

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

PT Kereta Api Indonesia merupakan Badan Usaha Milik Negara yang menyelenggarakan pelayanan jasa angkut kereta api. Layanan PT KAI meliputi angkutan penumpang dan barang. Pada akhir Maret 2007, DPR mengesahkan revisi Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1992, yaitu Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007, yang menegaskan bahwa investor swasta maupun pemerintah daerah diberi kesempatan untuk mengelola jasa angkutan kereta api di Indonesia. PT KAI memiliki wilayah-wilayah operasi di Indonesia. Berikut wilayah-wilayah operasi PT KAI. Daop 1 Jakarta, Daop 2 Bandung, Daop 3 Cirebon, Daop 4 Semarang, Daop 5 Purwokerto, Daop 6 Yogyakarta, Daop 7 Madiun, Daop 8 Surabaya, Daop 9 Jember, Divre I Sumatera Utara, Divre II Sumatera Barat, Divre III Palembang, Divre IV Tanjung Karang.

Setiap perusahaan memiliki aset tetap yang digunakan dalam operasi normal perusahaan, seperti Tanah, gedung, mesin, dll. Untuk PT KAI yang menjadi aset utamanya adalah kereta api, gerbong kereta, stasiun, gedung, rel kereta, dan tanah di sepanjang rel kereta. Menurut Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang No.23 Tahun 2007 tentang perkeretaapian yang menyatakan jalur ruang milik kereta api adalah bidang tanah di kiri dan di kanan ruang manfaat jalur kereta api yang digunakan untuk pengamanan konstruksi jalan rel. Ruang milik jalur kereta api di luar ruang manfaat

jalur kereta api dapat digunakan untuk keperluan lain atas izin dari pemilik jalur dengan ketentuan tidak membahayakan konstruksi jalan rel dan fasilitas operasi kereta api. Dalam penjelasan pasal tersebut menyatakan bahwa batas ruang milik jalur kereta api merupakan ruang di sisi kiri dan kanan ruang manfaat jalur kereta api yang lebarnya paling rendah 6 meter.

Perusahaan dapat memanfaatkan aset-asetnya yang menganggur dalam rangka menambah pendapatan perusahaan. Misalnya dengan menyewakan aset tersebut kepada pihak lain, contohnya PT Bank Rakyat Indonesia Tbk atau BRI yang membangun menara baru di kawasan Gatot Subroto, Jakarta. Pembangunan menara baru ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan ruang kerja perusahaan. Selain untuk kebutuhan sendiri, BRI juga menyewakan ruang kerja mengingat kebutuhan ruang kantor yang semakin meningkat

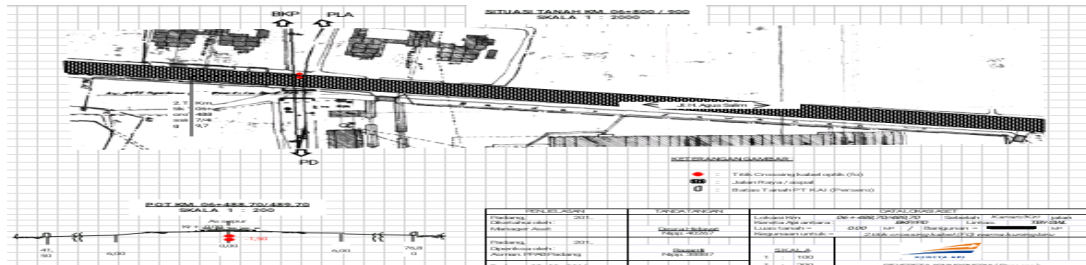
Demikian juga halnya PT KAI Divre II Sumatera Barat tempat saya melaksanakan magang. PT KAI Divre II Sumbar mempunyai aset berupa tanah seluas 9.760.793 m<sup>2</sup> yang digunakan sebagai jalur lintas kereta api di Sumatera barat. Apabila tanah di sepanjang rel untuk lintas kereta api tersebut memiliki kelebihan, maka tanah tersebut dimanfaatkan PT KAI Divre II Sumatera Barat untuk disewakan kepada masyarakat. Sewa ini dilakukan sesuai dengan Keputusan Direksi PT KAI (Persero) No.Kep.U/KA.102/IV/KA-2016 tentang Petunjuk Pendayagunaan Aset Tetap Perusahaan. Dasar hukum yang digunakan Oleh PT KAI Divre II Sumbar dalam pendayagunaan Aset dan pedoman kerjasama dengan pihak lain adalah Peraturan

Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-03/MBU:08/2017 serta PER-04/MBU/09/2017 Tentang pedoman kerjasama Badan Usaha Milik Negara.

Selain itu, PT KAI juga memiliki kewajiban untuk menjaga aset sesuai dengan Surat KPK tahun 2014. Ada empat pembahasan utama dalam surat tersebut, pertama, melanjutkan proses sertifikasi terhadap aset PT KAI berupa rumah perusahaan, tanah dan bangunan. Kedua, melanjutkan proses penertiban rumah perusahaan dengan melakukan upaya penertiban dari pihak yang tidak berhak. Ketiga, secara berkesinambungan menyelesaikan permasalahan status kepemilikan tanah dan bangunan dalam rangka program penertiban barang milik negara di lingkungan PT KAI. Keempat, menyampaikan perkembangan pelaksanaan hal-hal tersebut diatas secara periodik (per 3 bulan) kepada komisi pemberantasan korupsi.

Di kota Padang sendiri tanah milik PT KAI Divre II yang disewakan dapat kita lihat di beberapa wilayah seperti di pinggir jalan rel Kampung Jua, di pinggir jalan rel Simpang Haru, di pinggir rel Jati dan beberapa tempat lainnya, seperti yang ditunjukkan pada Gambar 1.1.





sumber: PT Kereta Api Indonesia Divre II Sumbar, 2019

**Gambar 1.1 Tanah PT KAI Divre II Sumbar yang Disewakan**

Sewa-menyewa tanah PT KAI Divre II Sumbar ditangani oleh Bagian Pengusahaan Aset PT KAI Divre II Sumatera Barat. Saat ini orang yang menyewa tanah pada PT KAI Divre II Sumbar atau yang disebut debitur semakin meningkat, hal tersebut dapat dilihat dari banyaknya debitur yang telah menyewa tanah di Kota Padang. Data jumlah debitur yang menyewa tanah milik PT KAI Divre II Sumbar di Kota Padang berdasarkan kecamatan dapat dilihat pada Tabel 1.1

**Tabel 1.1**

**Rekapitulasi Jumlah Debitur Yang Menyewa Tanah Berdasarkan Kecamatan**

No.	Kecamatan	Jumlah Debitur (Orang)
1.	Lubuk Begalung	774
2.	Lubuk Kilangan	160
3.	Pauh	157
4.	Padang Timur	768
5.	Padang Utara	128
6.	Padang Selatan	207
7.	Koto Tangah	107
8.	Batang Anai	239

Sumber: PT Kereta Api Indonesia Divre II Sumbar, 2019

PT KAI Divre II Sumbar melayani debitur yang melakukan permohonan sewa-menyewa tanah serta melayani debitur yang melakukan pembayaran sewa tanah.

Agar mempermudah proses kegiatan permohonan sewa-menyewa tanah dan pembayaran sewa tanah, maka terdapat prosedur untuk masing-masing kegiatan.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian diatas, masalah yang akan dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur sewa tanah pada PT KAI Divre II Sumbar
2. Apa saja permasalahan atau kendala yang muncul terkait dengan sewa tanah PT KAI Divre II Sumbar
3. Apa saja kontribusi sewa tanah untuk PT KAI Divre II Sumbar
4. Apa saja manfaat sewa tanah untuk masyarakat

## **1.3 Tujuan dan Manfaat Magang**

### **1.3.1 Tujuan Magang**

Berikut tujuan dari kegiatan magang:

1. Magang merupakan salah satu mata kuliah wajib pada Program Studi Diploma III Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Andalas
2. Sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada Program Studi Diploma III Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Andalas
3. Sebagai bahan untuk menulis tugas akhir yang menjadi syarat ujian komprehensif
4. Mengaplikasikan ilmu yang diperoleh dalam pembelajaran perkuliahan.
5. Mengetahui bagaimana prosedur sewa tanah pada PT KAI Divre II Sumbar.
6. Untuk mengetahui apa saja permasalahan atau kendala yang muncul terkait dengan sewa tanah PT KAI Divre II Sumbar

7. Untuk mengetahui apa saja kontribusi sewa tanah untuk PT KAI Divre II Sumbar
8. Untuk mengetahui apa saja manfaat sewa tanah untuk masyarakat.

### **1.3.2 Manfaat Magang**

Berikut manfaat dari kegiatan magang:

1. Bagi penulis
  - a) Dapat menrapkan teori dan memperdalam pengetahuan yang pernah didapatkan semasa perkuliahan di Universitas Andalas.
  - b) penulis bisa mempersiapkan diri untuk menjadi seorang yang berpotensi, kompeten dan profesional agar siap memasuki dunia kerja nyata
  - c) Penulis bisa memperoleh data yang dapat digunakan sebagai bahan untuk membuat tugas akhir sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan Program studi Akuntansu Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Andalas.
2. Bagi perusahaan
  - a) Hasil laporan dapat menjadi masukan bagi peningkatan kemampuan manajemen perusahaan
  - b) Mendukung program dari pemerintah di bidang pendidikan untuk menghasilkan sumber daya yang berkualitas.
3. Bagi pihak lain

Semoga hasil dari penulisan tugas akhir ini dapat digunakan untuk bahan pembelajaran atau referensi bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

## **1.4 Sistematika Penulisan**

### **BAB I : Pendahuluan**

Menguraikan latar belakang yang menjadi dasar pemilihan topik yang diangkat dengan menciptakan rumusan masalah yang menjadi pembahasan. Selain itu juga diuraikan tujuan dari kegiatan magang serta sistematika penulisan yang berisikan hal-hal yang akan dibahas dalam tugas akhir.

### **BAB II : Landasan Teori**

Menguraikan mengenai landasan teori yang berhubungan dengan rumusan masalah yaitu berkaitan dengan prosedur sewa tanah PT KAI Divre II Sumbar.

### **BAB III : Gambaran Umum Perusahaan dan Kegiatan Magang**

Menguraikan tentang gambaran umum perusahaan yang terdiri dari sejarah perusahaan, visi dan misi, uraian tugas dan struktur organisasi perusahaan dan aktivitas perusahaan yang dilakukan PT KAI Divre II Sumbar.

### **BAB IV : Pembahasan**

Menguraikan data yang diperoleh selama kegiatan magang, yaitu bagaimana prosedur sewa tanah pada PT KAI Divre II Sumbar.

### **BAB V : Penutup**

Menyimpulkan hasil kegiatan serta pengamatan dari pelaksanaan magang yang telah dilakukan.