

**ANALISIS INVESTASI ASET TETAP BANGUNAN PEMERINTAH
DAERAH PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR
(STUDI KASUS PADA KAWASAN WISATA KULINER LOKASI 1
STADION OEPOI KUPANG, KELURAHAN OEBUFU)**

SKRIPSI

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



OLEH:

ANAK AGUNG AYU ROSITA DEWI

NO. REG : 331 14 043

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

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, Mei 2018

Disetujui oleh:

Pembimbing I


Pembimbing II


Wilhelmus Mustari, SE, M.Acc


Br. Salomon Leki, SE, M.Ec. Dev

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 Keuangan Daerah, Fakultas Ekonomi, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang diselenggarakan pada:

Hari/Tanggal : Senin, 30 April 2018

Jam : 12:00 – 14:00


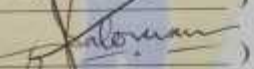



Tempat : Ruang B 121

Atas Nama : Anak Agung Ayu Rosita Dewi

No.Registrasi : 33-14-043

Dinyatakan : LULUS

PANITIA PENGUJI SKRIPSI

1. Ketua : Wilhelmus Mustari, SE, M.Acc ()
2. Sekretaris : Br. Salomon Leki, SE, M.Ec.Dev ()
3. Penguji I : Rere Paulina Bibiana, SE, M.Si ()
4. Penguji II : Maria Goreti Malut, SE, MM ()
5. Penguji III : Wilhelmus Mustari, SE, M.Acc ()

MENGETAHUI


Dekan Fakultas Ekonomi

Jon Sewa Adrianus, SE, MM


Ketua Program Studi Akuntansi

Wilhelmus Mustari, SE, M.Acc

MOTTO

**Kuatkanlah Hatimu,
Jangan Lemah Semangatmu,
Karena Ada Upah Bagi Usahamu
(2 Tawarikh 15:7)**

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa, Karya ini penulis persembahkan untuk:

1. Bapa dan Mama tercinta, Yunus Stanly Tallo dan Anak Agung Ayu Witari Primawathi Tallo, SE untuk Ajik dan Ibu tersayang, Anak Agung Ngr. Agung Suryaningrat dan Gusti Ayu Tariani yang selalu memberikan doa dan dukungan yang tidak pernah berhenti mengalir.
2. Saudara-saudaraku tercinta Adik Made, Adik Brayen, Adik Angel, Adik Tasya, Adik Dika, Adik Rany untuk semangat dan dukungan yang selalu diberikan.

ABSTRAK

Anak Agung Ayu Rosita Dewi, No. Registrasi, 33114043 dengan judul, **“Analisis Investasi Aset Tetap Bangunan Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur.”** Di bawah bimbingan Bapak Wilhelmus Mustari SE, M.Acc dan Br. Salomon Leki, SE, M.Ec.

Masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah Apakah layak atau tidak investasi Bangunan Kawasan Wisata Kuliner Lokasi 1 Stadion Oepoi Kupang ditinjau dari aspek keuangan berdasarkan *Payback Period*, *Net Present Value*, *Internal Rate Of Return*, dan *Profitability Index*. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan investasi Bangunan Kawasan Wisata Kuliner Lokasi 1 Stadion Oepoi Kupang ditinjau dari aspek keuangan berdasarkan *Payback Period*, *Net Present Value*, *Internal Rate Of Return*, dan *Profitability Index*.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui dokumentasi. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik analisis data yang digunakan adalah *Payback Period*, *Net Present Value*, *Internal Rate Of Return*, dan *Profitability Index*.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh hasil bahwa: (1) Hasil analisis dari *Payback Period* (PP) atau jangka waktu yang dibutuhkan untuk menutup kembali pengeluaran investasi, hasil yang diperoleh ialah selama 7 tahun 8,5 bulan, namun hasil yang diperoleh dapat berubah sesuai dengan perkembangan dan kenaikan dari nilai sewa lapak. Maka proyek investasi ini layak dilaksanakan dari aspek keuangan. (2) Dari hasil perhitungan analisis NPV diperoleh hasil sebesar **R 929.484.472**. Dengan nilai NPV yang positif, proyek investasi ini pun layak dilaksanakan dari aspek keuangan. (3) Dari hasil perhitungan analisis IRR diperoleh hasil sebesar 6,58% per tahun, dimana nilai IRR yang diperoleh lebih besar dari tingkat bunga yang disyaratkan, maka investasi ini layak dilaksanakan. Dan hasil perhitungan PI diperoleh hasil 1,152 kali dimana hasilnya yaitu lebih dari 1 maka investasi ini layak dilaksanakan. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan kepada Kepala Bagian Aset pada Badan Pendapatan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah bentuk pemanfaatan tanah yang akan digunakan pada lokasi ini adalah bentuk pemanfaatan investasi berupa *Sewa*, karena permintaan kebutuhan mitra/pihak ketiga terhadap pola pemanfaatan tanah berupa sewa paling banyak terjadi diantara pola pemanfaatan sewa lainnya, karena bagi pihak ketiga pola pemanfaatan sewa lebih fleksibel sehingga mereka bisa lebih bebas menentukan properti apa yang akan dibangun.

Dengan demikian dari hasil analisis tersebut, maka disarankan kepada Pemerintah Provinsi NTT untuk: (1) Menilai atau meninjau kembali nilai sewa yang telah ditetapkan dengan melihat harga pasarnya; (2) Meningkatkan dan mempertahankan kondisi pasar pada objek penelitian Kawasan Wisata Kuliner Oepoi Kupang.

Kata Kunci : Investasi, Aset Tetap Tanah dan Bangunan, Sewa

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Investasi Aset Tetap Bangunan Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur”** dengan baik dan lancar. Skripsi ini merupakan tugas akhir yang harus diselesaikan oleh penulis sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Sarjana Ekonomi pada Program Studi Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah, Fakultas Ekonomi, 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. Rektor dan Wakil Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang beserta para Staf Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan di Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
2. Dekan dan Wakil Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, yang telah membantu dan memberikan masukan kepada penulis selama menjalani proses perkuliahan sampai penulisan skripsi ini pada Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

3. Ketua dan Sekertaris Program Studi Akuntansi Kosentrasi Keuangan Daerah yang telah memberikan kesempatan, pengarahan, dan bimbingan serta motivasi kepada penulis dari persiapan proposal penelitian hingga menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak Wilhelmus Mustari, SE,M.Acc selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi sekaligus sebagai Pembimbing I, Penguji III serta pembimbing akademik dan Bapak Kornelis K. Kroon, SE,MM selaku sebagai Sekretaris Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
5. Bapak Salomon Leki, SE,M.Ec.Dev selaku Pembimbing II yang telah mengorbankan tenaga, waktu, dan pikiran untuk memberikan pengarahan dan bimbingan dalam proses penyelesaian skripsi ini.
6. Ibu Rere Paulina Bibiana, SE, Msi sebagai Penguji I, dan Ibu Maria Goreti Malut, SE, MM sebagai Penguji II.
7. Bapak dan Ibu Dosen serta para pegawai tata usaha Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang dengan tulus membantu penulis dalam studi dan fasilitas sarana lainnya.
8. Kedua orang tua tercinta Bapak Bapak Stanly Tallo dan Mama Ayu Prima Tallo, terima kasih karena telah membesarkanku dengan segala kasih sayang dan selalu memberikan dukungan, motivasi serta Do'a yang tulus.
9. Keluarga besar terutama Ajik, Ibu, dan semua keluarga di Bali buat semangat dan dukungannya.

10. Sahabat- sahabatku tercinta Indhira Marlina Raga dan Yulinda Welkis terima kasih atas dukungan dan semangatnya.
11. Teman – teman seperjuangan Akuntansi angkatan 2014 ,terutama Vibi, Wokan, Netty, Sarry, terima kasih atas dukungan dan semangatnya.
12. Terima kasih Brian William Samadara yang selalu turut mengambil bagian dalam penyelesaian skripsi ini.
13. Terima kasih buat Pemuda Lingkungan 7 Jemaat Pniel Oebobo yang selalu mendukung dan mendoakan.

Penulis menyadari bahwa dalam penelitian ini masih banyak kekurangan serta masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, saran dan kritik yang sifatnya membangun diharapkan peneliti demi tercapainya kesempurnaan penelitian ini. Akhir kata, semoga penelitian ini bermanfaat bagi kita semua.

Kupang, Mei 2018

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBARAN JUDUL	i
LEMBARAN PENGESAHAN.....	ii
LEMBARAN PERSETUJUANiii
MOTTO & PERSEMBAHANiv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	.vi
DAFTAR ISI.....	.ix
DAFTAR TABELxii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN TEORITIS	8
2.1 Konsep Investasi Daerah	8
2.2 Tujuan Investasi Pemerintah Daerah.....	9
2.3 Klasifikasi Investasi Pemerintah Daerah.....	9
2.4 Pengakuan Investasi	12

2.5	Metode Penilaian Investasi.....	13
2.6	Bentuk- Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Daerah	14
2.7	Konsep Aset Tetap	28
2.8	Klasifikasi Aset Tetap	29
2.9	Pengakuan Aset Tetap	32
2.10	Pengukuran Aset Tetap.....	33
2.11	Pengelolaan Aset	34
2.12	Penelitian Terdahulu.....	36
2.13	Kerangka Pikir Penelitian.....	41
BAB III METODE PENELITIAN		43
3.1	Tempat dan Waktu Penelitian	43
3.2	Sumber dan Jenis Data	43
3.3	Teknik Pengumpulan Data.....	44
3.4	Definisi Operasional Variabel	45
3.5	Teknik Analisis Data.....	46
BAB IV GAMBARAN UMUM PENELITIAN.....		49
4.1	Gambaran Umum Provinsi NTT	49
4.2	Profil Tempat Penelitian.....	51
4.3	Tugas dan Fungsi Pokok Kantor BPPKAD	52
4.4	Struktur Organisasi Kantor BPPKAD.....	52
4.5	Uraian Tugas Jabatan Struktural	55
4.6	Gambar Objek Penelitian	

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	78
5.1 Gambaran Data Penelitian	78
5.2 Analisis dan Pembahasan	80
BAB VI PENUTUP	90
6.1 Kesimpulan.....	90
6.2 Saran.....	91
DAFTAR PUSTAKA	92

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 1.1 <i>Lay Out</i> Pusat Kuliner Tahun 2017.....	4
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	36
Tabel 5.1 Biaya Nilai Investasi Kawasan Wisata Kuline Oepoi.....	79
Tabel 5.2 Nilai Sewa Lapak Kawasan Wisata Kuliner Oepoi	80
Tabel 5.3 Perhitungan <i>Payback Period</i>	82
Tabel 5.4 Perhitungan <i>Net Present Value</i>	84
Tabel 5.5 Perhitungan <i>Internal Rate Of Return Discount Rate 4%</i>	85
Tabel 5.6 Perhitungan <i>Internal Rate Of Return Discount Rate 7%</i>	86

DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 2.1 Bentuk-Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Daerah.....	15
Gambar 2.2 Skema Kerangka Pikir Penelitian.....	42
Gambar 4.1 Struktur Organisasi Badan Pendapatan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah	54
Gambar 4.2 Rencana Detail Tata Ruang Kota Kupang	74
Gambar 4.3 Lokasi Objek Penelitian di Jalan W.J.Lalamentik	75

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Izin Penelitian.....	94
Lampiran 2 Dokumentasi Gambar Hasil Penelitian.....	96
Lampiran 3 Daftar Aset Tetap Kota Kupang	99