

**ANALISIS PEMANFAATAN ASET TETAP TANAH PEMERINTAH
DAERAH PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR DALAM UPAYA
PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH**

(Studi Kasus pada Aset Tanah Milik Pemerintah Provinsi NTT di Kelurahan
Fatululi, Kecamatan Oebobo)

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana
Ekonomi Pada Fakultas Ekonomi Program Studi Akuntansi Konsentrasi
Keuangan Daerah Universitas Katolik Widya Mandira**



OLEH

WIDYA ANGRAENI SAPUTRI

NO. REG : 331 13 106

JURUSAN AKUNTANSI

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA

KUPANG

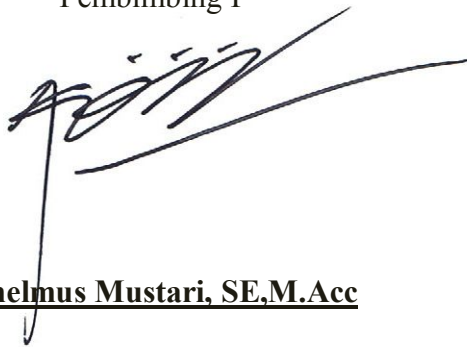
2017

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi ini telah disetujui dan disahkan oleh Tim Pembimbing Skripsi pada Program Studi Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah, Fakultas Ekonomi, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang guna melengkapi Tugas Akhir dan memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi.

Disetujui oleh :

Pembimbing I



Wilhelmus Mustari, SE,M.Acc

Pembimbing II

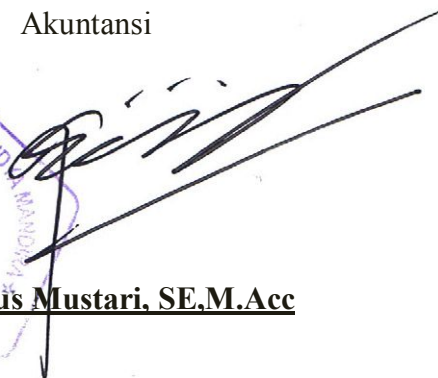



Salomon Leki, SE,M.Ec.Dev

MENGESAHKAN :

Ketua Program Studi

Akuntansi

Wilhelmus Mustari, SE,M.Acc



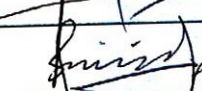
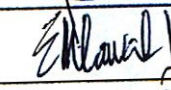

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui dan diterima dengan baik oleh Panitia Ujian Skripsi pada Program Studi Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah, Fakultas Ekonomi, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, yang diselenggarakan pada :

Hari/Tanggal : Senin, 15 Mei 2017
Jam : 10.00 – 12.00
Tempat : B116
Atas Nama : Widya Angraeni Saputri
No. Registrasi : 331 13 106
Dinyatakan : **LULUS**

PANITIA PENGUJI SKRIPSI

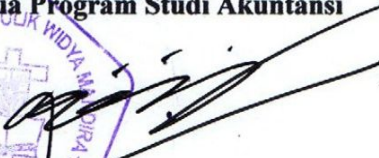
1. Ketua : Wilhelmus Mustari, SE,M.Acc
2. Sekretaris : Salomon Leki, SE,M.Ec.Dev
3. Penguji I : Rere Paulina Bibiana, SE,M.Si
4. Penguji II : Emiliana M. Lawalu, SE,ME
5. Penguji III : Wilhelmus Mustari, SE,M.Acc

()
()
()
()
()

MENGETAHUI :

Dekan Fakultas Ekonomi

Jou Sewa Adrianus, SE, MM

Ketua Program Studi Akuntansi

Wilhelmus Mustari, SE,M.Acc

MOTTO

**Studi yang Cerdas, Karir yang
Berkelas, Mendatangkan Cinta
yang Berkualitas**

PERSEMBAHAN

- Allah SWT yang selalu memberikan rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga penulis selalu diberikan kesabaran, ketabahan serta kemudahan dalam menyelesaikan skripsi ini.
- Kedua orang tua tercinta, atas Do'a, semangat, motivasi, kasih sayang yang tiada pernah putus. Tiada yang dapat kuberikan yang setara dengan pengorbanan kalian padaku. Terimalah keberhasilan berwujud gelar persembahanku sebagai bukti cinta dan tanda baktiku pada kalian.
- Semua Dosen di Unika yang telah membimbingku dan memberikan banyak ilmu yang sangat bermanfaat dalam kehidupanku.
- Seluruh keluarga besarku terutama Tante Yani, kakak Dilla, Kakak Iwan, terima kasih atas dukungannya.
- Sahabat – sahabatku, Yanti, Cherry, Susi, Sheila, Nurto, Sari, Ine, Fanny dan Diska, yang selalu ada disamping saya dalam suka dan duka, terima kasih untuk semangat dan dukungannya.
- Keluarga besar Akuntansi angkatan 2013, terutama Anggi, Intan, Ria, Ademira, Eka, Mada, Nindy, Marissa, Angel, Evan, Vian, Randy, Andy, Wisly, Brian, Kevin, terima kasih atas dukungan dan semangatnya.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Allah SWT atas segala berkah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Pemanfaatan Aset Tetap Tanah Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur dalam Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah”** dengan baik dan lancar. Skripsi ini merupakan tugas akhir yang harus diselesaikan oleh penulis sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Sarjana Ekonomi pada Program Studi Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah, Fakultas Ekonomi, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

Penulis menyadari bahwa selama penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, dorongan, serta bimbingan pemikiran dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu, penulis ingin mengucapkan limpah terima kasih kepada :

1. Bapak Pater Yulius Yasinto SVD,MA,MSc selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
2. Bapak Jou Sewa Adrianus, SE,MM dan Bapak Daniel Taolin, SE,M.Si selaku Dekan dan Wakil Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
3. Bapak Dominikus Dore Payong, MA dan Bapak Jacobus Makin, ST.M.Ec.Dev selaku Kepala Bidang Pengelolaan Aset dan Kasubid Pemanfaatan, Pemindahtanganan dan Penghapusan Badan Pendapatan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur beserta seluruh pegawai yang telah memberikan izin dan membantu penulis untuk melakukan penelitian.

4. Bapak Wilhelmus Mustari, SE,M.Acc selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi sekaligus sebagai Pembimbing I dan Bapak Kornelis K. Kroon, SE,MM selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis sekaligus sebagai Sekretaris Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
5. Bapak Salomon Leki, SE,M.Ec.Dev selaku Pembimbing II yang telah mengorbankan tenaga, waktu, dan pikiran untuk memberikan pengarahan dan bimbingan dalam proses penyelesaian skripsi ini.
6. Ibu Rere Paulina Bibiana, SE, M.Si selaku Penguji I Skripsi, Ibu Emiliana M. Lawalu, SE,ME selaku Penguji II Skripsi, Bapak Wilhelmus Mustari, SE,M.Acc selaku Penguji III Skripsi, dan Bapak Salomon Leki, SE,M.Ec.Dev selaku Sekretaris Panitia Ujian Skripsi.
7. Bapak dan Ibu Dosen serta para pegawai tata usaha Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang dengan tulus membantu penulis dalam studi dan fasilitas sarana lainnya.
8. Kedua orang tua tercinta Bapak Ibrahim Abubakar dan Mama Erni Kallu, terima kasih karena telah membesarkanku dengan segala kasih sayang dan selalu memberikan dukungan, motivasi serta Do'a yang tulus.
9. Keluarga besar terutama Tante Yani, kakak Dila dan Kakak Iwan buat semangat dan dukungannya.
10. Sahabat- sahabatku tercinta Yanti, Cherry, Sheila, Susi, Ine, Diska, Nurto, Sari dan Fanny terima kasih atas dukungan dan semangatnya.

11. Teman – teman seperjuangan Akuntansi angkatan 2013 ,terutama Anggi, Intan, Ria, Ademira, Eka, Mada, Nindy, Marissa, Angel, Evan, Vian, Randy, Andy, Wisly, Brian, Kevin, terima kasih atas dukungan dan semangatnya.
12. Terima kasih buat Ardhi Nurhakim, Kak Noldy dan Fathon yang turut mengambil bagian dalam penyelesaian skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penelitian ini masih banyak kekurangan serta masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, saran dan kritik yang sifatnya membangun diharapkan peneliti demi tercapainya kesempurnaan penelitian ini. Akhir kata, semoga penelitian ini bermanfaat bagi kita semua.

Kupang, Mei 2017

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBARAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
MOTTO & PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	10
1.3 Tujuan Penelitian.....	11
1.4 Manfaat Penelitian	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1 Teori Lokasi	13
2.2 Konsep Pengelolaan Aset	19
2.3 Tanah sebagai Barang Milik Daerah (BMD).....	22
2.4 Dasar Hukum, Kebijakan dan Pengertian BMD	24
2.5 Tinjauan Pendapatan Asli Daerah (PAD)	44
2.6 Analisis SWOT	48
2.7 Penelitian Terdahulu.....	50
2.8 Kerangka Pemikiran	52

BAB III METODE PENELITIAN	55
3.1 Tempat dan Waktu Penelitian	55
3.2 Sumber dan Jenis Data	55
3.3 Teknik Pengumpulan Data.....	56
3.4 Definisi Operasional Variabel.....	57
3.5 Teknik Analisis Data	58
BAB IV GAMBARAN UMUM PENELITIAN	61
4.1 Gambaran Umum Kota Kupang.....	61
4.2 Tujuan, Kebijakan & Strategis Penataan Ruang Kota Kupang ..	63
4.3 Nilai dan Persebaran Aset Tanah Pemda Prov.NTT	66
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	70
5.1 Tinjauan Aspek Hukum Objek Penelitian	70
5.2 Tinjauan Konsekuensi Hukum atas Status Kepemilikan.....	71
5.3 Tinjauan Objek dari Aspek Tata Ruang Kota.....	71
5.4 Tinjauan Fisik Objek Penelitian.....	73
5.5 Kondisi Tapak Objek Penelitian	75
5.6 Teknik Analisis SWOT	76
5.7 Analisis Nilai Properti	82
BAB VI PENUTUP	94
6.1 Kesimpulan	94
6.2 Saran.....	95
DAFTAR PUSTAKA.....	97
LAMPIRAN I.....	99
LAMPIRAN II	100

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 1.1 Rekapitulasi Aset Pemerintah Prov. NTT Tahun 2015	6
Tabel 1.2 Daftar Tanah Milik Pem.Prov NTT yang disewakan Tahun 2015 ..	8
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	51
Tabel 3.1 Matrik SWOT	59
Tabel 4.1 Lokasi Tanah yang Menjadi Objek Penelitian	69
Tabel 5.1 Matrik SWOT	79
Tabel 5.2 Standar KDB, KLB, dan GSB	84
Tabel 5.3 Perhitungan BEP Ruko Estimasi Full Rent	89
Tabel 5.4 Perhitungan BEP Foodcourt Estimasi Full Rent	91
Tabel 5.5 Pendapatan Lain-lain	92

DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 1.1 Grafik Sebaran Lokasi Aset Tetap pada 26 SKPD Tahun 2015 ..	7
Gambar 1.2 Denah Lokasi Tanah	9
Gambar 2.1 Bentuk Pemanfaatan BMD (Tanah)	30
Gambar 2.2 Kerangka Pemikiran	54
Gambar 4.1 Peta Kota Kupang	62
Gambar 4.2 Grafik Sebaran Lokasi Aset Tetap Tanah Milik Pemerintah Daerah Provinsi NTT pada 26 SKPD Tahun 2015.....	67
Gambar 4.3 Grafik Sebaran Lokasi Aset Tetap Tanah Milik Pemerintah Daerah Prov. NTT pada Kabupaten/Kota Tahun 2015.....	68
Gambar 5.1 Rencana Detail Tata Ruang Kota Kupang	72
Gambar 5.2 Lokasi Objek Penelitian berdasarkan BWK II	73
Gambar 5.3 Aksesibilitas terhadap Objek Penelitian	74
Gambar 5.4 Situasi Tapak Objek Penelitian	75
Gambar 5.5 Rencana Penzoningan	83
Gambar 5.6 Block Plan Objek Penelitian	86

ABSTRAK

Widya Angraeni Saputri, No. Registrasi, 33113106 dengan judul, **“Analisis Pemanfaatan Aset Tetap Tanah Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Dalam Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah”**.

Berdasarkan judul tersebut, fenomena riil yang terjadi adalah dari jumlah aset tetap khususnya tanah milik Pemerintah Daerah NTT masih banyak tanah yang belum dimanfaatkan, salah satunya adalah tanah kosong yang berada di Jl. RW Monginsidi, Kel. Fatululi Kec. Oebobo. Dalam tatanan perkotaan seharusnya lahan tanah yang strategis tidak boleh dibiarkan kosong dan tidak dimanfaatkan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pemanfaatan Barang Milik Daerah khususnya tanah yang berlokasi di Jl. RW Monginsidi, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo oleh Pemerintah NTT dalam upaya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui wawancara, observasi, studi kepustakaan, dan mempelajari hasil penelitian sebelumnya. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik analisis data yang digunakan adalah sesuai arahan Perda Kota Kupang No.12 Tahun 2011, analisis SWOT, serta penilaian nilai aset sekarang dan waktu yang akan datang dilakukan melalui pendekatan data pasar dan pendekatan pendapatan.

Berdasarkan Perda Kota Kupang No. 12 Tahun 2011 lokasi tanah di Jl. RW Monginsidi, Kel.Fatululi, Kec.Oebobo berada pada (BWK) II yang memiliki arah pengembangan sebagai kawasan *perdagangan, jasa dan campuran*. Berdasarkan hasil analisis SWOT, diperoleh strategi-strategi yang diharapkan akan diterapkan serta dikembangkan oleh Pemerintah Daerah Prov.NTT, sehingga pemanfaatan aset tanah yang berlokasi di Jl. RW Monginsidi dapat dilakukan secara optimal. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan kepada Kepala Bagian Aset pada BPPKAD bentuk pemanfaatan tanah yang akan digunakan pada lokasi ini adalah bentuk pemanfaatan berupa *Sewa* dan properti yang akan dibangun adalah *Ruko* serta fasilitas penunjang lainnya seperti FoodCourt. Perhitungan nilai tanah dan bangunan di Jl. RW Monginsidi, dengan prioritas bangunan Ruko, serta fasilitas lainnya seperti Food Court yaitu sebesar Rp. 23.835.750.000,-. Jika aset tanah tersebut dimanfaatkan secara optimal, maka dalam kurun waktu 9 tahun sudah mencapai titik break event point (BEP) dan juga pada tahun tersebut sudah memberikan kontribusi terhadap PAD sebesar Rp.1.571.250.000. Setelah di atas tahun tersebut sampai dengan tahun ke 30 umur ekonomis bangunan, tahun – tahun tersebut akan mendatangkan keuntungan yang akan berdampak pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Untuk itu, sebaiknya Pemerintah NTT segera memanfaatkan tanah kosong tersebut, untuk menghindari hilangnya potensi nilai manfaat tanah tersebut dengan cara menerapkan strategi–strategi yang telah diuraikan di atas, sehingga penerimaan PAD dapat mengalami peningkatan.

Kata Kunci : Pemanfaatan, Aset Tetap Tanah, Sewa, Pendapatan Asli Daerah

ABSTRACT

Widya Angraeni Saputri, Reg. No. 33113106 with title, “**Analysis of Fixed Assets Land Utilization of East Nusa Tenggara Province in Efforts to Increase the Own Source Revenue**”.

Based on the title, a real phenomenon were often occurs was from all fix assets, especially for land were owned by Local government still not utilized. One of the land were have not been utilized by the government was the one at Jl. RW Monginsidi, Fatululi Oebobo. In urban order, strategic land owned by government should not be left unoccupied and unutilized. Therefore, the purpose of this research is to know how the utilization of fixed assets especially for land which located at Jl. RW Monginsidi, Fatululi Oebobo by the local government of East Nusa Tenggara Province in efforts to increase the Own Source Revenue. Data collection technique were used in this reseacrh was by interview, observation, literature study, and learn from the research result before. Data source were used was primary and secondary data. Data analysis technique were used was based on Local Regulation of Kupang City no. 12 Tahun 2011, SWOT analysis and assessment of assets value were by 2 types of approach, there are ratio of data market approach and revenue approach.

Based on Perda Kota Kupang No. 12 tahun 2011 the land were located at Jl. RW Monginsidi, Fatululi Oebobo belong to Bagian Wilayah Kota (BWK) II which has the development to commerce, service and admixture. Based on the result of SWOT analysis associated with strengths, weakness, opportunities and threats which been discovered on the spot, some strategies obtained. These strategies are expected to be applied and be expanded by the Local Government of NTT Province, so that land can be utilized optimally. Based on interview session with Asset Head Division in BPPKAD, the configuration for utilization that will be applied to the land was in *Tenancy* form, and the property to be built was *Ruko*, also the other supporting facility like FoodCourt. The value calculation of land and building at Jl. RW Monginsidi with priority *Ruko* and FoodCourt is Rp.23.835.750.000,-. If the utilized of land was optimally, around 9 years later it will get the Break Event Point and also will have give the contribution to Own Source Revenue around Rp.1.571.250.000,. After 9 years till the 30th years economic life of building, will bring about profit and certainly it will add to Own Source Revenue.

Therefore, the government of East Nusa Tenggara should be utilizing the land sooner, to avoiding the loss of economic value of the land with applying the some strategy above, and it will make increase the Own Source Revenue.

Keywords : Utilization, Fixed Assets Land, Tenancy, Own Source Revenue