komersialisasi Non Angkutan (KNA), maka selanjutnya data pembayaran akan diteruskan ke bagian Unit Penagihan, Bagian Keuangan untuk dilakukan proses pencetakan atau penerbitan tagihan yang akan menghasilkan beberapa produk, yakni PPF dan Faktur Pajak. Setelah debitur melakukan termin pembayaran, maka invoice akan diterbitkan. Invoice tersebut menandakan bahwa debitur sudah melakukan pembayaran termin sewa aset.

5. Permasalahan dan Kebijakan

Permasalahan akan timbul apabila debitur tidak melakukan termin pembayaran dalam 7 hari setelah tanggal jatuh tempo. Dari permasalahan tersebut,

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya dan KAI akan mengeluarkan kebijakan" antara lain

a. Surat Kesanggupan

Debitur akan didatangi oleh pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya untuk melakukan pembayaran, apabila debitur tetap tidak melakukan pembayaran maka PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya akan mengeluarkan surat kesanggupan pembayaran. Surat tersebut bertujuan guna mengingatkan debitur untuk segera melakukan pembayaran dan menjadi bukti untuk diserahkan ke atasan perusahaan bahwa debitur sanggup membayar yang tertuang diatas kertas hitam dan putih, serta surat tersebut dapat digunakan untuk melakukan kebijakan selanjutnya.

b. Surat Peringatan

Surat Peringatan atau (SP) merupakan teguran tertulis yang diberikan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya kepada debitur atau penyewa aset yang belum melakukan pembayaran. Ada 3 tahap surat peringatan yang akan diterbitkan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya yakni, Surat Peringatan 1, Surat Peringatan 2 dan Surat Peringatan 3. Masing-masing surat peringatan akan diterbitkan ketika debitur belum melakukan pembayaran termin yakni maksimal 7 hari setelah tanggal jatuh tempo termin pembayaran.

c. Denda

Denda akan dikenakan kepada debitur yang telah melakukan termin pembayaran, denda terhitung mulai dari tanggal jatuh tempo sampai dengan tanggal pembayaran.

KESIMPULAN

Proses pendapatan sewa aset di PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya melalui lima tahapan utama yaitu, inventarisasi dan pemetaan aset, pemasaran, pembuatan surat perjanjian sewa, pembayaran, serta penyelesaian permasalahan terkait pembayaran dilaksanakan dengan prosedur yang jelas dan terstruktur. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan telah melakukan pengelolaan aset yang efektif untuk meningkatkan stabilitas finansial melalui pendapatan non-operasional. Meskipun demikian, permasalahan yang timbul akibat keterlambatan pembayaran oleh debitur masih menjadi tantangan utama. Untuk itu, kebijakan seperti surat kesanggupan, surat peringatan, dan denda telah diterapkan untuk menanggulangi keterlambatan pembayaran tersebut dan menjaga kelancaran pendapatan dari sewa aset.

DAFTAR PUSTAKA

- Anisa, N. A., Arifin, S., Setyowati, L., Hidayah, N., & Megasari, A. D. (2020). Financial Literacy on Impulsive Buying Behavior in Y Generation. *Quantitative Economics and Management Studies*, 1(1), 70–75.
<https://doi.org/10.35877/454ri.qems80>
- Akuntan, D. S. A. keuangan-I., & Indonesia. (2020). *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.73: Sewa*.
- Sastroatmodjo, S., & Purnairawan, E. (2021). *Pengantar Akuntansi*. Bandung; Media Sains Indonesia.
- Suhardi, A., & Rahma, B. (2023). Pendapatan sebagai indikator keuntungan ekonomi. *Jurnal Akuntansi Indonesia*, 49.