

**ANALISIS PENDAPATAN ASLI DAERAH ATAS PEMANFAATAN  
TANAH MILIK PEMERINTAH PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR  
(STUDI PEMANFAATAN POLA BANGUN GUNA SERAH PADA  
PT. SUBASUKA GO)**

**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 Kupang**



**Oleh :**

**CHRISTIAN TALALAB**  
**NO. REGIS : 33114078**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS  
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA  
KUPANG  
2018**

## LEMBARAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah disahkan dan disetujui 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 melengkapi gelar Sarjana Akuntansi.

Kupang, Oktober 2018

Disetujui Oleh :

Pembimbing I

Pembimbing II

  
Wilhelmus Mustari, SE, M.Acc

  
Kornelius K. Kroon, SE, MM

Mengesahkan

Ketua Program Studi Akuntansi

  
Wilhelmus Mustari, SE, M.Acc

## LEMBARAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui dan diterima dengan baik oleh Panitia Ujian Skripsi pada Program Studi Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Katolik Widya Mandita Kupang, yang diselenggarakan pada:

Hari/Tanggal : Rabu, 31 Oktober 2018  
Jam : 11.00 – 13.00 WITA  
Tempat : Ruang B 121  
Atas Nama : Christian Talalab  
No. Registrasi : 331 14 078  
Dinyatakan : LULUS

### PANITIA PENGUJI SKRIPSI

1. Ketua : Wilhelmus Mustari, SE, M.Acc (.....)
2. Sekretaris : Kornelius K. Kroon, SE, MM (.....)
3. Penguji I : Rere Paulina Btbiana, SE, M.Si (.....)
4. Penguji II : Maria Goreti Malut, SE, MM (.....)
5. Penguji III : Wilhelmus Mustari, SE, M.Acc (.....)

### MENGETAHUI

  
Ketua Fakultas Ekonomika dan Bisnis  
**Jon Sawa-Adriannus, SE, MM**  
NIDN : 080 905 590 1

  
Ketua Program Studi Akuntansi  
**Wilhelmus Mustari, SE, M.Acc**  
NIDN : 081 707 760 1

## MOTTO

**“Percayalah Kepada Tuhan Dengan Segenap Hatimu dan Janganlah Bersandar Kepada Pengertianmu Sendiri. Akuilah Dia Dalam Segala Lakumu, Maka Ia Akan Meluruskan Jalanmu”**

**(Amsal 3 : 5 – 6)**

## PERSEMBAHAN

Skripsi Ini dipersembahkan untuk :

1. Kedua Orang Tua Tercinta yang senantiasa mendoakan, memberikan dukungan dan kasih sayang untuk kelancaran penulisan skripsi ini;
2. Kakak dan Adik dan teman – teman seperjuangan Akuntansi angkatan 2014 yang selalu mendukung, memotivasi, dan mendoakan penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.
3. Bapak dan ibu Dosen serta para pegawai tata usaha Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang dengan tulus dan sabar membantu penulis dalam studi dan fasilitas sarana lainnya dari awal perkuliahan hingga penulisan skripsi ini.
4. Kepada Almamaterku tercinta Universitas Katolik Widya Mandira Kupang

## 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 Pendapatan Asli Daerah Atas Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur (Studi Pemanfaatan Pola Bangun Guna Serah pada PT. Subasuka Go)”.

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. Pater Dr. Philipus Tulle, SVD selaku 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. Bapak Jou Sewa Adrianus, SE, MM selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
3. Bapak Wilhelmus Mustari, SE,M.Acc selaku Ketua Program Studi Akuntansi, sekaligus Pembimbing I dan juga sebagai Penguji III yang telah mengorbankan tenaga, waktu dan pikiran untuk memberikan pengarahan dan bimbingan dalam proses penyelesaian skripsi ini.
4. Bapak Kornelius K. Kroon, SE, MM selaku Sekretaris Program Studi Akuntansi, sekaligus Pembimbing II dan juga sebagai Sekretaris Penguji yang

telah mengorbankan tenaga, waktu dan pikiran untuk memberikan pengarahan dan bimbingan dalam proses penyelesaian skripsi ini.

5. Ibu Rere Paulina Bibiana, SE,MSi sebagai Penguji I dan ibu Maria Goreti Malut, SE, MM sebagai Penguji II yang bersedia mencurahkan waktu, tenaga dan pemikirannya dalam perbaikan penulisan skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi serta para pegawai Tata Usaha Fakultas Ekonomi, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang dengan tulus membimbing dan membantu penulis dalam menempuh studi di Fakultas Ekonomi Universitas Widya Mandira Kupang.
7. Kepala Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah beserta seluruh pegawai yang telah memberikan izin dan membantu penulis untuk melakukan penelitian.
8. Kedua Orang tua, kakak, adik dan seluruh keluarga tercinta yang selalu memberikan doa, dukungan dan motivasi serta bantuan kepada penulis.
9. Teman – teman angkatan 2014 yang telah memberikan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung selama penulis mengikuti kuliah hingga penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, segala bentuk masukan dan kritik sangat diharapkan demi penyempurnaan skripsi ini.

Kupang, November 2018

Penulis

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>LEMBARAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBARAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBARAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	8
1.3. Tujuan Penelitian .....	9
1.4. Manfaat Penelitian .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
2.1. Konsep Keuangan Daerah .....	10
2.2. Pendapatan Daerah .....	10
2.3. Pendapatan Asli Daerah .....	11
2.4. Konsep Aset Daerah .....	16
2.5. Pengelolaan Aset .....	18

	<b>Halaman</b>
2.6. Dasar Hukum, Kebijakan dan Pengertian Barang Milik Daerah .....	20
2.7. Tanah Sebagai Barang Milik Daerah .....	21
2.8. Bentuk-Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Daerah .....	22
2.9. Kemitraan Pemerintah Daerah .....	25
2.10. Penelitian Terdahulu .....	27
2.11. Kerangka Pikir Penelitian .....	29
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>31</b>
3.1. Tempat dan Waktu Penelitian .....	31
3.2. Data Menurut Sumber .....	31
3.3. Data Menurut Sifat .....	31
3.4. Teknik Pengumpulan Data.....	32
3.5. Defenisi Operasional Variabel .....	32
3.6. Teknik Analisis Data .....	33
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM PENELITIAN .....</b>	<b>35</b>
4.1. Sejarah Singkat PT. Subasuka Go .....	35
4.2. Profil Tempat Penelitian .....	35
<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>37</b>
5.1. Gambaran Data Penelitian .....	37
5.2. Analisis dan Pembahasan .....	38
5.2.1. Bentuk Pemanfaatan dengan Pola Bangun Guna Serah .....	38
5.2.2. Pelaksanaan Pemanfaatan Dalam Bentuk Pola Bangun Guna Serah ....	41
5.2.3. Manfaat Pola Bangun Guna Serah Bagi Pemerintah Daerah .....	45



	<b>Halaman</b>
<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>53</b>
6.1. Kesimpulan .....	53
6.2. Saran .....	53
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>55</b>

## DAFTAR TABEL

	<b>Halaman</b>
Tabel 1.1 Rekapitulasi Aset Milik Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Tahun 2016 dan 2017 . . . . .	5
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu . . . . .	27
Tabel 5.1. Jumlah Pemanfaatan Aset Tetap Tanah . . . . .	37
Tabel 5.2. Besaran Kontribusi Tahunan . . . . .	48
Tabel 5.3. Anggaran Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) . . . . .	51

## DAFTAR GAMBAR

	<b>Halaman</b>
Gambar 2.1. Skema Kerangka Pikir Penelitian .....	30

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 Surat Keterangan Melakukan Penelitian
- Lampiran 2 Struktur Organisasi BPPKAD Provinsi Nusa Tenggara Timur
- Lampiran 3 Daftar Pertanyaan dan Hasil Wawancara
- Lampiran 4 Hasil Dokumentasi Wawancara

## ABSTRAK

Christian Talalab, Nomor Registrasi : 33114078, dengan judul skripsi : **“Analisis Pendapatan Asli Daerah Atas Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur (Studi Pemanfaatan Pola Bangun Guna Serah pada PT. Subasuka GO)”**. Dibawah bimbingan Wilhelmus Mustari, SE, M,Acc sebagai Dosen Pembimbing I dan Kornelius K. Kroon, SE. MM sebagai Dosen Pembimbing II.

Masalah pada penelitian ini yaitu Bagaimana manfaat Pola Bangun Guna Serah pada Aset Tetap khususnya Tanah yang berlokasi di Jl. Cak Doko, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo oleh Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur?. Tujuan dalam penelitian ini yaitu untuk mengetahui Manfaat Pola Bangun Guna Serah Barang Milik Daerah khususnya tanah yang berlokasi di Jl. Cak Doko, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo oleh Pemerintah Nusa Tenggara Timur dalam upaya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan dokumentasi. Sedangkan teknik analisis data menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif.

Berdasarkan hasil Penelitian diketahui bahwa : 1. Bentuk Pemanfaatan Aset Tanah yang diterapkan oleh Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur yaitu terdapat 26 lahan yang dimanfaatkan melalui pola sewa , 3 lahan dimanfaatkan melalui pola pinjam pakai dan 5 lahan yang dimanfaatkan dengan pola Bangun Guna Serah. 2. Pemanfaatan BMD dengan pola Bangun Guna Serah ini memberikan kontribusi bagi Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) selama 30 tahun dengan nilai sebesar Rp. 9.446.670.453. 3. Fasilitas yang telah dibangun oleh pihak mitra dengan pemanfaatan pola Bangun Guna Serah ini, akan diserahkan kepada Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur setelah masa kontrak berakhir.

Melihat dari analisis tersebut maka disarankan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur sebaiknya segera meningkatkan efektivitas aset tanah dengan cara Pemanfaatan Pola Bangun Guna Serah sehingga memberikan kontribusi terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah. Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur diharapkan memanfaatkan segala fasilitas yang diperoleh dari kerjasama pemanfaatan Barang Milik Daerah dengan pola Bangun Guna Serah Untuk kepentingan pelayanan publik.

Kata Kunci : Pemanfaatan Barang Milik Daerah, Bangun Guna Serah, Peningkatan Pendapatan Asli Daerah.