

**EFEKTIVITAS PENGELOLAAN MANAJEMEN ASET PROPERTI
PEMERINTAH DAERAH PADA KANTOR BADAN PENDAPATAN DAN
ASET DAERAH PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR**

OLEH :

**MARIA KRISTINA SURAT BALAWALA
19190317**

SKRIPSI

**Diajukan kepada Fakultas Ekonomi
Guna memenuhi sebagian dari
Persyaratan-persyaratan untuk
Mencapai Gelar Sarjana Akuntansi**



**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
KUPANG
2023**

LEMBAR PENGESAHAN

**EFEKTIVITAS PENGELOLAAN MANAJEMEN ASET PROPERTI PEMERINTAH
DAERAH PADA KANTOR BADAN PENDAPATAN DAN ASET DAERAH PROVINSI
NUSA TENGGARA TIMUR**

NAMA : MARIA KRISTINA SURAT BALAWALA
NIM : 19190317
FAKULTAS : EKONOMI
JURUSAN : AKUNTANSI SEKTOR PUBLIK

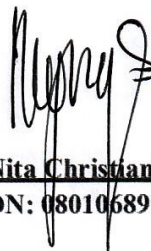
MENYETUJUI

Pembimbing I



Dr. Angela Merici Minggu, SE., M.Si
NIDN: 0810018603

Pembimbing II



Yuningsih Nita Christiani, SST., M.AK
NIDN: 0801068902

Disahkan Oleh

Wakil Dekan Akademik



Dr. Damaris Y. Koki, SE., Mp
NIDN : 0814076202

LEMBAR PENGESAHAN

**EFEKTIVITAS PENGELOLAAN MANAJEMEN ASET PROPERTI PEMERINTAH
DAERAH PADA KANTOR BADAN PENDAPATAN DAN ASET DAERAH PROVINSI
NUSA TENGGARA TIMUR**

MARIA KRISTINA SURAT BALAWALA
19190317

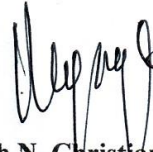
MENYETUJUI

Pembimbing I



Dr. Angela Merici Minggu, SE.,M.Si
NIDN : 0810018603

Pembimbing II



Yuningsih N. Christiani, SST.,M.Ak
NIDN : 0801068902

MENGESAHKAN

Dekan Fakultas Ekonomi



Jusuf Aboladaka, SE.,M.Si
NIDN : 1506016701

**Ketua Program Studi
Akuntansi**



Yuningsih N. Christiani, SST.,M.Ak
NIDN : 0801068902

**FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM STUDI AKUNTASI
UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
KUPANG
2023**

SKRIPSI

**EFEKTIVITAS PENGELOLAAN MANAJEMEN ASET PROPERTI PEMERINTAH
DAERAH PADA KANTOR BADAN PENDAPATAN DAN ASET DAERAH PROVINSI
NUSA TENGGARA TIMUR**

Telah dipersiapkan dan disusun oleh:

MARIA KRISTINA SURAT BALAWALA

NIM: 19190317



Telah dipertahankan didepan dewan penguji
Pada Tanggal: 18 Juli 2023

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Penguji Utama	Jusuf Aboladaka, SE.,M.Si	
Penguji Anggota	Helda M. Ala, SE.,M.Si	
Pembimbing I	Dr. Angela Merici Minggu, SE.,M.Si	
Pembimbing II	Yuningsih N. Christiani, SST.,M.Ak	

**SKRIPSI INI TELAH DITERIMA SEBAGAI SALAH SATU PERSYARATAN
UNTUK MEMPEROLEH GELAR SARJANA AKUNTANSI**

Dekan Fakultas Ekonomi



**Ketua Program Studi
Akuntansi**

Yuningsih N. Christiani, SST.,M.Ak
NIDN : 0801068902



UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA KUPANG
FAKULTAS EKONOMI
Jln. Adisucipto Oesapa – Kupang

SURAT PERNYATAAN PENELITIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Maria Kristina Surat Balawala
NIM : 19190317
Program Studi : Akuntansi

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya buat dengan judul :
“Efektivitas Pengelolaan Manajemen Aset Properti Pemerintah Daerah Pada Kantor Badan Pendapatan Dan Aset Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur” yang diusulkan dalam skema penelitian skripsi Tahun Akademik 2022/2023 bersifat original dan belum pernah diteliti oleh peneliti lain / peneliti sebelumnya.

Bilamana dikemudian hari ditemukan ketidak sesuaian dengan pernyataan ini, maka saya bersedia dituntut dan proses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan sebenar-benarnya.

Mengetahui,

Dekan,




Jusuf Aboladaka, SE., M.Si
NIDN: 1506016701

Kupang, 18 Juli 2023

Yang Menyatakan,



Maria Kristina Surat Balawala
NIM: 19190317



UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA KUPANG
FAKULTAS EKONOMI
Jln. Adisucipto Teip (0380) 881313 Oesapa – Kupang

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

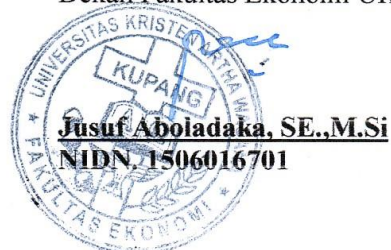
Pada hari ini Selasa, 18 Juli 2023 telah dilaksanakan Ujian Skripsi tingkat Sarjana (S1) atas nama :

Nama : Maria Kristina S. Balawala
TTL : Holoriang, 17 Desember 2000
NIM : 19190317
Fakultas/Progdi : Ekonomi/Akuntansi
Judul : Efektivitas Pengelolaan Manajemen Aset Properti Pemerintah Daerah pada Kantor Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi NTT
Pembimbing I : Dr. Angela Minggu, SE.,M.Si
Pembimbing II : Yuningsih N Christiani, SST.,M.Ak

Dengan hasil sebagai berikut :

Nama Penguji	Status Penguji	Nilai Awal	Bobot	Nilai Akhir
Jusuf Aboladaka, SE.,M.Si	Utama	76	X 40%	30,4
Helda M. Aia, SE.,M.Si	Anggota	75	X 20%	15
Dr. Angela Minggu, SE.,M.Si	Anggota	80	X 20%	16
Yuningsih N Christiani, SST.,M.Ak	Anggota	80	X 20%	16
Total Nilai yang diperoleh: 77,4				
Nilai Aksara: A- (MEMUASKAN)				

Kupang, 18 Juli 2023
Dekan Fakultas Ekonomi UKAW



MOTTO

“DAN APA SAJA YANG KAMU MINTA DALAM DOA
DENGAN PENUH KEPERCAYAAN,
KAMU AKAN MENERIMANYA.”

(Matius 21:22)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan dengan penuh cinta dan rasa hormat kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus dan Bunda Maria.
2. Orang tua tersayang Bapak Philipus Gesi, Mama Yustina Nugi, kedua Saudariku Florina Solot dan Modesta Bernadete Boi yang telah memberikan doa dan dukungan serta kasih sayang kepada penulis.
3. Teman-teman jurusan AKUNTANSI 2019 UKAW Kupang.
4. Bapak/ibu dosen FAKULTAS EKONOMI khususnya dosen jurusan Akuntansi.
5. Almamater tercinta Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas Berkat dan Karunia-Nya sehingga penyusunan Skripsi ini dengan judul “**Efektivitas Pengelolaan Manajemen Aset Properti Pemerintah Daerah Pada Kantor Badan Pendapatan Dan Aset Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur**” dapat diselesaikan dengan baik sesuai dengan waktu yang diharapkan. Skripsi ini merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi (S.Ak) pada jurusan Akuntansi Jalur Minat Akuntansi Sektor Publik Fakultas Ekonomi (UKAW) Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.

Skripsi ini di susun untuk memberikan sumbangsi terhadap pengembangan penelitian, khususnya bidang akuntansi sektor publik. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa Skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, namun penulis berharap agar karya ini dapat memberikan kontribusi untuk peneliti. Penyusun Skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, dukungan, masukan, tanpa terkecuali Keluarga tercinta, terutama kedua orang tua saya, Bapak, ibu, saudara-saudari saya, serta sahabat seperjuangan, atas segala curahan doa, motivasi dan dukungan sehingga penulis sampai pada titik ini, serta kontribusi dari berbagai pihak. Oleh sebab itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Dr. Ir. Ayub Urbanus Imanuel Meko. M.Si. selaku Rektor Universitas Kristen Artha Wacana (UKAW) Kupang.
2. Bapak Jusuf Aboladaka, SE.,M.Si. selaku Ketua Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Kristen Artha Wacana (UKAW) Kupang dan juga Dosen Penguji Utama dalam menulis Skripsi ini, Terima kasih sudah meluangkan waktu dengan segenap hati menerima penulis jadi Penguji saya dalam Ujian Skripsi ini.
3. Ibu Yuningsih Nita Christiani, SST.,M.Ak selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Kristen Artha Wacana (UKAW) Kupang dan juga Dosen Pembimbing kedua dalam menulis Skripsi ini.
4. Ibu Dr. Angela Merici Minggu, SE.,M.Si selaku Dosen Pembimbing utama dalam menulis Skripsi ini.
5. Ibu Helda M. Ala, SE.,M.Si selaku Dosen Penguji Anggota dalam menulis Skripsi ini.

6. Ibu Hery C. Fanggidae, SE., M.Ak selaku Penasihat Akademik, terima kasih atas semangat dan bimbingannya bagi penulis selama ini mulai dari semester 1 sampai dengan Skripsi ini.
7. Ibu Dr. Damaris Y. Koli, SE.,Mp selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Ekonomi yang tidak mengenal lelah memberikan pemahaman dan pelayanan bagi penulis selama dibangku pendidikan.
8. Segenap Bapak dan Ibu Dosen yang telah membantu penulis dalam menimba ilmu dan memperluas wawasan selama penulis mengikuti pendidikan di jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Kristen Artha Wacana (UKAW) Kupang.
9. Teman-teman dari Jurusan Akuntansi terutama angkatan 2019 (Akuntansi Kelas G'19) yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih atas bercanda tertawa, keakraban, persaudaraan, dukungan serta motivasi dan pembelajaran selama penulis menempuh pendidikan di Universitas Kristen Artha Wacana (UKAW) Kupang.
10. Orangtua tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan penulis dalam situasi apapun khususnya Ayah Philipus Gesi dan Ibu Yustina Nugi, saudari saya Florina Solot dan Modesta Bernadete Boi, Nenek Rosa Beto, Nenek Regina Lipat, Alm. Kakek Gaspar Boro, Alm. Kakek Antonius Model, Alm. Bapak Besar Moses Aya, Alm. Bapak Stefanus Beraya, Bapak Willy, Mama Desti, Bapak Frans, Mama Nely, Bapak Soge, Bapak Pitang, Nana Mundus, Nana Philipus, Nana Mude, Kaka Bibi dan Kaka Petrus, Bosuk Nely, serta semua keluarga besar Balawala-Langoday yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu.

Akhir kata, semoga Tuhan selalu melimpahkan berkat dan karunia-Nya untuk membalas kebaikan dari semua pihak yang telah mendukung dan membantu penulis selama ini. Besar harapan bagi penulis bahwa Skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi berbagai pihak. Terimakasih.

Kupang, 13 Juni 2023

Penulis

DAFTAR ISI

COVER	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN PENELITIAN	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
ABSTRAK	xv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Persoalan Penelitian	5
1.4. Tujuan Penelitian	6
1.5. Manfaat Penelitian	6
BAB II LANDASAN TEORI	7
2.1. Efektifitas	7
2.1.1 Pengertian Efektivitas	7
2.1.2 Ukuran Efektivitas	8
2.1.3 Pendekatan Efektivitas	11
2.2. Teori Akuntansi Sektor Publik	13
2.3. Aset	14
2.4. Manajemen Aset	15
2.5. Landasan Hukum Peraturan Pemerintah	20
2.5.1 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2000	20
2.5.2 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2022	25
2.6. Pemerintah Daerah	27
2.7. Efektivitas Manajemen Aset	28

2.8. Kerangka Berpikir	29
BAB III METODE PENELITIAN	31
3.1. Populasi dan Sampel Penelitian	31
3.2. Teknik Pengumpulan Data	31
3.3. Penataan Konsep, Indikator dan Skala Pengukuran	32
3.4. Teknik Analisis Data	33
BAB IV ANALISIS DAN BAHASAN HASIL ANALISIS	35
4.1. Gambaran Umum Objek Penelitian	35
4.1.1 Sejarah singkat Badan Pendapatan Dan Aset Daerah Provinsi NTT ...	36
4.1.2 Struktur Organisasi	37
4.1.3 Visi Dan Misi Badan Pendapatan Dan Aset Daerah Provinsi NTT	39
4.1.4 Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pendapatan Dan Aset Daerah Provinsi NTT	40
4.2. Analisis Pendahuluan	42
4.2.1 Deskripsi Laporan Amggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah Badan Pendapatan Dan Aset Daerah Provinsi NTT	42
4.3. Analisis Lanjutan	49
4.3.1 Rasio Efektivitas	49
4.3.2 Efektivitas Pengelolaan Manajemen Aset Properti Pemerintah Daerah pada Kantor Badan Pendapatan Dan Aset Daerah Provinsi NTT	50
4.3.3 Pengelolaan Keuangan Daerah pada Badan Pendapatan Dan Aset Daerah Provinsi NTT	55
4.4. Bahasan Hasil Analisis	62
BAB V PENUTUP	65
5.1 Kesimpulan	65
5.2 Implikasi Teoritis	65
5.3 Implikasi Terapan	66
DAFTAR PUSTAKA	67
LAMPIRAN	69

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Indikator Empirik Dan Skala Pengukuran Konsep	33
Tabel 3.2 Karakteristik Rasio Efektivitas	34
Tabel 4.1 Laporan Realisasi Anggaran Tahun 2021	44
Tabel 4.2 Laporan Realisasi Anggaran Tahun 2022	47
Tabel 4.3 Hasil Perhitungan Rasio Efektivitas	49

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Dasar Pemikiran	30
---	----

DAFTAR LAMPIRAN

Foto Dokumentasi Bersama Informan

Surat Ijin Pra Penelitian

Tanggapan atas Permohonan Ijin Penelitian

Pemberitahuan Selesai Penelitian