



**IMPLEMENTASI PSAK 73 DALAM PENGELOLAAN PENDAPATAN SEWA ASET
PADA PT KAI DAOP IX JEMBER**

**IMPLEMENTATION OF PSAK 73 IN MANAGING ASSET RENTAL INCOME AT PT KAI
DAOP IX JEMBER**

Billah Mustaqfirah Faisal¹, Ikhfan Sauri Ali², Vita Yogi Agustina³, Siti Masrohatin⁴

¹²³⁴ Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

¹bellabbws797@gmail.com, ²ikhfan.sauriali@gmail.com, ³vita098761@gmail.com,
⁴sitimasrohatin12@gmail.com⁴.

Article History:

Received: December 17th, 2023

Revised: February 10th, 2024

Published: February 15th, 2024

Abstract: *PT KAI is a state-owned company that operates in the transportation sector, but not only that, PT KAI also has other sources of income obtained from renting out assets to debtors (lessors) with contracts that have been agreed upon by both parties, and in carrying out leases PT KAI must also be in accordance with the current rental regulations, namely PSAK: 73 concerning asset leases issued by the Indonesian Accountants Association. This community service program aims to find out how PT KAI applies PSAK 73 in managing asset leases and what impact this has on the company's financial reports. This community service program uses a qualitative descriptive method by conducting interviews with related parties at PT KAI and analyzing the company's financial reports. The results of this community service program show that PT KAI has implemented PSAK 73 well in managing asset leases, including recognition, measurement and reporting. The impact of implementing PSAK 73 on PT KAI's financial reports is an increase in transparency and accountability in the company's financial reporting. This community service program contributes to increasing understanding of the application of PSAK 73 at PT KAI and can be a reference for other companies that also apply PSAK 73 in managing asset leases.*

Keywords:

PSAK 73, KAI Assets, Leasing

Abstrak

PT KAI adalah BUMN yang bergerak dalam bidang transportasi, tetapi tidak hanya itu PT KAI juga mempunyai sumber pendapatan lain yang didapat dari menyewakan aset kepada debitur (pesewa) dengan kontrak yang telah disepakati kedua belah pihak, dan dalam melakukan sewa menyewa PT KAI juga harus sesuai dengan aturan sewa yang berlaku saat ini yaitu PSAK:73 tentang sewa aset yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia. Program pengabdian masyarakat ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana PT KAI menerapkan PSAK 73 dalam

mengelola sewa aset dan bagaimana dampaknya terhadap laporan keuangan perusahaan. Program mengabdikan masyarakat ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan melakukan wawancara terhadap pihak-pihak terkait di PT KAI dan menganalisis laporan keuangan perusahaan. Hasil Program mengabdikan masyarakat ini menunjukkan bahwa PT KAI telah menerapkan PSAK 73 dengan baik dalam mengelola sewa aset, termasuk dalam pengakuan, pengukuran, dan pelaporan. Dampak dari penerapan PSAK 73 terhadap laporan keuangan PT KAI adalah adanya peningkatan transparansi dan akuntabilitas dalam pelaporan keuangan perusahaan. Program mengabdikan masyarakat ini memberikan kontribusi untuk meningkatkan pemahaman tentang penerapan PSAK 73 pada PT KAI dan dapat menjadi referensi bagi perusahaan-perusahaan lain yang juga menerapkan PSAK 73 dalam mengelola sewa aset.

Kata Kunci: PSAK 73, Asset KAI, Sewa.

PENDAHULUAN

PT. Kereta Api (Persero) Kantor Pusat Bandung adalah salah satu badan usaha milik negara yang berada di bawah naungan Departemen Perhubungan PT. Kereta Api (Persero) Kantor Pusat Bandung ditunjuk oleh pemerintah untuk menyelenggarakan layanan jasa transportasi darat, dituntut untuk bisa bersaing dengan perusahaan-perusahaan yang sejenis. Apalagi kereta api merupakan alat transportasi yang merakyat, 2 artinya dari mulai kalangan bawah, kalangan menengah, sampai kalangan atas bisa menggunakan jasa transportasi ini (Irfan Maulana, 2017)

Dalam perkembangannya selama 5 tahun terakhir PT KAI telah mengalami perkembangan yang sangat pesat. Dari sisi angkutan penumpang, KAI menambah daftar bandara yang terkoneksi kereta api dengan hadirnya KA Bandara Adi Soemarmo Surakarta pada Desember 2019. Peningkatan pelayanan kepada pelanggan juga dilakukan dengan adanya percepatan waktu tempuh perjalanan yang dimulai sejak 2022 hingga 2023 dan akan terus diprogramkan ke depannya. Pada bisnis angkutan barang, KAI secara kontinyu menambah sarana, perjalanan KA barang, serta mencari potensi baru dalam pendistribusian barang menggunakan kereta api. Di samping angkutan penumpang dan angkutan barang, KAI juga fokus terhadap optimalisasi aset. KAI terus melakukan sertifikasi aset dan memasarkan aset yang potensial secara proaktif yang dalam hal ini dilakukan oleh unit Komersil Non angkutan (KNA) yang bertindak sebagai penghubung antara debitur atau pesewa dengan pihak KAI, dan juga unit penagihan sebagai perantara pembayaran debitur dan sebagai unit yang terjun langsung ke lapangan guna untuk melakukan sosialisasi kepada debitur.

Bentuk atau cara kerjasama pemanfaatan yaitu dengan cara Sewa tanah dengan pihak ketiga dan yang kedua dengan cara Pemberian Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan. Hal ini sebagaimana diatur dalam Keputusan Direksi PT KAI (Persero) No.KEP.U/KA.102/IV/1/KA-2016 tentang Petunjuk Pelaksana Pendayagunaan Aset Tetap Perusahaan, dan alasan PT. KAI memberikan pemanfaatan tanah aset Perkeretaapian diluar penunjang kegiatan usaha, bertujuan untuk mengoptimalkan seluruh aset yang ada, dan agar PT. KAI mendapat manfaat dan pemasukan dari tanah-tanah tersebut, disamping itu agar PT. KAI tidak menanggung beban biaya pajak dan juga biaya pemeliharaan dan pengamanan. Hal ini sebagaimana diatur dalam Keputusan Direksi PT. KAI Nomor. Kep.U/OT.003/VII/1/KA.2011, berkaitan tentang

keabsahaan perbuatan hukum dalam Pemanfaatan tanah aset PT. KAI di luar kegiatan perkeretaapian tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUPA, dan pemberian sewa atau pemanfaatan Tanah Aset kepada pihak ketiga tersebut telah bertentangan dengan Pasal 44 UUPA yang menyatakan bahwa Negara bukan lah sebagai pemilik tanah, sehingga negara tidak dapat menyewakan tanah dan tidak sejalan dengan Peraturan Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) No: 023-VII/KAI/Dir-II/2002, tanggal 23 Juli tahun 2002 tentang Tata Kelola dan Sistem Manajemen PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Dari aspek hukum, pemanfaatan tanah aset PT. KAI oleh pihak lain, telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan mengakibatkan perbuatan tersebut batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada.(Nasrul, 2019)

Menurut KUH Perdata BAB VII, 1548 s.d.u dg. S 1926-335jo. 458 dalam (Grasindo, 2019) mengemukakan bahwa “Sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang baik yang tetap maupun yang bergerak”. adapun Definisi sewa menurut PSAK Nomor 30 Revisi 2007 dalam (Waluyo, 2016) menyebutkan bahwa “Sewa (lessee) adalah suatu perjanjian dimana pemilik aset (lessor) memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakan suatu aset selama periode waktu yang disepakati. Sebagai imbalannya, penyewa melakukan pembayaran atau serangkaian pembayaran kepada pemilik aset. Dari kedua batasan tersebut terdapat pandangan yang sama memberikan batasan sewa dimaksud. Dari sisi tujuan, pernyataan sewa dalam PSAK ini adalah untuk mengatur kebijakan akuntansi dan pengungkapan yang sesuai, baik bagi penyewa (lessee) maupun pemilik aset (lessor) dalam hubungannya dengan sewa. Didalam operasional PT KAI juga melakukan sewa aset ke debitur (penyewa) yang dilakukan oleh unit Komersil Non Angkutan (KNA) dan Unit Penagihan.(Prajanto, 2020)

PSAK 73 atas sewa yang diterbitkan oleh IAI menggantikan beberapa PSAK dan ISAK seperti PSAK 30 Sewa, penentuan apakah suatu perjanjian mengandung sewa pada ISAK 8, sewa operasi insentif pada ISAK 23, evaluasi substansi beberapa transaksi yang melibatkan bentuk legal sewa pada ISAK 24 serta Hak atas tanah pada ISAK 23. PSAK 73 Sewa memperkenalkan model akuntansi tunggal khususnya tentang sewa dimana salah satu isi pokok pengaturan adalah penyewa diisyaratkan untuk mengungkapkan aset hak guna dan liabilitas sewa pembiayaan pada laporan keuangan. Kemudian pengklasifikasian sewa pembiayaan dan sewa operasi perlu dicatat oleh pesewa secara berbeda. Dalam hal ini semua transaksi sewa dilakukan oleh unit Komersil Non angkutan (KNA) dan unit Penagihan yang menjadi penghubung antara debitur atau penyewa dengan pihak pesewa.Oleh karena itu, penulis ingin menganalisis tentang penerapan PSAK 73 dalam transaksi sewa menyewa di PT KAI (Persero) DOAP IX JEMBER(Sewa, n.d.).

METODE

Dalam Program mengabdian masyarakat ini, PT. KAI (Persero) Daop IX Jember dijadikan target dalam kegiatan penerapan PSAK 73 tentang sewa. Daerah Operasi IX Jember (Daop IX Jember) sendiri merupakan salah satu daerah operasi yang dimiliki oleh PT. Kereta Api Indonesia yang berada dibawah naungan direksi PT. Kereta Api Indonesia, dan dipimpin oleh

kepala daerah operasi (kadaop) yang bertanggung jawab langsung dan berada dibawah direksi PT. Kereta Api Indonesia. Stasiun-stasiun utama yang berada di Daop IX adalah Stasiun Jember, Stasiun Ketapang, Stasiun Banyuwangi Kota, Stasiun Probolinggo, Stasiun Pasuruan, Stasiun Kalisat, dan Stasiun Kalibaru. Daop IX memiliki satu depo lokomotif, yakni Dipo Lokomotif Jember, serta dua subdipo lokomotif, yakni Subdipo Probolinggo dan Ketapang. Wilayah kerja Daop IX berada di ujung timur Pulau Jawa dan berpusat di Jember. Lokasi Program pengabdian masyarakat yang diambil berada di Jl. Dahlia, Pagah, Jember lor, Kec. Patrang, Kabupaten Jember, Jawa Timur 68118.

Penulis melakukan analisis tentang penerapan PSAK 73 tentang sewa di PT. KAI (Persero) Daop IX Jember. Dalam pelaksanaannya, penulis memahami terlebih dahulu PSAK 73 tentang sewa yang diterapkan di unit penagihan aset PT. KAI (Persero) Daop IX Jember, memahami prosedur sewa aset, tujuan dilakukannya sewa aset di PT. KAI (Persero) Daop IX Jember, dan mengkaji penerapan PSAK 73 tentang Sewa yang disahkan tanggal 26 April 2017 dan mulai berlaku dari tanggal 1 Januari 2020 lalu menghubungkan dengan sistematika yang ada di unit penagihan aset PT. KAI (Persero) Daop IX Jember.

Metode yang digunakan dalam program pengabdian masyarakat ini menggunakan metode kualitatif dengan teknik pengumpulan data dan juga terjun langsung kelapangan. Data yang dikumpulkan berasal dari sumber-sumber yang berkaitan dengan objek yang akan ditulis dan juga berasal dari wawancara yang dilakukan di PT. KAI (Persero) Daop IX Jember. Data yang diperoleh berupa berbagai jenis data yang meneliti berbagai macam jenis dokumen yang berkaitan dengan objek yang ditulis, kontrak perjanjian, invoice, serta studi kepustakaan (Rahmad and Srihastuti, n.d.).

HASIL

Implementasi PSAK 73 mengenai sewa aset di PT. KAI Daop IX Jember merupakan langkah penting dalam meningkatkan kualitas pelaporan keuangan perusahaan. Dengan adanya standar akuntansi yang relevan, perusahaan dapat memastikan transaksi sewa aset diakui, diukur, dan diungkapkan secara tepat sesuai dengan prinsip-prinsip akuntansi yang berlaku. Dalam jurnal ini, akan dibahas tentang bagaimana implementasi PSAK 73 telah memberikan manfaat signifikan bagi PT. KAI Daop IX Jember dalam mengelola transaksi sewa aset secara efektif dan transparan. Menurut Stice dan Skousen (2014: 905), jika lessor dan juga lessee melakukan kegiatan sewa, akan ada beberapa keuntungan yang didapatkan yaitu : fleksibilitas, tidak adanya uang muka, kedua belah pihak mendapatkan kepastian, dan hubungan bisnis akan mengalami keberlanjutan (Nomorissa, 2021). Berikut dari hasil pengabdian masyarakat yang dilakukan di PT KAI DAOP 9 Jember yang mencakup klasifikasi aset, pengukuran dan pengakuan serta pengungkapannya menurut Psak 73.



Gambar 1. Rapat Koordinasi Unit Penagihan terkait Kendala dan Target Unit Penagihan

Gambar rapat di atas dilakukan oleh unit penagihan yang dipimpin langsung oleh manajer keuangan dan asisten manager unit penagihan dan dihadiri juga oleh manajer hukum KAI DAOP IX Jember dengan tema yang Bahas mengenai rapat evaluasi kinerja unit penagihan dan SOP menagih serta kendala saat dilapangan. Dari rapat tersebut muncul beberapa kendala yaitu salah satu ketidak sesuaian antara manajemen KAI dengan kondisi dilapangan yang mana pihak KAI meminta agar para penagih tidak boleh menerima uang tunai dari debitur untuk mencegah terjadinya kecurangan yang dilakukan sedangkan kendala dilapangan masih banyak debitur yang tidak bisa melakukan pembayaran via bank khususnya debitur yang sudah lanjut usia dan untuk menanggulangi masalah tersebut maka dilakukanlah drivethru agar para debitur bisa melakukan pembayaran langsung ke kantor KAI cabang terdekat yang dilakukan oleh unit penagihan setiap beberapa bulan sekali.



Gambar 2. Sosialisasi Kemasyarakatan Untuk Pembayaran Via Bank secara Door to Door

Keterangan kegiatan gambar 2 Saat kami ikut terjun langsung kelapangan bersama unit Penagihan untuk melakukan sosialisasi pembayaran via bank dan juga menyebarkan undangan drivethru kepada para debitur yang tujuan utamanya adalah untuk mempermudah pembayaran debitur serta debitur diharapkan hadir saat drivethru dilaksanakan. Drive-thru KAI yang dilakukan oleh unit penagihan adalah layanan pembayaran atau penagihan sewa aset yang

dimiliki oleh kereta api yang dilakukan melalui sebuah pertemuan disalah satu kantor cabang. Dalam layanan ini, petugas penagihan akan membuat beberapa meja atau layanan yang biasanya berupa layanan untuk melakukan pembayaran, untuk melakukan perpanjangan kontrak, serta melakukan kontrak baru dengan debitur yang berada di lokasi kantor cabang yang dituju, seperti kantor cabang daerah balung atau tempat yang disepakati sebelumnya.

Layanan drive-thru KAI ini memudahkan debitur yang tidak paham mengenai pembayaran via bank serta memudahkan jika debitur ingin memperpanjang kontrak atau membuat kontrak sewa baru. Dengan adanya layanan ini, pelanggan dapat merasakan kenyamanan dan keamanan terhadap pembayaran dibandingkan dengan dititipkan ke para penagih dan juga pihak KAI dapat menjalankan alur pembayaran sesuai dengan aturan yang berlaku dan SOP yang ada

Berikut ini meja meja yang disediakan saat drivethru (Khoirunisa, n.d.);

1. Pemabayaran.

Pembayaran yaitu yang dimana sudah melakukan perjanjian sewa menyewa aset debitur sudah memanfaatkan atau menempati aset non railway milik PT. KAI (Persero), maka debitur akan dikenakan sewa pemanfaatan aset oleh PT. KAI (Persero). Masa pemanfaatan atau pemakaian aset yang dilakukan oleh debitur akan menentukan berapa besar pembayaran sewa yang harus dibayar oleh debitur.

2. Kontrak Baru.

Kontrak baru adalah kegiatan yang dilakukan ketika ada seorang debitur untuk pertama kalinya ingin menempati atau menggunakan aset non railway milik PT. KAI (Persero). Pengenaan biaya sewa akan diberlakukan apabila debitur dan juga pihak perusahaan telah melakukan dan menandatangani perjanjian atau kontrak baru yang disepakati. Sehingga dengan demikian aset tanah non railway milik PT. KAI (Persero) resmi disewa oleh debitur.

3. Perpanjangan.

Jika seorang debitur dalam menyewa aset non railway milik PT. KAI (Persero) menggunakan sistem kredit, maka debitur tersebut akan dikenakan biaya sewa perpanjangan. Sehingga ketika pembayaran sewa yang pertama (yang sesuai kontrak baru) telah dilakukan, maka tahun selanjutnya debitur harus membayar biaya sewa perpanjangan. Jadi setelah pembayaran kontrak baru telah dilaksanakan, maka selanjutnya debitur akan dikenakan biaya sewa perpanjangan.

Dan, ada beberapa Istilah Istilah Asing Dalam Sewa Aset Non Railway PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

1. Kontrak.

Suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh dua orang atau lebih untuk mencapai suatu kesepakatan disebut dengan perjanjian atau kontrak. Yang mana dokumen tertulis merupakan bentuk dari suatu kontrak. PTM KAI

(Persero) biasanya mencatat bukti dalam buku kontrak bahwa perusahaan sudah menyewakan asetnya dan apabila salah satu pihak melanggar perjanjian yang telah disepakati maka yang dijadikan patokan untuk mengukur benar atau tidaknya adalah buku kontrak tersebut.

2. Virtual Account (VA).

Menurut Achmad (2016), bank biasanya membuat nomor identifikasi untuk pelanggan perusahaan atas permintaan dari suatu perusahaan, dan nomor identifikasi pelanggan ini disebut dengan virtual account. Saat melakukan registrasi pada perusahaan yang bersangkutan pelanggan tidak perlu untuk mendaftar nomor virtual account karena nomor tersebut sudah otomatis dibuat saat registrasi. Sehingga pelanggan tidak perlu mendaftarkan nomor identifikasi lagi, karena setiap nomor virtual account yang dibuat sudah pasti berbeda antara pelanggan yang satu dengan yang lainnya. Setelah buku kontrak yang sudah selesai dibuat, maka PT. KAI (Persero) akan menerbitkan virtual account. Setelah itu, virtual account akan diserahkan ke unit penagihan. Kemudian virtual account itu akan dijadikan sebagai rekening bukti oleh unit penagihan dalam pembuatan rekening yang nantinya akan diserahkan pada debitur.

3. Cost Of Money.

Menurut Dunil (2009), mengatakan bahwa bunga yang dibayar bank ditambah dengan biaya overhead merupakan kumpulan biaya dari dana bank dan biaya ini disebut dengan cost of money. Biasanya cost of money dihitung dengan cara menambahkan antara total beban bunga dan beban yang berhubungan dengan pengumpulan dana. Kemudian dibagi dengan rata-rata dana pihak ketiga yang dikumpulkan dalam periode yang sama.

4. Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

Pajak tidak langsung yang harus dibayar oleh debitur atas aset yang ia sewa disebut dengan pajak pertambahan nilai (PPN). Besarnya PPN yang harus dibayar oleh debitur adalah 10% dari sewa pokok dan ketentuan ini juga diterapkan oleh PT. KAI (Persero) Daop IX Jember.

PEMBAHASAN

Dalam pembahasan ini akan menjelaskan beberapa aspek implementasi PSAK 73: Sewa Aset yang digunakan oleh PT KAI DAOP IX Jember yang didalamnya mencakup tentang klasifikasi Sewa yang dijelaskan di paragraph 61-66, Pengukuran di paragraph 75-85, serta Pengungkapan dalam laporan keuangan yang dijelaskan dalam paragraph 89-97 didalam buku pedoman PSAK 73: Sewa asset. Berikut ini penjelasan secara lebih detail:

A. Klasifikasi Sewa

PT Kereta Api Indonesia (Persero) memiliki jasa transportasi angkutan (angkutan penumpang dan juga barang), dan jasa transportasi tersebut merupakan sumber penghasilan utama PT. KAI (Persero). Tetapi selain mendapatkan penghasilan dari jasa transportasi angkutan, PT. KAI (Persero) juga mendapatkan penghasilan dari aset yang dikelola oleh unit perusahaan aset melalui kegiatan sewa menyewa.

Salah satu unit yang berada dibawah naungan direktorat komersial adalah unit perusahaan aset. Tujuan dibentuknya unit ini adalah untuk menambah nilai penghasilan perusahaan dengan mengoptimalkan pemanfaatan semua aset perusahaan sebagai pemasukan non angkutan. Tanah dan juga bangunan merupakan salah satu aset non angkutan yang dimiliki oleh PT. KAI (Persero). Nilai pada perusahaan akan semakin bertambah jika aset tersebut dikelola dengan baik.

Tanah yang dimiliki oleh PT. KAI (Persero) biasanya dimanfaatkan dengan cara menyewakan serta pemberian hak guna aset tersebut kepada penyewa untuk digunakan sesuai dengan kebutuhan penyewa. Hal ini dilakukan untuk mengoptimalkan semua aset yang ada, agar dari tanah-tanah yang disewakan tersebut PT. KAI (Persero) mendapatkan pemasukan untuk perusahaan.

Aset bangunan milik PT. KAI (Persero) juga disewakan agar pemanfaatan sewa aset tersebut juga memberikan pemasukan bagi PT. KAI (Persero). Menurut PSAK 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. Penyewaan aset tetap akan memperoleh penghasilan berupa uang sewa yang diberikan oleh penyewa (Maharani et al., n.d.). Pencatatan dan pelaporan transaksi sewa guna usaha (leasing) harus sesuai dengan kerangka prosedur dan pedoman yang berlaku. Pedoman yang mengatur sewa guna usaha (leasing) di Indonesia sampai dengan tahun 2019 adalah PSAK 30 tentang Sewa. Pada tahun 2020, PSAK 30 digantikan oleh PSAK 73 tentang sewa, yang resmi diterapkan efektif per 1 Januari 2020 (Wardhani, n.d.)

Berdasarkan PSAK 73 paragraf ke-62 tentang klasifikasi sewa, sewa yang terjadi di PT. KAI (Persero) Daop IX Jember merupakan jenis klasifikasi sewa operasi. Karena sewa menyewa yang terjadi tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat terkait dengan kepemilikan aset pendasar. Aset pendasar sendiri merupakan aset yang terikat dengan sewa, dimana pesewa memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakan aset tersebut. Contoh : Ada seorang penyewa yang menyewa tanah milik PT. KAI (Persero) Daop IX Jember yang akan digunakan untuk membangun rumah, kemudian PT. KAI (Persero) Daop IX Jember membuat kontrak sewa. Setelah kontrak sewa dibuat, PT. KAI (Persero) Daop IX Jember memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan kontrak yang telah disepakati.

Aset yang disewakan oleh PT. KAI (Persero) Daop IX Jember yaitu, tanah, gedung, bangunan, lahan baik yang diwilayah stasiun ataupun tanah, gedung, bangunan, dan lahan jalur kereta api non aktif, serta aspal atau kabel yang melintas diatas jalur kereta api aktif. Aset-aset PT. KAI (Persero) Daop IX Jember ini hanya boleh disewa (tidak bisa/tidak boleh dibeli). Hal ini karena aset tersebut merupakan aset milik negara yang memang dilarang untuk diperjualbelikan.

Tetapi jika sewa aset ingin dipindah tangankan oleh penyewa ke orang lain, hal itu diperbolehkan. Dengan syarat pembayaran sewa oleh penyewa harus lunas terlebih dahulu dan penyewa meminta izin kepada pihak PT. KAI (Persero) Daop IX Jember lalu pihak PT. KAI (Persero) Daop IX Jember memberikan izin kepada penyewa. Dan jika misalnya penyewa atau debitur meninggal dunia, maka pembayaran aset yang dia sewa dilakukan oleh ahli warisnya. Apabila ahli waris sudah melunasi tagihan sewa almarhum/almarhumah, maka sang ahli waris dapat membalik nama aset tersebut atas nama dirinya.

PT. KAI (Persero) Daop IX Jember juga mengalami beberapa kendala saat melakukan transaksi sewa menyewa. Contohnya saja tanah yang disewakan oleh PT. KAI (Persero) Daop IX Jember kepada masyarakat dan telah membuat kontrak sesuai kesepakatan kedua belah pihak, pada kenyataannya pihak penyewa (debitur) tersebut tidak melakukan pembayaran sewa saat jatuh tempo. Sehingga hal ini dapat menyebabkan PT. KAI (Persero) Daop IX Jember tidak mencapai target pemasukan yang mereka harapkan.

Pembayaran sewa dimuka di PT. KAI (Persero) Daop IX Jember dilakukan paling lambat 14 (Lima Belas) hari setelah invoice diterbitkan. Jika penyewa tidak membayar tagihan tersebut, maka akan dikenakan surat peringatan I. Jika setelah 7 hari SP I diberikan, penyewa atau debitur tetap tidak membayar maka akan dikenakan SP II. Dan apabila setelah SP II diberikan, debitur tetap tidak membayar sewa maka dia akan dikenakan SP III. Jika setelah pihak PT. KAI (Persero) Daop IX Jember memberikan SP III dan debitur tidak membayar sewa asetnya, maka unit penagihan aset akan mengembalikan kontrak tersebut kepada unit KNA.

Apabila masa kontrak sewa debitur sudah habis, maka debitur harus membuat kontrak baru dengan perusahaan untuk melunasi tagihan sewa tersebut. Akan tetapi pada kenyataannya meskipun masa kontrak telah habis, banyak debitur yang tidak memperpanjang masa kontraknya dan debitur masih tetap menempati tanah yang mereka sewa tanpa melakukan pembayaran kembali kepada pihak PT. KAI (Persero) Daop IX Jember.

B. Pengukuran

Pengukuran sewa aset real estate pada PT. KAI (Persero) Daop IX Jember dilakukan melalui kesepakatan antara PT. KAI (Persero) Daop IX Jember dengan komunitas penyewa. Proses ini melibatkan beberapa tahapan, antara lain analisis Program mengabdikan masyarakatkepuustakaan, wawancara langsung, dan pengumpulan bahan hukum primer dan sekunder. Penguasaan atas tanah hanya dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang memiliki hak atas tanah, serta dilindungi oleh undang-undang dan kekuasaan umum yang memperbolehkan pemegang hak untuk melakukan penguasaan fisik atas tanah yang menjadi hak fisiknya. Seluruh lahan yang tersedia di PT Kereta Api Indonesia sudah bersertifikat sehingga banyak masyarakat yang tertarik untuk menyewa aset PT Kereta Api Indonesia.

Berdasarkan hasil program pengabdian masyarakat, PT. KAI (Persero) Daop IX Jember mencatat hak pakai dan kewajiban sewa pada tanggal awal kontrak sesuai PSAK 73. Lebih lanjut disebutkan bahwa pengakuan pendapatan pada PT. KAI (Persero) Daop IX Jember juga sesuai dengan PSAK no. 23. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pengukuran sewa PT.

KAI (Persero) Daop IX Jember telah sesuai dengan PSAK.

Produk Bisnis

Dalam upaya meningkatkan pendapatan non angkutan serta mengoptimalkan pemanfaatan aset yang dimiliki oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero), PT. Kereta Api Indonesia (Persero) melakukan sewa aset kepada masyarakat. Menurut Martiani Dwi, dkk (2015:317), sewa merupakan perjanjian yang dilakukan oleh penyewa (lessee) dan pemberi sewa (lessor)(Rahmawati, 20 21). Ada berbagai macam aset yang dimiliki oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang dapat disewa oleh masyarakat sesuai dengan kebutuhan mereka. Aset-aset tersebut, yaitu seperti :

1. Stasiun
Aset berupa Space, ruangan, bangunan, gedung, gudang, tangent atau lahan dan pengelolaan parkir di Wilayah Stasiun.
2. ROW
Aset di sepanjang Jalur Kereta Api Aktif
3. NON ROW
Aset di luar Wilayah Stasiun dan ROW, termasuk di dalamnya rumah perusahaan, bangunan dan lahan di Jalur Kereta Api Non Aktif.
4. SARANA DAN FASILITAS
Aset sarana kereta makan, kereta wisata, dan fasilitas seperti mesin perawatan jalan rel & prasarana penunjang serta Jasa Balai Yasa/Dipo
5. ADVERTISING
Aset berupa Space di Stasiun, ROW Non Stasiun, Sarana, termasuk di dalamnya pengelolaan entertainment: on board, Wih (advertising slot), dari kegiatan Shooting/Pemotretan Event /Activation serta Naming Rights (Stasiun).
6. WISATA/MUSEUM
Aset berupa Museum, Histon Buriding (hentage), termasuk di dalamnya perjalanan kereta wisata.

Mekanisme Perhitungan Tarif Sewa Aset KAI.

Terdapat beberapa koefisien dalam penentuan perhitungan tarif sewa aset KAI, antara lain :

- NJOP Tanah
- Luas Tanah
- NJOP Bangunan
- Luas Bangunan
- Faktor Strategis dan Komersial
- Tingkat Kapitalisasi Bangunan (Peruntukan)
- Faktor Fungsi atau Penggunaan Tanah Bangunan
- Faktor Kemampuan UMR
- Faktor Kemampuan Karyawan (Status Penyewa)
- Jangka Waktu

Tata Cara Pembayaran Sewa Aset KAI

Pembayaran sewa oleh debitur kepada PT. KAI (Persero) dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, antara lain:

- Pembayaran di muka;
- Pembayaran bertahap per termin (dikenakan cost of money).

Pada PSAK (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan), pengukuran awal untuk menentukan harga aset diakuisisi atau liabilitas muncul dilakukan dengan dasar nilai buku atau harga perolehan pada saat terjadinya transaksi. Setelah pengukuran awal, entitas dapat menggunakan konsep nilai wajar (fair value) untuk pengukuran selanjutnya, yang menggambarkan nilai pasar yang sebenarnya terjadi pada saat itu. PSAK Nomor 23 mengatur pengukuran pendapatan, di mana pendapatan selalu diakui pada saat dua kriteria penting terpenuhi, yaitu pada saat pendapatan telah diselesaikan dan kas atau janji pembayaran dimasa depan telah diterima. Selain itu, PSAK juga mengatur pengukuran aset tetap, di mana biaya perolehan aset tetap diakui jika kemungkinan besar manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke entitas dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal. Pengukuran nilai wajar dalam PSAK dengan mempertimbangkan berbagai faktor, termasuk umur, kondisi, dan lokasi aset, serta dapat melibatkan pihak-pihak yang berpartisipasi dalam pasar. PSAK 14 mengatur pengukuran persediaan, termasuk pencatatan biaya yang diakui sebagai aset dan teknik pengukuran biaya persediaan.

C. Pengungkapan

Pengakuan sewa menurut PSAK 73 mengatur tentang bagaimana suatu entitas harus mengakui transaksi sewa dalam laporan keuangan mereka. Dalam hal PT. KAI (Persero) Daop IX Jember, yang merupakan perusahaan kereta api yang memiliki aset-aset seperti bangunan, tanah *row way* dan lainnya yang siap untuk disewakan, pengakuan sewa akan berlaku jika PT. KAI (Persero) Daop IX Jember melakukan transaksi sewa dengan pihak lain. PT. KAI (Persero) Daop IX Jember harus melakukan pengungkapan informasi terkait transaksi sewa dalam catatan atas laporan keuangan mereka, termasuk informasi mengenai jumlah sewa yang harus dibayar, jangka waktu dan kondisi lainnya yang relevan.

Dalam pengungkapan atas sewa ini diatur dalam PSAK 73 dalam paragraf 89-92 yang mengatur tentang pengungkapan informasi terkait transaksi sewa dalam laporan keuangan entitas. Berikut adalah penjelasan singkat mengenai setiap paragraf tersebut:

1. Paragraf 89: Paragraf ini mengatur bahwa entitas harus mengungkapkan informasi yang signifikan terkait dengan transaksi sewa dalam laporan keuangan mereka. Informasi yang harus diungkapkan meliputi, namun tidak terbatas pada, jumlah sewa yang harus dibayar di masa depan, jangka waktu sewa, dan kondisi-kondisi lain yang relevan. Dalam PT.KAI (Persero) Daop IX Jember mereka mencatat semua kondisi yang relevan atas sewa dalam bentuk bukti transaksi berupa kontrak sewa, yang meliputi saldo jumlah sewa, jangka waktu sewa, PPH dan PPN serta lokasi dan data pribadi penyewa serta lokasi aset yang

disewakan (dalam hal ini PT. KAI (Persero) Daop IX bertanggung jawab aset dari wilayah Probolinggo sampai Banyuwangi dan daerah Situbondo).

2. Paragraf 90: Paragraf ini menekankan bahwa entitas harus mengungkapkan informasi mengenai kebijakan akuntansi yang digunakan dalam mengakui transaksi sewa. Hal ini termasuk metode pengukuran aset sewa, kebijakan depresiasi aset sewa, serta kebijakan amortisasi kewajiban sewa. PT. KAI (Persero) Daop IX Jember melakukan pengukuran terhadap aset yang disewakan sesuai dengan keadaan aset tersebut contohnya seperti jika aset tersebut memiliki tempat strategis seperti dekat dengan jalan raya atau pusat keramaian dan mudah diakses maka aset tersebut memiliki harga lebih tinggi dibandingkan dengan aset yang susah diakses seperti masuk dalam gang gang kecil biasanya aset ini berupa lahan atau rumah yang dibangun diatas tanah KAI yang sudah tidak berfungsi lagi misalnya seperti daerah Puger, balung dll.
3. Paragraf 91: Paragraf ini mengatur bahwa entitas harus mengungkapkan informasi terkait dengan risiko dan ketidakpastian yang terkait dengan transaksi sewa. Dalam kasus seperti ini yaitu biasa para penyewa sangat susah ditagih dalam melakukan pembayaran maka PT. KAI (Persero) Daop IX Jember mengeluarkan Surat Peringatan baik itu SP 1,2 dan 3. Dan perlu diketahui juga setiap penagihan tidak boleh menerima uang tunai dari debitur atau penyewa, jadi pembayaran dilakukan secara transfer ke rekening KAI, tapi dalam kenyataannya banyak debitur yang sudah lanjut usia dan tidak bisa melakukan pembayaran via transfer sehingga terjadi ketimpangan siuran dalam management yang diinginkan oleh manager dan keadaan yang terjadi dilapangan, kasus ini kamu temukan dalam melakukan pengabdian terjun lapangan ke debitur daerah balung, dan cara mengatasinya yaitu dengan cara penagihan menerima uang tunai dari debitur dan menyetorkan uang tersebut saat *drivethru* yaitu pembayaran langsung ke kantor KAI terdekat.
4. Paragraf 92: Paragraf ini menyebutkan bahwa entitas harus mengungkapkan informasi terkait dengan transaksi sewa yang signifikan dan tidak biasa. Informasi ini dapat berupa perubahan signifikan dalam struktur sewa, adanya opsi pembelian aset sewa, atau transaksi sewa dengan pihak-pihak terkait. Paragraf ini berkaitan dengan kontrak sewa antara PT. Kereta Api Indonesia dengan debitur yang didalamnya berisi data data yang dibutuhkan untuk sewa aset dengan debitur yang berisi data data untuk pembukuan laporan keuangan dan faktur sewa dan invoice pembayaran sewa.

Dengan mematuhi ketentuan pengungkapan yang diatur dalam paragraf 89-92 dari PSAK 73, entitas seperti PT. KAI (Persero) Daop IX Jember dapat memberikan informasi yang relevan dan transparan terkait dengan transaksi sewa dalam laporan keuangan mereka, sehingga memudahkan pemakai laporan keuangan untuk memahami implikasi finansial dari transaksi tersebut. Dan dikarenakan PT. Kereta Api Indonesia hanya melakukan sewa berupa sewa operasi maka PT. Kereta Api Indonesia juga harus mengikuti aturan sesuai paragraf 95-97 dari PSAK 73 yang membahas tentang pengungkapan informasi terkait dengan sewa dalam laporan keuangan entitas. Berikut adalah penjelasan singkat mengenai setiap paragraf tersebut:

5. Paragraf 95: Paragraf ini mengatur bahwa entitas harus mengungkapkan informasi terkait dengan kewajiban sewa yang tidak diakui dalam laporan keuangan. Informasi ini meliputi jumlah kewajiban sewa yang tidak diakui, jangka waktu sewa yang relevan, serta tingkat

bunga implisit dalam transaksi sewa. Paragraf ini sebenarnya lebih mengarah tentang pemisahan antara sewa operasi dan yang bukan sewa operasi dikarenakan PT. KAI (Persero) Daop IX Jember hanya melakukan sewa operasi maka tidak perlu adanya pemisahan tersebut sehingga paragraf ini kurang begitu bermanfaat dalam transaksi sewa menyewa tersebut.

6. Paragraf 96: Paragraf ini menekankan bahwa entitas harus mengungkapkan informasi tentang kewajiban sewa yang diakui dalam laporan keuangan. Informasi yang harus diungkapkan meliputi jumlah kewajiban sewa yang diakui, jangka waktu sewa yang relevan, serta metode pengukuran kewajiban sewa. Dalam hal ini berupa pajak penghasilan atas sewa dan pajak pertambahan nilai yang hal ini tercantum dalam faktur dan invoice pembayaran sewa.
7. Paragraf 97: Paragraf ini mengatur bahwa entitas harus mengungkapkan informasi tentang pembayaran sewa yang harus dilakukan di masa depan. Informasi ini mencakup pembayaran sewa minimum yang harus dibayar, serta pembayaran sewa variabel, pembayaran sewa yang terkait dengan opsi pembelian aset sewa, dan pembayaran sewa yang terkait dengan penyesuaian harga. Hal ini berkaitan erat dengan unit penagihan PT. Kereta Api Indonesia yang bertanggung jawab atas pembayaran debitor dan ini berkaitan dengan faktur dan kontrak sewa yang didalamnya berisi tentang termin pembayaran sewa yaitu pembayaran yang dilakukan dengan cara menyicil sewa atas aset yang disewakan.

Dengan mematuhi ketentuan pengungkapan yang diatur dalam paragraf 95-97 dari PSAK 73, entitas seperti PT. KAI (Persero) Daop IX Jember dapat memberikan informasi yang lengkap dan transparan terkait dengan kewajiban dan pembayaran sewa dalam laporan keuangan mereka. Hal ini akan membantu pemakai laporan keuangan untuk memahami implikasi finansial dari transaksi sewa yang dilakukan oleh entitas tersebut.

KESIMPULAN

Pengabdian dan pengamatan yang dilakukan di PT KAI DAOP 9 JEMBER yang menganalisis implementasi Psak 73 tentang sewa aset menunjukkan bahwa perusahaan telah berhasil menerapkan standar akuntansi yang relevan dalam mengelola transaksi sewa aset dengan baik yang dilakukan oleh unit Komersial Non angkutan (KNA) sebagai penghubung antara debitor dan pihak KAI, dan juga Unit penagihan yang berperan sebagai pihak dari KAI yang terjun langsung kelapangan untuk memastikan pendapatan dari sewa aset telah diperoleh dan memastikan pencatatannya sebagai mana mestinya. Dengan adanya implementasi PSAK 73, PT KAI DAOP 9 Jember dapat memastikan bahwa pengakuan, pengukuran, dan pengungkapan terkait sewa aset dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip akuntansi yang berlaku. Hal ini memberikan kejelasan dan transparansi dalam pelaporan keuangan perusahaan serta meningkatkan kepercayaan dari para pemangku kepentingan terhadap informasi keuangan yang disajikan. Dengan demikian, implementasi PSAK 73 di PT KAI DAOP 9 Jember dapat dikatakan berhasil dan memberikan manfaat yang signifikan dalam pengelolaan sewa aset perusahaan.

PENGAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS

Dalam pelaksanaan seluruh kegiatan Praktek Pengalaman Lapangan ini tidak terlepas dari

bantuan dan peran berbagai pihak. Untuk itu, kami selaku tim pengabdian mengucapkan terimakasih kepada :

1. Prof. Dr. H. Hepni, S. Ag, M.M. CPEM selaku Rektor Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Shiddiq Jember.
2. PT. KAI (Persero) Daop IX Jember yang telah memfasilitasi terselenggaranya kegiatan pengabdian masyarakat.
3. Dr. Siti Masrohatin, SE., M.M selaku Dosen Pembimbing Lapangan yang telah membimbing kami, memberikan masukan, saran, serta arahan kepada kami dalam melaksanakan kegiatan pengabdian masyarakat , penyusunan, serta pembuatan artikel dan laporan pengabdian masyarakat .
4. Bapak Ludfi Hidayat selaku Dosen Pamong yang telah membimbing kami, membantu kami, dan memberikan materi kepada kami selama kami melakukan pengabdian masyarakat di PT. KAI (Persero) Daop IX Jember.
5. Ibu intan Ety Purnamasary selaku Manajer Keuangan PT. KAI (Persero) Daop IX Jember yang telah menerima kami untuk melakukan pengabdian masyarakat di PT. KAI Daop IX Jember.
6. Bapak Sudiarto selaku Juru Tagih Wilayah Lumajang dan juga sekaligus Penanggung Jawab dilapangan yang telah mengizinkan kami untuk ikut serta dalam kegiatan terjun lapangan.
7. Bapak Haris Firmansyah, Bapak Udit Yulianto, Ibu Rahestri Prameswari, Ibu Intan Dwi A.W selaku staff administrasi penagihan yang sudah banyak membantu kami, mengajarkan kami berbagai macam pekerjaan selama kami melakukan pengabdian masyarakat
8. Ibu Yana selaku Staf Komersial Non Angkutan (KNA) yang sudah banyak membantu kami, memotivasi kami, mengajarkan kami tentang berbagai hal selama kami melakukan pengabdian masyarakat .
9. Kedua orang tua kami yang telah mendoakan, menyediakan kebutuhan kami, dan mensupport kami selama kami melakukan pengabdian masyarakat .
10. Kakak-kakak kami yang sudah membantu memberikan ide-ide untuk membuat laporan pengabdian masyarakat.
11. Alfi rizka maulidah yang telah memberi semangat pada saya sehingga saya dapat menyelesaikan laporan ini dengan baik dan benar.
12. Adinda ikilatul selaku teman sekamar saya yang selalu menghibur dan mensupport saya selama kami melakukan pengabdian masyarakat .

DAFTAR REFERENSI

- Maulana, Irfan.134020289.(2017). *PENGARUH PEMAHAMAN AKUNTANSI, PEMANFAATAN SISTEM INFORMASI AKUNTANSI DAN PERAN INTERNAL AUDIT TERHADAP KUALITAS LAPORAN KEUANGAN (Studi Pada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Kota Bandung)*.
- Khoirunisa, A., n.d. *WORKING PRACTICE REPORT*.
- Maharani, E., Arditha, A., Yuniarti, E., n.d. *REGIONAL IV TANJUNG KARANG*.
- Nasrul, O., 2019. *PEMANFAATAN TANAH ASET PT KERETA API INDONESIA (PERSERO) DIVISI REGIONAL II SUMATERA BARAT OLEH PIHAK KETIGA*. *soumlaw* 2, 150. <https://doi.org/10.22216/soumlaw.v2i1.3554>
- Nomorissa, T.A., 2021. *PENERAPAN PSAK 73 TERHADAP KINERJA KEUANGAN PADA PERUSAHAAN JASA DI BURSA EFEK INDONESIA 7*.
- Prajanto, A., 2020. *IMPLEMENTASI PSAK 73 ATAS SEWA TERHADAP KINERJA KEUANGAN PADA BUMN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA*. *JAKA* 1. <https://doi.org/10.56696/jaka.v1i2.4277>
- Rahmad, M.S.A., Srihastuti, E., n.d. Dampak Penerapan PSAk 73 Atas Sewa Dan Implementasi Perpajakannya Pada PT. Garuda Indonesia, Tbk.
- Rahmawati, S., 2021. *PENERAPAN PSAK 73 PADA PERUSAHAAN PERTAMBANGAN YANG TERDAPAT DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2019*. *Jurnalku* 1, 15–29. <https://doi.org/10.54957/jurnalku.v1i1.19>
- Sewa, P., n.d. *BAB II LANDASAN TEORI*.
- Wardhani, H.K., n.d. *ANALISIS IMPLEMENTASI PSAK 73 TERHADAP PERLAKUAN AKUNTANSI SEWA GUNA USAHA (LEASING) PT PLN (PERSERO) UNIT INDUK DISTRIBUSI JAWA TIMUR*.