

**EVALUASI PEMANFAATAN ASET TETAP BANGUNAN UNTUK  
MENDUKUNG PENDAPATAN ASLI DAERAH PEMERINTAH DAERAH  
PROVINSI NTT**

**(Studi Kasus : Ruko Friendship Naikoten 1)**

**SKRIPSI**

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



**OLEH:**

**IMELDA NULLE**

**NIM : 33120034**

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

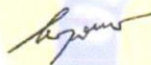
## LEMBAR PENGESAHAN

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

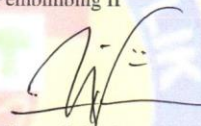
Disetujui Oleh

Pembimbing I



(Leopold M. T. Dawu, SE.,MM)

Pembimbing II



(Beatrix YunartiManehat, SE, M.S.A)

Mengetahui

Ketua Program Studi Akuntansi



(Yustina Alfira Nay, SE.,M.Acc)

**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 diselenggarakan pada:

Hari/Tanggal : Kamis, 13 Juni 2024  
Jam : 16.00-18.00 WITA  
Tempat : *Biro Umum*  
Atas Nama : Imelda Nulle  
No. Registrasi : 331 20 034  
Dinyatakan : **LULUS**

**TIM PENGUJI SKRIPSI**

1. Ketua : Leopold M. T. Dawu, SE., MM (.....)
2. Sekretaris : Beatrix Yunarti Manchat, SE, M.S.A (.....)
3. Penguji I : Rere Paulina Bibiana, SE, M.Si (.....)
4. Penguji II : Yustina Alfira Nay, SE.,M.Acc (.....)
5. Penguji III : Beatrix Yunarti Manchat, SE, M.S.A (.....)

**MENYETUJUI**

Dekan  
Fakultas Ekonomika dan Bisnis  
  
(Dr. M.E. Perseveranda, SE., M.Si)

Ketua  
Program Studi Akuntansi  
  
Yustina Alfira Nay, SE., M.Acc)

## PERNYATAAN KEORISINALAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Imelda Nulle

NIM : 33120034

Program Studi : Akuntansi

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul :

**EVALUASI PEMANFAATAN ASET TETAP BANGUNAN UNTUK  
MENDUKUNG PENDAPATAN ASLI DAERAH PEMERINTAH DAERAH  
PROVINSI NTT  
(Studi Kasus : Ruko Friendship Naikoten 1)**

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

Kupang, Oktober 2024

Pembuat Pernyataan



Imelda Nulle

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### Motto

“Mengubah Tantangan Menjadi Kesempatan”

(Yohanes 2:1-11)

Karya Tulis ini dipersembahkan kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa dan Bunda Maria yang selalu menjaga, melindungi, membimbing, dan menyertai saya dalam suka maupun duka.
2. Kedua orang tua tercinta Bapak Paulus Nulle dan Mama Katarina Naif yang telah membesarkan dan selalu mendoakan saya.
3. Untuk Opa dan Oma saya yaitu ( Opa Tarsisius Naif (Alm) – Oma Bernadeta Ceunfin, Opa Marten Lona – Oma Juli Nulle dan Oma Teresia Nulle
4. Untuk saudara-saudari saya yaitu (Unu Dede, Unu Adri, unu Romo Marsel, unu Diakon Dejan, unu Diakon Topan, unu fr Dismas, unu fr Rinto, unu fr Leo, unu fr Arnol, unu Arnol, unu dewi, unu Ovin, unu reno, unu Aniku, ade Rinto, ade Yanti, ade Geri, ade femy, kici stefen ) serta seluruh keluarga yang telah mendukung saya.
5. Untuk sahabat-sahabat saya (Arni, Angella, Itha, Titin, Ella, Melly) yang selalu mendukung dan membantu saya.
6. Almamater tercinta Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala penyertaannya, serta karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "**Evaluasi Pemanfaatan Aset Tetap untuk Mendukung Pendapatan Asli Daerah Provinsi NTT (Studi Kasus: Ruko Friendship Naikoten 1)**". Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi di Universitas Katolik Widya Mandira Kupang

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mendapatkan banyak bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Pater Dr. Philipus Tulle. SVD selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
2. Ibu Dr.M.E. Perseveranda, SE, M. selaku Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
3. Ibu Yustina Alfira Nay, SE., M.Acc selaku ketua Program Studi Akuntansi
4. Bapak Alfons Rodrigues Suninono, SE., M.Ak selaku Sekretaris Program Studi Akuntansi
5. Bapak Antonius Y.W. Timuneno, S.Akun, M.S.A selaku Dosen Penasehat Akademi.
6. Bapak Leopold M.T. Dawu, SE, MM selaku Dosen pembimbing I yang sudah memberika bimbingan, nasehat, serta dukungan selama penulis menyelesaikan skripsi ini.
7. Ibu Beatrix Yunarti Manehat, SE, M.S.A selaku Dosen pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga, pikiran dan kesebaran dalam memberikan pengarahan, bimbingan dan motivasi dalam penyelesaian skripsi ini.

8. Para Dosen Fakultas Ekonomika dan Bisnis secara khusus Prodi Akuntansi yang telah membekali dengan berbagai ilmu pengetahuan serta para pegawai prodi Akuntansi yang telah melayani penulis dalam hal administrasi demi kelancaran penulisan skripsi ini.
9. Seluruh staf dan pegawai BAPENDA yang telah membantu dan memberikan informasi yang dibutuhkan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Kedua orangtua dan seluruh Keluarga tercinta yang tidak henti-hentinya memberikan dukungan, bantuan serta mendoakan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Teman-teman angkatan akuntansi 20 dan teman-teman seperjuangan yang dengan cara masing-masing turut membantu dan memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Semua pihak yang tidak dapat di sebutkan satu persatu yang telah mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak demi perbaikan dan penyempurnaan skripsi ini di masa yang akan datang. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Kupang, Juli , 2024

Penulis

## **ABSTRAK**

Imelda Nulle, Nomor Register 33120034 dengan judul Skripsi "Pemanfaatan Aset Tetap Bangunan untuk Mendukung Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Provinsi NTT: Studi Kasus Ruko Friendship Naikoten 1". Di bawah bimbingan Pak Leopold M.T Dawu, SE., MM dan Ibu Beatrix Yunarti Manehat, SE., M.S.A,

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah (1) Bagaimana evaluasi pemanfaatan aset tetap bangunan Ruko Friendship Naikoten 1 dapat dioptimalkan untuk mendukung pendapatan asli daerah Pemerintah Provinsi NTT? (2) Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan aset tetap bangunan terutama dalam konteks mendukung pendapatan asli daerah? (3) Bagaimana strategi dan evaluasi pemanfaatan aset tetap bangunan dapat mendukung pendapatan asli daerah?

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengevaluasi pemanfaatan aset tetap bangunan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah, mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan aset tetap bangunan, serta mengevaluasi strategi pemanfaatan aset tetap bangunan dalam mendukung pendapatan asli daerah.

Metode pengumpulan data menggunakan wawancara dan dokumentasi. Teknik analisis data menggunakan deskriptif kualitatif dengan membandingkan pemanfaatan aset tetap bangunan yang dilakukan oleh pemerintah dengan teori-teori yang relevan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Pemanfaatan aset tetap bangunan Ruko Friendship Naikoten 1 belum optimal karena adanya kendala seperti keterbatasan anggaran belum sesuai dengan PP No.28 tahun 2020. (2) Faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan aset tetap bangunan tersebut meliputi kurangnya pemeliharaan rutin, keterbatasan dana untuk perbaikan dan peningkatan fasilitas, serta minimnya promosi dan pemasaran. (3) Strategi yang dapat diambil untuk meningkatkan pemanfaatan aset tetap bangunan meliputi peningkatan anggaran pemeliharaan, peningkatan dana perbaikan, peningkatan fasilitas, serta peningkatan promosi dan pemasaran.

Saran kepada (1) Pemerintah Provinsi NTT perlu mengalokasikan anggaran yang memadai untuk pemeliharaan dan perbaikan aset tetap bangunan agar dapat meningkatkan kontribusinya terhadap pendapatan asli daerah. (2) Peneliti selanjutnya dapat melakukan penelitian pada aset tetap bangunan lainnya dalam lingkup Pemerintah Provinsi NTT untuk memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai pemanfaatan aset tetap dalam mendukung pendapatan asli daerah.

***Kata Kunci: Aset Tetap, Pemanfaatan Aset, Pendapatan Asli Daerah.***



## ***ABSTRACT***

Imelda Nulle, Registration Number 33120034 with the thesis title “Utilization of Fixed Asset Buildings to Support Local Revenue of East Nusa Tenggara Provincial Government: Case Study of Ruko Friendship Naikoten 1”. Supervised by Mr. Leopold M.T Dawu, SE., MM and Mrs. Beatrix Yunarti Manehat, SE., M.S.A,

The research problem formulation is (1) How can the evaluation of the utilization of fixed asset buildings Ruko Friendship Naikoten 1 be optimized to support local revenue of the East Nusa Tenggara Provincial Government? (2) What are the factors influencing the utilization of fixed asset buildings, particularly in the context of supporting local revenue? (3) How can the strategies and evaluation of the utilization of fixed asset buildings support local revenue?

The objectives of this research are to evaluate the utilization of fixed asset buildings to increase local revenue, identify and analyze the factors influencing the utilization of fixed asset buildings, and evaluate the strategies for utilizing fixed asset buildings to support local revenue.

The data collection methods used are interviews and documentation. The data analysis technique is qualitative descriptive by comparing the utilization of fixed asset buildings conducted by the government with relevant theories.

The research results show that (1) The utilization of fixed asset buildings Ruko Friendship Naikoten 1 is not yet optimal due to constraints such as budget limitations . (2) The factors influencing the utilization of these fixed asset buildings include lack of routine maintenance, limited funds for repairs and facility improvements, and minimal promotion and marketing. (3) Strategies to improve the utilization of fixed asset buildings include increasing maintenance budgets, improving repair funds, enhancing facilities, and boostig promotion and marketing.

Recommendations to (1) The East Nusa Tenggara Provincial Government need to allocate adequate budgets for the maintenance and repair of fixed asset buildings to increase their contribution to local revenue. (2) Future researchers can conduct studies on other fixed asset buildings within the scope of the East Nusa Tenggara Provincial Government to provide a more comprehensive overview of the utilization of fixed assets in supporting local revenue.

***Keywords: Fixed Assets, Asset Utilization, Local Revenue.***

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR ORISINALITAS .....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	7
1.3 Tujuan Penelitian .....	7
1.4 Manfaat Penelitian .....	8
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
2.1 Landasan Teori .....	10
2.1.1 Konsep Dasar .....	10
2.1.1.1 Pengertian Pemanfaatan Aset Tetap.....	10
2.1.1.2 Aset Tetap Bangunan .....	11
2.1.1.3 Pendapatan Asli Daerah (PAD) .....	11
2.1.2 Analisis Mendalam .....	12
2.1.2.1 Strategi dan Langkah-langkah Optimal .....	12
2.1.2.2 Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pemanfaatan Aset Tetap.....	13
2.1.2.3 Metode Pengelolaan Aset.....	15
2.1.2.4 Kebijakan Publik.....	17
2.1.2.5 Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Daerah.....	19
2.1.2.6 Partisipasi Masyarakat .....	24

2.1.2.7	Evaluasi Kinerja .....	26
2.2	Penelitian terdahulu .....	27
2.3	Kerangka Berpikir/Konseptual .....	33
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>		<b>34</b>
3.1	Tempat dan Waktu Penelitian.....	34
3.2	Jenis dan Sumber Data.....	34
3.2.1	Menurut Sumber .....	34
3.2.2	Menurut Sifat .....	35
3.3	Definisi Operasional .....	35
3.4	Teknik Pengumpulan Data .....	36
3.5	Teknik Analisis Data .....	37
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM.....</b>		<b>39</b>
4.1	Deskripsi Objek Penelitian .....	39
4.1.1	Gambaran Umum Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi NTT .....	39
4.1.1.1	Sejarah.....	39
4.1.1.2	Visi dan Misi .....	40
4.1.1.3	Tugas Pokok dan fungsi Badan Pendapatan dan Aset Daerah.	43
4.1.1.4	Struktur Organisasi .....	44
4.1.1.5	Sumber Daya Manusia (SDM) Badan Pendapatan dan Aset Daerah .....	46
4.1.2	Gambaran Umum Ruko Friendship .....	49
<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>52</b>
5.1	Gambaran Umum Data .....	52
5.2	Evaluasi Pemanfaatan Aset Tetap Bangunan.....	53
5.3	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pemanfaatan Aset Tetap Bangunan .....	63
5.4	Strategi untuk Meningkatkan Pemanfaatan Aset Tetap Bangunan...	68
5.5	Pembahasan Hasil .....	78
<b>BAB VI PENUTUP .....</b>		<b>83</b>
6.1	Kesimpulan .....	83

6.2	Saran .....	84
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	<b>.....</b>	<b>86</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Data Realisasi Penerimaan Sewa Ruko Friendship Sampai Dengan 31 Desember 2023 .....	4
Tabel 2.2 Penelitian terdahulu.....	27
Tabel 4.1 Jumlah Pegawai Berdasarkan Jabatan Struktural, Pejabat Fungsional Umum dan Tenaga Kontrak .....	46
Tabel 4.2 Keadaan Pegawai Berdasarkan Status Kepegawaian.....	47
Tabel 4.3 Keadaan Pegawai Berdasarkan Jenis Kelamin .....	47
Tabel 4.4 Keadaan Pegawai Berdasarkan Agama.....	47
Tabel 4.5 Keadaan Pegawai Berdasarkan Pangkat/Golongan .....	48
Tabel 4.6 Keadaan Pegawai Berdasarkan Pendidikan. ....	49
Tabel 5.1. Data Realisasi Penerimaan Sewa Ruko Friendship Sampai Dengan 31 Desember 2021 .....	53
Tabel 5.2. Data Realisasi Penerimaan Sewa Ruko Friendship Sampai Dengan 31 Desember 2022 .....	54
Tabel 5.3. Data Realisasi Penerimaan Sewa Ruko Friendship Sampai Dengan 31 Desember 2023 .....	55
Tabel 5.4. Data Keseluruhan Per 2021 Sampai dengan 2023 .....	56

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.3. Kerangka Konseptual Penelitian .....	33
--	----