

**ANALISIS INVESTASI ASET TETAP BANGUNAN
PADA WISATA KULINER OEPOI**

SKRIPSI

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



OLEH

LONGGINUS DODHU
NIM 331 17 119

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
KONSENTRASI KEUANGAN DAERAH
FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
KUPANG
2021**

LEMBARAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah disetujui dan disahkan 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 2021

Disetujui oleh :

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Stanis Man, SE.M.Si


Leopold M. T. Dawu, SE.MM

MENGETAHUI :

Ketua Program Studi Akuntansi




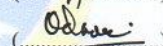


Maria Veronica Moi, SE.M.Sc

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, yang diselenggarakan pada:

Hari/Tanggal : Kamis, 02 Desember 2021
Jam : 10.00 – 12.00
Tempat : *Conference Room*
Atas Nama : Longginus Dodhu
No. Registrasi : 331 17 119
Dinyatakan : **LULUS**

PANITIA PENGUJI SKRIPSI

1. Ketua : Dr. Stanis Man, SE.M.Si 
2. Sekretaris : Leopold M. T. Dawu, SE.MM 
3. Penguji I : Dr. Yolinda Yanti Sonbay, SE.M.Sc 
4. Penguji II : Maria O. Veronica Moi, SE.M.Sc 
5. Penguji III : Leopold M. T. Dawu, SE.MM 

MENGETAHUI:

Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis

Ketua Program Studi Akuntansi


Jozef Arif Andrianus, SE, MM
NIDN: 0809055901


Maria O. Veronica Moi, SE.M.Sc
NIDN: 0812059101

MOTTO

“Visi Tanpa Eksekusi Adalah Halusinasi”

(Henry Ford)

PERSEMBAHAN

Sebagai ungkapan rasa syukur yang tulus dan sebagai ungkapan terima kasih kepada orang-orang yang telah mengasihi ku. Dengan ungkapan syukur penulis mempersembahkan skripsi ini untuk :

Bapak Bernadus Dobe dan Mama Maria Ine Oe yang telah melahirkan, dan membesarkan saya dan selalu setia menunggu, memberikan tuntunan, dorongan serta doa kepada penulis dalam menyelesaikan studi. Saudara-saudari tercinta Kakak Imel, kakak Yuven dan ade Artin yang telah setia menunggu, mendukung dan mendoakan penulis dalam menyelesaikan studi.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul "**Analisis Investasi Aset Tetap Bangunan Pada Wisata Kuliner Oepoi**". 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. Pater Dr. Philipus Tulle, SVD, selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, sertastaf yang telah memberikan saya kesempatan untuk kuliah pada Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
2. Bapak Jou Sewa Adrianus, SE.MM, selaku Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah membantu penulis dalam segala hal administrasi umum dan akademik.
3. Bapak Daniel Taolin, SE, M.Si dan Ibu Rere Paulina Bibiana, SE, M.Si selaku Wakil Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah membantu penulis dalam segala hal administrasi umum dan akademik.
4. Ibu Maria Odriana V. Moi, SE, M.Sc selaku Ketua Program Studi Akuntansi

Universitas Katolik Widya Mandira Kupang dan sekaligus penguji II yang telah mengorbankan waktu, tenaga, pikiran, dan memberikan banyak masukan demi kesempurnaan Skripsi ini.

5. Bapak Kornelius Klemur Kroon, SE.MM selaku sekretaris Program Studi Akuntansi Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah mengorbankan waktu, tenaga, pikiran, dan telah memberikan banyak masukan demi kesempurnaan Skripsi ini.
6. Bapak, Dr. Stanis Man, SE,M.Si selaku pembimbing I dan Bapak Leopold M. T. Dawu, SE,MM selaku pembimbing II yang telah mengorbankan waktu, tenaga, pikiran, untuk memberikan pengarahan dan bimbingan dalam proses penyelesaian skripsi ini.
7. Ibu Dr. Yolinda Y. Sonbay, SE.M.Sc selaku penguji I yang telah mengorbankan waktu, tenaga, pikiran dan telah member banyak masukan demi kesempurnaan skripsi ini.
8. Drs. Yoseph Florianus Napal, MM selaku Kepala Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur yang telah memberikan izin dan membantu peneliti dalam melakukan penelitian.
9. Pimpinan dan seluruh staf Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur yang telah menerima dan membantu penulis untuk melakukan peneliti untuk menyusun dan menyelesaikan skripsi ini.
10. 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 saranal ainnya.
11. Orang tua tercinta Bapak dan Mama beserta Ketiga bersaudara yang selalu

memberikan dukungan, motivasi serta Doa yang begitu tulus.

12. Pihak-pihak yang yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan yang tulus kepada penulis dalam menyelesaikan studi.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan serta masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, saran dan kritik yang sifatnya membangun diharapkan penulis demi tercapainya kesempurnaan skripsi ini. Akhir kata, Semoga skripsi ini bermafaan bagi kita semua.

Kupang, Desember 2021

Penulis

ABSTRAK

Longginus Dodhu, NIM 33117119 dengan judul skripsi **Analisis Investasi Aset Tetap Bangunan Pada Wisata Kuliner Oepoi**. Dibawah bimbingan Bapak Dr. Stanis Man,SE,M.Si selaku pembimbing I dan Bapak Leopold M.T Dawu,SE,MM selaku pembimbing II.

Masalah dalam penelitian ini adalah Apakah investasi aset tetap bangunan pada Wisata Kuliner Oepoi sudah baik dilihat dari aspek keuangan berdasarkan *Payback Period*, *Net Present Value*, *Internal Rate Of Return*, dan *Profitability Index*. Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis investasi aset tetap bangunan pada Wisata Kuliner Oepoi berdasarkan *Payback Period*, *Net Present Value*, *Internal Rate Of Return*, dan *Profitability Index*.

Penelitian ini dilakukan pada Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini, terdiri dari 2 jenis data yaitu jenis data menurut sumber dan jenis data menurut sifat. Jenis data menurut sumber terdiri dari data primer dan data sekunder, sedangkan jenis data menurut sifat terdiri dari data kuantitatif dan data kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dokumentasi dan wawancara. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif kuantitatif.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh hasil bahwa: (1) Hasil analisis dari *Payback Period* (PP) atau jangka waktu yang dibutuhkan untuk menutup kembali pengeluaran investasi, hasil yang diperoleh ialah selama 10 tahun 7 bulan, namun hasil yang diperoleh setiap tahun tidak semua lapak terisi penuh hal ini sangat berpengaruh pada tingkat pengembalian nilai investasi. Maka proyek investasi ini tidak baik dilihat dari aspek keuangan. (2) Dari hasil perhitungan analisis NPV diperoleh hasil sebesar **Rp951.706.900**. Dengan nilai NPV yang positif maka proyek investasi ini baik dilihat dari aspek keuangan. (3) Dari hasil perhitungan analisis IRR diperoleh hasil sebesar 4,61% per tahun, dimana nilai IRR yang diperoleh lebih besar dari tingkat bunga yang disyaratkan, maka investasi ini baik untuk dilaksanakan. Hasil perhitungan PI diperoleh hasil 1,158 kali yang dimana hasilnya lebih besar dari 1 maka investasi ini baik untuk dilaksanakan.

Dengan demikian dari hasil analisis tersebut, maka disarankan kepada Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur untuk: (1) Meninjau kembali nilai sewa yang telah ditetapkan dengan melihat harga pasarnya; (2) Meninjau kembali nilai pasar bangunan serta properti, mengingat nilai pasarnya dapat berubah setiap waktu; (3) Melakukan pemasangan iklan lewat media sosial tentang bangunan Wisata Kuliner Oepoi dengan melihat banyaknya lapak yang tidak digunakan sehingga masyarakat berpotensi untuk menyewa lapak tersebut.

Kata Kunci: Investasi dan Aset Tetap Bangunan

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBARAN JUDUL	i
LEMBARAN PENGESAHAN.....	ii
LEMBARAN PERSETUJUAN	iii
MOTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	7
BAB II TINJAUAN TEORITIS	8
2.1 Investasi	8
2.1.1 Pengertian Investasi	9
2.1.2 Tujuan Investasi Pemerintah Daerah	10
2.1.3 Klasifikasi Investasi Pemerintah Daerah	10
2.1.4 Metode Penilaian Investasi	13
2.1.5 Aspek Kelayakan Investasi	15

2.2	Bentuk-Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Daerah	16
2.3	Konsep Aset Tetap.....	20
2.3.1	Klasifikasi Aset Tetap.....	20
2.3.2	Pengakuan Aset Tetap.....	24
2.3.3	Pengukuran Aset Tetap	25
2.4	Pengelolaan Aset	26
2.5	Penelitian Terdahulu.....	27
2.6	Kerangka Pemikiran	30
BAB III METODE PENELITIAN		32
3.1	Tempat dan Waktu Penelitian.....	32
3.2	Sumber dan Jenis Data	32
3.2.1	Jenis Data Menurut Sumbernya	32
3.2.2	Jenis Data Menurut Sifatnya	33
3.3	Teknik Pengumpulan Data	33
3.4	Definisi Operasional Variabel	34
3.5	Teknik Analisis Data	34
BAB IV GAMBARAN UMUM PENELITIAN.....		38
4.1	Gambaran Umum Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi NTT.....	38
4.1.1	Sejarah Umum Instansi	38
4.1.2	Visi dan Misi Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi NTT	39
4.1.3	Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi NTT	40

4.1.3 Srtuktur Organisasi.....	40
4.1.5 Uraian Tugas Jabatan Struktural Badan Pendapatan dan Aset Daerah.....	44
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	50
5.1 Gambaran Data Penelitian	50
5.1.1 Nilai Investasi.....	51
5.1.2 Nilai Sewa	51
5.1.3 Tingkat Suku Bunga.....	52
5.2 Analisis dan Pembahasan.....	52
5.2.1 Analisis Kelayakan Investasi	52
BAB VI PENUTUP	62
6.1 Kesimpulan	62
6.2 Saran	62
DAFTAR PUSTAKA	64
LAMPIRAN.....	71

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Target dan Realisasi Penerimaan Pendapatan dari Wisata Kuliner Oepoi Tahun 2019-2020.....	6
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	28
Tabel 5.1 Nilai Sewa Lapak Wisata Kuliner Oepoi, Kupang	51
Tabel 5.2 <i>Payback Period</i> Investasi Wisata Kuliner Oepoi Kupang	54
Tabel 5.3 <i>Net Present Value Discount Rate 2,5%</i> Investasi Wisata Kuliner Oepoi-Kupang	56
Tabel 5.4 <i>Internal Rate Of Return Discount Rate 2,5%</i> Investasi Wisata Kuliner Oepoi-Kupang	58
Tabel 5.5 <i>Intenal Rate Of Return Discount Rate 5%</i> Investasi Wisata Kuliner Oepoi-Kupang	59

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Skema Kerangka Pemikiran	31
Gambar 4.1 Bagan Struktur Organisasi Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi NTT	43

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I : Surat Penelitian	66
Lampiran II : Daftar Sewa Bangunan Wisata Kuliner Oepoi Provinsi NTT ..	67
Lampiran III : Daftar Nilai Investasi.....	68