

EVALUASI INVESTASI ASET TETAP PADA TEMPAT KULINER OEPOI

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 :

MARIA VIVIANA RAMAN

NIM: 33119151

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

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui dan diterima dengan baik oleh panitia ujian skripsi program studi Akuntansi, Konsentrasi Keuangan Daerah, Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang di selenggarakan pada:

Hari/tanggal : Senin, 22 Januari 2024
Jam : 13.00 – 15.00
Tempat : *Coference Room*
Atas nama : Maria Viviana Raman
No registrasi : 33119151
Dinyatakan : **LULUS**

TIM PENGUJI SKRIPSI

1. Ketua : Dr. Yolinda Yanti Sonbay, SE, M.Sc (.....)
2. Sekretaris : Antonius Y. W. Timuneno, S.Akun., M.S.A (.....)
3. Penguji I : Rere Paulina Bibiana, SE, M.Si (.....)
4. Penguji II : Beatrix Y. Manehat, SE., M.S.A (.....)
5. Penguji III : Dr. Yolinda Yanti Sonbay, SE, M.Sc (.....)

MENGETAHUI


Dekan
Fakultas Ekonomika dan Bisnis

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


Ketua
Program Studi Akuntansi

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

MOTTO

**Karena Masa Depan Sungguh Ada,
dan Harapanmu Tidak Akan Hilang.**

(Amsal 23:18)

PERSEMBAHAN

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

Bapak Rofinus Raman dan Mama Sabina Tia yang telah melahirkan, membesarkan saya dan selalu setia menunggu, memberikan tuntunan, dorongan serta doa kepada penulis dalam menyelesaikan studi. Saudara-saudari tercinta Kakak Arsi Raman dan AdikAyu Raman 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 **“Evaluasi Investasi Aset Tetap Pada Tempat 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. Ibu Dr. M. Perseveranda, SE, M.Sc selaku Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah membantu penulis dalam segala hal administrasi umum dan akademik.
3. Ibu Maria Odriana V. Moi, SE, M.Sc selaku Ketua Program Studi Akuntansi Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah mengorbankan waktu, tenaga, pikiran, dan memberikan banyak masukan demi kesempurnaan Skripsi ini.

4. Bapak Leopold Melkiano Tarianggo Dawu, 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.
5. Ibu Dr. Yolinda Y. Sonbay, SE.M.Sc selaku pembimbing I dan Bapak Antonius Y.W Timuneno, S, Akun selaku pembimbing II yang telah mengorbankan waktu, tenaga, pikiran, untuk memberikan pengarahan dan bimbingan dalam proses penyelesaian skripsi ini.
6. Ibu Rere Paulina Bibiana, SE, M.Si selaku penguji I dan Ibu Beatrix Y. Manehat, SE, M.S.A yang telah mengorbankan waktu, tenaga, pikiran dan telah memberi banyak masukan demi kesempurnaan skripsi ini.
7. 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.
8. 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.
9. 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.

10. Orang tua tercinta Bapak dan Mama beserta Kedua bersaudara yang selalu memberikan dukungan, motivasi serta Doa yang begitu tulus.
11. Teman-teman terkasih Ratna Jadia, Eflin Nandu, Patris Go, Alpin Abu, Vandri Agam, Arfan Jebarus, Afri Anggul, Ani Sobak, Yulita Marlis, Ince Ugha yang selalu setia mendukung dan menemani penulis disaat penulis menyelesaikan skripsi.
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 bermanfaat bagi kita semua.

Kupang, Maret 2024

ABSTRAK

Maria Viviana Raman, NIM 33119151 dengan judul skripsi **Evaluasi Investasi Aset Tetap Pada Tempat Kuliner Oepoi**. Dibawah bimbingan Ibu Dr. Yolinda Y. Sonbay, SE.M.Sc selaku pembimbing I dan Bapak Antonius Y.W Timuneno, S.Akun selaku pembimbing II.

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

Penelitian ini dilakukan pada Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini, terdiri dari 2 jenis yaitu jenis data menurut sumber dan 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) Dari segi *payback periode* hasil perhitungan lebih dari yang ditargetkan yaitu 10 tahun 6 bulan 15 hari, maka proyek ini dinyatakan layak. (2) Dari segi NPV hasil perhitungan lebih besar dari nol yaitu Rp. 505.592.522, maka proyek ini dinyatakan layak. (3) Dari segi IRR hasil perhitungan lebih besar dari tingkat bunga yang disyaratkan yaitu 3,5%, maka proyek ini dinyatakan layak. Dengan demikian dari hasil analisis tersebut, maka disarankan kepada Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur untuk: (1) Memperbaiki kembali fasilitas yang sudah rusak serta meninjau kembali kekurangan dari fasilitas yang telah tersedia. (2) Mempromosikan dengan pemasangan iklan lewat media sosial terkait bangunan Wisata Kuliner Oepoi, mengingat banyaknya lapak yang belum diisi oleh penjual sehingga masyarakat berpotensi untuk menyewa lapak tersebut.

Kata Kunci: Investasi dan Aset Tetap Bangunan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
MOTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	11
1.3 Tujuan Penelitian	11
1.4 Manfaat Penelitian	12
BAB II TINJAUAN TEORITIS	13
2.1. Investasi	13
2.1.1 Pengertian Investasi.....	13
2.1.2. TujuanInvestasi Pemerintah Daerah	15
2.1.3 Klasifikasi Investasi Pemerintah Daerah	15
2.1.4 Metode Penilaian Investasi	16
2.1.5 Aspek Kelayakan Investasi.....	19
2.2 Bentuk-Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Daerah	21

2.3 Konsep Aset Tetap.....	25
2.3.1 Klasifikasi Aset Tetap	25
2.3.2 Pengakuan Aset Tetap	29
2.3.3 Pengukuran Aset Tetap.....	30
2.4 Pengelolaan Aset	31
2.5 Penelitian Terdahulu	32
2.6 KerangkaPemikiran.....	35
BAB III METODE PENELITIAN	39
3.1 Tempat dan Waktu Penelitian7	39
3.2.Jenis Data menurut Sumbernya.....	39
3.2.1 Jenis data menurut sumber.....	39
3.2.2 Jenis Data Menurut Sifatnya	41
3.3 Teknik Pengumpulan Data	41
3.4 Definisi Operasional Variabel	41
3.5 Teknik Analisis Data	42
BAB IV GAMBARAN UMUM PENELITIAN.....	47
4.1 Gambaran Umum Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi NTT.....	47
4.1.1 Sejarah Umum Instansi.....	47
4.1.2 Visi dan Misi Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi NTT	48
4.1.3 Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi NTT	49
4.1.4 Struktur Organisasi	50
4.1.5 Uraian Tugas Jabatan Struktural Badan Pendapatan dan Aset Daerah	51

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	61
5.1 Gambaran Data Penelitian	61
5.1.1 Nilai Investasi	62
5.1.2 Nilai Sewa	63
5.1.3 Tingkat Suku Bunga	63
5.2 Analisis dan Pembahasan	64
5.2.1 Analisis Kelayakan Investasi	64
5.3 Pembahasan	74
BAB VI PENUTUP	80
6.1 Kesimpulan	80
6.2 Saran.....	81
DAFTAR PUSTAKA	82
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Lay Out Pusat Kuliner Tahun 2023	6
Tabel 1.2	Target dan Realisasi Penerimaan Pedapatan dari Tempat Kuliner Oepoi Tahun 2019-2022	8
Tabel 2.1	Penelitian Terdahulu	33
Tabel 5.1	Jumlah Lapak Yang Terisi Dari Tahun 2019-2023	62
Tabel 5.2	Nilai Sewa Lapak Wisata Kuliner Oepoi Kupang	63
Tabel 5.3	Payback Period Investasi Wisata Kuliner Oepoi	65
	Kupang Estimasi Perhitungan Full Rent	62
Tabel 5.4	Net Present Value Discount Rate 2,5% Investasi Wisata Kuliner Oepoi-Kupang Estimasi Perhitungan Full Rent.....	69
Tabel 5.5	Internal Rate Of Return Discount Rate 2,5% Investasi Wisata Kuliner Oepoi-Kupang PerhitunganFull Rent	71
Tabel 5.6	Internal Rate Of Return Discount Rate 5% Investasi Wisata Kuliner Oepoi-Kupang Estimasi Perhitungan Full Rent ...	72
Tabel 5.7	Target Dan Raelisasi Penerimaan Pendapatan Dari Tempat Kuliner Oepoi Tahun 2019-2022	73

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Skema Kerangka Pemikiran	36
Gambar 4.1 Struktur Organisasi	52