

**ANALISIS STUDI KELAYAKAN INVESTASI ASET TETAP TANAH
PADA PEMERINTAH DAERAH PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR
TAHUN ANGGARAN 2021**

**(Studi Kasus Investasi Tanah Pada Besipae, Kecamatan Amanuban Tengah,
Kabupaten Timor Tengah Selatan)**

SKRIPSI

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



OLEH:

CESILIA TITANIA MIRANDA BRIA

NIM: 33120133

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
KUPANG
2024**

LEMBAR 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, Juli 2024

Disetujui Oleh:

Pembimbing I



Leopold M. T. Dawu, SE, MM
NIDN: 0812059001


Pembimbing II



Beatrix Yunarti Manchat, SE., M.S.A
NIDN : 1502019301

MENGESAHKAN:

Ketua Program Studi Akuntansi

Yustina Alfira Nav, SE.,M.Acc
NIDN : 1511039101

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui dan diterima dengan baik oleh Panitia Ujian Skripsi Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Mandira yang diselenggarakan pada:

Hari/Tanggal : Jumat, 07 Juni 2024

Jam : 14.00-16.00 WITA

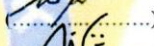
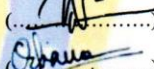
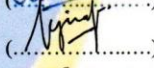


Tempat : *Conference Room*

Atas Nama : Cesilia Titania Miranda Bria

No. Registrasi : 331 20 133

Dinyatakan : **LULUS**

TIM PENGUJI SKRIPSI

- | | | |
|----------------|-----------------------------------|---|
| 1. Ketua | : Leopold M. T. Dawu, SE, MM |  |
| 2. Sekretaris | : Beatrix Y. Manchat, SE, M. S.A |  |
| 3. Penguji I | : Maria O. Veronika Moi, SE, M.Sc |  |
| 4. Penguji II | : Yustina Alfira Nay, SE, M.Acc |  |
| 5. Penguji III | : Leopold M. T. Dawu, SE, MM |  |

MENYETUJUI :


**Dekan
Fakultas Ekonomika dan Bisnis**
(Dr. M.E. Perseveranda, SE., M.Si)
NIDN: 0818066703


**Ketua
Program Studi Akuntansi**
(Yustina Alfira Nay, SE., M.Acc)
NIDN: 1511039101

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : Cesilia Titania Miranda Bria
No Registrasi : 33120133
Fakultas/Program Studi : Fakultas Ekonomika Dan Bisnis/ Akuntansi

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul :

ANALISIS STUDI KELAYAKAN INVESTASI ASET TETAP TANAH PADA PEMERINTAH DAERAH PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR TAHUN ANGGARAN 2021

Adalah benar – benar karya saya sendiri dan apabila dikemudian hari ditemukan unsur-unsur plagiarisme, maka saya bersedia diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kupang, November 2024



Cesilia Titania Miranda Bria

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Sebab janganlah kamu kuatir akan hari besok, karena hari besok mempunyai kesusahannya sendiri, Kesusahan sehari cukuplah untuk sehari.”

(Matius 6:34)

“Selalu ada harga dalam sebuah proses. Nikmati saja lelah-lelah itu. Lebarakan lagi rasa sabar itu. Semua yang kau investasikan untuk menjadikan dirimu yang serupa yang kau impikan, mungkin tidak akan selalu berjalan lancar. Tapi gelombang- gelombang itu yang nanti bisa kau ceritakan”

(Boy Chandra)

PERSEMBAHAN

Dengan rasa syukur dengan telah diselesaikannya skripsi ini penulis mempersembahkannya kepada :

1. Kepada Tuhan Yesus dan Bunda Maria karena atas penyertaan-Nya, penulis diberikan kemudahan dalam menghadapi segala kendala selama proses perkuliahan kurang lebih 4 tahun hingga proses penulisan Tugas Akhir. Semua berkat bimbingan dan kasih Tuhan hingga penulis dapat sampai ketahap ini.
2. Kepada Orang Tua Bapak Yos Bria, SE. MM dan Mama Yudiana Inti Saputri, S. Si yang dengan tulus penuh kesabaran, doa, dukungan serta materi selama proses penyusunan skripsi.
3. Kepada Adik Saya Jordanio Manuel Ervanthe Soares Bria yang selalu memberikan semangat dan doa.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat rahmat dan kasih-Nya sehingga penulis dapat sampai ketahap ini, dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ Analisis Studi Kelayakan Investasi Aset Tetap Tanah Pada Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Tahun Anggaran 2021 (Studi Kasus Investasi Tanah Pada Besipae, Kecamatan Amanuban Tengah, Kabupaten Timor Tengah Selatan)” . Skripsi ini dituliskan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi, Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang. Dalam penelitian ini, penulis menyadari bahwa tanpa bantuan, dukungan, bimbingan, dan doa dari berbagai pihak, penulisan skripsi ini tidak dapat terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Pater Dr. Philipus Tule SVD selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
2. Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Ibu Dr. M. E. Perseveranda, SE., M. Si
3. Ketua Program Studi Akuntansi Ibu Yustina Alfira Nay, SE, M. Acc
4. Bapak/Ibu Dosen, seluruh staf pengajar, pegawai dan Tata Usaha Fakultas Ekonomika dan Bisnis
5. Bapak Leopold M. T. Dawu, SE., MM selaku Pembimbing I dan Ibu Beatrix Yunarti Manehat, SE., M. S. A selaku Pembimbing II yang dengan segala kerendahan hati dan perhatian telah meluangkan waktu,

pikiran dan tenaga untuk membimbing dan mengarahkan penulis sejak awal penulisan skripsi hingga akhir penulisan skripsi.

6. Kedua Orang Tua Bapak Yos Bria, SE. MM dan Mama Yudiana Inti Saputri, S. Si yang telah memberikan dukungan baik secara moril maupun finansial kepada penulis hingga sampai ke tahap ini.
7. Saudara Jordanio Soares selaku adik bungsu saya yang selalu meberikan semangat dan doa kepada peneliti selama proses penulisan skripsi.
8. Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur yang telah memberikan kesempatan untuk melakukan penelitian.
9. Untuk teman-teman saya Chika, Fenny, Jean, Rini, Dita, Johra, Ary, Gino, Risky, Viano dan Semua teman angkatan Acc 20 yang selalu memberikan semangat serta dukungan untuk peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Semua Pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan skripsi ini yang tentunya tidak bisa saya sebut satu persatu.

Kupang, Juli 2024

Cesilia Titania Miranda Bria

ABSTRAK

Cesilia Titania Miranda Bria, 33120133, dengan judul skripsi : **Analisis Studi Kelayakan Investasi Aset Tetap Tanah Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Tahun Anggaran 2021 (Studi Kasus Investasi Tanah Pada Besipae, Kecamatan Amanuban Tengah, Kabupaten Timor Tengah Selatan)** Dibawah bimbingan Bapak Leopold M. T Dawu, SE., M selaku dosen pembimbing I dan Ibu Beatrix Yunarti Manehat., SE M.S.A selaku dosen pembimbing II.

Rumusan masalah yang di angkat dalam penelitian yaitu : “Bagaimana investasi tanah pada Kawasan Besipae, Kecamatan Amanuban Tengah, Kabupaten Timor Tengah Selatan.? ” Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan investasi aset tetap tanah pada Kawasan tanah Besipae, Kecamatan Amanuban tengah, Kabupaten Timor Tengah Selatan ditinjau dari aspek *Input*, *Proses*, *Output*, dan *Outcome*.

Metode pengumpulan data dengan melakukan wawancara dan dokumentasi. Teknik analisis data menggunakan deskriptif kualitatif dengan meninjau kelayakan investasi aset tetap tanah pada Kawasan Besipae melalui *Input*, *Proses*, *Output* dan *Outcome*.

Hasil penelitian ini menunjukkan berdasarkan realisasi anggaran tahun 2021 belanja modal tanah sebesar 14,58% Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur, terdapat pengeloan aset tetap tanah Kawasan Besipae dengan realisasi tersebut peneliti melakukan evaluasi kelayakan investasi aset tetap tanah melalui pendekatan pengukuran *Input*, *Proses*, *Output* dan *Outcome*. Dimana pada *Input*, meskipun sumber daya telah dialokasikan dengan baik namun tidak ada transparansi dalam perencanaan pengelolaan aset tetap tanah Besipae dari Pemerintah. Pada pengukuran *Proses*, pencatatan anggaran pada aset tetap tanah Besipae belum dianggap sebagai bagian dari pencatatan keuangan sehingga dikatakan belum layak, pada *Output* mencakup capaian dari hasil pengelolaan aset tetap tanah yang dilakukan oleh pemerintah telah dilakukan sesuai dengan perencanaan awal, sehingga pada *Outcome* mencakup manfaat yang didapatkan oleh masyarakat melalui pengelolaan Kawasan Besipae dikatakan belum layak dikarenakan infrastruktur yang dibangun sering kali berada di lokasi yang kurang strategis bagi masyarakat, dan manfaat ekonomi langsung belum di rasakan secara merata.

Penelitian ini diharapkan agar dalam pengelolaan aset tetap tanah Kawasan Besipae dapat dilakukan pencatatan dan pelaporan penggunaan anggaran secara transparan dan melibatkan masyarakat dalam tahap perencanaan agar sesuai dengan kebutuhan dan harapan masyarakat sehingga menciptakan kesejahteraan antara masyarakat juga pemerintah.

Kata Kunci : Kinerja, Studi Kelayakan, Investasi Tanah

ABSTRACT

Cesilia Titania Miranda Bria, 33120133, with thesis title: “**Analysis of the Feasibility Study of Fixed Asset Investment in Land for the Regional Government of East Nusa Tenggara Province for the 2021 Fiscal Year (Case Study of Land Investment in Besipae, Central Amanuban District, South Central Timor Regency)**” Under the guidance of Mr. Leopold M. T Dawu, SE., MM as supervisor I and Mrs. Beatrix Yunarti Manehat., SE M.S.A as supervisor II.

The formulation of the problem raised in the research is: "How is land investment in the Besipae area, Amanuban Tengah District, South Central Timor Regency? "This research aims to determine the feasibility of investing in land fixed assets in the Besipae land area, Amanuban Tengah District, South Central Timor Regency in terms of *Input, Process, Output, and Outcome* aspects.

Data collection methods include interviews and documentation. The data analysis technique uses descriptive qualitative by reviewing the feasibility of investing in fixed assets in the Besipae area through Input, Process, Output and Outcome.

The results of this research show that based on the realization of the 2021 budget for land capital expenditure of 14.58% of the Regional Government of East Nusa Tenggara Province, there is management of land fixed assets in the Besipae area. With this realization, the researcher evaluated the feasibility of investing in land fixed assets using the *Input, Process, Output* measurement approach and *Outcomes*. Where in Input, even though resources have been allocated well, there is no transparency in the planning for the management of Besipae land fixed assets from the Government. In Process measurement, budget recording on Besipae land fixed assets is not yet considered part of financial recording so it is said to be not yet feasible. *Output* includes achievements from the results of management of land fixed assets carried out by the government which have been carried out in accordance with initial planning, so that *Outcomes* include the benefits obtained. The benefits obtained by the community through the management of the Besipae area are said to be not yet feasible because the infrastructure built is often in locations that are less strategic for the community, and the direct economic benefits have not been felt evenly.

It is hoped that this research will ensure that in the management of land fixed assets in the Besipae Area, budget usage can be recorded and reported transparently and involve the community in the planning stage so that it meets the community's needs and expectations, thereby creating prosperity between the community and the government.

Keywords : Performance, Feasibility Study, Land Investment

DAFTAR ISI

COVER	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
PERNYTAAAN ORISINALITAS.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	viii
ABSTRACK	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	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 LANDASAN TEORI	9
2.1. Konsep Investasi Daerah.....	9
2.2. Tujuan Investasi Pemerintah Daerah	10
2.3. Klasifikasi Investasi Pemerintah Daerah	10
2.4. Pengakuan Investasi	12
2.5. Konsep Aset Tetap	13

2.5.1. Klasifikasi Aset Tetap	13
2.6. Pengakuan Aset Tetap.....	17
2.7. Pengukuran Aset Tetap	18
2.8. Belanja Modal	19
2.9. Kriteria Belanja Modal.....	21
2.10. Pengukuran Kinerja.....	22
2.11. Anggaran Berbasis Kinerja	25
2.11.1 Implementasi Anggaran Berbasis Kinerja	28
2.12. Kerangka Berpikir	33
BAB III METODE PENELITIAN	35
3.1. Tempat dan Waktu Penelitian	35
3.2. Jenis Data	35
3.3. Data menurut sumbernya	35
3.3.1. Data Primer	35
3.3.2. Data Sekunder	35
3.3.3. Data menurut sifatnya	36
3.3.4. Teknik Pengumpulan Data.....	36
3.4. Definisi Operasional.....	37
3.5. Teknik Analisis Data.....	38
BAB IV GAMBARAN UMUM PENELITIAN	41
4.1 Tugas, Fungsi dan Struktur Organisasi Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur	41
4.1.1 Tugas	41
4.1.2 Fungsi	41

4.1.3 Struktur Organisasi	42
4.2 Sumber Daya Badan Pendapatan dan Aset Daerah	47
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	49
5.1 Gambaran Umum Data Penelitian	49
5.2 Hasil Penelitian dan Pembahasan	49
BAB VI PENUTUP	74
6.1 Kesimpulan	74
6.2 Saran	76
DAFTAR PUSTAKA	77

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Laporan Realisasi Anggaran Belanja Modal Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur Tahun Anggaran 2021	4
Tabel 2.1 Kajian Empiris	30
Tabel 4.1 Jumlah Pegawai Berdasarkan Jabatan Struktural, Fungsional dan Staf	47
Tabel 4.2 Jumlah Pegawai Berdasarkan Golongan/Ruang	47
Tabel 4.3 Jumlah Pegawai Berdasarkan Tingkat Pendidikan	48
Tabel 4.4 Jumlah Pegawai Yang Telah Mengikuti Pelatihan Penjenjangan	48

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Skema Kerangka Berpikir	34
Gambar 4.1 Bagan Struktur Organisasi Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi NTT	46