

**ANALISIS SEWA ASET TETAP BANGUNAN MILIK  
PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN KUPANG**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana  
Ekonomi Pada Fakultas Ekonomi Program Studi Akuntansi Konsentrasi  
Keuangan Daerah**



**Oleh**

**RIRIANI ENG MASNENO**

**NO REGIS : 331 14 033**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA  
KUPANG  
2018**

## LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui dan diterima dengan baik oleh panitia ujian Skripsi pada Program Studi Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah, Fakultas Ekonomi, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, yang diselenggarakan pada:



Hari/Tanggal : Sabtu, 04 Agustus 2018  
Jam : 11.00 – 13.00  
Tempat : Ruang RK MM2 KOM  
Atas Nama : Ririani Eng Masneno  
No. Registrasi : 331 14 033  
Dinyatakan : LULUS

### PANITIA PENGUJI SKRIPSI

1. Ketua : Wilhelmus Mustari, SE,M.Acc (.....)
2. Sekretaris : Emiliana M. Lawalu, SE, ME (.....)
3. Penguji I : Dr. Stanis Man, SE,M.Si (.....)
4. Penguji II : Enike T.Y. Dima, SE,ME (.....)
5. Penguji III: Wilhelmus Mustari, SE,M.Acc (.....)

MENGETAHUI

  
**Dekan Fakultas Ekonomi**  
  
**Adrianus, SE,MM**

  
**Ketua Program Studi Akuntansi**  
  
**Wilhelmus Mustari, SE,M.Acc**

## LEMBARAN PENGESAHAN


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

Kupang, Agustus 2018

Disetujui oleh:

Pembimbing I

Pembimbing II

  
Wilhelmus Mustari, SE,M.Acc

  
Emiliana M. Lawalu, SE,ME

Mengesahkan  
Ketua Program Studi Akuntansi

  
Wilhelmus Mustari, SE,M.Acc

## MOTO

*Jalani hidup tanpa kepura-puraan  
Sayangi tanpa ketergantungan  
Dengarkan tanpa cacian  
Bicaralah dengan sentuhan perasaan*

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Bapak dan Mama tersayang
2. Kakak dan Adik tercinta
3. Kawan-kawan seperjuangan
4. Untuk Almamater tercinta Universitas Katolik Widya Mandira  
Kupang

## ABSTRAK

Ririani Eng Masneno, Nomor Registrasi: 33114 033, dengan judul Skripsi "**Analisis Sewa Aset Tetap Bangunan Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang**", di bawah bimbingan Bapak Wilhelmus Mustari, SE., M.Acc selaku dosen pembimbing I dan Ibu Emiliana M. Lawalu, S.E., M.E. selaku dosen pembimbing II.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah (1) Apakah pemanfaatan sewa aset tetap bangunan milik Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang dalam menentukan harga sewa aset tetapnya telah sesuai dengan Permenkeu No.33 Tahun 2012 dan (2) Bagaimana kontribusi pemanfaatan sewa aset tetap bangunan terhadap retribusi daerah Kabupaten Kupang. Tujuan penelitian ini adalah untuk (1) Mengetahui perhitungan nilai sewa aset tetap bangunan milik Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang sudah sesuai dengan Permenkeu No.33 Tahun 2012 dan (2) Mengetahui kontribusi aset tetap bangunan terhadap Retribusi Daerah Kabupaten Kupang.

Jenis data dalam penelitian ini adalah data primer yaitu data yang dikumpulkan oleh penulis yang diperoleh secara langsung dalam bentuk wawancara dan data sekunderyaitu data yang bersumber dari Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kupang. Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data adalah wawancara, observasi dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan, *Pertama*, Perhitungan tarif sewa aset tetap yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang tidak sepenuhnya sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.33 Tahun 2012. *Kedua*, Kontribusi pemanfaatan sewa aset tetap tahun 2014-2016 terhadap penerimaan retribusi daerah berfluktuasi rendah dengan rata-rata kontribusi sebesar 12,22% per tahun.

Saran bagi pemerintah daerah Kabupaten Kupang, diperlukan adanya perda khusus yang mengatur tentang pemanfaatan aset-aset tetap milik pemerintah daerah untuk dapat meningkatkan penerimaan atas pemanfaatan aset yang pada akhirnya akan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dan performa Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang.

*Kata Kunci: Aset Tetap, Sewa, Harga Sewa Aset Tetap*

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yesus Kristus karena atas rahmat tuntunan, penyertaan dan bimbingan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi dengan judul “Analisis Sewa Aset Tetap Bangunan Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang”.

Penulis menyadari bahwa selama penelitian dan penulisan skripsi ini penulis telah memperoleh banyak bantuan dan bimbingan, serta arahan dan motivasi dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan limpah terima kasih kepada :

1. Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang beserta Stafnya yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan di Program Studi Akuntansi;
2. Dekan dan Wakil Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah membantu penulis dalam segala urusan administrasi umum maupun akademik;
3. Ketua Program Studi Akuntansi Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah memberikan kesempatan, motivasi dan masukan yang sangat membantu penulis;
4. Bapak Wilhelmus Mustari, SE,M.Acc sebagai Dosen Pembimbing I dan Ketua Panitia Penguji Skripsi dan Penguji III serta Ibu Emiliana M. Lawalu, S.E.,M.E sebagai Dosen Pembimbing II dan Sekertaris Panitia Penguji Skripsi yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktu, tenaga, dan

pikiran dalam membimbing dan mengarahkan penulis sejak awal hingga akhir penulisan skripsi ini;

5. Bapak Dr. Stanis Man, SE., M.Si. sebagai Dosen Penguji I, Ibu Enike T. Y. Dima, SE., ME sebagai Dosen Penguji II yang telah memberikan arahan, masukan, kritik dan saran kepada penulis untuk kesempurnaan skripsi ini;
6. Seluruh staf pengajar Fakultas Ekonomi terlebih khusus staf pengajar Jurusan Akuntansi yang telah memberikan pengetahuan kepada penulis selama perkuliahan;
7. Seluruh karyawan/i Tata Usaha Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi, terkhususnya Alm. Opa Stanis Patty, Ibu Tres, Ibu Vin dan Ibu Anggun yang senantiasa mendukung dan membantu penulis dengan penuh kasih;
8. Bapak Krispinianus Patmawan, SH selaku Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kupang yang telah memberikan izin penulis untuk melakukan penelitian;
9. Bapak Jon A. Sula, S.TP selaku Kepala Bidang Pemanfaatan, Pemindahtanganan dan Pengamanan Aset khususnya Kepala Sub Bidang Penatausahaan Aset, Kepala Sub Bidang Pengamanan dan Pengendalian Aset serta Kepala Sub Bidang Penetapan Status dan Penilaian Aset Daerah pada Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kupang yang telah memberikan kemudahan penulis dalam pengambilan data dan bersedia untuk diwawancarai;
10. Seluruh pegawai pada Bidang Aset dan Ka Jillens yang telah membantu penulis;

11. Kedua orang tua tercinta, Bapak Korinus Masneno, Mama Damaris Masneno-Mooy, K'Feby, K'Yanti, K'Sakti dan Adik Josua yang selalu memberikan dukungan dan doa untuk kelancaran penulisan skripsi ini;
12. Keluargaku tercinta yang selalu memberikan dukungan berupa doa;
13. Sahabat-sahabatku tercinta yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu dan untuk Patrizio Albertho Ledoh yang selalu memberikan waktu, semangat, dorongan dan dukungan doa untuk penulis;
14. Teman-teman seangkatan (Akuntansi 2014) UNWIRA yang sudah bersama-sama penulis selama ini dalam mengikuti perkuliahan dan memberikan motivasi kepada penulis;
15. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis baik selama di kampus, di tempat penelitian dan dimana saja.

Penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari sempurna, untuk itu penulis sangat mengharapkan saran dan kritikan yang bersifat membangun demi menyempurnakan skripsi ini.

Kupang, Juli 2018

Penulis



## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>LEMBARAN JUDUL</b> .....	
<b>LEMBARAN PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>LEMBARAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>MOTTO dan PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ix</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 .....	12
1.3 Tujuan Penelitian .....	12
1.4 Manfaat Penelitian .....	12
<b>BAB II TINJAUAN TEORI</b> .....	<b>14</b>
2.1 Konsep Aset .....	14
2.1.1 Pengertian Aset .....	14
2.1.2 Aset Tetap .....	15
2.1.3 Klasifikasi Aset Tetap .....	15
2.1.4 Pengakuan Aset Tetap .....	17
2.1.5 Pengukuran Aset Tetap .....	17

2.1.6 Penilaian Awal Aset Tetap .....	18
2.2 Barang Milik Daerah .....	18
2.3 Pengelolaan Barang Milik Daerah .....	21
2.3.1 Definisi Pengelolaan Barang Milik Daerah .....	21
2.3.2 Azas Pengelolaan Barang Milik Daerah .....	21
2.3.3 Pejabat Pengelolaan Barang Milik Daerah .....	22
2.3.4 Ruang Lingkup Pengelolaan Barang Milik Daerah .....	22
2.3.5 Optimalisasi Barang Milik Daerah .....	22
2.4 Pemanfaatan BMD Dalam Bentuk Sewa .....	29
2.4.1 Kebijakan .....	29
2.4.2 Prosedur Sewa .....	30
2.4.3 Surat Perjanjian Sewa Menyewa .....	31
2.4.4 Perhitungan Tarif Sewa Tanah dan Bangunan Menurut Permenkeu No.33 Tahun 2012 .....	32
2.5 Konsep Retribusi .....	36
2.5.1 Pengertian Retribusi .....	36
2.5.2 Obyek Retribusi .....	37
2.6 Penelitian Terdahulu .....	39
2.7 Kerangka Pemikiran .....	41
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>43</b>
3.1 Lokasi dan Waktu Penelitian .....	43
3.2 Jenis Data .....	43
3.3 Metode Pengumpulan Data .....	44

3.4 Definisi Operasional.....	45
3.5 Teknik Analisis Data .....	46
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM PENELITIAN .....</b>	<b>48</b>
4.1 Gambaran Umum Kabupaten Kupang .....	48
4.1.1 Keadaan Geografis .....	48
4.1.2 Keadaan Penduduk .....	51
4.2 Gambaran Umum Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kupang .....	53
4.2.1 Sejarah Kantor Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Kupang.....	53
4.2.2 Profil Kantor Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Kupang.....	55
4.2.3 Tugas dan Fungsi Pokok Kantor Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Kupang .....	57
4.2.3.1 Tugas Pokok Kantor Badan Pengelola Keuangan Dan AsetDaerah Kabupaten Kupang .....	57
4.2.3.2 Fungsi Pokok Kantor Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Kupang .....	57
4.3 Gambaran Umum Bidang Aset Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kupang.....	58
4.3.1 Bidang Analisa Kebutuhan dan Penatusahaan Aset.....	58
4.3.2 Bidang Pemanfaatan, Pemindah Tangan dan Pengamanan Aset .....	65

<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>72</b>
5.1 Hasil Penelitian.....	72
5.1.1 Prosedur dan Tata Cara Perhitungan Sewa Aset Tetap Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang.....	72
5.1.2 Realisasi Pendapatan Pemanfaatan Sewa Aset Tetap Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang Tahun 2014-2016.....	72
5.1.3 Realisasi Pendapatan Retribusi Daerah Kabupaten Kupang Tahun 2014-2016.....	73
5.1.4 Perhitungan Tarif Sewa Tanah dan Bangunan.....	74
5.1.5 Prosedur dan Tata Cara Perhitungan Sewa Aset Tetap Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang.....	75
5.1.5.1. Prosedur Sewa Aset Tetap Tanah dan Bangunan.....	75
5.1.5.2 Komponen Perhitungan Tarif Sewa Aset tetap Tanah dan Bangunan.....	78
5.2 Pembahasan .....	80
5.2.1 Analisis Perhitungan Tarif Sewa.....	80
5.2.1.1 Tarif Pokok Sewa Tanah .....	81
5.2.1.2 Tarif Pokok Sewa Bangunan .....	82
5.2.1.3 Tarif Pokok Sewa/Harga Sewa Maksimal.....	85
5.2.1.4 Harga Sewa Aset Tetap .....	86
5.2.2 Kontribusi Pemanfaatan Sewa Aset Tetap Terhadap Retribusi Daerah.....	89

<b>BAB VI PENUTUP</b> .....	<b>92</b>
6.1 Kesimpulan .....	92
6.2 Saran .....	92
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>93</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Rencana dan Realisasi Anggaran Pendapatan Pemerintah Kabupaten Kupang Tahun Anggaran 2015 .....	4
Tabel 1.2 Uraian Laporan Realisasi Pendapatan Retribusi Daerah Kabupaten Kupang Tahun Anggaran 2015 .....	5
Tabel 1.3 Daftar pemanfaatan sewa aset tetap pemerintah Kabupaten Kupang Tahun Anggaran 2015 .....	7
Tabel 2.1 Faktor Penyesuai Tarif Sewa.....	34
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	39
Tabel 4.1 Luas Wilayah Menurut Kecamatan Kabupaten Kupang Tahun 2016.....	49
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin dan Kelompok Umur Kabupaten Kupang Tahun 2016.....	52
Tabel 5.1 Realisasi Pendapatan Sewa Aset Tetap Tahun 2014-2016 .....	73
Tabel 5.2 Realisasi Pendapatan Retribusi Daerah Tahun 2014-2016 .....	73
Tabel 5.3 Luas Tanah dan Bangunan, Nilai Tanah, Harga Satuan Bangunan dan Harga Sewa Aset Eks. Dinas Pariwisata dan Eks. Kantor Bappeda Kabupaten Kupang Tahun 2016.....	75
Tabel 5.4 Komponen Perhitungan Tarif Sewa Aset Tetap Tanah dan Bangunan.....	79
Tabel 5.5 Kontribusi Pemanfaatan Sewa Aset Tetap Terhadap Retribusi Daerah Kabupaten Kupang Pada Tahun 2014-2016.....	90

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran .....	42

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1	Surat-surat Penelitian
Lampiran 2	Transkrip Wawancara
Lampiran 3	Salinan Perjanjian Sewa
Lampiran 4	Salinan Laporan Realisasi Anggaran PAD TA 2014-2016
Lampiran 5	Daftar Pemanfaatan Aset Tetap
Lampiran 6	Dokumentasi