

**PENERAPAN SISTEM AKUNTANSI DALAM PENAGIHAN SEWA
TANAH PADA PT KAI DIVRE IV TANJUNG KARANG**

Laporan Akhir

Oleh

PERMADI NUGROHO

2201051018



**PROGRAM STUDI DIPLOMA III AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS LAMPUNG
2025**

**PENERAPAN SISTEM AKUNTANSI DALAM PENAGIHAN SEWA
TANAH PADA PT KAI DIVRE IV TANJUNG KARANG**

Oleh

PERMADI NUGROHO

Laporan Akhir

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
AHLI MADYA AKUNTANSI**

Pada

**Program Studi Diploma III Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung**



**PROGRAM STUDI DIPLOMA III AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS LAMPUNG
2025**

ABSTRAK

PENERAPAN SISTEM AKUNTANSI DALAM PENAGIHAN SEWA TANAH PADA PT KAI DIVRE IV TANJUNG KARANG

Oleh

PERMADI NUGROHO

Laporan akhir ini bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana penerapan sistem penagihan sewa tanah di PT Kereta Api Indonesia (Persero), khususnya pada bagian keuangan unit penagihan. Metode yang digunakan melalui observasi langsung, wawancara, dan dokumentasi. Hasil penulisan menunjukkan bahwa sistem akuntansi telah berjalan cukup baik melalui penerbitan faktur, pemantauan pembayaran, dan pemberian surat peringatan. Namun, masih ditemukan keterlambatan pembayaran yang dapat mengganggu stabilitas arus kas perusahaan. Untuk meningkatkan efektivitas sistem penagihan, disarankan agar PT KAI menerapkan sanksi lebih ketat bagi debitur yang menunggak.

Kata kunci: Sistem Penagihan, Sewa Tanah, PT Kereta Api Indonesia.

ABSTRACT

**APPLICATION OF ACCOUNTING SYSTEM IN LAND RENT
COLLECTION AT PT KAI DIVRE IV TANJUNG KARANG**

By

PERMADI NUGROHO

This final report aims to find out and explain how the implementation of the land lease billing system at PT Kereta Api Indonesia (Persero), especially in the financial section of the billing unit. The method used is through direct observation, interviews, and documentation. The results show that the accounting system has been running quite well through issuing invoices, monitoring payments, and providing warning letters. However, late payments are still found which can disrupt the stability of the company's cash flow. To improve the effectiveness of the billing system, it is recommended that PT KAI apply stricter sanctions for delinquent debtors.

Keywords: Collection System, Land Lease, PT Kereta Api Indonesia.

PERSETUJUAN

**Judul Laporan Akhir : PENERAPAN SISTEM AKUNTANSI DALAM
PENAGIHAN SEWA TANAH PADA PT KAI
DIVRE IV TANJUNG KARANG**

Nama Mahasiswa : Permedi Nugroho

Nomor Pokok Mahasiswa : 2201061018

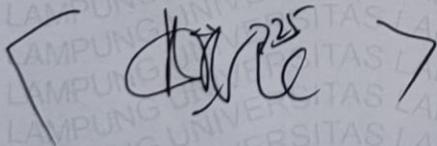
Program Studi : Diploma III Akuntansi

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

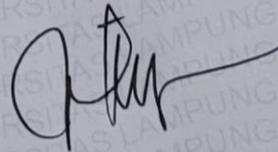
MENYETUJUI

**Menyetujui,
Pembimbing**

**Menyetujui,
Ketua Program Studi**



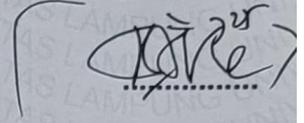
**Dewi Sukmasari, S.E., M.S.A., C.A., Akt.
NIP. 19800625 200604 2 001**



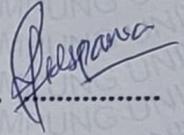
**Ninuk Dewi K., S.E., M.Sc., Ph.D., Ak., CA.
NIP. 19820220 200812 2 003**

MENGESAHKAN

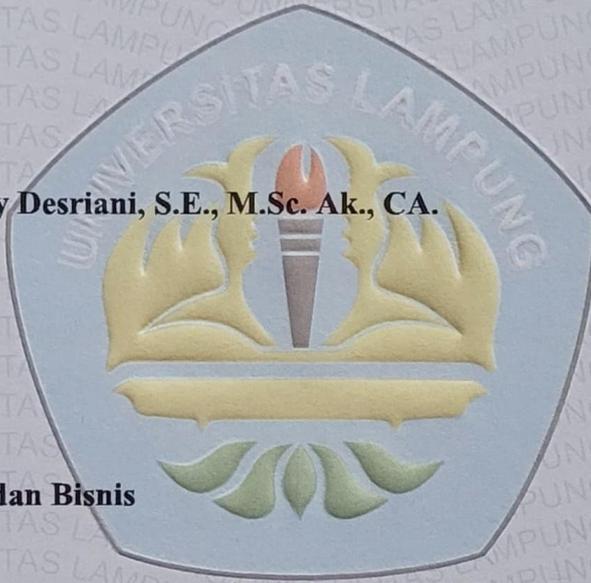
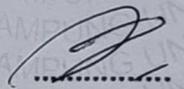
Ketua Penguji : Dewi Sukmasari, S.E., M.S.A., C.A., Akt.



Penguji Utama : Chara P Tidespania Tubarad, S.E., M.Acc., Ph.D., Ak., CA., CIBP.



Sekretaris Penguji : Neny Desriani, S.E., M.Sc. Ak., CA.



Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis



**Prof. Dr. Nairobi, S.E., M.Si.
NIP. 19660621 199003 1 003**

Tanggal Lulus Ujian Laporan Akhir: 08 Mei 2025

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Permadi Nugroho
NPM : 2201061018
Prodi : D3 Akuntansi
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung

Menyatakan bahwa laporan akhir yang berjudul "PENERAPAN SISTEM AKUNTANSI DALAM PENAGIHAN SEWA TANAH PADA PT KAI DIVRE IV TANJUNG KARANG" adalah hasil karya sendiri.

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam laporan akhir ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin atau meniru dalam rangkaian kalimat atau symbol yang saya akui seolah olah sebagai tulisan saya sendiri, dan atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin, tiru atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan pada penulis aslinya.

Apabila saya melakukan hal tersebut diatas, baik sengaja ataupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik laporan akhir yang saya ajukan ini. Bila kemudian terbukti bahwa saya melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain namun mengakui seolah olah sebagai hasil pemikiran saya sendiri, saya bersedia untuk dibatalkan gelar dan ijazah yang telah diberikan oleh Universitas Lampung.

Bandar Lampung, 17 Mei 2025

Yang memberikan pernyataan



Permadi Nugroho
NPM 2201061018

RIWAYAT HIDUP

Permadi Nugroho dilahirkan di Tulang Bawang pada tanggal 18 Mei 2004 dari pasangan Bapak Sunarto dan Ibu Supiyah. Penulis adalah anak keenam dari enam bersaudara.

Penulis memulai pendidikannya pada tahun 2010 di Taman Kanak-kanak Nurul Huda Lesung Bakti Jaya Kecamatan Lambu Kibang Kabupaten Tulang Bawang Barat, Sekolah Dasar diselesaikan pada tahun 2016 di SD Negeri 01 Lesung Bakti Jaya Kecamatan Lambu Kibang Kabupaten Tulang Bawang Barat, Sekolah Menengah Pertama diselesaikan di SMP Negeri 01 Lambu Kibang Kabupaten Tulang Bawang Barat pada Tahun 2019. Sekolah Menengah Atas diselesaikan di SMA Negeri 1 Banjar Agung kabupaten Tulang Bawang pada Tahun 2022.

Pada Tahun 2022 Penulis terdaftar sebagai mahasiswa di Program Studi Diploma III Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung. Pada tahun 2025 penulis melaksanakan Praktik kerja lapangan di PT KAI Divre IV Tanjung Karang mulai tanggal 13 Januari sampai dengan 28 Februari 2017.

MOTTO

"Gagal hanya terjadi jika kita menyerah"

(B. J. Habibie)

"Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya"

(Q.S Al Baqarah: 286)

PERSEMBAHAN

Puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala rahmat, nikmat dan karunia-nya yang tak terhingga, akupersembahkan karya kecil ini kepada :

Kedua orang tua ku tercinta Bapak Sunarto dan Ibu Supiyah yang selalu kusayangi dan kuncintai, terimakasih atas kasih sayang yang tulus serta ikhlas tanpa mengenal batas waktu dalam membesarkan, mendidik, memotivasi, dan mendoakan keberhasilanku.

Kakak-kakak ku yang selalu menginspirasi dan menyemangatiku.

SANWACANA

Bismillahirrahmannirahin

Assalamualaikum Wr. Wb.

Segala puji bagi Tuhan Yang Maha Esa, atas rahmat dan karunia-Nya yang telah menyertai penulis dalam menyelesaikan tugas akhir yang berjudul “Penerapan Sistem Akuntansi dalam Penagihan Sewa Tanah pada PT KAI Divre IV Tanjung Karang”. Karya ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Diploma Akuntansi di Institut Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Teknologi Lampung.

Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan nasihat, dukungan, dan bantuan selama proses penyusunan dan penyelesaian tugas akhir ini.

Secara khusus, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang tulus kepada pihak-pihak berikut:

1. Orang tua kuBapak Sunarto dan Ibu Supiyah. Terimakasih atas kasih sayang, dukungan dan pengorbanan yang diberikan, serta doa yang tiada henti untuk kebaikan dan kesuksesan anaknya.
2. Bapak Prof. Dr. Nairobi, S.E., M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.
3. Ibu Ninuk Dewi K., S.E., M.Sc., Ph.D., Ak., CA Selaku Ketua Program Studi D3 Akuntansi.
4. Ibu Dewi Sukmasari, S.E., M.S.A., C.A., Akt selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dengan penuh kesabaran, memberikan perhatian, dukungan, motivasi, semangat dan sumbangan pemikiran kepada penulis demi terselesaikannya Tugas Akhir ini.

5. Ibu Chara Pratami Tidespania Tubarad, S.E., M.Acc., Ph.D., Ak., CA., CIBP dan ibu Neny Desriani, S.E., M.Sc. Ak., CA Selaku penguji dan sekertaris penguji laporan akhir ini.
6. Seluruh dosen di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung yang telah memberikan bimbingan, pengajaran, dan ilmu pengetahuan selama penulis menjalani proses perkuliahan.
7. Seluruh pegawai dan staf di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung yang telah memberikan bantuan kepada penulis selama masa perkuliahan hingga penyusunan laporan akhir ini.
8. Kakak-kakak ku yang sangat menginspirasi dan menyemangatiku kakak Ika, Ely, Ganang, Sigit, dan Robert.
9. Seseorang terdekat saya Adhelia Pratiwi terimakasih atas doadan dukungannya.
10. Sahabat ku Kausar Maha Prama dan Rahmad Diantoro. Terimakasih sudah selalu ada untuk memberikan semangat, doa, dukungan, bantuan, serta senantiasa mendengarkan keluh kesah selama penulisan Tugas Akhir ini.
11. Teman-teman seperjuangan DIII Akuntansi 2022. Ninda, Dania, Bianca, Cindi, Reva, Bayhaki, Nicko, dan teman-teman yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu terimakasih atas dukungannya.
12. Semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu yang telah memberikan dorongan, semangat dan doanya terimakasih.
13. Terimakasih untuk Almamater tercinta, Universitas Lampung.

Sebagai penutup, penulis menyadari bahwa laporan akhir ini masih memiliki berbagai kekurangan, namun besar harapan penulis agar karya sederhana ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Bandar Lampung,

Permadi Nugroho

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
PERSETUJUAN.....	iv
MENGESAHKAN	v
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN.....	ix
SANWACANA	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan.....	3
1.4 Manfaat Penulisan	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	4
2.1 Pengertian Sistem	4
2.2 Pengertian Akuntansi	4
2.3 Pengertian Sistem Akuntansi.....	5
2.3.1 Unsur-unsur Sistem Akuntansi.....	6
2.4 Pengertian Sewa	7
2.4.1 Sewa Tanah	7
BAB III METODE PENULISAN.....	9
3.1 Sumber Data	9
3.2 Metode Pengumpulan Data	9

3.3 Objek Kerja Praktik.....	10
3.3.1 Lokasi dan Waktu Kerja Praktik	10
3.3.2 Gambaran Umum Perusahaan	10
BAB IV PEMBAHASAN.....	19
4.1 Gambaran Umum Proses Penagihan Sewa Tanah pada PT KAI	19
4.2 Penerapan Sistem Penagihan Sewa Tanah	19
4.2.1 Mencetak Faktur/Invoice Melalui Aplikasi <i>Wealth Management</i>	19
4.2.2 Mencetak Faktur Pajak Melalui Aplikasi Pajakku	20
4.2.3 Mencetak Surat Peringatan Melalui Aplikasi <i>Rail Document System</i>	21
4.2.4 Melakukan Pengecekan Piutang Debitur yang Telah Dibayar Melalui Aplikasi <i>Vaireport</i>	22
4.2.5 Penjagaan dan <i>Monitoring</i> Tagihan yang Akan Jatuh Tempo	23
4.3 Pelaksanaan Kerja	24
4.3.1 Pembuatan Faktur.....	24
4.3.2 Pemantauan Jatuh Tempo Pembayaran.....	25
4.3.3 Pengiriman Surat Peringatan	25
4.4 Proses Penagihan.....	25
4.5 Data Rekapitulasi Piutang PT KAI Divre IV Tanjung Karang	29
4.5 Evaluasi Pelaksanaan Penagihan.....	30
BAB V KESIMPULAN	31
5.1 Kesimpulan.....	31
5.2 Saran.....	31
DAFTAR PUSTAKA	32
LAMPIRAN.....	34

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Struktur Organisasi Unit Penagihan	14
Gambar 3.2 Logo PT KAI.....	17
Gambar 4.1 Aplikasi Wealth Management	20
Gambar 4.2 Aplikasi Pajakku	21
Gambar 4.3 Aplikasi Rail Document System	22
Gambar 4.4 Aplikasi Vaireport	23
Gambar 4.5 Penjagaan dan Monitoring	24
Gambar 4.6 Flowchart Penagihan Sewa Tanah (PT KAI).....	27
Gambar 4.7 Flowchart Penagihan Sewa Tanah (Hasil Analisis Penulis)	28
Gambar 4.7 Data Rekapitulasi Piutang	29

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

PT Kereta Api Indonesia (KAI) Divre IV Tanjung Karang memiliki peran penting dalam pengelolaan transportasi publik di Provinsi Lampung. Sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN), PT KAI tidak hanya berfokus pada layanan perkeretaapian, tetapi juga mengelola berbagai aset perusahaan, salah satunya adalah tanah yang disewakan kepada pihak eksternal. Penyewaan aset ini menjadi salah satu sumber pendapatan tambahan bagi perusahaan yang mendukung kelancaran operasionalnya.

Pengelolaan aset non-operasional PT KAI Divre IV Tanjung Karang memiliki cakupan wilayah yang cukup luas di Provinsi Lampung. Di sepanjang jalur kereta api yang berada di wilayah operasionalnya, terdapat aset tanah yang tidak digunakan untuk kegiatan operasional perkeretaapian dan berpotensi untuk dioptimalkan nilai ekonomisnya melalui penyewaan kepada masyarakat dan pelaku usaha.

Terdapat 457 penyewa tanah di wilayah Divre IV Tanjung Karang, dengan potensi pendapatan sebesar Rp445.748.190. Jumlah ini mencerminkan pentingnya pengelolaan yang tepat terhadap aset sewa tanah sebagai salah satu sumber pemasukan perusahaan.

Sistem akuntansi penagihan yang efektif sangat dibutuhkan untuk memastikan bahwa proses pencatatan, penagihan, serta pembayaran berjalan dengan tertib dan sesuai prosedur. Sistem yang baik dapat membantu perusahaan mengurangi risiko keterlambatan pembayaran, menghindari akumulasi piutang, serta meningkatkan efisiensi dalam pengelolaan aset. Dengan demikian, pendapatan dari sewa tanah dapat tetap stabil dan berkelanjutan.

Pengelolaan pendapatan tambahan seperti sewa tanah memerlukan sistem akuntansi khusus yang terintegrasi dengan sistem keuangan perusahaan secara keseluruhan. Sistem tersebut harus mampu melakukan pencatatan yang akurat tentang identitas penyewa, lokasi dan luas tanah yang disewakan, nilai kontrak, periode sewa, serta jadwal pembayaran. Penerapan teknologi informasi dalam sistem akuntansi penagihan menjadi sangat krusial untuk mengelola database penyewa yang jumlahnya cukup banyak dan tersebar di berbagai lokasi strategis di Provinsi Lampung.

Salah satu tantangan utama dalam sistem penagihan sewa tanah di PT KAI adalah keterlambatan pembayaran dari penyewa, yang berpotensi menimbulkan piutang tak tertagih. Untuk mengatasi hal tersebut, dibutuhkan sistem akuntansi yang terintegrasi dan prosedur penagihan yang sistematis seperti pengiriman tagihan berkala, serta penerapan kebijakan sanksi bagi penyewa yang menunggak. Dengan penerapan sistem yang tepat, perusahaan dapat meningkatkan efektivitas penagihan dan mengoptimalkan pengelolaan aset.

Selain itu, kontrak sewa tanah juga perlu mendapat perhatian serius dalam sistem akuntansi. Dokumentasi yang lengkap dan terstruktur menjadi landasan penting bagi perusahaan untuk melakukan penagihan secara sah dan memberikan dasar hukum yang kuat jika terjadi sengketa dengan penyewa.

Berdasarkan hal tersebut, penulis tertarik untuk menyusun laporan akhir dengan judul "Penerapan Sistem Akuntansi dalam Penagihan Sewa Tanah pada PT KAI Divre IV Tanjung Karang".

1.2 Rumusan Masalah

Bagaimana penerapan sistem akuntansi dalam penagihan sewa tanah pada PT KAI Divre IV Tanjung Karang?

1.3 Tujuan

Untuk mengetahui penerapan sistem akuntansi dalam penagihan sewa tanah pada PT KAI Divre IV Tanjung Karang.

1.4 Manfaat Penulisan

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi PT KAI sebagai bahan evaluasi dalam meningkatkan efektivitas sistem akuntansi penagihan sewa tanah, khususnya dalam mengurangi keterlambatan pembayaran dan risiko piutang tak tertagih. Bagi pembaca, penulisan ini dapat menjadi referensi tambahan terkait penerapan sistem akuntansi penagihan di sektor transportasi dan pengelolaan aset. Selain itu, bagi penulis, penulisan ini memberikan kesempatan untuk menambah pengetahuan serta memperoleh gambaran yang lebih jelas mengenai sistem dan prosedur penagihan yang diterapkan di PT KAI Divre IV Tanjung Karang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Sistem

Menurut Mulyadi (2016) sistem adalah suatu jaringan prosedur yang dibuat dalam pola yang terpadu untuk melaksanakan kegiatan utama suatu perusahaan. Sementara itu, Mulyani (2016) sistem dapat digambarkan sebagai sekelompok subsistem, komponen atau elemen yang bekerja sama untuk mencapai hasil tertentu. Hal ini juga didukung oleh Pasaribu (2025) sistem merupakan kumpulan dari aktivitas, komponen, unsur, atau variabel yang saling terhubung dan bekerja secara selaras untuk menjalankan tugas tertentu demi mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

Selanjutnya, Jogiyanto (2020) sistem adalah suatu jaringan prosedur yang saling berhubungan dan dibentuk untuk melaksanakan aktivitas tertentu atau mencapai sasaran tertentu. Marshall and Steinbart (2014) juga menyampaikan bahwa sistem dapat diartikan sebagai serangkaian komponen yang saling berkaitan dan berinteraksi satu sama lain untuk mencapai tujuan tertentu, di mana beberapa sistem juga tersusun atas subsistem yang mendukung sistem utama.

2.2 Pengertian Akuntansi

Menurut Warren et al (2018) akuntansi adalah sistem informasi yang menyediakan laporan kepada para pemangku kepentingan mengenai aktivitas ekonomi dan status suatu perusahaan. Pura (2013) menjelaskan bahwa akuntansi adalah suatu seperangkat pengetahuan yang meliputi teknik-teknik penyediaan jasa berupa informasi keuangan kuantitatif dari unit-unit organisasi dan mengkomunikasikan (melaporkan) informasi tersebut kepada para pemangku

kepentingan sebagai dasar pengambilan keputusan ekonomi. Hal ini sejalan dengan pendapat Tahang and Zulkarnain (2023) berpendapat bahwa akuntansi adalah proses pencatatan, pengklasifikasian, dan pengikhtisaran informasi keuangan untuk menyusun laporan keuangan (neraca, laporan laba rugi, dan laporan perubahan posisi keuangan).

Di sisi lain, Bahri (2016) akuntansi merupakan suatu metode yang sistematis dalam mencatat, mengelompokkan, meringkas, serta menyajikan transaksi keuangan berdasarkan standar yang telah disepakati secara umum. Sasongko et al (2016) menambahkan bahwa akuntansi dikenal sebagai bahasa bisnis karena menyajikan informasi keuangan maupun non-keuangan yang dibutuhkan oleh manajer, pemilik usaha, pemerintah, investor, dan pihak lain yang terlibat dalam suatu entitas usaha.

2.3 Pengertian Sistem Akuntansi

Menurut Warren et al. (2017) sistem akuntansi adalah metode dan prosedur untuk mengumpulkan, mengklasifikasikan, mengikhtisarkan, dan melaporkan informasi keuangan dan aktivitas bisnis. Sementara itu, Rahardjo and Mulyani (2014) sistem akuntansi merupakan suatu mekanisme yang dirancang untuk menghasilkan informasi keuangan yang akurat, relevan, dan tepat waktu guna mendukung manajemen dalam proses pengambilan keputusan.

Sistem akuntansi menurut Abd'rachim (2021) adalah alat kontrol manajemen. Hal ini didasarkan pada pengorganisasian alur kerja, media, formulir, dan metode pencatatan yang tepat. Tujuannya adalah untuk menghasilkan informasi keuangan yang akurat, yang biasanya ditemukan dalam neraca, laporan laba rugi, laporan arus kas, dan laporan manajemen lainnya. Sedangkan, sistem akuntansi Menurut Mulyadi (2016) terdiri dari formulir, catatan, dan laporan yang dikoordinasikan untuk menyediakan informasi keuangan yang dibutuhkan manajemen untuk menjalankan bisnis.

2.3.1 Unsur-unsur Sistem Akuntansi

Terdapat 5 unsur sistem akuntansi menurut Mulyadi (2016) adalah sebagai berikut:

a. Formulir

Formulir merupakan dokumen yang digunakan untuk mencatat suatu transaksi. Disebut juga sebagai dokumen karena berfungsi mencatat kejadian atau aktivitas yang berlangsung dalam suatu organisasi ke dalam lembaran kertas.

b. Jurnal

Jurnal adalah catatan akuntansi pertama yang berperan dalam pencatatan, pengklasifikasian, dan peringkasan data keuangan serta informasi lainnya. Dalam jurnal, data keuangan dikelompokkan terlebih dahulu sesuai dengan klasifikasi yang relevan dengan informasi yang nantinya akan ditampilkan dalam laporan keuangan.

c. Buku Besar

Buku besar mencakup sejumlah akun yang merangkum data keuangan yang telah dicatat sebelumnya di jurnal. Setiap akun dalam buku besar disusun berdasarkan elemen-elemen informasi yang akan disajikan dalam laporan keuangan.

d. Buku Pembantu

Buku pembantu memuat rincian sub-rekening dari informasi keuangan yang tercatat dalam akun tertentu di buku besar. Buku besar dan buku pembantu termasuk dalam catatan akuntansi akhir, yang berarti bahwa setelah data dalam keduanya dirangkum dan diklasifikasikan, tidak ada lagi proses pencatatan lanjutan yang diperlukan.

e. Laporan

Laporan berisi informasi yang dihasilkan oleh sistem akuntansi. Laporan dapat berupa hasil cetakan komputer dan ditampilkan di layar komputer. Hasil akhir dari proses akuntansi adalah laporan keuangan berupa neraca, laporan laba rugi, laporan perubahan laba ditahan, laporan biaya produksi, laporan biaya pemasaran, laporan harga pokok penjualan, daftar piutang

yang jatuh tempo, daftar utang yang harus dibayar, atau daftar persediaan yang bergerak lambat.

2.4 Pengertian Sewa

Sewa (*lease*) merupakan suatu bentuk perjanjian resmi antara pihak pemberi sewa (*lessor*) dan pihak penyewa (*lessee*). Melalui kontrak ini, *lessee* memperoleh hak untuk memanfaatkan aset tertentu milik *lessor* selama periode waktu yang telah disepakati bersama. Sebagai kompensasi atas pemakaian aset tersebut, *lessee* diwajibkan membayar sejumlah uang sewa kepada *lessor* sepanjang masa sewa berlangsung Kieso et al.,(2018).

Menurut PSAK 73 (2020) sewa didefinisikan sebagai suatu perjanjian, atau bagian dari perjanjian, yang memberikan hak kepada pihak penyewa untuk mengendalikan penggunaan suatu aset tertentu selama jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran.

Sewa menurut Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, diartikan sebagai pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima kompensasi berupa uang. Sedangkan menurut Pasal 1548 KUHPerdara, Sewa merupakan kesepakatan di mana salah satu pihak memberikan hak kepada pihak lain untuk menggunakan suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan sejumlah uang yang disepakati.

2.4.1 Sewa Tanah

Menurut (Salim 2020) sewa tanah adalah bentuk perjanjian sewa menyewa yang objeknya berupa tanah, baik yang digunakan untuk tujuan komersial maupun non-komersial. Sementara itu, perjanjian sewa tanah menurut Waskito and Arnowo (2017) adalah perjanjian antara pemilik tanah dan penyewa di mana pemilik tanah mengizinkan penyewa untuk tinggal, bekerja atau menempati tanah yang disewa dari pemilik tanah, dan penyewa berkewajiban untuk membayar sejumlah

uang sewa yang telah ditentukan setelah setiap bulan, panen atau tahun, atau di muka untuk jangka waktu yang ditentukan.

Sebagai pemilik tanah, PT KAI menyewakan tanah kepada pihak ketiga (perorangan dan perusahaan) untuk berbagai keperluan, seperti kegiatan usaha atau komersial. Dalam perjanjian sewa menyewa, PT KAI bertindak sebagai pemberi sewa dan memungut uang sewa dari penyewa berdasarkan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Sistem pembayaran sewa di PT KAI dapat dilakukan secara rutin, seperti per bulan atau per tahun, sesuai ketentuan dalam kontrak. Perjanjian sewa juga mencakup hak dan kewajiban kedua belah pihak, masa sewa, serta ketentuan lain seperti perpanjangan sewa.

BAB III

METODE PENULISAN

3.1 Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam laporan ini terdiri atas dua kategori, yaitu::

1. Data primer, yakni data yang diperoleh secara langsung oleh penulis dari sumber aslinya.
2. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui sumber tidak langsung, seperti informasi yang tersedia disitus web resmi PT KAI, yaitu <https://www.kai.id/> yang diakses pada bulan februari tahun 2025.

3.2 Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan penulis dalam pengumpulan data sebagai bahan laporan ini diperoleh selama melaksanakan praktik kerja lapangan diPT KAI Divre IV Tanjung Karang adalah sebagai berikut

a. Wawancara

Agar tercapainya tujuan dari tugas akhir ini data yang sudah di dapat melaluiwawancara langsung dengan karyawan PT KAI Divre IV Tanjung Karang, dianalisissehingganya nanti akan mendapat kesimpulan mengenai penerapan sistem akuntansi dalam penagihan sewa tanahPT KAI Divre IV Tanjung Karang.

b. Observasi

Observasi dilakukan secara langsung terhadap aktivitas staf pelaksana penagihan selama praktik kerja di unit penagihan, khususnya dalam proses pencetakan faktur dan pemantauan tagihan.

c. Dokumentasi

Data yang diperoleh pada saat magang langsung diperusahaan berupa dokumen-dokumen yang berisi profil perusahaan dan lainnya, diperoleh dengan cara wawancara bebas yaitu wawancara yang tidak menggunakan pertanyaan spesifik, tetapi memuat poin-poin penting yang ingin di ketahui dan melalui web resmi PT KAI, yaitu <https://www.kai.id/> yang diakses pada bulan februari tahun 2025.

3.3 Objek Kerja Praktik

3.3.1 Lokasi dan Waktu Kerja Praktik

a. Lokasi Kerja Praktik

Praktik kerja lapangan dilakukan di PT KAI Divre IV Tanjung Karang yang beralamat di Jl. Teuku Umar No.23, Pasir Gintung, Kec. Tj. Karang Pusat, Kota Bandar Lampung, Lampung 35121.

b. Waktu Kerja Praktik

Waktu Pelaksanaan kegiatan Praktik Kerja Lapangan (PKL) pada tanggal 13 Januari.d 28 Februari 2025.

3.3.2 Gambaran Umum Perusahaan

3.3.2.1 Sejarah Perusahaan

Pembangunan kereta api di Indonesia dimulai pada tanggal 17 Juni 1864, ketika Gubernur Jenderal Hindia Belanda L.A.J Baron Sloet van de Beele meresmikan konstruksi jalur kereta api Semarang-Vorstenlanden di Desa Kemijen. Proyek perintis ini dilaksanakan oleh perusahaan swasta Naamlouze Venootschap Nederlansch Indische Spoorweg Maatschappij (NV. NISM), menggunakan lebar rel 1435 mm(KAI 2025).

Pemerintah kolonial Belanda kemudian mendirikan sistem kereta api milik negara melalui Staatssporwegen (SS) pada tanggal 8 April 1875, dengan rute awal menghubungkan Surabaya, Pasuruan, dan Malang.

Kesuksesan yang ditunjukkan oleh NISM dan SS menginspirasi banyak investor swasta untuk mengembangkan jaringan kereta api mereka sendiri di seluruh kepulauan(KAI 2025).

Ekspansi perkeretaapian ini mendorong terbentuknya berbagai perusahaan kereta api swasta, termasuk Semarang Joana Stoomtram Maatschappij (SJS), Semarang Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS), Serajoedal Stoomtram Maatschappij (SDS), dan Oost Java Stoomtram Maatschappij (OJS). Perusahaan-perusahaan tambahan muncul di berbagai wilayah, seperti Pasoeroean Stoomtram Maatschappij, Kediri Stoomtram Maatschappij, Probolinggo Stoomtram Maatschappij, Modjokerto Stoomtram Maatschappij, Malang Stoomtram Maatschappij, Madoera Stoomtram Maatschappij, dan Deli Spoorweg Maatschappij(KAI 2025).

Pembangunan kereta api di Indonesia diperluas melampaui Pulau Jawa, dengan konstruksi dimulai di Aceh (1876), diikuti oleh Sumatera Utara (1889), Sumatera Barat (1891), Sumatera Selatan (1914), dan akhirnya mencapai Sulawesi (1922). Meskipun studi kelayakan dilakukan untuk potensi pemasangan jalur kereta api di Kalimantan, Bali, dan Lombok, wilayah-wilayah ini tidak pernah mencapai tahap konstruksi selama periode tersebut(KAI 2025).

Pada akhir tahun 1928, jaringan kereta api dan trem Indonesia membentang sepanjang 7.464 kilometer, terbagi antara kepemilikan pemerintah (4.089 km) dan perusahaan swasta (3.375 km).

Lanskap perkeretaapian berubah drastis pada tahun 1942 ketika Pemerintah Hindia Belanda menyerah kepada Jepang. Seluruh sistem kereta api Indonesia kemudian diambil alih oleh pasukan Jepang dan berganti nama menjadi "Rikuyu Sokyuku" (Dinas Kereta Api). Di bawah kendali Jepang, operasi kereta api dialihfungsikan terutama untuk melayani tujuan militer(KAI 2025).

Perkembangan penting selama pendudukan Jepang termasuk pembangunan jalur Saketi-Bayah dan Muaro-Pekanbaru, yang dirancang khusus untuk mengangkut batu bara dari lokasi pertambangan untuk menjalankan mesin perang Jepang. Namun, periode ini juga menyaksikan pembongkaran 473 kilometer rel yang ada, yang dikirim ke Burma (Myanmar) untuk mendukung pembangunan kereta api di sana(KAI 2025).

Setelah Indonesia memproklamasikan kemerdekaannya pada tanggal 17 Agustus 1945, para karyawan kereta api segera bergerak untuk mengambil alih kendali stasiun-stasiun kereta api dan kantor pusat yang dioperasikan Jepang di seluruh negeri. Gerakan revolusioner ini mencapai puncaknya pada tanggal 28 September 1945, dengan pengambilalihan Kantor Pusat Kereta Api Bandung-sebuah peristiwa yang kini diperingati sebagai Hari Kereta Api Indonesia. Pengambilalihan bersejarah ini juga menandai didirikannya Djawatan Kereta Api Indonesia Republik Indonesia (DKARI), layanan kereta api nasional pertama Indonesia(KAI 2025).

Situasi berubah pada tahun 1946 ketika pasukan Belanda kembali ke Indonesia selama perjuangan kemerdekaan. Administrasi kolonial dengan cepat membangun kembali kendali atas sistem perkeretaapian, mengorganisirnya di bawah nama Staatssporwegen/Verenigde Spoorwegbedrijf (SS/VS). Entitas baru ini menggabungkan kereta api negara yang sebelumnya (SS) dengan hampir semua perusahaan kereta api swasta yang sebelumnya beroperasi di kepulauan ini, dengan Deli Spoorweg Maatschappij (DSM) menjadi satu-satunya pengecualian dalam konsolidasi ini(KAI 2025).

Menyusul perjanjian damai Konferensi Meja Bundar (KMB) pada Desember 1949, Indonesia memulai proses pengambilalihan aset yang sebelumnya dimiliki oleh pemerintah Hindia Belanda. Transisi ini mendorong penggabungan DKARI dan SS/VS menjadi Djawatan Kereta Api (DKA) yang terpadu pada tahun 1950. Pada tanggal 25 Mei

tahun itu, DKA direorganisasi menjadi Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA).

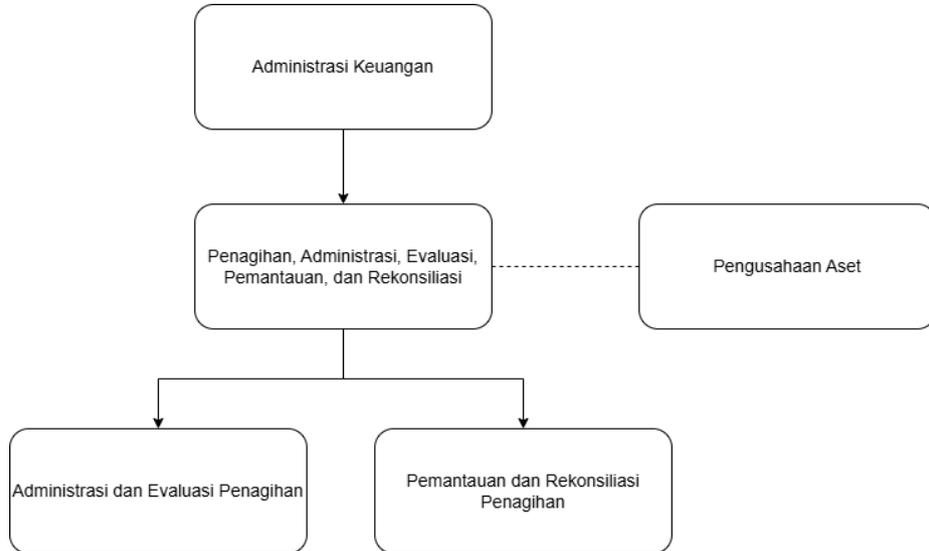
Periode ini juga menyaksikan diperkenalkannya simbol "Wahana Daya Pertiwi", yang melambangkan transformasi Kereta Api Indonesia menjadi tulang punggung transportasi vital yang mendukung kesejahteraan dan pembangunan nasional. Sistem perkeretaapian mengalami perubahan struktural lebih lanjut ketika pemerintah mengubah PNKA menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) pada tahun 1971(KAI 2025).

Dalam upaya meningkatkan layanan transportasi, PJKA kemudian direstrukturisasi menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka) pada tahun 1991. Entitas ini akhirnya bertransformasi menjadi perseroan terbatas pada tahun 1998, menjadi PT Kereta Api Indonesia (Persero) seperti yang dikenal saat ini(KAI 2025).

PT Kereta Api Indonesia sejak itu telah memperluas operasinya melalui tujuh anak perusahaan/kelompok bisnis: KAI Services (didirikan 2003), KAI Airport (2006), KAI Commuter (2008), KAI Wisata (2009), KAI Logistics (2009), KAI Property (2009), dan PT Pilar Sinergi BUMN Indonesia (2015).

3.3.2.2 Struktur Organisasi

Struktur organisasi pada PT KAI dapat dilihat pada gambar dibawah ini. Khususnya untuk struktur organisasi pada unit penagihan.



Gambar 3.1 Struktur Organisasi Unit Penagihan

Deskripsi pekerjaan setiap level pada unit penagihan, yaitu:

1. Penagihan, Administrasi, Evaluasi, Pemantauan, dan Rekonsiliasi

Bertanggung jawab atas proses penagihan piutang perusahaan aset, penagihan biaya IMO dan PSO kepada pemerintah, serta administrasi piutang (*Aging Schedule*). Mengkoordinasikan dan menyusun laporan Piutang Niaga Daerah serta laporan Tuntutan Ganti Rugi (TGR) Pusat dan Daerah. Selain itu, menganalisis dan mengevaluasi *Aging Schedule*, memantau penerimaan kas dan bank atas piutang, TGR, dan pendapatan lainnya berdasarkan bukti penerimaan yang diterima oleh bendahara kas Kantor Pusat. Juga melakukan evaluasi efektivitas penagihan piutang dan perusahaan aset serta monitoring dan rekonsiliasi penerbitan tagihan secara berkala dengan unit terkait.

2. Administrasi dan Evaluasi Penagihan

Membantu administrasi dalam mengoordinasikan, mengelola penerbitan, serta penagihan, termasuk tagihan IMO dan PSO kepada pemerintah beserta laporannya. Bertanggung jawab atas pembuatan perintah bayar untuk penyetoran sesuai dengan ketentuan perpajakan (PPh Pasal 23 dan Pasal 4 ayat 2). Selain itu, membuat surat pengantar penagihan dan invoice, mengelola dokumen penagihan (mulai dari instruksi penagihan hingga kontrak beserta lampiran pendukungnya), serta administrasi piutang pendapatan angkutan penumpang dan barang. Juga berperan dalam optimalisasi aset kontrak Kantor Pusat, termasuk file penjagaan piutang/Kartu Piutang/F.15/SAB, mengevaluasi kontrak yang telah berakhir, serta memantau pembayaran termin yang telah jatuh tempo dan menerbitkan tagihan selanjutnya.

3. Pemantauan dan Rekonsiliasi Penagihan

Mengoordinasikan penyusunan laporan Piutang Niaga Daerah dan laporan Tuntutan Ganti Rugi (TOR) Pusat dan Daerah. Membantu dalam penyusunan laporan Unit Penagihan (KP) serta menganalisis dan mengevaluasi *Aging Schedule*. Selain itu, memantau penerimaan kas dan bank atas piutang, TOR, dan pendapatan lainnya berdasarkan bukti penerimaan yang diterima oleh bendahara kas Kantor Pusat. Juga melakukan evaluasi efektivitas penagihan piutang dan perusahaan aset serta *monitoring* dan rekonsiliasi penerbitan tagihan secara berkala dengan unit terkait.

4. Pengusahaan Aset

Unit Pengusahaan Aset bertanggung jawab dalam pengelolaan kerja sama pemanfaatan aset perusahaan, termasuk menyusun dan menandatangani kontrak dengan debitur, menetapkan nilai harga sewa, serta menangani proses pemutusan hubungan kontraktual jika terjadi pelanggaran atau ketidaksesuaian dari pihak debitur.

Meskipun tidak berada dalam struktur Unit Penagihan, Unit Pengusahaan Aset memiliki peran yang sangat penting dalam proses penagihan, khususnya dalam penyusunan tagihan. Unit ini menyediakan data kontrak, nota instruksi, serta dokumen pendukung lainnya yang menjadi dasar penerbitan tagihan. Selain itu, Unit Pengusahaan Aset juga melakukan koordinasi dengan Unit Penagihan guna memastikan kelengkapan dan keakuratan dokumen yang dibutuhkan dalam proses penagihan.

3.3.2.3 Visi Misi

- Visi
Menggerakkan transportasi berkelanjutan, meningkatkan kualitas hidup masyarakat
Driving Sustainable Transportation, Enhancing People's Lives
- Misi
 1. Menyediakan jasa yang mengedepankan keselamatan, ketepatan waktu dan kenyamanan.
Providing services that prioritize safety, punctuality and comfort
 2. Mengembangkan sumber daya dan teknologi dengan mengedepankan ESG
Develop resources and technology by prioritizing ESG
 3. Berperan aktif dalam pengembangan transportasi antarmoda berkelanjutan bersama pemangku kepentingan
Play an active role in the development of sustainable intermodal transport with stakeholders

3.3.2.4 Logo PT KAI



Gambar 3.2 Logo PT KAI

A. Bentuk

- 1) Terinspirasi dari bentuk rel kereta api yang digambarkan melalui garis yang mengarah ke atas pada huruf A, logo KAI mencerminkan harapan agar perusahaan terus berkembang dan menjadi solusi transportasi terintegrasi terbaik yang terpercaya, bersinergi, serta mampu menghubungkan seluruh wilayah Indonesia dari Sabang hingga Merauke.
- 2) Penggunaan huruf miring (*italic*) yang dimodifikasi pada huruf A menggambarkan karakter KAI yang dinamis, berpikiran terbuka, dan dapat diandalkan.
- 3) Desain grafis yang tegas namun tetap bersahabat, dengan kombinasi warna yang berbeda pada tiap huruf, melambangkan hubungan yang harmonis dan kompeten antara KAI dan para pemangku kepentingan.

B. Warna

Perpaduan warna biru tua melambangkan profesionalisme, kepercayaan, dan stabilitas, sementara aksent oranye mencerminkan semangat, kreativitas, tekad, kesuksesan, serta kebahagiaan.

3.3.2.5 Tata Nilai PT KAI

Tata nilai PT KAI (Kereta Api Indonesia) adalah AKHLAK yang merupakan akronim dari:

1. A : Amanah : Memegang teguh kepercayaan yang diberikan

2. K : Kompeten : Terus belajar dan mengembangkan kapabilitas
3. H : Harmonis : Saling peduli dan menghargai perbedaan
4. L : Loyal : Berdedikasi dan mengutamakan kepentingan Bangsa dan Negara
5. A : Adaptif : Terus berinovasi dan antusias dalam menggerakkan ataupun menghadapi perubahan
6. K : Kolaboratif : Membangun kerja sama yang sinergis

BAB V

KESIMPULAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil observasi dan analisis selama pelaksanaan praktik kerja lapangan di PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divre IV Tanjung Karang, dapat disimpulkan bahwa sistem akuntansi penagihan sewa tanah telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Proses penagihan dimulai dari pembuatan faktur, pemantauan jatuh tempo pembayaran, hingga pengiriman surat peringatan. Namun demikian, efektivitas sistem penagihan masih terkendala oleh rendahnya tingkat kepatuhan penyewa terhadap kewajiban pembayaran. Hal ini berdampak pada peningkatan risiko piutang tak tertagih bagi perusahaan.

5.2 Saran

Untuk meningkatkan efektivitas sistem penagihan sewa tanah, PT Kereta Api Indonesia (Persero) disarankan untuk menerapkan kebijakan sanksi secara konsisten kepada penyewa yang menunggak pembayaran. Selain itu, perlu dilakukan evaluasi berkala terhadap sistem penagihan, terutama dalam hal pengiriman tagihan, pemantauan jatuh tempo, dan tindak lanjut terhadap keterlambatan pembayaran. Perusahaan juga perlu meningkatkan komunikasi dan sosialisasi kepada para penyewa mengenai kewajiban pembayaran, guna mendorong kepatuhan serta mengurangi risiko terjadinya piutang tak tertagih.

DAFTAR PUSTAKA

- Abd'rachim, E.A. (2021). *Sistem Akuntansi Untuk Perusahaan Penerbit*. Jakarta: PT Perca.
- Bahri, Syaiful. (2016). *Pengantar Akuntansi*. pertama. CV Andi Offset.
- Dewan Standar Akuntansi Keuangan. (2020). *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 73: Sewa*. Ikatan Akuntan Indonesia.
- Jogiyanto. (2020). *Sistem Informasi: Teori Dan Aplikasi*. Yogyakarta: CV Andi Offset.
- KAI. (2025). "PT Kereta Api Indonesia." *kai.id*. <https://www.kai.id/>.
- Kieso, Donald E., Jerry J. Weygandt, and Terry D. Warfield. (2018). *Akuntansi Keuangan Menengah*. IFRS. Jakarta: Salemba Empat.
- Marshall, Romney B., and Paul J. Steinbart. (2014). *Sistem Informasi Akuntansi*. ke-13. Jakarta: Salemba Empat.
- Mulyadi. (2016). *Sistem Akuntansi*. 4th ed. Jakarta: Salemba Empat.
- Mulyani, Sri. (2016). *Analisis Dan Perancangan Sistem Informasi Manajemen Keuangan Daerah*. Edisi 2. Bandung: Abdi Sistematika.
- Pasaribu, Sutrisno Arianto. (2025). *Konsep Sistem Informasi*. Banyumas: Wawasan Ilmu.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2014). *Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Pura, Rahman. (2013). *Pengantar Akuntansi I*. Makassar: Erlangga.

- Rahardjo, Soemarso Slamet, and Sri Mulyani. (2014). *Sistem Informasi Akuntansi*. Yogyakarta: DEF.
- Republik Indonesia. (1847). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Salim, Sutadipura Hasan. (2020). *Perkembangan Hukum Kontrak Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sasongko, Catur, Agustin Setyaningrum, Annisa Febriana, Ayu Nadia Hanum, Aisyah Dian Pratiwi, and Vivi Zuryati. (2016). *Pengantar Akuntansi*. Jakarta: Salemba Empat.
- Tahang, Moh., and Nizar Zulkarnain. (2023). *Pengantar Akuntansi*. Jakarta: PT Literasi Nusantara Abadi Grup.
- Warren, Carl S., James M. Reeve, Jonathan E. Duchac, Novrya Suhardianto, Devi Sulistyo Kalanjati, Amir Abadi Jusuf, and Chaerul D. Djakman. (2017). *Pengantar Akuntansi*. Jakarta: Salemba Empat.
- Warren, Carl S., James M. Reeve, Jonathan E. Duchac, Ersa Tri Wahyuni, and Amir Abadi Jusuf. (2018). *Pengantar Akuntansi 1*. Edisi 4. Jakarta: Salemba Empat.
- Waskito, and Hadi Arnowo. (2017). *Pertanahan, Agraria, Dan Tata Ruang*. Edisi Pert. Jakarta: Kencana.