



OPTIMALISASI DALAM MELAKUKAN PENAGIHAN SEWA ASET DI PT. KERETA API INDONESIA DAOP 9 JEMBER DAN DAMPAKNYA DARI PENYEWAAN TERSEBUT BAGI PERUSAHAAN

OPTIMIZATION IN BILLING ASSET RENTALS AT PT. INDONESIAN TRAIN DAOP 9 JEMBER AND THE IMPACT OF THE RENTAL FOR THE COMPANY

Siti Masrohatin¹, Rizti Khairinnisa², Reny Tri Agustina Lestari^{3*}

^{1,2,3} Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, Jember, Indonesia

¹*ristikhairinnisa19@gmail.com, ²renitriagustin47@gmail.com

Article History:

Received: December 30th, 2023

Revised: February 05th, 2024

Published: February 15th, 2024

Abstract: *Optimization is the definition of achieving desired results effectively and efficiently in accordance with expectations. It can also be defined as a measure that measures how goals are achieved optimally so that the desired profits are achieved. The aim of this service is to answer the overall process of billing asset tenants at PT. KAI and the impact of this rental on the company. The observation method used is by observing and collecting information directly from the place of service. From this dedication, it resulted in a conclusion that when collecting from asset rentals, it must be in accordance with procedures so that the results obtained are in accordance with the desired objectives and will have a good impact on the company.*

Keywords: *Optimization, Asset rental collection, Observation*

Abstrak

Optimalisasi merupakan definisi dari pencapaian hasil yang diinginkan secara efektif dan efisien sesuai dengan harapan. Ini juga dapat didefinisikan sebagai ukuran yang mengukur bagaimana tujuan tercapai secara maksimal sehingga tercapai keuntungan yang diinginkan. Tujuan dari pengabdian ini ingin menjawab bagaimana proses menyeluruh dalam melakukan penagihan pada penyewa aset di PT. KAI serta dampak dari penyewaan tersebut bagi perusahaan. Metode observasi yang dilakukan yaitu dengan mengamati dan mengumpulkan informasi langsung dari tempat pengabdian. Dari pengabdian ini menghasilkan sebuah kesimpulan bahwa saat melakukan penagihan dari penyewaan aset harus sesuai dengan prosedur agar hasil yang di dapat sesuai dengan tujuan yang diinginkan dan nantinya akan berdampak baik bagi perusahaan.

Kata Kunci: Optimalisasi, Penagihan Sewa Aset, Observasi

PENDAHULUAN

PT KAI merupakan salah satu perusahaan milik pemerintah (BUMN) yang berorientasi pada pelayanan jasa transportasi. Jasa transportasi ini seharusnya menjadi andalan bagi masyarakat Indonesia khususnya di kota-kota jember ataupun di luar wilayah kota jember yang padat penduduknya. Kereta api ini memiliki banyak manfaat bagi penumpangnya selain menjadi angkutan barang dan penumpang, tetapi juga memberi berbagai manfaat sosial bagi

masyarakatnya. Dengan demikian ini kereta api banyak memberi kontribusi besar bagi pembangunan nasionalnya. (Khoirinisa, A. 2018)

Selain itu kita memanfaatkan lokomotif kereta, gerbong dan bahan serta prasarana pendukung lainnya sebagai jasa transportasi kepada penumpang dan pemilik komoditi. Aset ini termasuk aset bernilai tinggi. Selanjutnya aset-aset terutama merupakan aset strategis perusahaan sebagai sarana dan prasarana. Terlebih lagi pemerintah juga menguasai industri ini sebagai milik negara yang dimanfaatkan oleh masyarakat. (Elsi, M. 2022)

PT KAI juga memiliki sumber penghasilan dari jasa transportasi baik dari angkutan penumpang maupun dari angkutan barang. Selain dari itu PT KAI ini juga memperoleh penghasilan dari kegiatan sewa menyewa aset tanah dan bangunan yang berada di daerah sekitar kai. Bagian ini dikelola oleh perusahaan aset yang merupakan salah satu unit di naungan bawah direktorat komersial. Unit perusahaan pada PT. KAI ini di bentuk untuk menambah penghasilan di perusahaan dengan kegiatan persewaan aset di masyarakat sekitar KAI. Sewa ini merupakan berupa perjanjian antara perusahaan dengan penyewa aset dimana perusahaan ini menyerahkan pemanfaatan aset miliknya berupa tanah dan bangunan dalam jangka waktu tertentu dengan melakukan pembayaran antara penyewa dengan perusahaan aset PT.KAI yang disewakan ini berupa tanah, bangunan, ataupun fasilitas-fasilitas disekitar PT.KAI yang tidak dipergunakan untuk operasional. Serta lahan sekitar PT.KAI diluar lingkungan stasiun yang biasanya disewakan dan dipergunakan sebagai rumah tinggal, warung/kios, maupun fasilitas lainnya. (Maharani, E. 2022)

Dalam menyewakan aset setiap perusahaan pasti memiliki keinginan agar penyewaan asetnya berjalan dengan baik dan efektif. Dengan melakukan pengoptimalisasian saat penagihan sewa aset agar mendapatkan hasil yang sesuai. Optimalisasi sendiri adalah pencapaian hasil yang ingin dicapai sesuai dengan keinginan secara efektif dan efisien. Optimalisasi juga diartikan sebagai ukuran yang menyebabkan tercapainya tujuan secara maksimal sehingga terwujudnya keuntungan yang diinginkan atau yang dikehendaki. (Ali, 2014:348)

Oleh karena itu dalam melakukan penagihan-penagihan sewa aset agar hasilnya optimal kita perlu melakukan standar-standar dan rancangan atau cara agar debitur tertib dalam melakukan sewa aset. Karena ketika kita tidak membuat rancangan atau cara agar debitur mau membayar sewa aset tetapi tidak mau perpanjang kontrak kembali ketika masih di tempat maka bisa membuat rugi perusahaan PT.KAI namun kalau dalam perencanaan penagihan ini berhasil dan berjalan dengan lancar maka debitur tertib melakukan pembayaran sehingga membawa keuntungan bagi perusahaan PT. KAI.

Alasan penulis mengambil judul ini karena penulis tertarik dengan permasalahan yang dihadapi perusahaan PT.KAI yaitu permasalahan berupa debitur atau penyewa yang sulit dihubungi sehingga kita harus mencari cara dan mengoptimalkan penagihan agar perusahaan mendapatkan pemasukan yang lancar dari penyewaan aset tersebut. Maka dari itu kita tertarik untuk mengambil judul optimalisasi dalam melakukan penagihan sewa aset di PT. KAI Daop 9 Jember dan dampaknya penyewaan tersebut bagi perusahaan.

METODE

Kegiatan pengabdian ini dilaksanakan selama satu bulan atau 29 hari kerja yaitu mulai tanggal 27 Desember 2023 – 7 Februari 2024 di Kantor PT KAI (Persero) Daop 9 Jember. Metode pendekatan yang digunakan dalam kegiatan pengabdian ini menggunakan metode observasi. Observasi atau pengamatan adalah sebuah proses pengumpulan informasi langsung tanpa ujung yang dilakukan dengan mengamati orang dan tempat di sebuah situs penelitian. (Creswell, 2012: 213)

Pelaksanaan pengabdian ini ada beberapa tahapan yaitu sebagai berikut :

1. Melakukan survey dan mengamati penagihan penyewaan aset di perusahaan PT. KAI
2. Selanjutnya melakukan rekapan data tentang penyewaan aset debitur yang sulit dihubungi
3. Kemudian kami mempersiapkan hal-hal agar debitur tertib melakukan penyewaan aset

Hal-hal tersebut yaitu: menyiapkan data tagihan debitur yang menyewa aset, Di dalam data tersebut harus ada nomor debitur, alamat, kode va pembayaran, dan daerah debitur tinggal. Setelah itu menghubungi debitur untuk mengingatkan pembayaran, meng follow up kembali debitur yang hanya mengabaikan pesan penagihan.

HASIL

Kegiatan pengabdian masyarakat ini menggunakan metode observasi. Pelaksanaan pengabdian ini dilakukan dengan tahap-tahap berikut yaitu yang pertama dengan mengamati tentang adanya kendala yang dihadapi oleh perusahaan PT.KAI yaitu kendala dimana debitur yang sulit dihubungi dan tidak memperpanjang kontrak namun masih menempati tempat sewa. Kemudian membuat strategi atau cara untuk menghubungi debitur, lalu memberikan arahan ketika debitur tidak bisa melakukan pembayaran secara online, yang terakhir ketika debitur yang mengabaikan pesan dan tidak mau memperpanjang kontrak namun masih menempati aset tersebut kita meng follow up kembali agar debitur tersebut mau membayar tagihan sewa.



Gambar 1. Melakukan penagihan kepada penyewa aset di kantor PT. KAI Daop 9 Jember

PEMBAHASAN

Dari pengabdian yang dilakukan di kantor PT. KAI Daop 9 Jember, untuk mencapai tujuan penagihan yang optimal harus dilakukan penagihan pada debitur penyewa aset secara berkala, karena sering kali ada kendala ketika melakukan penagihan sewa aset. Salah satunya ada debitur yang sulit dihubungi, dan ada pula debitur yang melakukan pembayaran sewa aset via offline atau menitipkan pembayaran kepada petugas lapangan. Penyewaan aset yang berupa tanah dan/bangunan ini tidak hanya daerah jember saja tetapi ada di beberapa daerah, contohnya di daerah banyuwangi, bondowoso, dan lumajang.

Pihak kantor PT. KAI Daop 9 jember menyarankan dan memberi himbauan kepada debitur agar melakukan pembayaran secara online karena sudah ada tata caranya untuk pembayarannya. Bisa melalui bank atau pun indomaret terdekat. Karena ketika debitur melakukan pembayaran secara offline dengan dititipkan kepada petugas lapangan ditakutkan uang pembayaran sewa tersebut hilang atau tidak sampai ke tangan perusahaan dan itu akan membuat kerugian pada kantor PT. KAI Jember.

Hal tersebut bisa saja mempengaruhi dalam pengelolaan terhadap keuangannya. Oleh karena itu harus mengoptimalkan kegiatan peroperasian dalam melakukan penagihan sewa aset ini. Yaitu dengan cara menyusun strategi agar para debitur itu tertib melakukan pembayaran. Karena ini sangat berpengaruh di dalam perusahaan PT. KAI.

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai cara melakukan penagihan secara benar, ada beberapa langkah untuk kegiatan kontrak sewa aset diantaranya :

1. Debitur melakukan pengajuan surat permohonan sewa aset dengan membawa persyaratan yang telah ditentukan oleh PT KAI (Persero) Daop 9 Jember
2. Kemudian langkah yang kedua debitur dan manager melakukan negosiasi ketika debitur sudah memenuhi syarat administrasi dan sudah diterima oleh manager
3. Maka tahap selanjutnya ketika debitur sudah melakukan kesepakatan bersama tahap selanjutnya yaitu peninjauan lokasi yang dimana akan melihat luas tanah yang akan disewa
4. Selanjutnya pembuatan buku kontrak. pembuatan buku kontrak ini dilaksanakan oleh staf dan karyawan PT.KAI (Persero) Daop 9 Jember apabila peninjauan sudah terlaksanakan
5. Menandatangani perjanjian kedua belah pihak yaitu antara pihak manager dan debitur
6. Langkah yang terakhir penerbitan rekening tagihan. (Khoirinisa, A. 2018)

Selanjutnya ketika melakukan penagihan sewa aset yang terkendala maka kita perlu melakukan evaluasi terhadap penyebab-penyebab terjadinya kendala tersebut terhadap penagihan aset kepada debitur. Untuk melakukan penagihan sewa pada debitur yang sudah jatuh tempo agar para debitur tertib dalam melakukan pembayaran sewa aset maka cara yang diambil dalam melakukan penagihannya yaitu:

1. Mencari data para debitur yang telah jatuh tempo terlebih dahulu dan nominal cicilan sewa asetnya
2. kemudian dari data tersebut sudah tercantum nomor telepon debitur, alamat debitur, kode wa, dan besar nominalnya

3. langkah selanjutnya dengan menghubungi debitur tersebut via chat whatsapp dengan menyebut nama, nominal dan kode va debitur yang dituju
4. apabila ada debitur yang kesulitan membayar kita bisa memberikannya prosedur dan langkah-langkah pembayarannya

Diketahui bahwa aset PT KAI ini memiliki pengaruh yang begitu besar dalam membantu melancarkan kegiatan operasi di dalam perusahaan. PT. KAI sebagai badan usaha milik negara diharapkan mampu mengelola aset-aset yang ada didalam perusahaan. Oleh karena itu di diberlakukannya sewa aset di masyarakat setempat. Di dalam penyewaan aset ini dipergunakan untuk hunian dan juga aneka usaha salah satunya perdagangan dan jasa. Manajer keuangan di PT. KAI Daop 9 Jember mengatakan bahwa berhak menggunakan lahan kereta sesuai dengan perjanjian sewa menyewa yang tercantum di dalam perjanjian kontrak sewa yang dilakukan bersama penyewa ruko tanah atau pun bangunan.

Persewaan aset ini merupakan bentuk pengusahaan yang ada di PT. KAI ini di bentuk untuk menyelamatkan aset milik perusahaan sekaligus sebagai pemasukan non core perusahaan. Aset dalam perusahaan milik negara ini memiliki banyak jenisnya yang harus dikelola dengan baik untuk menjaga kelanjutan bisnisnya dan mewujudkan tata kelola yang baik. Dengan contohnya PT. KAI memanfaatkan tanah atau bangunan non aktifnya untuk disewakan kepada masyarakat. Jika ada masyarakat yang ingin melakukan sewa menyewa untuk menempati tanah atau bangunan dalam jangka panjang debitur harus memperpanjang kontrak.

Namun pada kenyataannya masih ada debitur yang masa kontraknya sudah habis tetapi debitur tersebut tidak melakukan perpanjangan kontrak lagi tetapi masih menempati tanah atau bangunan tersebut itulah yang membuat rugi dalam perusahaan. Ini disebabkan karena banyaknya debitur yang masih belum faham tata cara perpanjang kontrak atau standar operasional prosedur dalam kegiatan sewa menyewa.

Oleh karena itu diberlakukannya proses penagihan aset secara berkala agar mendapat hasil yang optimal dengan cara memberi arahan dan prosedur kepada debitur yang masih belum paham tata cara pembayaran maupun perpanjang kontrak persewaan aset. Dan melakukan follow up kepada debitur yang sulit dihubungi agar segera melakukan pembayaran pada tagihan sewa.

Cara ini dilakukan agar perusahaan tidak mengalami kerugian karena kendala tersebut. Setelah dilakukannya pengoptimalisasian dalam melakukan penagihan terhadap aset yang disewakan ada dampak positif yang didapatkan yaitu, banyaknya pemasukan dari debitur yang telah membayar dan secara tidak langsung ini membuat dampak yang baik bagi perusahaan.

Dari hasil pengamatan Rosyidi (2019) juga dijelaskan bagaimana cara mengatasi kendala pada debitur yang mempunyai persewaan aset di tanah milik PT. KAI yang nantinya bisa menguntungkan perusahaan. Dalam pengamatan itu, penagihan pada persewaan aset dilakukan secara langsung yaitu dengan datang ke wilayah tempat tinggal debitur yang mempunyai tagihan atas sewa aset lalu setelah itu dilakukan pendekatan secara kekeluargaan agar debitur mau membayar tagihan sewa tanpa adanya paksaan.

KESIMPULAN

Setelah dilakukannya penagihan sewa aset secara optimal menghasilkan dampak baik bagi perusahaan dan pada keuangan di PT. KAI karena para debitur penyewa aset telah melunasi tagihan

mereka yang telah jatuh tempo itu. Dapat disimpulkan bahwa dengan dilakukannya pengabdian ini para debitur yang awalnya memiliki kendala dalam pembayaran dan para debitur yang sulit dihubungi telah terselesaikan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Kepada kantor PT. KAI (Persero) Daop 9 Jember atas informasi dan pembelajaran yang telah disampaikan dan bimbinganya selama melaksanakan pengabdian terhadap debitur penyewaan aset. Serta kami ucapkan terima kasih juga kepada dosen pembimbing yang sudah sangat sabar dan telaten dalam memberikan arahan kepada kami.

REFERENSI

- Aminudin, Achmad. (2023). *Tranformasi Organisasi KERETA API INDONESIA (KAI)*. Jawa Barat : CV. Adanu Abimata
- DIVA, N. A. *Pengelolaan Tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai Bentuk Perlindungan Tanah Negara (Studi Kasus: Tanah PT. KAI di Wilayah Stasiun Panarukan Daop IX Jember)*.
- Elsi, M. (2022). *Prosedur Sewa Aset Tetap Pt. Kereta Api Indonesia (persero) Divisi Regional IV Tanjung Karang : Akuntansi*.
- Haryono, Cosmas, Gatot. (2020). *Ragam Metode Penelitian Kualitatif Komunikasi*. Sukabumi
- Irwan, A. (2019). *PROSEDUR PELAKSANAAN PENAGIHAN SEWA TANAH DAN BANGUNAN PADA PT KERETA API INDONESIA (PERSERO) DIVISI REGIONAL II SUMATERA BARAT (Doctoral dissertation, Universitas Andalas)*.
- KHOIRINISA, A. (2018). *Standar Operasional Prosedur Sewa Aset Non Railway Pada Unit Pengusahaan 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 (Doctoral dissertation, Politeknik Negeri Lampung)*.
- Nasrul, O. (2018). *Pemanfaatan Tanah Aset PT. Kereta Api oleh Pihak Ketiga*. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 20(3), 525-546.
- Rosyidi, A. A. (2019). *LAPORAN KKM PERSEWAAN ASET TANAH PT. KAI DAOP 7 MADIUN PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO)* (Doctoral dissertation, <https://repository.stiedewantara.ac.id>).
- Sopannah, Ana. Kurniwati, Reny. Anggarani, Dwi. (2023). *Pengelolaan Badan Usaha Milik Desa: dalam Rangka Optimalisasi Pendapatan Asli Desa (PAD) Berbasis Kearifan Lokal*. Surabaya : Scopindo Media Pustaka