TINJAUAN ATAS PROSEDUR PENDAPATAN SEWA MENYEWA RUANG PERKANTORAN PADA PT. INDUSTRI TELEKOMUNIKASI INDONESIA (Persero)

FAUZIAH SEPTIANI
21312011

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan pada PT. Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero) Bandung. Fenomena yang terjadi adalah terdapat adanya keterlambatan pembayaran sewa dari pihak penyewa karena kesulitan dalam pendanaan dan kelancaran usahanya. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui Prosedur Pendapatan Sewa Menyewa Ruang Perkantoran dan untuk mengetahui dokumen-dokumen dalam Prosedur Pendapatan Sewa Menyewa Ruang Perkantoran Pada PT. Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero).

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif, pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian studi lapangan, studi kepustakaan, dan wawancara.

Hasil penelitian penulis adalah prosedur pendapatan sewa menyewa ruang perkantoran pada PT. Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero) sudah berjalan dengan baik dan sudah terkomputerisasi oleh system *flatfrom* ERP *(Enterprise Resource Planning)* dan berbasis SAP *(System Application and Product in Data Processin).* Namun pada prosedur pendapatan sewa menyewa ruang perkantoran ini terdapat kendala yaitu pada bagian keuangan karena langsung menerbitkan invoice, kwitansi dan faktur pajak ketika penyewa hanya membayar uang muka sehingga penyewa *(lessee)* menunggak lama pembayaran pelunasan dikarenakan juga kesulitan dalam pendanaan dan kelancaran usahanya. Akan lebih baik lagi apabila sewa dibayar hanya uang muka saja oleh penyewa *(lessee)* perusahaan seharusnya tidak menerbitkan invoice, kuitansi, dan faktur pajak sehingga tidak ada lagi pihak penyewa *(lessee)* yang menunggak lama pembayaran sewa sampai habis masa sewa. Pada penerapan dokumen-dokumen pendapatan sewa menyewa ruang perkantoran sudah sesuai dengan teori.

Kata Kunci : Prosedur, Sewa Menyewa Ruang Perkantoran.

ABSTRACT

This research was conducted at PT. Indonesia Telecommunications Industry (Persero) Bandung. The phenomenon that happens is there is a delay in lease payments from the lessee due to difficulties in funding and the smoothness of its business. The purpose of this study was to determine the Revenue Procedure Lease Office Space and to find the documents in Revenue Procedure Lease Office Space At PT. Indonesia Telecommunications Industry (Persero).

The method used in this research is descriptive method of data collection conducted by the author is a research field studies, literature studies, and interviews.

Results of the study authors is a procedure rent office space rental income at PT. Indonesia Telecommunications Industry (Persero) are already well underway and already computerized by the system flatfrom ERP (Enterprise Resource Planning) and based SAP (System Application and Products in Data processin). But the procedure rent office space rental income, there are constraints that in part because of the direct financial issue invoices, receipts and tax invoices when tenants only pay an advance so that the tenant (lessee) long overdue redemption payments due are also difficulties in funding and the smooth business. It would be better if the rent is paid only advance only by the tenant (lessee) the company should not issue invoices, receipts, and tax invoice so that there is no longer the tenant (lessee) is long overdue lease payments until the expiration of the lease. In the application of income documents lease office space are in accordance with the theory.

Keywords : Procedures , Lease Office Space.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Semakin pesatnya pelaksanaan pembangunan di berbagai sektor industri yang didukung oleh kemajuan teknologi dan globalisasi pasar internasional akan berdampak pada timbulnya persaingan yang ketat diantara perusahaan, khususnya yang bergerak dalam bidang industri sejenis. Hal ini tentu saja menuntut pihak manajemen perusahaan untuk lebih memanfaatkan sumber daya yang dimilikinya agar dapat digunakan secara efisien dan efektif, sehingga hanya perusahaan yang dapat meningkatkan efisiensi dan efektifitas dalam kegiatan operasionalnya saja yang dapat bertahan dan memenangkan persaingan global ini.

Untuk mendukung kegiatan operasionalnya, setiap bentuk badan usaha yang ada saat ini mulai dari yang berukuran kecil hingga yang besar pasti akan memanfaatkan aset miliknya. Aset-aset tersebut bervariasi jenisnya tergantung pada sifat aktivitas usaha yang dijalankan perusahaan. (**Hery:2013**)

Pendapatan adalah arus kas masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama suatu periode bila arus masuk tersebut mengakibatkan kenaikan ekuitas, yang tidak berasal dari kontribusi penanam modal.(**Ikatan Akuntan Indonesia:2010**)

Sewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang menyewakan *(lessor)* memberikan hak kepada penyewa *(lessee)* untuk menggunakan suatu aset selama periode waktu yang disepakati dengan biaya sewa *(rent)*. (**Ng Eng Juan, Ersa Tri Wahyuni:2012**)

PT. Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero) atau disingkat PT. INTI yang bergerak di bidang telekomunikasi selama lebih dari 3 dasawarsa berperan sebagai pemasok utama pembangunan jaringan telepon nasional yang diselenggarakan oleh PT. Telkom Indonesia Tbk dan PT Indosat Tbk. PT INTI berpusat di Bandung dengan 695 orang karyawan tetap pada tahun 2015. PT INTI juga telah berkiprah dalam bisnis telekomunikasi selama 35 tahun. Sejak berkembangnya trenkonvergensi antara teknologi telekomunikasi dan teknologi informasi (IT), INTI telah melakukan perubahan orientasi bisnis dari yang semula berbasis *pure manufacture* menjadi sebuah industri yang berbasis solusi kesisteman, khususnya dalam bidang sistem informasi komunikasi dan integrasi teknologi.

Oleh karena itu PT INTI mengambil kebijakan-kebijakan perusahaan diantaranya dengan melakukan perampingan karyawan. Dengan adanya kebijakan tersebut, maka ruangan-ruangan yang semula dipergunakan oleh para karyawan sebagai ruangan kerja sekarang menjadi tidak terpakai, mengakibatkan banyaknya ruangan-ruangan kosong, untuk itu PT. INTI memanfaatkan keadaan tersebut dengan melakukan optimalisasi aset perusahaan dengan cara menyewakan ruangan-ruangan tersebut untuk perkantoran. Selain untuk memanfaatkan nilainya, optimalisasi aset ini juga dilakukan untuk memperoleh keuntungan sesuai yang diharapkan.

Prosedur pendapatan sewa menyewa ruang perkantoran pada PT. INTI telah terkomputersisasi dengan menerapkan Sistem Informasi Akuntansi dengan *platform* ERP (*Enterprise Resource Planning*). *Enterprise Resource Planning (ERP) are software packages that can be used for the core system necessary to support enterprise system. Enterprise Resource Planning* adalah paket perangkat lunak yang dapat digunakan sebagai sistem inti untuk menyongkong sistem sebuah perusahaan.**(Hery:2012)**

Menurut Bapak Harsono sebagai staf keuangan pada PT INTI

hambatan yang terjadi pada prosedur pendapatan sewa menyewa ruang perkantoran ini yaitu terdapat adanya keterlambatan pembayaran sewa dari pihak penyewa karena kesulitan dalam pendanaan dan kelancaran usahanya. Ada beberapa perusahaan yang terlambat membayar sewa, diantaranya sebagai berikut :

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui pentingnya prosedur penagihan sewa menyewa ruang perkantoran dalam peningkatan optimalisasi aset perusahaan dengan memperoleh keuntungan sesuai yang diharapkan, oleh karena itu penulis bermaksud menulis penelitian ini dengan judul **"TINJAUAN ATAS PROSEDUR PENDAPATAN SEWA MENYEWA RUANG PERKANTORAN PADA PT INDUSTRI TELEKOMUNIKASI INDONESIA (Persero)"**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka dapat diidentifikasikan masalah yang berkaitan dengan prosedur sewa menyewa ruang perkantoran adalah terdapat adanya keterlambatan pembayaran sewa dari pihak penyewa karena kesulitan dalam pendanaan dan kelancaran usahanya.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, penulis mengidentifikasi masalah yang merupakan dasar untuk pembahasan.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Prosedur Pendapatan Sewa Menyewa Ruang Perkantoran pada PT Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero) ?
2. Dokumen apa saja yang terkait pada Prosedur Pendapatan Sewa Menyewa Ruang Perkantoran PT Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero) ?

1.4 Maksud dan Tujuan Penelitian

1.4.1 Maksud Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menjelaskan proses pendapatan sewa menyewa ruang perkantoran pada PT Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero).

1.4.2 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian yang dilaksanakan pada PT Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero) sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Prosedur Pendapatan Sewa Menyewa Ruang Perkantoran Pada PT Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero).
2. Untuk mengetahui dokumen-dokumen yang terkait pada Prosedur Pendapatan Sewa Menyewa Ruang Perkantoran pada PT Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero).

1.5 Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian yang diharapkan penulis, yaitu :

1.5.1 Kegunaan Praktis

1. **Bagi Perusahaan**
   Untuk perusahaan PT Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero), diharapkan dapat memberikan masukan yang berguna dan bermanfaat dalam peningkatan kualitas secara keseluruhan mengenai prosedur sewa menyewa ruang perkantoran.
2. **Bagi Pegawai**
   Untuk pegawai PT Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero), diharapkan penelitian ini dapat menjadi referensi dan masukan pada prosedur sewa menya ruang perkantoran.

1.5.2 Kegunaan Akademis

1. **Bagi Penulis**
   Menambah wawasan dan tambahan pengetahuan terutama yang berkaitan pada prosedur sewa menyewa ruang perkantoran pada PT Industri

Telekomunikasi Indonesia (Persero). Sebagai bahan latihan dan perbandingan secara langsung pengetahuan yang diperoleh selama perkuliahan.

2. **Bagi Pihak Luar**
   Penelitian ini diharapkan menjadi sumber pengetahuan dan menjadi referensi khususnya bagi pihak yang mengkaji topik-topik yang berkaitan dengan masalah bahasan dalam laporan Tugas Akhir ini.

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Prosedur

Pada dasarnya suatu perusahaan memiliki prosedur kerja untuk melaksanakan kegitan perusahaannya. Di bawah ini terdapat beberapa pengertian prosedur.

2.1.1 Pengertian Prosedur

Menurut **Lilis Puspitawati** dan **Sri Dewi Anggadini (2010:23)**

Dalam melaksanakan suatu rangkaian kegiatan yang berurutan dan teratur secara berulang-ulang, haruslah dilaksanakan dengan karakteristik yang mampu menjelaskan dan mempermudah pengaplikasiannya. Apabila suatu rangkaian kegiatan atau prosedur tidak mempunyai karakteristik maka akan mendapatkan kesulitan untuk menjalankan prosedur tersebut. Berikut ini beberapa karakteristik prosedur yaitu :

1. Prosedur menunjang tercapainya tujuan organisasi.
2. Prosedur menunjukan tidak adanya keterlambatan dan hambatan.
3. Prosedur menunjukan urutan yang logis dan sederhana.
4. Prosedur menunjukan adanya keputusan dan tanggung jawab.
5. Prosedur mampu menciptakan adanya pengawasan yang baik dan menggunakan biaya seminimal mungkin.

2.1.3 Manfaat Prosedur

pengertian prosedur adalah sebagai berikut :

> "Prosedur adalah serangkaian langkah/kegiatan klerikal yang tersusun secara sistematis berdasarkan urutan-urutan yang terperinci dan harus diikuti untuk dapat menyelesaikan suatu permasalahan."

Menurut Mulyadi (2013:5) pengertian prosedur adalah sebagai berikut :

> "Prosedur adalah suatu urutan kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu departemen atau lebih, yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang."

Dari beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa prosedur adalah urutan kegiatan atau aktifitas yang melibatkan beberapa orang dalam suatu departemen yang dilakukan secara berulang-ulang dengan cara yang sama.

2.1.2 Karakteristik Prosedur

Ada beberapa manfaat jika dalam melaksankan suatu pekerjaan dengan memakai prosedur kerja yaitu :

1. Memudahkan dalam menentukan langkah-langkah kegiatan untuk masa yang akan datang.
2. Adanya suatu petunjuk atau program kerja yang jelas agar pekerjaan tidak dilaksanakan secara berulang-ulang.
3. Mencegah terjadinya penyimpangan dan memudahkan pengawasan.
4. Membantu dalam usaha meningkatkan produktivitas kerja yang efektif dan efisien.

2.2 Pendapatan

Pertumbuhan pendapatan merupakan indikator penting dari penerimaan pasar dari produk dan jasa perusahaan tersebut. Pertumbuhan pendapatan yang konsisten, dan pertumbuhan keuntungan, penting bagi perusahaannya yang dijual ke publik melalui saham untuk menarik investor.

Di bawah ini terdapat beberapa pengertian pendapatan.

2.2.1 Pengertian Pendapatan

Menurut **PSAK No 30 Ikatan Akuntansi Indonesia (2010:23)** pengertian pendapatan adalah sebagai berikut :

> "Pendapatan adalah arus kas masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktifitas normal perusahaan selama suatu periode bila arus masuk tersebut mengakibatkan kenaikan ekuitas, yang tidak berasal dari kontribusi penanam modal."

Menurut **Kieso, Warfield** dan **Weygantd (2011:955)** pengertian pendapatan adalah sebagai berikut :

> *"Grow inflow of economic benefits during the period arising in the ordinary activities of an entity when those inflows result in increases in equity, other than increases relating to contributions from equity participants."*

Menurut **Theodurus M. Tuanakotta (2010)** pengertian pendapatan adalah sebagai berikut :

> **"**Pendapatan (*Revenue*) dapat didefinisikan secara umum sebagai hasil dari suatu perusahaan. Pendapatan adalah darah kehidupan dari suatu perusahaan. Mengingat pentingnya sangat sulit mendefinisikan pendapatan sebagai unsur akuntansi pada dirinya sendiri. Pada dasarnya pendapatan adalah kenaikan laba. Seperti laba pendapatan adalah proses arus penciptaan barang atau jasa oleh suatu perusahaan selama suatu kurun waktu tertentu. Umumnya, pendapatan dinyatakan dalam satuan moneter (uang)".

2.2.2 Jenis-jenis Pendapatan

Menurut Ikatan Akuntansi Indonesia dalam PSAK No 23 Paragraf 06 dikatakan bahwa ada beberapa jenis pendapatan yaitu :

1. Pendapatan Total (*Total revenue*) merupakan jumlah/kuantitas barang yang terjual, dikalikan dengan harga satuan. Semakin banyak yang terjual semakin besar penerimaan total (TR=PxQ).
2. Pendapatan Rata-rata (*Average Total revenue* : AR) adalah pendapatan rata-rata yang diperoleh dari total penerimaan dibagi dengan jumlah barang yang dijual (AR = TR/Q). Rata-rata penerimaan dari per kesatuan produk yang dijual atau yang dihasilkan, yang diperoleh dengan jalan membagi hasil total penerimaan dengan jumlah satuan barang yang dijual.
3. Pendapatan marjinal (*Marjinal Revenue*/MR) adalah tambahan penerimaan karena adanya tambahan penjualan dari setiap satuan hasil produksi. Penerimaan Marjinal yaitu penambahan penerimaan atas TR sebagai akibat penambahan satu unit output.

Menurut **Kusnadi (2010:19)** jenis-jenis pendapatan adalah sebagai berikut :

1. **Pendapatan operasi**
2. **Pendapatan non operasi**

1. Pendapatan operasi

Pendapatan operasi dapat diperoleh dari dua sumber yaitu :

a. Penjualan kotor

Penjualan kotor adalah penjualan yang tercantum dalam faktur atau jumlah awal pembebanan sebelum dikurangi penjualan return dan potongan penjualan.

b. Penjualan bersih

Penjualan bersih adalah penjualan yang diperoleh dari penjualan kotor dikurangi return penjualan ditambah dengan potongan penjualan lain-lain.

2. Pendapatan non operasi

Pendapatan non operasi dapat diperoleh dari dua sumber yaitu :

a. Pendapatan bunga

Pendapatan bunga adalah pendapatan yang diterima perusahaan karena telah meminjamkan uangnya kepada pihak lain

b. Pendapatan sewa

Pendapatan sewa adalah pendapatan yang diterima perusahaan karena telah menyewakan aktivanya untuk perusahaan lain.

2.3 Sewa

Dalam suatu perusahaan tentu ingin mendapatkan keuntungan yang diinginkan, selain mendapatkan keuntungan dari pendapatan operasi, perusahaan juga mempunyai keuntungan dari pendapatan non operasi salah satunya yaitu memanfaatkan optimalisasi aset perusahaan dengan cara sewa atau menyewakan ruangan-ruangan tersebut untuk perkantoran.

2.3.1 Pengertian Sewa

Menurut **Ng Eng Juan** dan **Ersa Tri Wahyuni (2012:377)** pengertian sewa adalah sebagai berikut :

> "Sewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang menyewakan (*lessor*) memberikan hak kepada penyewa (*lessee*) untuk menggunakan suatu aset selama periode waktu yang disepakati dengan biaya sewa (*rent*)."

Menurut **Pasal 1548 KUHP** pengertian sewa adalah sebagai berikut:

> "Sewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain slama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu."

Menurut **Yahya Harahap (2010)** pengertian sewa adalah sebagai berikut:

> "Sewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya."

Dari beberapa pengertian diatas maka dapat disimpulkan bahwa pengertian sewa adalah adanya perjanjian antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa untuk menggunakan suatu asset dengan harga dan waktu yang telah disepakati.

2.3.2 Klasifikasi Sewa

PSAK 30 membagi sewa ke dalam dua kategori utama **(Ng Eng Juan** dan **Ersa Tri Wahyuni (2012:378)**, yaitu :

1. **Sewa operasi**

Sewa operasi tetap diperlakukan seperti perjanjian sewa lainnya. Dengan demikian, aset sewaan tetap diperhitungkan dalam pembukan *lessor*, sedangkan pembayaran sewa berkala dicatat sebagai pendapatan oleh *lessor* dan beban *lessee***.**

2. **Sewa pembiayaan**

Dalam sewa pembiayaan, prosedur akuntansi lainnya adalah sebagai berikut :

a. Aset sewaan diperlakukan seolah-olah aset itu telah dijual kepada lessee. Aset itupun dicatat ssebagai aset tetap dalam pembukuan lessee.
b. Fasilitas pembiayaan terkait dicatat sebagai liabilitas (utang sewa) dalam pembukan *lessor*.
c. Pembayaran sewa berkala dihitung agar mencakup beban/pendapatan keuangan dan pelunasan kewajiban. Oleh karena itu, pembayaran sewa berkala harus dipisahkan menjadi bagian yang merupakan pelunasan kewajiban kemudian dicatat sesuai dengan pembukuan *lessee* maupun *lessor*.

Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan, tanpa memandang bentuk legalnya, jika sewa tersebut mengalihkan substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset.

Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi jika sewa tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset.

PSAK 30 tidak mengatur tentang konsep 'mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan'. Namun PSAK 30 memang memberikan contoh situasi yang mengarah pada sewa yang diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan sebagai berikut :

1. Sewa mengalihkan kepemilikan aset kepada *lessee* pada akhir masa sewa.
2. Sewa mengandung kepemilikan aset.
3. Masa sewa adalah untuk sebagian besar unsur ekonomi aset.
4. Nilai kini dari jumlah pembayaran sewa minimum (tidak termasuk biaya pelasanaan) secara substansial mendekati nilai wajar aset sewaan.
5. Aset sewaan bersifat khusus sehingga hanya *lessee* yang dapat menggunakannya tanpa perlu modifikasi secara material.

PSAK 30 lebih jauh menyebutkan indikator dari situasi yang secara individual atau gabungan dapat juga menunjukkan bahwa sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan adalah :

1. Jika *lessee* dapat membatalkan sewa, maka rugi *lessor* yang terkait dengan pembatalan ditanggung oleh lessee
2. Laba atau rugi dari fluktuasi nilai wajar nilai residu dibebankan kepada lessee, dan
3. *Lessee* memiliki kemampuan untuk melanjutkan sewa untuk periode kedua dengan nilai rental yang secara substansial lebih rendah dari nilai pasar rental.

Ketentuan standar akuntans Amerika Serikat (AS), *Financial and Accounting Standard Board* (FASB) *Statement* No. 13 *Accounting for Leases,* lebih spesifik dalam mengatur tentang kriteria kapitalisasi menggunakan empat kriteria dengan batas kuantitatif tertentu.

Masing-masing dari keempat kriteria prosedur sewa ini akan dibahas secara lebih rinci di bagian-bagian berikut :

1. Uji Pengalihan Kepemilikan

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset kepada *lessee*, maka sewa itu adalah sewa pembiayaan. Alasan uji ini adalah bahwa jika kepemilikan aset sewa dialihkan kepada *lessee*, maka jelaslah bahwa resiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewaan juga dialihkan kepada *lessee*.

2. Uji Opsi untuk Membeli Aset

Jika sewa mengandung opsi pembelian aset, maka sewa itu adalah sewa

pembiayaan. Opsi pembelian aset adalah ketentuan dalam perjanjian sewa yang menyediakan opsi kepada lessee untuk membeli aset sewaan pada harga yang cukup rendah dibandingkan nilai wajar pada tanggal opsi mulai dapat dilaksanakan. Alasan mengklasifikasikan sewa dengan opsi untuk membeli aset sebagai sewa pembiayaan adalah dalam sewa tersebut *lessee* pada akhirnya akan membeli aset sewaan. Dengan demikian *lessee* secara efektif menanggung risiko dan menikmati manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset.

3. Uji Umur Ekonomis

Jika masa sewa adalah untuk sebagian besar umur ekonomis aset, maka secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan dialihkan kepada *lessee*. Kapitalisasipun menjadi wajar. Ketiga variabel dalam uji ini (masa sewa, umur ekonomis, dan sebagian besar dijelaskan dibawah ini :

a. Masa Sewa

Masa sewa, sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 30, adalah periode yang tidak dapat dibatalkan di mana *lessee* telah menyepakati perjanjian sewa untuk menggunakan aset ditambah dengan masa yang mana lessee memiliki opsi untuk melanjutkan aset tersebut, dengan atau tanpa pembayaran lebih lanjut, jika pada awal sewa hampir pasti lessee akan melaksanakan opsi tersebut.

b. Unsur Ekonomis

Estimasi umur ekonomis aset, meskipun sulit dan bersifat subjektif, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akuntansi kontemporer. Isu-isu terkait estimasi umur ekonomis aset yang dapat disusutkan untuk tujuan akuntansi penyusutan diatur dalam PSAK 16 Aset Tetap**.**

4. Uji Pemulihan Investasi

Jika nilai kini dari jumlah pembayaran sewa minimum secara substansial mendekati nilai wajar aset sewaan, maka sewa itu adalah sewa pembiayaan. Alasannya adalah karena jika aset itu disewakan sedemikan rupa sehingga nilai kini dari jumlah pembayaran sewa secara substansial mendekati nilai pasar aset itu, maka aset tersebut secara substansial telah dijual oleh *lessor* kepada *lessee*. Terdapat sejumlah variabel yang perlu didefinisikan dan dikuantifikasi sebelum uji ini dapat dilaksanakan secara objektif, yaitu :

a. Pembayaran sewa minimum

Pembayaran sewa minimum umumnya mencakup biaya rental (tidak termasuk biaya pelaksanaan seperti asuransi, perbaikan, dan perawatan) yang dibebankan atau dapat dibebankan kepada *lessee* selama masa sewa**.**

b. Tingkat diskonto

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa minimum, PSAK 30 menyatakan bahwa tingkat diskonto adalah tingkat bunga implisit dalam sewa. Namun, jika tingkat bunga implisit tidak dapat ditemukan secara praktis, maka tingkat bunga pinjaman inkremental *lessee* yang digunakan sebagai faktor diskonto. Oleh karena itu, dalam praktiknya *lessor* akan menggunakan tingkat bunga

implisit sebagai faktor diskonto. Adapun untuk *lessee,* jika tingkat bunga implisit dan jika tidak, *lessee* akan menggunakan tingkat bunga pinjaman inkremental sebagai faktor diskonto.

2.4 Dokumen

Pada dasarnya dokumen berasal dari bahasa inggris yaitu Document yang artinya sesuatu yang tertulis atau tercetak yang mempunyai keterangan-keterangan dipilih untuk dikumpulkan, disusun, disediakan, atau untuk disebarkan. Di bawah ini terdapat beberapa pengertian dokumen.

2.4.1 Pengertian Dukumen

Menurut **Louis Gottschalk (2010:38)** pengertian dokumen yaitu :

> "Dokumen merupakan sumber tertulis bagi informasi sejarah sebagai kebalikan daripada kesaksian lisan,artefak,peninggalan-peninggalan terlukis dan petilasan petilasan arkeologis. Dokumen diperuntukan untuk surat-surat resmi dan surat-surat Negara seperti surat perjanjian,undang-undang,hibah dan konsesi**."**

Menurut **Damayanti A (2011)** pengertian dokumen yaitu :

> "Dokumen transaksi atau bukti transaksi adalah dokumen-dokumen transaksi (baik yang dibuat sendiri maupun yang berasal dari pihak luar) yang digunakan sebagai sumber pencatatan atau penyusunan laporan keuangan oleh suatu unit usaha."

Dari beberapa pengertian diatas maka dapat disimpulkan pengertian dokumen yaitu sumber tertulis atau surat perjanjian yang digunakan untuk suatu perusahaan.

Bentuk bukti transaksi keuangan dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

1. Bukti transaksi intern, yaitu bukti transaksi yang berasal dan dilakukan di dalam lingkungan perusahaan itu sendiri. Contohnya adalah bukti memorial antar bagian atau divisi dalam perusahaan tersebut.
2. Bukti transaksi ekstern, yaitu bukti transaksi yang melibatkan pihak luar perusahaan. Contohnya adalah kuitansi nota kontan, faktur nota kredit, nota debet, cek, bilyet giro. Berikut pengertiannya:
   a. Kuitansi

      Kuitansi adalah tanda bukti pembayaran uang yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak penerima uang. Kuitansi yang asli diserahkan kepada pihak yang membayar sedangkan tembusan kuitansi disimpan pihak penerima.
   b. Nota Kontan

      Nota kontan adalah bukti pembelian barang secara tunai yang dibuat oleh penjual dan nota kontan yang aslinya diberikan kepada pembeli sedangkan tembusannya untuk arsip atau bukti transaksi bagi penjual.
   c. Faktur/Invoice

      Faktur adalah bukti perhitungan pembelian/penjualan yang dilakukan secara kredit yang dibuat oleh penjual. Faktur terbagi dalam faktur pembelian dan faktur penjualan.
   d. Nota Kredit

      Nota kredit adalah surat bukti terjadinya pengurangan piutang usaha karena ada pengembalian barang yang dibuat oleh penjual. Lembar yang asli diberikan kepada pembeli sedangkan salinannya disimpan oleh penjual.
   e. Nota Debet

Nota debet adalah surat bukti terjadinya pengurangan piutang usaha karena ada pengembalian barang dagangan yang tidak sesuai dengan pesanan atau rusak yang dibuat oleh pihak pembeli. Lembar yang asli diserahkan kepada penjual dan salinannya disimpan oleh pembeli.

f. Cek

Cek adalah surat perintah membayar kepada bank dari orang yang menandatangani untuk membayar sejumlah uang yang tertulis dalam cek kepada pembawa atau orang yang namanya disebut dalam cek.

g. Bilyet Giro

Bilyet Giro adalah surat perintah pemindah bukuan dari nasabah suatu bank kepada bank yang bersangkutan untuk memindahkan sejumlah uang dari rekeningnya ke rekening penerima yang namanya disebut dalam billyet giro pada bank yang sama atau pada bank lain.

BAB III
METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Objek Penelitian

Objek penelitian adalah menggambarkan atau menerangkan suatu situasi dari objek yang akan diteliti untuk mendapatkan gambaran yang jelas dari suatu penelitian. Dalam melakukan sebuah penelitian yang pertama kali dilakukan yaitu objek penelitian yang akan diteliti. Dimana objek penelitian tersebut terkandung masalah yang akan dijadikan bahan penelitian untuk dicari pemecahannya.

Menurut **Sugiyono (2013:20)** objek penelitian adalah sebagai berikut:

> "Suatu atribut atau sifat atau nilai dari orang, objek atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan ditarik kesimpulannya".

Sedangkan menurut **Husein Umar (2013:18)** objek penelitian adalah sebagai berikut :

> "Objek penelitian menjelaskan tentang apa dan atau siapa yang menjadi objek penelitian. Juga dimana dan kapan penelitian dilakukan. Bisa juga ditambahkan hal-hal lain jika dianggap perlu".

Jadi dapat disimpulkan bahwa objek penelitian adalah sasaran untuk mendapatkan data baik tentang apa ataupun dengan siapa dengan tujuan dengan manfaat tertentu. Berdasarkan penjelasan diatas dalam penelitian ini yang menjadi objek penelitian ini adalah Prosedur Pendapatan Sewa Menyewa Ruang Perkantoran Pada PT. Industri Telekomunikasi Indonesia (PT. INTI) Bandung.

3.2 Metode Penelitian

Menurut **Sugiyono (2012:55)** pengertian metode penelitian adalah sebagai berikut :

> "Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu".

Menurut **Iwan Satibi (2011:75)** pengertian metode penelitian adalah sebagai berikut:

> "Secara substantif, metode penelitian cenderung menunjukkan pada tipe atau model penelitian yang akan digunakan oleh penelitian".

Menurut **Umi Narimawati (2010:29)** pengertian metode penelitian adalah sebagai berikut :

> "Cara peneliti yang digunakan untuk mendapatkan data untuk mencapai tujuan tertentu".

Dengan demikian dari penjelasan tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa metode penelitian adalah cara sebuah aktivitas ilmiah untuk menganalisis dari hasil penelitian yang terdiri dari beberapa tahap untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.

Dalam melaksanakan penelitian ini, untuk memperoleh data dari fakta yang berkaitan dengan tujuan judul yang diambil dalam tugas akhir ini, penulis menggunakan metode deskriptif *(descriptive research),* yaitu mengungkapkan gambaran masalah yang terjadi saat penelitian ini berlangsung.

Menurut **Sugiono (2010:29)** pengertian Metode Deskriptif adalah:

> "Metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya, tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum".

Sedangkan menurut **Suharsimi Arikunto (2010:3)** pengertian dari metode deskriptif adalah:

> "Metode Deskriptif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk menyelidiki keadaan, kondisi, atau hal lain-lain yang sudah disebutkan, yang hasilnya dipaparkan dalam bentuk laporan penelitian".

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa metode penelitian deskriptif merupakan metode penelitian yang bertujuan untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai suatu masalah dengan jalan mendeskripsikan sejumlah variabel yang berkenaan dengan masalah yang diteliti.

Dalam hal ini aktivitas yang dilakukan penulis adalah menggambarkan atau menguraikan secara jelas objek yang diteliti mengenai Prosedur Pendapatan Sewa Menyewa Ruang Perkantoran pada PT. Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero) Bandung, dengan tujuan untuk mendapatkan gambaran mengenai masalah yang diteliti tersebut.

3.2.1 Teknik Pengumpulan Data

Menurut **Sugiyono (2013:27)** pengertian teknik pengumpulan data yaitu :

> "Metode pengumpulan data adalah penelitian lapangan *(Field Research),* dilakukan dengan cara mengadakan peninjauan langsung pada instansi yang menjadi objek untuk mendapatkan data primer dan sekunder".

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis sebagai berikut :

1. Studi Kepustakaan *(Library Research)*

   Penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan data-data dari berbagai bahan pustaka yang relavan dan referensi lain yang berhubungan dengan materi yang akan dikaji.
2. Studi Lapangan *(Field Research)*

Penelitian ini melakukan pengumpulan data dengan:

a. Observasi (Pengamatan)

   Menurut **Jonathan Sarwono dan Ely Suhayati (2010:66):**

   > "Observasi pada dasarnya merupakan kegiatan sehari hari yang sering dilakukan, metode observasi dapat dilakukan dengan didasarkan pada struktur, kerahasiaan, latar, administrasi."

   Menurut **Yvonne Agustine (2013:56)** menyatakan bahwa :

   > "Teknik ini menuntut adanya pengamatan dari penulis baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap objek penelitiannya. Instrumen yang dipakai dapat berupa panduan pengamatan".

   Dari pengertian diatas penulis menyimpulkan bahwa Observasi adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mempelajari dan mengadakan pengamatan secara langsung kedalam perusahaan untuk mendapatkan bukti-bukti yang dapat mendukung dan melengkapi hasil penelitian di PT. Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero) Bandung.

b. Wawancara *(Interview)*

   Menurut **Tony Wijaya (2013:21)** Pengertian wawancara adalah:

   > "Wawancara adalah pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan langsung kepada responden untuk memperoleh informasi verbal dari responden".

   Menurut **Ulber Silalahi (2012:312)** menyatakan bahwa :

   > "Wawancara merupakan percakapan yang berlangsung secara sistematis dan

terorganisasi yang dilakukan oleh peneliti sebagai pewawancara *(interviewer)* dengan sejumlah orang sebagai responden atau yang diwawancara *(interviewer)* untuk mendapatkan sejumlah informasi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti".

Dari pendapat diatas penulis dapat menyimpulkan bahwa wawancara merupakan pengumpulan data berupa sebuah tanya jawab secara langsung antara penulis dan pihak yang berhubungan dengan objek yang sedang diteliti. Wawancara ini di lakukan di PT. Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero) Bandung, tepatnya di divisi akuntansi langsung dengan Bapak Harsono sebagai staf keuangan..

c. Dokumentasi *(Documentation)*

Menurut **Suharsimi Arikunto (2010:274)** pengertian Dokumentasi adalah:

"Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, catatan, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notule rapat, lengger, agenda dan sebagainya".

3.2.2 Sumber Data

Sumber data yang dimaksud dalam penelitian adalah subjek dari mana data tersebut dapat diperoleh dan memiliki informasi kejelasan tentang bagaimana mengambil data tersebut dan bagaimana data tersebut diolah. Sumber data yang diperoleh penulis merupakan data yang didapat langsung dari PT. Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero) Bandung. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder, berikut pengertiannya:

1. Data Primer

Menurut **Suharsimi Arikunto** pengertian data primer **(2013:172)** adalah

"Data primer adalah data yang dikumpulkan melalui pihak pertama, biasanya dapat melalui wawancara, jajak pendapat dan lain-lain".

Menurut **Husein Umar** pengertian data primer **(2013:42)** adalah

"Data primer merupakan data yang didapat dari sumber pertama baik dari individu atau perseorangan seperti hasil dari wawancara atau hasil pengisian kuisioner yang biasa dilakukan oleh peneliti".

2. Data Sekunder

Menurut **Ulber Silalahi (2012: 289)** data sekunder adalah

"Data sekunder merupakan sumber data yang dikumpulkan dari kedua atau dari sumber-sumber lain yang telah tersedia sebelum penelitian dilakukan".

Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa sumber data primer diperoleh dari hasil wawancara dengan melakukan tanya jawab secara langsung kepada pihak yang terkait untuk memperoleh informasi mengenai prosedur pendapatan sewa menyewa ruang perkantoran.

Sedangkan dari definisi sumber data sekunder diatas dapat disimpulkan bahwa sumber data sekunder

merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung atau melalui sumber lain yang sudah tersedia sebelum penulis melakukan penelitian, seperti buku-buku mengenai sewa menyewa ruang perkantoran.

BAB IV
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian

Hasil penelitian yang penulis dapatkan dari PT. Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero) khususnya dalam bab IV ini, adalah data tentang sejarah singkat perusahaan, struktur organisasi, uraian tugas dari struktur organisasi, aktivitas perusahaan, prosedur pendapatan sewa menyewa ruang perkantoran serta dokumen yang digunakan dalam prosedur pendapatan sewa menyewa ruang perkantoran pada PT. Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero).

4.1 Pembahasan

Pada pembahasan ini penulis akan membandingkan prosedur pendapatan sewa dan dokumen yang terkait dalam prosedur pendapatan sewa dengan teori yang sudah ada.

4.2.1 Analisis atas Prosedur Pendapatan Sewa Menyewa Ruang Perkantoran pada PT. Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero)

Menurut **Ng Eng Juan** dan **Ersa Tri Wahyuni (2012:377)** Sewa dibagi ke dalam dua kategori utama, yaitu :

3. **Sewa operasi**
4. **Sewa pembiayaan**

Sedangkan prosedur pendapatan sewa menyewa ruang perkantoran pada PT. Industri Telekomunikasi Indonesia menggunakan kategori sewa operasi. Dapat disimpulkan bahwa prosedur pendapatan sewa menyewa ruang perkantoran pada PT. Industri Telekomunikasi Indonesia telah sesuai dengan teori. PT Industri Telekomunikasi Indonesia tidak menggunakan kategori sewa pembiayaan karena PT. Industri Telekomunikasi Indonesia tidak memperjual belikan asset yang telah disewakan, PT. Industri Telekomunikasi Indonesia hanya menyewakan asset tersebut. Namun pada prosedur sewa operasi ini terdapat kendala yaitu pada bagian keuangan karena langsung menerbitkan invoice, kwitansi dan faktur pajak ketika penyewa hanya membayar uang muka sehingga penyewa *(lessee)* menunggak lama pembayaran pelunasan dikarenakan juga kesulitan dalam pendanaan dan kelancaran usahanya.

4.2.2 Analisis atas Dokumen-dokumen dalam Prosedur Pendapatan Sewa Menyewa Ruang Perkantoran pada PT. Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero).

Menurut **Damayanti A (2011)** dokumen transaksi atau bukti transaksi adalah dokumen-dokumen transaksi (baik yang dibuat sendiri maupun yang berasal dari pihak luar) yang digunakan sebagai sumber pencatatan atau penyusunan laporan keuangan oleh suatu unit usaha. Bentuk bukti transaksi keuangan dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

1. **Bukti transaksi intern yaitu bukti memorial antar bagian atau divisi dalam perusahaan tersebut.**
2. **Bukti transaksi ekstern:**
   a. Kuitansi
   b. Nota Kontan
   c. Faktur/Invoice
   d. Nota Kredit
   e. Nota Debet
   f. Cek
   g. Bilyet Giro

Sedangkan dokumen yang digunakan dalam prosedur pendapatan sewa menyewa ruang perkantoran pada PT. Industri Telekomunikasi Indonesia menggunakan bukti transaksi ekstern diantaranya yaitu:

1. Invoice
2. Faktur Pajak
3. Lampiran Kontrak

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa dokumen yang digunakan dalam pendapatan sewa menyewa ruang perkantoran pada PT.

Industri Telekomunikasi Indonesia sudah sesuai dengan teori. Dokumen-dokumen tersebut digunakan sebagai bukti pendukung dilakukannya pencatatan pendapatan, dan keberadaannyapun sudah dibuat sesuai kebutuhan perusahaan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Setelah melakukan penelitian pada PT. Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero), penulis mempelajari dari hasil penelitian, maka dapat menarik beberapa kesimpulan, yaitu sebagai berikut:

1. Prosedur pendapatan sewa menyewa ruang perkantoran pada PT. Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero) sudah sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak perusahaan namun pada prosedur pendapatan sewa menyewa ruang perkantoran ini terdapat kendala yaitu pada bagian keuangan karena langsung menerbitkan invoice, kwitansi dan faktur pajak ketika penyewa hanya membayar uang muka sehingga penyewa *(lessee)* menunggak lama pembayaran pelunasan dikarenakan juga kesulitan dalam pendanaan dan kelancaran usahanya.

2. Dokumen-dokumen yang digunakan dalam prosedur pendapatan sewa menyewa ruang perkantoran pada PT. Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero) sudah sesuai dengan teori. Hal ini dikarenakan dokumen-dokumen yang digunakan oleh PT.Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero) sudah lengkap dan sesuai dengan kebutuhan perusahaan. Dokumen-dokumen tersebut digunakan sebagai bukti pendukung dilakukannya pendapatan sewa.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah ditarik diatas, penulis mencoba untuk mengajukan beberapa saran untuk dijadikan suatu masukan dalam prosedur pendapatan sewa menyewa ruang perkantoran :

1. Dalam prosedur pendapatan sewa menyewa ruang perkantoran pada PT. Industri Teleomunikasi Indonesia (Persero) sebaiknya apabila sewa dibayar hanya uang muka saja oleh penyewa *(lessee)* perusahaan seharusnya tidak menerbitkan invoice, kuitansi, dan faktur pajak sehingga tidak ada lagi pihak penyewa *(lessee)* yang menunggak lama pembayaran sewa sampai habis masa sewa, sehingga aktivitas pendapatan sewa menyewa ruang perkantoran pada PT. Industri Telekomunikasi (Persero) Indonesia berjalan dengan baik. PT. Industri Telekomunikasi khususnya pada bagian keuangan mempertegas tindakan apabila ada penyewa *(lessee*) yang menunggak pembayaran sewa, tidak hanya menelepon penyewa untuk menagihnya tetapi dengan mendatangi penyewa untuk menagih pembayaran sewa tersebut.
2. Pada penerapan dokumen-dokumen pendapatan sewa menyewa ruang perkantoran sebaiknya dilakukan pengawasan yang intensif dan diarsipkan dengan baik sehingga tidak ada lagi kesalahan dalam pencatatan pendapatan sewa menyewa ruang perkantoran pada PT. Industri Telekomunikasi Indonesia (Persero).

DAFTAR PUSTAKA

Husein Umar. 2013. *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis*. Jakarta: Rajawali

Iwan Satibi. 2011. Metode *Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*. Jakarta:Rajawali Pers.

Jonathan Sarwono, Ely Suhayati. 2010. *Riset Akuntansi Menggunakan SPSS*. Bandung:Graha Ilmu.

Kusnadi. 2010. *Akuntansi Keuangan.* Bandung: Graha Ilmu.

Lilis Puspitawati, Sri Dewi Anggadini. 2010. *Sistem Informasi Akuntansi*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Mulyadi, 2013. *Sistem Akuntansi*. Jakarta:Salemba Empat.

Ng Eng Juan, Ersa Tri Wahyuni. 2012. *Standar Akuntansi Keuangan Berbasis IFRS*. Jakarta: Salemba Empat.

Satibi, Iwan. 2011. *Teknik Penulisan Skrips. Tesis desertasi,*Bandung: Ceplas.

Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian.* Bandung: Alfabeta

Sugiyono .2013 .*Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan Kombinasi (Mixed Methods)* . Bandung :Alfabeta.

Suharsimi A. 2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.

Suharsimi Arikanto .2013 .*Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*.Jakarta: Rineka Cipta.

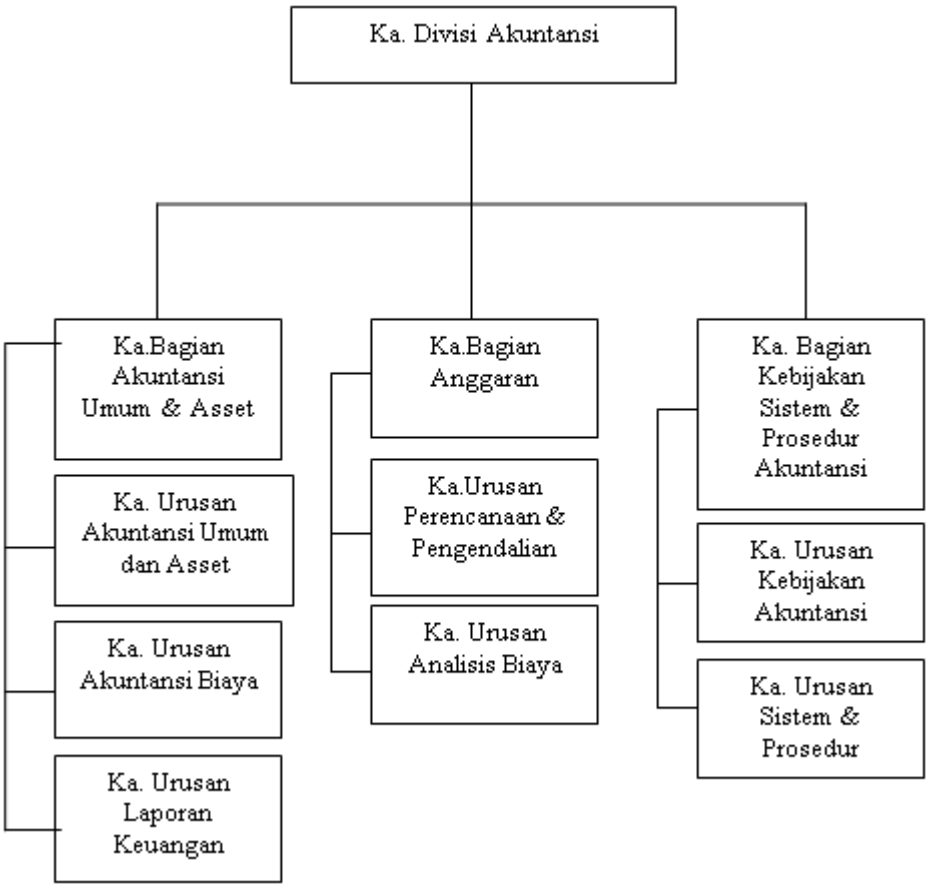
Ulber Silalahi. 2012. *Metode Penelitian Sosial*. Bandung: PT. Refika Aditama.

Umi Narimawati, Sri Dewi anggadini, dan Linna Ismawati. 2010. *Penulisan Karya Ilmiah.* Bekasi : Genesis.

Tony Wijaya. 2013. *Metodologi Penelitian Ekonomi & Bisnis Teori & Praktik.* Yogyakarta: Graha Ilmu.

Yvonne Agustine, 2013, *Metodologi Penelitian Bisnis dan Akuntansi.* Dian Rakyat, Jakarta.

STRUKTUR ORGANISASI PT. INDUSTRI TELEKOMUNIKASI INDONESIA



FLOWCHART PROSEDUR PENDAPATAN SEWA

