

Bab 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Seiring perkembangan zaman dan kemajuan teknologi, dunia perekonomian di Indonesia semakin berkembang terlebih pada pusat perbelanjaan yang ada di Surabaya banyaknya gedung-gedung bertingkat dan konsumsi masyarakat yang tinggi. *Mall* adalah salah satu alternative bisnis yang sedang berkembang terutama pada tingkat pendapatan yang di dapat dari operasional sewa menyewa *tenant* (gerai-gerai) yang ada di dalamnya. Tidak dipungkiri *mall* menjadi tempat bisnis yang baru dengan konsep modern. Dengan semakin maraknya pusat perbelanjaan di kota-kota, salahsatunya di kota Surabaya maka membuat banyak *mall* satu dengan yang lainnya bersaing baik dalam hal pelayanan, penawaran yang menarik, fasilitas, maupun jumlah pengunjung yang datang, hal ini membuat setiap *mall* semakin berinovasi dan semakin memperbaiki setiap kekurangan yang ada.

Dalam setiap perusahaan pasti memerlukan suatu pembiayaan di dalamnya, karena pembiayaan adalah hal yang paling penting dalam setiap kegiatan operasional perusahaan terutama aset yang ada di dalam perusahaan. Aset perusahaan yang jangka panjang digunakan untuk

menunjang kegiatan yang berlangsung di perusahaan. Aset dapat berupa asset lancar (Kas, Piutang, Persediaan), asset tetap (Peralatan, Perlengkapan, Bangunan, Tanah), maupun aset yang tidak berwujud (*goodwill*). Pengadaan asset ini dapat dipenuhi oleh perusahaan melalui sewa atau *leasing*. Disini pada gerai-gerai yang ada di dalam mall membutuhkan kegiatan sewa-menyewa dengan menggunakan Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan (PSMR) antara pihak manajemen dengan pihak penyewa pada *tenant* yang ada.

Beberapa terakhir ini khususnya di kota-kota besar, telah berkembang perusahaan-perusahaan *leasing*. Bisnis *leasing* sudah merupakan cara baru untuk membiayai tambahan investasi baru pada aktiva tetap. Manfaat lain adalah bahwa *leasing* tidak menetapkan (sangat sedikit) persyaratan agunan. Ini adalah fitur yang akan membuka pintu bagi banyak pengusaha sukses yang potensial yang melihat aplikasi pinjaman mereka ditolak hanya karena tidak memiliki agunan. Usaha *leasing* telah ada di Indonesia lebih dari 10 tahun yang lalu. Pada awal dari munculnya usaha *leasing* ini perkembangannya belum begitu menggembarakan. Setelah tahun 1981 barulah mulai kelihatan peningkatan aktivitas dari usaha *leasing* ini. Diharapkan bahwa *leasing* ini nantinya bisa mempunyai

peran yang lebih besar bag ipembangunan perekonomian di Indonesia.

Leasing tenant yang ada di *mall* dikelola oleh manajemen yang terkait. Kondisi fisik gerai-gerai yang ada di *mall* merupakan tanggung jawab pihak manajemen, terutama dalam pembenahan gerai-gerai pintu yang rusak maupun utilitas yang terhambat. Namun, bila *tenant* tersebut dibeli oleh pihak investor kewajiban ini berpindah tangan dan bukan merupakan tanggung jawab pihak manajemen Lippo Group lagi. Namun, untuk pajak sewa dan pajak bumi dan bangunan pihak investor (masyarakat umum) maupun developer(PT. Surya Mitra Jaya) mempunyai tanggung jawab yang sama untuk membayarkan pajaknya kepada pihak manajemen Lippo Group. Pajak tersebut akan disetorkan oleh pihak manajemen mall untuk negara. Oleh sebab itu setiap orang yang menyewa gerai-gerai di *mall* tersebut wajib untuk membayar biaya sewa maupun biaya lain(biaya *Sinking Fund*, Pajak Sewa, Pajak Bumi dan Bangunan, denda 5% bila pembayaran dilakukan lebih dari tanggal 1) sesuai dengan kebijakan manajemen mall. Terkait dengan itu *mall* City Of Tomorrow (CITO) merupakan tempat dimana penulis melakukan magang dan penelitian untuk tugas akhir.

Mall CITO merupakan *mall* besar yang memiliki kurang lebih sekitar 2000 gerai yang menjual berbagai

macam kebutuhan. Sejak awal dibangunnya *mall* ini, seluruh gerai-gerai yang ada tidak seluruhnya dimiliki oleh CITO yang tergabung dalam Lippo Group melainkan ada gerai yang sejak awal telah dibeli oleh investor. Hampir semua gerai di mall CITO disewakan yang dimiliki oleh developer Lippo Group (PT. Surya Mitra Jaya) sebanyak 1600 tenant sedangkan yang dimiliki investor (Masyarakat Umum yang membeli tenant yang ada di *mall*) sebanyak 400 tenant. Kegiatan sewa-menyewa tenant yang ada ini merupakan salah satu pendapatan operasional yang di dapat oleh pihak manajemen. Pendapatan sewa tersebut merupakan biaya yang dikeluarkan para tenant untuk menyewa gerai-gerai selama masa sewa.

1.2. Ruang Lingkup

Sehubungan dengan praktik kerja yang dilakukan adapun ruang lingkup penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah :

1. Melakukan input pembayaran sewa *service charge* dan utility yang dilakukan oleh tenant pada sistem EPRO berdasarkan rekening koran dan *copy invoice* (warna kuning) setiap *tenant*.
2. Memeriksa dan mengarsip faktur tagihan *service charge* dan Perjanjian Sewa Menyewa Ruang (PSMR) sesuai pada *tenant* yang ada.

3. Melakukan pembaharuan data dengan cara mencocokkan *invoice* dengan data *excel* yang sudah disediakan.
4. Mengarsip dan membuat dokumentasi pada *excel* atas pajak sewa serta pajak bumi dan bangunan tenant investor.
5. Memperbaharui data utility setiap tenant developer yang ada dalam *excel*.

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang diatas, maka Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlakuan akuntansi sewa tenant yang ada pada *mall* Lippo Group. Disini penulis ditugaskan membantu di bagian departemen *Finance and Accounting* (FA) pada sub bagian *leasing*.

1.4. Manfaat Penelitian

Ada beberapa manfaat diadakannya praktik kerja (magang) adalah sebagai berikut :

a. Manfaat Praktik

Bagi pemegang, laporan magang ini sangat membantu dalam pengayaan praktik atas penerapan konsep-konsep yang diperoleh di bangku kuliah yang relevan pada akuntansi sewa yang ada apakah sudah sesuai dengan PSAK No. 30, serta penerapan sistem sewa tenant developer (perjanjian sewa tenant) pada *mall* Lippo Group.

b. Manfaat Akademik

Peneliti dapat memperoleh tambahan wawasan, pengetahuan dan pengalaman, serta mengetahui jalannya penerapan akuntansi sewa tenant pada operasional yang ada di *mall* Lippo Group apakah sudah sesuai dengan PSAK No 30. Peneliti lain juga dapat menjadikan temuan penelitian ini untuk penelitian sejenis atau penelitian lanjutan.

1.5. Sistematika Penulisan

Berikut adalah inti sistematika penulisan laporan tugas akhir magang, terdiri dari:

BAB 1 : PENDAHULUAN

Bab ini merupakan prolog untuk bab-bab berikutnya. Bab ini menguraikan secara singkat mengenai latar belakang, ruang lingkup, dan manfaat dari laporan magang ini.

BAB 2 : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan tentang teori-teori yang relevan dengan permasalahan yang dibahas.

BAB 3 : METODE PENELITIAN

Bab ini membahas desain penelitian, jenis dan sumber data, alat dan metode pengumpulan data, objek magang, dan prosedur analisis data.

BAB 4 : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisikan gambaran umum perusahaan, deskripsi data dan analisis dan pembahasan.

BAB 5 : SIMPULAN, KETERBATASAN, DAN SARAN

Bab ini menjelaskan mengenai simpulan dari keseluruhan hasil yang telah diperoleh dalam penelitian ini. Selain itu juga menjelaskan apa saja keterbatasan dan saran untuk penelitian-penelitian selanjutnya agar dapat lebih mengembangkan penelitiannya.