

**ANALISIS PEMANFAATAN DAN PENGAMANAN ASET TETAP
TANAH PADA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET
DAERAH KABUPATEN KUPANG**

SKRIPSI

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



OLEH:

**HERNIMUS KATUPU
NIM : 33118184**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
KUPANG
2023**

LEMBARAN PENGESAHAN

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

Kupang, Januari 2024



LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui dan diterima dengan baik oleh Panitia Ujian Skripsi Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira yang di selenggarakan pada:

Hari/Tanggal : Rabu, 13 Desember 2023
Jam : 11.00 - 13.00 Wita
Tempat : Ruang Micro Teaching
Atas Nama : Hernimus Katupu
No. Registrasi : 33118184
Dinyatakan : **LULUS**

TIM PENGUJI SKRIPSI

1. Ketua : Dr. Stanis Man, SE, M.Si (.....)
2. Sekretaris : Viany Cecilia Pah, SE, M.Si (.....)
3. Penguji I : Maria Goreti Malut, SE.MM (.....)
4. Penguji II : Susana P. Baso, SE, M.AK (.....)
5. Penguji III : Dr. Stanis Man, SE, M.Si (.....)

MENYETUJUI

Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis



Dr. M. F. Perseveranda, SE, M.Si
NIDN 08 190667 03

Ketua Program Studi Akuntansi



Maria O. Veronica Moi, SE, M.Sc
NIDN 08 120591 01

MOTTO

“Janganlah hendaknya kamu kuatir tentang apapun juga, tetapi nyatakanlah dalam segala hal keinginanmu kepada Allah dalam doa dan permohonan dengan ucapan syukur.” (Filipi 4:6)

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, skripsi ini dipersembahkan kepada:

1. Tuhan Yesus untuk segala berkat, bimbingan dan kasihnya serta penyertaannya dalam kehidupan penulis selama menempuh studi.
2. Kedua orang tua terkasih, Bapak Hermanus Katupu dan Mama Lusiah Ronda yang senantiasa mendoakan, memberikan dukungan dan memotivasi kepada penulis.
3. Kakak Yusdi Katupu, Kakak Lukas Katupu, Kakak Yohanes Katupu, Kakak Yanto Katupu, Kakak Novia Katupu, Adik Margarince Katupu dan Adik Jems Katupu yang selalu mendukung, menyemangati dan memberikan motivasi kepada penulis.
4. Almamaterku Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Program Studi Akuntansi.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan anugerah-nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Adapun skripsi dengan judul **“Analisis Pemanfaatan dan Pengamanan Aset Tetap Tanah Pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kupang.”** Skripsi ini merupakan tugas akhir yang harus diselesaikan oleh penulis sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Akuntansi pada Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak memperoleh bantuan baik bimbingan, dukungan dan arahan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan limpah terima kasih kepada:

1. Pater Dr. Philipus Tule, SVD selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang beserta staf, yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan di Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
2. Dr. M. E. Perseveranda, SE, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah memberikan pelayanan administrasi umum maupun secara akademik di Fakultas Ekonomika dan Bisnis.
3. Ibu Maria Odriana Veronika Moi, SE, M.Sc selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah memberikan pelayanan umum dan akademik.

4. Bapak Leopold M. T Dawu, SE.,MM selaku Sekretaris Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang memberikan pelayanan umum.
5. Bapak Dr. Stanis Man, SE, M.Si selaku Pembimbing I dan Penguji III yang telah mengorbankan tenaga, waktu dan pikiran untuk memberikan arahan dalam penyelesaian skripsi ini.
6. Ibu Viany Cecilia Pah, SE, M.Si selaku Pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga, memberikan masukan, perbaikan serta arahan dalam membimbing penulis selama penulisan skripsi hingga selesai.
7. Ibu Maria Goreti Malut, SE.MM selaku Penguji I, yang telah memberikan arahan, masukan, kritik dan saran kepada penulis untuk menyempurnakan skripsi ini.
8. Ibu Susana Purnamasari Baso, SE, M.AK selaku Penguji II yang telah memberikan ujian, arahan, masukan, perbaikan, kritik dan saran kepada penulis untuk menyempurnakan skripsi ini.
9. Bapak dan Ibu Dosen serta para pegawai Tata Usaha Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang dengan tulus membantu penulis dalam studi dan fasilitas sarana lainnya.
10. Bapak Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kupang yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian, beserta staf yang telah memberikan data dan informasi yang dibutuhkan penulis.
11. Kedua orang tua Bapak Hermanus Katupu dan Mama Lusia Ronda yang selalu memberikan doa, dukungan dan motivasi untuk keberhasilan penulis.

12. Nenek Margareta Kaka yang selalu memberikan doa, dukungan dan motivasi kepada penulis.
13. Kakak Yusdi Katupu, kakak Lukas Katupu, kakak Yohanes Katupu, kakak Yanto Katupu, kakak Novia Katupu, adik Margarince Katupu, adik Jems Katupu, beserta kakak ipar Apliana dan Yusny Mete, keponakan Ando Katupu, Andika Katupu, Echyn Katupu yang memberikan doa, semangat dan motivasi kepada penulis.
14. Bapak Johanes Pa Padja, Mama Maria Katupu, kakak Nita, kakak Nikhe, adik Hen, adik Julastri dan adik Joel, yang selalu memberikan doa, mendukung, dan memberi semangat serta motivasi kepada penulis.
15. Semua keluarga yang selalu mendukung dalam doa dan memberikan semangat kepada penulis.
16. Teman-teman Akuntansi Angkatan 2018 yang selalu memberikan dukungan dan semangat kepada penulis.

Penulis juga menyadari bahwa dalam skripsi ini masih banyak kekurangan serta masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu pada kesempatan ini, penulis mengharapkan adanya saran dan masukan yang membangun untuk penyempurnaan skripsi ini menjadi lebih baik. Kiranya skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua, akhir kata penulis mengucapkan terima kasih.

Kupang, Januari 2024

Penulis

ABSTRAK

Hernimus Katupu, NIM 33118184, dengan judul skripsi “**Analisis Pemanfaatan dan Pengamanan Aset Tetap Tanah Pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kupang**” di bawah bimbingan Bapak Dr. Stanis Man, SE, M.Si sebagai pembimbing I dan Ibu Viany Cecilia Pah, SE, M.Si sebagai pembimbing II.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah (1) Bagaimana pemanfaatan dan pengamanan terhadap aset tetap tanah pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kupang? (2) Faktor-faktor apakah yang menyebabkan pemanfaatan dan pengamanan aset tetap tanah pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kupang masih belum maksimal? Tujuan penelitian ini adalah (1) Untuk mengetahui pemanfaatan dan pengamanan terhadap aset tetap tanah pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kupang. (2) Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab pemanfaatan dan pengamanan aset tetap tanah pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kupang masih belum maksimal.

Penelitian ini dilakukan pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kupang. Jenis data dalam penelitian ini terdiri atas data menurut sumber yaitu data primer dan data sekunder, data menurut sifat yaitu data kualitatif dan data kuantitatif. Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data adalah wawancara, dokumentasi dan observasi. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Tahap Pemanfaatan, masih terdapat aset tanah milik Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kupang yang digunakan oleh pihak lain secara tidak sah, karena tanpa dokumen perjanjian dan dari tahap pengamanan, masih terdapat aset tetap tanah yang belum dilakukan pengamanan hukum berupa sertifikat tanah karena kurangnya biaya atau anggaran. (2) Faktor-faktor yang menyebabkan pemanfaatan dan pengamanan aset tetap tanah Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kupang masih belum maksimal adalah sumber daya manusia yang kurang kompeten dan kurangnya biaya untuk mengadakan sertifikat.

Saran kepada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kupang agar perlu mempertimbangkan untuk mengalokasikan anggaran yang lebih besar untuk pengamanan hukum dalam bentuk sertifikat tanah, meningkatkan perhatian, dukungan serta arahan dari pimpinan terhadap staf yang bertanggung jawab mengelola aset tetap, untuk meningkatkan kemampuan dan pemahaman tentang pentingnya pengawasan dan pengecekan langsung terhadap aset tetap tanah, serta menciptakan sumber daya manusia yang profesional agar pengelolaan aset tetap terjaga dengan baik.

Kata Kunci: Pemanfaatan dan Pengamanan Aset Tetap Tanah

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL.....	i
LEMBARAN PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
BAB II LANDASAN TEORI.....	8
2.1 Pengertian Aset.....	8
2.1.1 Aset Tetap	8
2.1.2 Klasifikasi Aset Tetap.....	9
2.1.3 Manajemen Aset.....	10
2.2 Asas-Asas Pengelolaan Barang Milik Daerah.....	11
2.3 Pengelolaan Aset Tetap (Barang Milik Daerah).....	12
2.4 Sistem dan Prosedur Akuntansi Aset	17

2.5 Penelitian Terdahulu.....	20
2.6 Kerangka Pemikiran.....	25
BAB III METODE PENELITIAN.....	28
3.1 Tempat dan Waktu Penelitian.....	28
3.2 Jenis Data.....	28
3.3 Teknik Pengumpulan Data.....	29
3.4 Definisi Operasional Variabel.....	30
3.5 Teknik Analisis Data.....	31
BAB IV GAMBARAN UMUM PENELITIAN.....	32
4.1 Gambaran Umum BPKAD Kabupaten Kupang.....	32
4.2 Susunan Organisasi BPKAD Kabupaten kupang.....	32
4.2.1 Profil Kantor BPKAD Kabupaten Kupang.....	34
4.2.2 Visi dan Misi BPKAD Kabupaten Kupang.....	34
4.3 Tugas Pokok dan Fungsi BPKAD Kabupaten Kupang.....	35
4.4 Struktur Organisasi BPKAD Kabupaten Kupang.....	36
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHSAN.....	38
5.1 Gambaran Data Penelitian.....	38
5.2 Hasil Penelitian da Pembahsan.....	39
5.2.1 Pemanfaatan Aset Tetap Tanah.....	39
5.2.2 Pengamanan Aset Tetap Tanah.....	41
5.3 Faktor-Faktor Penyebab Pengelolaan Aset Tetap Tanah.....	43
BAB VI PENUTUP.....	45
6.1 Kesimpulan.....	45

6.2 Saran.....	46
DAFTAR PUSTAKA.....	48
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Laporan Aset Tetap Per 31 Desember.....	3
Tabel 2.1	Penelitian Terdahulu.....	20

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran.....	27
Gambar 4.1 Struktur Organisasi BPKAD.....	37