

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI ASET TETAP BANGUNAN
(RUKO PEMDA) DI KABUPATEN MANGGARAI**

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

ERMELINDA JEMIRA

NIM: 33118111

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA KUPANG
2022**

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, guna melengkapi Tugas Akhir dan memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi.

Kupang, Desember 2022

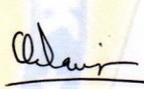
Disetujui Oleh:

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Stanis Man, SE.,M.Si



Maria O. Veronica Moi, SE.,M.Sc

MENGESAHKAN:

Ketua Program Studi Akuntansi:



Maria O. 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 : Jumat, 07 Desember 2022

Jam : 12.00 – 14.00

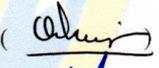
Tempat : Conference Room

Atas Nama : Ermelinda Jemira

No. Registrasi : 33118111

Dinyatakan : LULUS

PANITIA PENGUJI SKRIPSI

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

MENGETAHUI :

Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis

Dr. M.E. Perseveranda, SE.,M.Si
NIDN : 0819066703

Ketua Program Studi Akuntansi

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

MOTTO:

“Allah Turut Bekerja Dalam Segala Sesuatu

Untuk Mendatangkan Kebaikan”

(Roma 8:28)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan untuk:

1. Tuhan Yesus dan Bunda Maria yang sudah menyertai setiap langkah juangku.
2. Bapa dan Mama terkasih untuk semua doa, dukungan serta kepercayaan yang tiada hentinya.
3. Saudara/i dan keluarga yang mendukung dengan caranya masing-masing, serta teman-teman seperjuangan Akuntansi angkatan 2018.
4. Almamaterku tercinta Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan berkat yang diberikan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini merupakan tugas akhir yang harus diselesaikan sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Sarjana Akuntansi pada Program Studi Akuntansi, skripsi ini berjudul: **“Analisis Kelayakan Investasi Aset Tetap Bangunan (Ruko Pemda) Di Kabupaten Manggarai”**.

Penulis menyadari, selama proses penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan kerjasama yang tulus dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan limpah terima kasih kepada:

1. Pater Dr. Philipus Tulle, SVD, selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira beserta staf yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan di Program Studi Akuntansi.
2. Ibu Dr. M. E. Perseveranda, SE.M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Katolik Widya Mandira yang telah membantu penulis dalam segala urusan administrasi umum dan akademik.
3. Ibu Maria Odriana V. Moi, SE.,M.Sc selaku Ketua Program Studi Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang sekaligus pembimbing II yang dengan tulus memberikan evaluasi dan masukan yang membangun dalam melengkapi skripsi ini.

4. Bapak Dr. Stanis Man, SE.,M. Si selaku dosen pembimbing I dan penguji III sekaligus ketua ujian skripsi yang telah membimbing penulis dengan tulus, setia dan tegas melalui kritikan dan masukan dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Seluruh dosen dan pegawai Tata Usaha Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
6. Bapak Charlesson Z. Rihimone, S. Kom selaku Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Manggarai dan Bapak Laurentius Wagu, SE selaku Kepala Bidang Bagian Retribusi pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Manggarai yang telah memberikan data serta informasi yang dibutuhkan dalam penulisan skripsi ini.
7. Kedua orang tua Bapak Hendrikus Man dan Ibu Theresia Inut, serta saudara/i Ka Densy, Ka Pance, Ka Engel, Ka Mutia dan Febry serta seluruh keluarga yang tiada hentinya memberikan doa dan dukungan bagi penulis.
8. Teman-teman Akuntansi angkatan 2018 dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan bagi penulis selama penyelesaian skripsi ini.

Kupang, Desember 2022

Penulis

ABSTRAK

Ermelinda Jemira, NIM: 33118111; Skripsi berjudul: **Analisis Kelayakan Investasi Aset Tetap Bangunan (Ruko Pemda) Di Kabupaten Manggarai**. Di bawah bimbingan Bapak Dr. Stanis Man, SE.,M.Si selaku Pembimbing I dan Ibu Maria Odriana V. Moi, SE.,M.Sc selaku Pembimbing II.

Masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah Apakah Investasi Aset Tetap (Ruko Pemda) Sudah Layak Dilihat Dari Aspek Keuangan? Tujuan penelitian ini untuk mengetahui Kelayakan Dari Aset Tetap (Ruko Pemda) Dilihat Dari Aspek Keuangan.

Jenis data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data adalah dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa, dari empat metode analisis yang digunakan yaitu: *Payback Period*, *Net Present Value*, *Internal Rate Of Return* Dan *Profitability Indeks* dilihat dari aspek keuangan sudah layak. Namun pada tahun 2021 Badan Pendapatan Daerah menyegel beberapa ruko milik pemda karena penunggakan pembayaran retribusi. Kurangnya kesadaran para penyewa ruko untuk membayar retribusi tepat waktu merupakan salah satu masalah yang dihadapi Badan Pendapatan Daerah untuk meningkatkan nilai investasi ruko. Hal ini yang mengakibatkan realisasi penerimaan pendapatan ruko setiap tahunnya mengalami fluktuasi

Berdasarkan hasil penelitian ini, disarankan kepada pihak pengelola ruko pemda yakni Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Manggarai untuk lebih giat lagi meningkatkan kesadaran masyarakat terutama penyewa aset milik daerah untuk selalu membayar retribusi atau pajak tepat waktu karena hal itu akan berpengaruh terhadap pendapatan asli daerah itu dan juga harus membuat suatu peraturan atau sanksi secara tertulis bagi penyewa yang menunggak pembayaran retribusi.

Kata kunci: Kelayakan Investasi Aset Tetap (Ruko Pemda)

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---|----------------|
| LEMBARAN JUDUL | i |
| LEMBAR PENGESAHAN | ii |
| LEMBAR PERSETUJUAN | iii |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN | iv |
| KATA PENGANTAR | v |
| ABSTRAK | vii |
| DAFTAR ISI | viii |
| DAFTAR GAMBAR | x |
| DAFTAR TABEL | xi |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 5 |
| 1.3 Tujuan Penelitian | 6 |
| 1.4 Manfaat Penelitian | 6 |
| BAB II TINJAUAN TEORITIS | 7 |
| 2.1 Investasi | 7 |
| 2.2 Bentuk-Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Daerah | 17 |
| 2.3 Konsep Aset Tetap | 20 |
| 2.4 Penelitian Terdahulu | 28 |
| 2.5 Kerangka Berpikir | 30 |

| | |
|---|-----------|
| BAB III METODE PENELITIAN | 33 |
| 3.1 Tempat dan Waktu Penelitian | 33 |
| 3.2 Jenis Dan Sumber Data | 33 |
| 3.3 Teknis Pengumpulan Data | 34 |
| 3.4 Definisi Operasional Variabel | 35 |
| 3.5 Teknik Analisis Data | 36 |
| BAB IV GAMBARAN UMUM TEMPAT PENELITIAN | 41 |
| 4.1 Sejarah Umum Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Manggarai | 41 |
| 4.2 Visi dan Misi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Manggarai | 41 |
| 4.3 Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Manggarai | 42 |
| 4.4 Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Manggarai | 43 |
| BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN | 55 |
| 5.1 Gambaran Data Penelitian | 55 |
| 5.2 Analisis dan Pembahasan | 58 |
| BAB VI PENUTUP | 67 |
| 6.1 Kesimpulan | 67 |
| 6.2 Saran | 68 |
| DAFTAR PUSTAKA | 69 |

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

| | Halaman |
|---------------------------------------|----------------|
| Gambar: 2.1 Kerangka Berpikir | 32 |
| Gambar: 4.1 Struktur Organisasi | 43 |

DAFTAR TABEL

Halaman

| | |
|---|----|
| Tabel 1.1 Target Dan Realisasi Penerimaan Pendapatan Dari Ruko Pemda Kabupaten Manggarai Tahun 2017-2021 | 4 |
| Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu | 28 |
| Tabel 5.1 Nilai Sewa Ruko Pemda Kabupaten Manggarai | 56 |
| Tabel 5.2 Data Tunggakan Retribusi Ruko Pemda Tahun 2019-2021 | 57 |
| Tabel 5.3 <i>Payback Period</i> Investasi Ruko Pemda Kabupaten Manggarai | 59 |
| Tabel 5.4 <i>Net Present Value</i> | 61 |
| Tabel 5.5 <i>Internal Rate Of Return 2,5 %</i> | 63 |
| Tabel 5.6 <i>Internal Rate Of Return 5%</i> | 64 |
| Tabel 5.7 Hasil Perhitungan Kelayakan Investasi Aset Tetap Ruko Pemda Kabupaten Manggarai | 66 |