

**ANALISIS PEMANFAATAN ASET TETAP TANAH DAN
GEDUNG PEMERINTAH PROVINSI NUSA TENGGARA
TIMUR DALAM UPAYA PENINGKATAN PENDAPATAN
ASLI DAERAH
(STUDI KASUS PADA ASET TANAH DAN GEDUNG MILIK
PEMERINTAH PROVINSI NTT DI JL. JEND. SUDIRMAN,
KELURAHAN KUANINO, KECAMATAN KOTA RAJA, KOTA
KUPANG)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana
Akuntansi Pada Program Studi Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah
Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira**



OLEH :

HENDRIANA OEMATAN

NIM: 331 15 002

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
KUPANG
2019**

LEMBARAN PENGESAHAN

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

Kupang, Desember 2019

Disetujui oleh :

Pembimbing I



Rere Paulina Bibiana, SE, M.Si

Pembimbing II



Leopold M.T Dawu, SE, MM

MENGESAHKAN :

Ketua Program Studi Akuntansi



Wilhelmus Mustari, SE, M.Acc

LEMBARAN PERSETUJUAN

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

Hari/Tanggal : Senin, 16 Desember 2019

Jam : 08:00 – 10:00 WITA

Tempat : Ruang B121

Atas Nama : Hendriana Oematan

No. Registrasi : 331 15 002

Dinyatakan : LULUS

PANITIA PENGUJI SKRIPSI

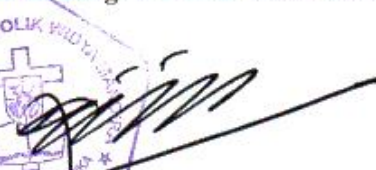
1. Ketua : Rere Paulina Bibiana, SE, M.Si (.....)
2. Sekretaris : Leopold M.T Dawu, SE, MM (.....)
3. Penguji I : Dr. Stanis Man, SE, M.Si (.....)
4. Penguji II : Kornelius K. Kroon, SE, MM (.....)
5. Penguji III : Rere Paulina Bibiana, SE, M.Si (.....)

MENGETAHUI

Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis

Ketua Program Studi Akuntansi


Joui Sawa Adrianus, SE, MM
NIDN : 0809055901


Wilhelmus Mustari, SE, M.Acc
NIDN : 0817077601

MOTTO

“ Tuhan akan membuat segala sesuatu indah pada waktuNYa”

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Bapak Yoseph Oematan dan Mama Christin Tapatfeto yang telah melahirkan, membesarkan saya dengan penuh cinta dan selalu memberikan tuntunan, dorongan serta doa kepada saya sehingga dapat berhasil dalam studi.
2. Opa Yoakim Oematan yang telah mendoakan penulis agar berhasil dalam studi.
3. Saudara-saudari tercinta: Sinyo Oematan, Calista Oematan, Falentino Alenso Tafui dan Monica Oematan yang telah setia mendoakan, dan mendukung Penulis dalam menyelesaikan studi.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan Kehadirat Tuhan Yesus Kristus dan Bunda Maria karena atas berkat, rahmat tuntunan, dan penyertaan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Analisis Pemanfaatan Aset Tetap Tanah Dan Gedung Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur Dalam Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Studi kasus Pada Aset Tetap Tanah dan Gedung Milik Pemerintah Provinsi NTT di Jl. Jend. Sudirman, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang)**”.

Skripsi ini merupakan tugas akhir yang harus diselesaikan oleh penulis sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Sarjana Akuntansi pada Program Studi Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, 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. Rektor dan Wakil Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, serta staf yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan pada Program Studi Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah;
2. Dekan dan Wakil Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah membantu penulis dalam segala urusan administrasi umum maupun akademik;

3. Ketua Program Studi Akuntansi Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah memberikan kesempatan, motivasi dan masukan yang sangat membantu penulis;
4. Ibu Rere Paulina Bibiana SE, M.Si selaku Pembimbing I, Ketua Panitia Ujian dan Penguji III yang dengan sabar telah mengorbankan tenaga, waktu, dan pikiran untuk memberikan pengarahan, bimbingan dan motivasi penulis dalam proses penyelesaian skripsi ini;
5. Bapak Leopold M.T. Dawu, SE,MM selaku pembimbing II dan Sekretaris Panitia Ujian yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam membimbing dan mengarahkan penulis sejak awal hingga akhir penulisan skripsi ini;
6. Bapak dan Ibu Dosen serta para pegawai tata usaha Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang dengan tulus membantu penulis dalam studi dan fasilitas sarana lainnya.
7. Bapak DR.Drs. Zet Sony Libing, M.Si selaku Plt. Kepala Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur yang telah memberikan ijin kepada penulis untuk melaksanakan penelitian dan seluruh staf terutama pada Bidang Aset II yang telah membantu dan mendukung penulis dalam memberikan data dan informasi demi kelancaran penulisan skripsi ini;
8. Kedua orang tua Bapak Yoseph Oematan dan Mama Christin Tapatfeto serta Adik-adik tersayang Sinyo, Calista dan Alenso dan juga untuk Kung tercinta

Yoakim Oematan yang tiada hentinya mendoakan dan mendukung keberhasilan penulis.

9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis baik selama di kampus, di tempat penelitian dan dimana saja.

Penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari sempurna, untuk itu penulis sangat mengharapkan saran dan kritikan yang bersifat membangun demi menyempurnakan skripsi ini.

Kupang, Desember 2019

Hendriana Oematan

ABSTRAK

Hendriana Oematan, NIM 33115002, dengan judul: “**Analisis Pemanfaatan Aset Tetap Tanah Dan Gedung Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur Dalam Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Studi kasus Pada Aset Tetap Tanah dan Gedung Milik Pemerintah Provinsi NTT di Jl. Jend. Sudirman, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang)**”. Di bawah bimbingan Ibu Rere Paulina Bibiana, SE, M.Si selaku Pembimbing I dan Bapak Leopold M.T. Dawu, SE, MM selaku Pembimbing II.

Masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana pemanfaatan Barang Milik Daerah khususnya Tanah dan Gedung yang berlokasi di Jl. Jend. Sudirman, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja oleh Pemerintah Provinsi NTT dalam upaya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui wawancara, observasi, dokumentasi dan mempelajari hasil penelitian sebelumnya. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik analisis data yang digunakan adalah Analisis SWOT, analisis bentuk pemanfaatan sesuai Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 12 Tahun 2011, serta analisis perhitungan nilai tanah dan bangunan berdasarkan bentuk pemanfaatan dan juga properti yang di bangun.

Berdasarkan hasil analisis SWOT, diperoleh strategi-strategi yang diharapkan akan diterapkan serta dikembangkan oleh Pemerintah Daerah Provinsi NTT, sehingga pemanfaatan aset tanah dan gedung tersebut dapat dilakukan secara optimal. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 12 Tahun 2011, lokasi tanah tersebut berada pada (BWK) I yang memiliki arah pengembangan sebagai kawasan perdagangan dan jasa. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan kepada Pegawai Bagian Aset pada Badan Pendapatan dan Aset Daerah dan strategi yang diperoleh dari analisis SWOT maka bentuk pemanfaatan yang akan digunakan pada lokasi tersebut yaitu Sewa dan properti yang akan dibangun yaitu Ruko.

Perhitungan nilai bangunan Ruko di Jl. Jend. Sudirman, diperoleh hasil Rp.5.053.600.000,-. Jika aset tanah dan gedung tersebut dimanfaatkan secara optimal, maka dalam kurun waktu 7 tahun sudah mencapai titik *Break Event Point* (BEP) dan juga pada tahun tersebut sudah memberikan kontribusi terhadap PAD sebesar Rp. 546.400.000,-. Setelah diatas tahun tersebut sampai dengan tahun ke-30 umur ekonomis bangunan, tahun-tahun tersebut akan mendatangkan keuntungan yang akan berdampak pada peningkatan PAD.

Untuk itu, sebaiknya Pemerintah NTT segera memanfaatkan tanah dan gedung kosong untuk menghindari hilangnya potensi nilai manfaat aset tersebut.

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

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBARAN JUDUL	i
LEMBARAN PENGESAHAN	ii
LEMBARAN PERSETUJUAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Manfaat Penelitian	8
BAB II TINJAUAN TEORITIS	9
2.1 Keuangan Daerah	9
2.2 Pengelolaan Aset/Barang Milik Daerah	9
2.3 Tanah dan Gedung Sebagai Barang Milik Daerah	17
2.4 Dasar Hukum dan Pengertian Pemanfaatan Barang Milik Daerah	18

2.4.1 Dasar Hukum Pemanfaatan Barang Milik Daerah	18
2.4.2 Pengertian Pemanfaatan Barang Milik Daerah	19
2.4.3 Bentuk-Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Daerah	20
2.5 Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 12 Tahun 2011	24
2.6 Pendapatan Asli Daerah	27
2.6.1 Pengertian Pendapatan Asli Daerah	27
2.6.2 Sumber-Sumber Pendapatan Asli Daerah	28
2.7 Analisis Swot	31
2.8 Penelitian Terdahulu	33
2.9 Kerangka Pikir Penelitian	34
BAB III METODE PENELITIAN	37
3.1 Tempat dan Waktu Penelitian	37
3.2 Sumber dan Jenis Data	37
3.2.1 Sumber Data	37
3.2.2 Jenis Data	37
3.3 Teknik Pengumpulan Data	38
3.4 Definisi Operasional	38
3.5 Teknik Analisis Data	39
BAB IV GAMBARAN UMUM PENELITIAN	42
4.1 Gambaran Umum Provinsi NTT	42
4.2 Profil Tempat Penelitian	43
4.2.1 Visi Badan Pendapatan dan Aset Daerah	44

4.2.2 Misi Badan Pendapatan dan Aset Daerah	44
4.3 Tugas dan Fungsi Badan Pendapatan dan Aset Daerah	44
4.3.1 Tugas Pokok Badan Pendapatan dan Aset Daerah	44
4.3.2 Fungsi Pokok Badan Pendapatan dan Aset Daerah	45
4.4 Struktur Organisasi Badan Pendapatan dan Aset Daerah	45
4.5 Uraian Tugas Jabatan Struktural	47
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	64
5.1 Tinjauan Aspek Hukum Terhadap Objek Penelitian	64
5.1.1 Tinjauan Kondisi Objek Penelitian	64
5.1.2 Tinjauan Status Kepemilikan	64
5.1.3 Tinjauan Objek Dari Tata Ruang Kota	65
5.2 Analisis SWOT	66
5.2.1 Faktor Internal dan Faktor Eksternal Yang Berpengaruh Terhadap PAD di Provinsi NTT	66
5.2.2 Analisis Keterkaitan Dalam Matriks SWOT	72
5.3 Analisis Bentuk Pemanfaatan	78
5.4 Analisis Perhitungan Nilai Tanah dan Bangunan	81
BAB VI PENUTUP	89
6.1 Kesimpulan	89
6.2 Saran	90
DAFTAR PUSTAKA	91

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Rekapitulasi Aset Tetap Pemerintah Provinsi NTT Tahun 2018..	4
Tabel 1.2 Tanah dan Gedung Milik Pemerintah Provinsi NTT yang Belum dimanfaatkan Tahun 2016-2018	5
Tabel 1.3 Tanah dan Gedung di Jl. Jend. Sudirman	6
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	33
Tabel 3.1 Matriks SWOT	40
Tabel 5.1 Matriks SWOT	74
Tabel 5.2 Standar KDB, KLB dan GSB	80
Tabel 5.3 Daftar Harga Bahan Baku Bangunan	83
Tabel 5.4 Perhitungan Break Event Point (BEP) Bangunan Ruko Estimasi Full Rent	85
Tabel 5.5 Pendapatan Lain-lain	86

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Kerangka Pikir Penelitian	36
Gambar 4.1 Bagan Struktur Organisasi Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi NTT	46
Gambar 5.1 Blok Plan Objek Penelitian	82

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran I Surat Keterangan Penelitian	93
Lampiran II Data Rekapitulasi Aset Tetap, Daftar Tanah Milik Pemprov NTT yang Akan di Kerjasamakan dan Kartu Inventaris Barang	95
Lampiran III Hasil Wawancara dan Dokumentasi Wawancara	98