

## Analisis Tarif Sewa Gedung Gor Flobamora Terhadap Pendapatan Asli Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur

**Alexander Yos Patris Anggul**

Universitas Nusa Cendana

**Nikson Tameno**

Universitas Nusa Cendana

**Aldarine Molidya**

Universitas Nusa Cendana

Korespondensi penulis : [Alexanderanggul2@gmail.com](mailto:Alexanderanggul2@gmail.com)

**Abstract.** *Regional government assets are one of the pillars of revenue generation for the Regional Government. In managing regional assets, regional governments must consider various aspects ranging from needs planning, procurement, administration, utilization, maintenance and security to supervision so that regional assets are able to provide optimal contributions to the regional government concerned. Regional assets are a resource and a potential that is absolutely necessary in the administration of Regional Government, because if assets are managed well they can provide benefits to the Regional Government and the community as a source of income as well as supporting the role and function of the Regional Government as a provider of regional services to the community.*

**Keywords:** *Analysis Of Flobamora Gor Building Rental Rates, Regional Original Income, East Nusa Tenggara Province*

**Abstrak.** Aset pemerintah daerah merupakan salah satu penopang perolehan pendapatan bagi Pemerintah Daerah. Dalam pengelolaan aset daerah, pemerintah daerah harus menggunakan pertimbangan berbagai aspek mulai dari perencanaan kebutuhan, pengadaannya, penatausahaan, pemanfaatan, pemeliharaan dan pengamanan hingga pengawasannya agar aset daerah mampu memberikan kontribusi optimal bagi pemerintah daerah yang bersangkutan. Aset daerah adalah sumber daya dan suatu potensi yang mutlak dibutuhkan dalam penyelenggaraan Pemerintahan Daerah, karena apabila aset dikelola dengan baik maka dapat memberikan manfaat bagi Pemerintah Daerah dan masyarakat sebagai sumber pendapatan sekaligus dapat menunjang peran dan fungsi Pemerintah Daerah sebagai pemberi pelayanan daerah kepada masyarakat.

**Kata Kunci :** Analisis Tarif Sewa Gedung Gor Flobamora, Pendapatan Asli Daerah, Provinsi Nusa Tenggara Timur

### LATAR BELAKANG

Setiap daerah mempunyai hak dan kewajiban untuk mengurus dan mengatur rumah tangganya sendiri guna meningkatkan efisiensi dan efektivitas dalam menyelenggarakan Pemerintahan. Maka dari itu, diberlakukannya Undang-Undang No. 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah serta Undang-Undang No. 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah yang memberikan lebih banyak kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk menjalankan fungsi pemerintahan. Undang-Undang tersebut merupakan landasan bagi pengembangan Otonomi Daerah di Indonesia. Otonomi daerah dilaksanakan dengan memberikan kewenangan yang luas, nyata dan

---

Received September 30, 2023; Revised Oktober 30, 2023; Accepted November 29, 2023

\*Alexander Yos Patris Anggul, [Alexanderanggul2@gmail.com](mailto:Alexanderanggul2@gmail.com)

bertanggung jawab kepada daerah yang dapat diwujudkan dengan pengaturan, pembagian serta pemanfaatan sumber daya nasional yang berkeadilan. Aset merupakan hal yang tidak dapat dipisahkan dalam penyelenggaraan fungsi pemerintahan yang meliputi pelayanan, pengaturan, pembangunan, dan pemberdayaan.

Aset pemerintah daerah merupakan salah satu penopang perolehan pendapatan bagi Pemerintah Daerah. Dalam pengelolaan aset daerah, pemerintah daerah harus menggunakan pertimbangan berbagai aspek mulai dari perencanaan kebutuhan, pengadaannya, penatausahaan, pemanfaatan, pemeliharaan dan pengamanan hingga pengawasannya agar aset daerah mampu memberikan kontribusi optimal bagi pemerintah daerah yang bersangkutan. Aset daerah adalah sumber daya dan suatu potensi yang mutlak dibutuhkan dalam penyelenggaraan Pemerintahan Daerah, karena apabila aset dikelola dengan baik maka dapat memberikan manfaat bagi Pemerintah Daerah dan masyarakat sebagai sumber pendapatan sekaligus dapat menunjang peran dan fungsi Pemerintah Daerah sebagai pemberi pelayanan daerah kepada masyarakat. Provinsi Nusa Tenggara Timur memiliki Sumber Daya Alam yang cukup potensial sehingga dijadikan sebagai aset. Aset harus memberikan manfaat ekonomi dan sosial dimasa yang akan datang. Aset diklasifikasikan menjadi empat jenis yaitu aset lancar, investasi jangka panjang, aset tetap dan aset lainnya. Aset tetap merupakan aset berwujud yang dimiliki pemerintah daerah yang secara aktif digunakan untuk kegiatan operasi pemerintah daerah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Aset yang dimiliki oleh provinsi NTT sangat bervariasi baik dari aset gerak maupun aset tetap.

**Tabel 1.1**  
**Data Event Gor Flobamora Tahun 2018-2022**

No	Tahun	Total <i>Event</i>
1	2018	21
2	2019	54
3	2020	14
4	2021	13
5	2022	26

Sumber, Dinas kepemudaan dan Olahraga UPTD Prasarana Olahraga, 2023

Berdasarkan tabel diatas, dapat dilihat bahwa penggunaan gedung olahraga Flobamora tidak hanya disewakan untuk event olahraga tetapi dapat juga desawakan untuk berbagai jenis event atau kegiatan, seperti pertemuan, konser, KKR, wisuda, dan Pesta. Penggunaan GOR Flobamora yang diamana merupakan aset tetap milik provinsi NTT yang bila dioptimalkan akan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah bagi Provinsi Nusa Tenggara Timur.

**Tabel 1.2**  
**Data Fasilitas GOR Flobamora**

NO	Fasilitas GOR Flobamora	Jumlah
1	Lapangan	1
2	Tiang Gawang	2
3	Meja Pimpong	2
4	Lampu	10
5	Sound System : -Spiker Besar -Spiker Kecil -Spiker aktif	2 2 2
6	Papan Skor Digital	1
6	Meja/Kursi	150
7	Tiang Bola Volley	2
8	Ruang Ganti Wasit	1
9	Ruang Ganti Pemain	2
10	Tangki Penampung Air	6
11	Toilet	4

Sumber, Dinas kepemudaan dan Olahraga UPTD Prasarana Olahraga, 2023

Berdasarkan tabel 1.2 antusiasme masyarakat dengan mengadakan berbagai *event* di gedung GOR Flobamora seperti, perlombaan olahraga, pertemuan, konser, wisuda, pesta, dan sejenisnya. Hal ini di tunjang oleh infrastruktur yang baik, seperti sistem pencahayaan, suara ,tata letak yang mendukung dan peralatan olahraga yang tersedia di GOR Flobamora.

Pemerintah NTT harus mengoptimalkan potensi aset tersebut melalui pemanfaatannya yakni sewa aset. Untuk gedung GOR Flobamora perlu dilakukan tarif nilai sewa yang wajar sehingga dapat menguntungkan Pemerintah dalam pemanfaatan aset karena hal tersebut juga dapat menambah Pendapatan Asli Daerah dari segi aset tetap. Tarif sewa Gedung GOR Flobamora ditentukan oleh pemkot berdasarkan Peraturan Pemerintah Daerah NTT Nomor 9 Tahun 2011 tentang Retribusi Jasa Usaha. Penghitungan besaran tarif sewa dihitung berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

**Tabel 1.3**  
**Data Tarif Penggunaan GOR Flobamora**

N0	Jenis Kegiatan	Tarif Sewa/Hari
1.	Pertandingan/Perlombaan	Rp. 1.200.000
2.	Kegiatan Lain : -Pertemuan/Ujian -Untuk Anak-anak -Konser/KKR dan sejenisnya -Wisuda/Pesta/dan sejenisnya	Rp. 1.500.000 Rp. 800.000 Rp. 7.500.000 Rp. 3.500.000
3.	Kegiatan Latihan -Club/Orang dewasa -Anak-anak/Pelajar -Tenis Meja (Membe)	Rp. 150.000 Rp. 100.000 Rp. 300.000

Sumber, Dinas kepemudaan dan Olahraga UPTD Prasarana Olahraga, 2023

Pada tabel 1.3 diketahui bahwa tarif penggunaan gedung GOR Flobamora disesuaikan dengan jenis kegiatannya, sedangkan untuk penentuan nilai tarif sewa berdasarkan Permendagri nomor 19 tahun 2016 tentang pengelolaan barang milik daerah sebagai acuan bagi pemerintah untuk mengelola setiap aset daerah yang dimilikinya, sehingga dibuatlah peraturan gubernur Nusa Tenggara Timur Nomor 0211A Tahun 2020 sebagai dasar dari penentuan tarif sewa GOR Flobamora. Pemerintah Provinsi NTT dalam hal ini sebagai pengelola gedung belum menghasilkan produk hukum terkait retribusi, sehingga aset yang dimiliki oleh Pemerintah Provinsi NTT belum dapat dioptimalkan secara maksimal dan dapat menimbulkan kerugian terhadap daerah serta potensi Pendapatan Asli Daerah yang hilang. Penilaian terhadap aset yang dimiliki oleh Pemerintah Provinsi NTT agar dapat mengetahui besaran nilai aset dari Gedung Gor Flobamora, sehingga dapat menentukan nilai tarif sewa wajar yang sesuai dengan potensi sesungguhnya.

## **METODOLOGI**

Penelitian ini adalah penelitian deskriptif kuantitatif dimana data yang diperoleh dari sampel populasi penelitian dianalisis sesuai dengan metode statistik yang digunakan kemudian diinterpretasikan. Penelitian ini bertujuan untuk menentukan tarif sewa wajar barang milik daerah berupa gedung yang dikenal dengan nama Gedung Gor Flobamora. Penelitian deskriptif adalah metode yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku secara umum atau generalisasi. Jenis Data, Data Kualitatif Data Kualitatif adalah data berupa informasi baik lisan maupun tulisan yang bersifat mendukung dengan data kuantitatif. Data kualitatif yang digunakan dalam penelitian ini adalah hasil observasi dan wawancara yang dilakukan dengan kepala bidang dan staf bidang pada Badan Keuangan dan Aset Daerah Kota Kupang serta Dinas Pemuda Dan Olahraga Provinsi NTT mengenai tarif nilai sewa gedung Gor Flobamora Kupang terhadap pendapatan asli daerah. Data sekunder didapatkan melalui kajian dokumen yang diperoleh dari instansi-instansi yang terkait dengan objek penelitian. Teknik Pengumpulan Data, Dokumentasi Yaitu kegiatan dimana peneliti mengumpulkan catatan ataupun data-data yang relevan dengan peneliti yang diperoleh dari dokumen resmi instansi terkait. Data-data ini berupa data sekunder yang diperoleh dari Biro Pengelolaan Barang dan Aset Daerah serta Dinas Pemuda dan Olahraga Kota Kupang. Teknik Analisis Data Pendekatan Biaya, Pendekatan biaya adalah suatu pendekatan dalam penilaian properti yang mendasarkan nilai properti pada biaya pembuatan baru atau biaya penggantian baru setelah dikurangi dengan tingkat penyusutan yang sesuai

(Harjanto dkk, 2018). Adapun metode yang digunakan dalam pendekatan biaya yaitu metode pembangunan baru atau *Replacement Cost New* (RCN). Menurut (Supardi dkk, 2019) menyatakan bahwa secara matematis nilai properti dapat diformulasikan berikut:

$$\text{Nilai Properti} = \text{Nilai tanah} + (\text{Biaya perolehan/penggantian baru} - \text{Penyusutan})$$

*Sumber: Harjanto dkk, 2023.*

Pendekatan perbandingan data pasar, Pendekatan perbandingan data pasar menurut Prawoto (2019) adalah proses suatu estimasi nilai pasar yang diperoleh dari analisis terhadap pasar atas properti yang serupa dan kemudian membandingkan properti-properti tersebut dengan properti yang akan dinilai. Pendekatan perbandingan data pasar dapat dijadikan sebagai penentu nilai pasar tanah baik objek maupun pembanding dan penentuan tarif sewa wajar yang optimal pada Gedung Gor Flobamora. Tarif sewa wajar ditentukan dengan menggunakan formula Permendagri Nomor 19 Tahun 2016. Nilai sewa pasar atas gedung serbaguna lainnya yang ada di Kota Kupang dapat dijadikan dasar untuk menentukan tarif sewa wajar Gedung Gor Flobamora.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. HASIL PENELITIAN

#### 1. Estimasi nilai aset menggunakan pendekatan biaya

Nilai aset properti dihitung dengan menggunakan pendekatan biaya, di mana nilai tanah dan bangunan dihitung secara terpisah menggunakan metode masing-masing, Dari hasil perhitungan didapatkan nilai aset tanah dan bangunan pada Gedung GOR Flobamora adalah sebesar Rp207.731.177.000 yang terdiri dari nilai tanah sebesar Rp 206.758.400.000 serta nilai bangunan dan fasilitasnya sebesar Rp 972.777.000 Pada pembahasan selanjutnya akan dijelaskan bagaimana cara nilai tersebut diperoleh.

#### 2. Estimasi nilai tanah dengan metode perbandingan data pasar

Nilai tanah di estimasi menggunakan metode perbandingan data pasar (*sales comparison method*), peneliti mencari tanah pembanding yang telah terjual atau sedang ditawarkan di area yang berdekatan dengan properti objek untuk kemudian diidentifikasi secara terperinci seperti halnya legalitas tanah, lokasi, aksesibilitas, 40 fisik tanah, lebar dan material jalan depan, jenis tanah, serta zoning

**Tabel 4**  
**Penyesuaian data perbandingan tanah**

No	Faktor Penyesuaian	Data 1		Data 2		Data 3	
		%	Rp	%	Rp	%	Rp
1	Lokasi	5	8.072	3	4.002	3	3.417
2	Luas Tanah	11,70	18.870	11,90	13.496	12,00	13.662
3	Lebar Jalan dan Kondisi jalan	0,0	-	1,0	15.000	1,0	17.000
4	Aksesibilitas	1,0	1.614	1,0	1.134	1,0	1.139
5	Zoning	1,2	22.642	1,2	15.000	1,2	20.400
6	Bentuk Tanah	2,0	3.229	0,0	-	1,0	1.139
7	Elevasi Tanah	0,0	-	0,0	-	0,0	-
8	Fasilitas lingkungan	2,0	3.229	1,0	1.134	1,0	1.139
Jumlah Penyesuaian		17,9%		16,1%		17,2%	
<b>Indikasi Nilai Perbandingan</b>			1.640.000	1.500.000	1.615.000		
<b>Pembobotan</b>			33%	34%	33%		
<b>Indikasi Nilai Pasar Tanah</b>			206.758.400.000				
<b>Indikasi Nilai pasar Tanah per m<sup>2</sup></b>			1.600.000				

*Sumber: Data diolah, 2023*

Dari hasil pengolahan data melalui beberapa penyesuaian terhadap perbandingan data pasar pada Tabel 4.2 di atas, maka diperoleh nilai pasar tanah pada Gedung Banda Aceh Convention Hall adalah sebesar Rp 206.758.000.000 sehingga nilai tanah per m<sup>2</sup> nya menjadi Rp1.600.000.

### 3. Estimasi nilai bangunan dengan metode biaya reproduksi terdepresiasi.

Asumsi yang digunakan dalam penentuan estimasi nilai bangunan pada penelitian ini yaitu:

- a. Gedung GOR Flobamora dipilih berdasarkan kriteria yang sudah ditetapkan oleh peneliti dengan melakukan survei langsung untuk melihat kondisi fisik bangunan.
- b. Standar biaya yang digunakan Standar biaya yang digunakan merupakan biaya teknis bangunan yang dikeluarkan oleh MAPPI pada tahun 2019 untuk Provinsi NTT Menentukan nilai bangunan pada Gedung GOR Flobamora dapat menggunakan metode penilaian dengan pendekatan biaya, yang dilakukan dengan cara mengestimasi nilai bangunan gedung GOR Flobamora tersebut sebagai bangunan baru . Pada penilaian dengan pendekatan biaya, hal pertama yang harus dilakukan adalah mengidentifikasi fisik bangunan gedung GOR Flobamora sebanyak 1 unit bangunan. objek penelitian yaitu Gedung GOR Flobamora dengan menggunakan pendekatan biaya adalah sebesar Rp.698.404.000,-.

**Tabel 4.9**  
**Nilai Wajar Aset**

No.	Penilaian	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Per m <sup>2</sup> (Rp)	Nilai (Rp)
1	Nilai bangunan	249,43	3.900.000	927.777.000
2	Nilai tanah	129.224	1.600.000	206.758.400.000
<b>Nilai Wajar Aset</b>				<b>207.731.177.000</b>

Sumber: Data diolah, 2023

#### 4. Estimasi Tarif Sewa

##### a. Estimasi Tarif Sewa Berdasarkan Pendekatan Perbandingan Sewa Pasar

- b. Pendekatan perbandingan data pasar dapat digunakan untuk menentukan estimasi tarif sewa wajar pada Gedung GOR Flobamora. Data ini diperoleh dengan melakukan survei langsung ke lapangan dan wawancara kepada pihak terkait. Penyesuaian yang dilakukan dengan membandingkan data sewa pasar pada properti objek penelitian dengan properti pembanding yang dinyatakan dalam bentuk persentase dan satuan uang . Langkah awal untuk melakukan pendekatan perbandingan data pasar yaitu dengan mencari pembanding yang memiliki karakteristik dan kegunaan yang sejenis atau sama.. Data sewa baik pada objek penelitian maupun ketiga pembanding bisa dilihat pada tabel berikut ini.

**Tabel 5**  
**Penyesuaian data gedung pembanding sewa pasar**

No	Faktor Penyesuaian	Data 1		Data 2		Data 3	
			%		%		%
1	Lokasi		-1,00%		2,00%		2,00%
2	Posisi	0%	0,00%	0%	1,00%	0%	1,00%
3	Luas Tanah		0,46%		1,20%		0,71%
4	Luas Bangunan		0,10%		0,45%		-2,00%
5	Kondisi Bangunan	85,00%	-1,00%	70,0%	0,10%	70,00%	0,10%
6	Lebar Jalan Depan		0,10%		0,20%		0,10%
7	Fasilitas		0,00%		0,00%		0,00%
	- AC Standing Besar	6 Unit	0,60%	2 Unit	0,82%	4 Unit	0,40%
	- AC Standing Standar	0	0,00%	0	0,00%	2 Unit	0,20%
	- AC Dinding	4 Unit	0,40%	2 Unit	0,20%	6 Unit	0,60%
	- Toilet	6 Pintu	0,60%	2 Pintu	0,20%	6 Pintu	0,60%
	- Kapasitas Parkir Mobil	50	1,00%	30	1,40%	40	1,20%
	- Kapasitas Parkir Motor	350	1,50%	150	3,50%	300	2,00%
	- Genset	1 Unit	0,00%	1 Unit	0,00%	1 Unit	0,00%
9	Lingkungan		0,00%		3,00%		2,00%
	<b>Jumlah Penyesuaian</b>		<b>3,47%</b>		<b>14,77%</b>		<b>9,56%</b>
	<b>Indikasi Nilai Pembanding (Rp)/m<sup>2</sup></b>		<b>Rp 12.125</b>		<b>Rp 4.173</b>		<b>Rp 2.008</b>
	<b>Pembobotan</b>	<b>100%</b>	<b>39%</b>		<b>29%</b>		<b>31%</b>
	<b>Indikasi Tarif Sewa Pasar (Rp)/m<sup>2</sup></b>			<b>Rp 6.612</b>		<b>Rp 1.649.203</b>	

Sumber: Data diolah, 2023

Dari tabel 4.12 di atas, dapat diketahui indikasi tarif sewa pasar per meter pada gedung pembanding 1 sebesar Rp.12.125,-, pembanding 2 sebesar Rp.4.173,-, dan pembanding 3 sebesar Rp.2.8008,-. Kemudian diberikan pembobotan untuk setiap properti pembanding, sehingga didapatkan indikasi tarif sewa pada Gedung GOR Flobamora per meternya sebesar Rp 6,612,- per kegiatan per hari.

**Tabel 6**  
**Penyesuaian Luas Tanah Data Sewa Pasar**

No.	Faktor Penyesuaian	Properti Objek	Pembanding 1	Pembanding 2	Pembanding 3
1.	Tarif Sewa (Rp)/m <sup>2</sup>		12.125	3.173	2.008
2.	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	14.157	9.749	2.000	7.000
3.	Penyesuaian Persentase		0,46%	1,20%	0,71%

*Sumber: Data diolah, 2023*

Adapun indikasi tarif sewa pada Gedung GOR Flobamora per hari berdasarkan pendekatan sewa pasar bisa dilihat pada tabel.

**Tabel 7**  
**Tarif Sewa Gedung GOR Flobamora Berdasarkan Pendekatan Pasar**

Nama Bangunan	Luas Bangunan	Tarif Sewa/m <sup>2</sup> /hari	Tarif Sewa Per Hari
Gedung GOR Flobamora	249,43 m <sup>2</sup>	Rp.6.649,-	Rp. 1.650.000,-

## 5. Kontribusi Nilai Sewa Wajar Gedung GOR Flobamora Terhadap PAD

Analisis tingkat kontribusi sewa aset daerah ini dilakukan berdasarkan standar dan keadaan 2019-2022. Untuk mengetahui kontribusi pendapatan sewa aset daerah berupa tarif retribusi GOR Flobamora terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD), maka dilakukan dengan asumsi bahwa tarif sewa yang digunakan dalam perhitungan menggunakan hasil analisis estimasi nilai sewa berdasarkan optimalisasi nilai properti menggunakan pendekatan kapitalisasi pendapatan dengan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) tahun 2018-2022 sebesar Rp255.535.298.641. Berdasarkan model estimasi tarif retribusi 5 tahun terakhir, apabila Pemerintah Daerah Provinsi NTT menginginkan peningkatan penerimaan daerah di masa akan datang, maka nilai sewa yang ada dapat diterapkan dan disesuaikan dengan tingkat persentase tertentu yang diinginkan sesuai dengan kondisi pada saat itu.

**Tabel 4.19**  
**Estimasi tarif retribusi GOR Flobamora**

No.	Metode Estimasi Sewa	Nilai Sewa	Potensi Retribusi tahun 2018-2022	Kontribusi
1.	Nilai sewa berdasarkan Peraturan Gubernur NTT No 0211A Tahun 2020	Rp 1.500.000	Rp547.000.000	
2.	Nilai sewa berdasarkan optimalisasi nilai properti	Rp 1.650.000	Rp605.000.000	

*Sumber: Data diolah 2023*

Untuk mengetahui kontribusi pendapatan sewa aset daerah terhadap penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah dengan membandingkan antara total target retribusi berdasarkan peraturan 2017 Nilai sewa berdasarkan Peraturan Gubernur NTT No 0211A Tahun 2020 dengan realisasi PAD:

$$\text{Tingkat Kontribusi (\%)} = \frac{2.737.500.000}{Rp255.535.298.641} \times 100\% = 0,10\%$$

Adapun analisis perhitungan kontribusi pendapatan sewa berupa tarif retribusi berdasarkan optimalisasi nilai properti yang telah dilakukan pada penelitian ini:

$$\text{Tingkat Kontribusi (\%)} = \frac{3.025.850.000}{Rp255.535.298.641} \times 100\% = 0,12\%$$

**Tabel 4.20**  
**Kontribusi sewa aset terhadap PAD**

Metode Estimasi Sewa	Estimasi Kontribusi Tahun 2018-2022	PAD	Kontribusi
Nilai sewa berdasarkan Peraturan Gubernur NTT No 0211A Tahun 2020	2.737.500.000	Rp 255.535.298.641	0,10%
Nilai sewa berdasarkan optimalisasi nilai properti	3.025.000.000	Rp 255.535.298.641	0,12%

*Sumber: Data diolah, 2023*

Berdasarkan hasil analisis pada Tabel 1.7, potensi yang hilang dari penerimaan retribusi jasa usaha pemakaian/pemanfaatan kekayaan daerah berupa sewa tanah dan bangunan GOR Flobamora adalah sebesar 0,2% dari realisasi PAD Provinsi NTT tahun 2018-2022. Besarnya tingkat kontribusi sewa berdasarkan optimalisasi nilai properti terhadap PAD

dapat memberikan kontribusi sewa sebesar 0,12 persen atau 0,2 persen di atas tarif retribusi yang berlaku saat ini yaitu sebesar 0,10 persen.

## **B. PEMBAHASAN**

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, maka peneliti akan menjelaskan secara lebih detail pada pembahasan analisis nilai sewa gedung GOR Flobamora dan Nilai sewa berdasarkan optimalisasi nilai properti.

Pada elevasi/kontur peneliti tidak melakukan penyesuaian karena jenis tanah pada objek dan tanah pembanding memiliki karakteristik yang sama. Dengan melakukan penyesuaian berdasarkan faktor-faktor ini, peneliti dapat membuat estimasi nilai tanah objek berdasarkan perbandingan dengan properti pembanding yang relevan. Metode perbandingan data pasar ini adalah salah satu pendekatan yang umum digunakan dalam penilaian properti untuk mencari nilai pasar yang wajar untuk properti yang sedang dievaluasi. nilai bangunan dengan metode biaya reproduksi terdepresiasi.

Penyusutan atau depresiasi yang terjadi pada bangunan Gedung GOR Flobamora secara fungsional tidak ada karena tidak adanya perubahan fungsi bangunan, desain bangunan, serta penataan ruang bangunan. Tarif Sewa Berdasarkan Pendekatan Perbandingan Sewa Pasar. Pendekatan penilaian perbandingan data pasar merupakan metode penilaian yang tidak saja merupakan pusat atau dasar dari penilaian, melainkan pendekatan ini bersifat unik. Dikatakan unik dikarenakan semua metode yang diaplikasikan oleh penilai, harus menggunakan metode ini. Pendekatan pasar akan menghasilkan indikasi nilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia.

Luas Bangunan dalam pendekatan ini, luas bangunan Gedung GOR Flobamora menjadi salah satu faktor penentu tarif sewa. Luas Tanah Selain luas bangunan, luas tanah juga dapat mempengaruhi tarif sewa.

Properti Dalam konteks Penyesuaian Posisi Properti, diperhatikan bahwa properti objek dan properti pembanding memiliki perbedaan dalam hal posisi tanah. Kondisi Bangunan Kondisi fisik bangunan merupakan faktor kunci dalam menentukan tarif sewa. Fasilitas Ketersediaan dan kualitas fasilitas seperti pendingin ruangan, toilet, kapasitas parkir, dan lainnya juga berpengaruh pada penentuan tarif sewa. Semakin banyak dan lebih baik fasilitas yang disediakan, semakin tinggi tarif sewa yang dapat diterapkan.

Hasil penelitian yang dilakukan peneliti berikan tampaknya merupakan analisis kontribusi pendapatan sewa aset daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah dengan fokus pada tarif retribusi GOR Flobamora di Provinsi NTT. Untuk membahas hasil penelitian ini dan

mengaitkannya dengan teori ekonomi yang relevan, kita dapat melakukan beberapa. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peningkatan tarif sewa atas aset daerah dapat berpotensi meningkatkan kontribusi pendapatan sewa terhadap PAD. Ini sejalan dengan teori bahwa pemerintah daerah dapat memanfaatkan asetnya untuk mendukung pendapatan daerah.

Penelitian ini mencoba menghubungkan tingkat tarif retribusi dengan target peningkatan penerimaan daerah. Hal ini dapat dikaitkan dengan teori penawaran dan permintaan, di mana peningkatan tarif retribusi dapat mempengaruhi permintaan dan, pada gilirannya, memberikan penawaran pendapatan yang lebih tinggi bagi pemerintah daerah. Dalam konteks analisis kontribusi pendapatan sewa aset daerah, aset mengacu pada properti seperti tanah dan bangunan.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, analisis data dan pembahasan yang telah dilakukan peneliti untuk menjawab setiap pertanyaan penelitian, maka beberapa hal yang dapat disimpulkan sebagai berikut.

1. Estimasi nilai wajar barang milik daerah berupa tanah dan bangunan pada Gedung GOR Flobamora diperoleh dengan menggunakan pendekatan biaya (*cost approach*) sebesar Rp 98.187.400.000,-. Dengan rincian nilai tanah yang diperoleh dengan menggunakan metode perbandingan data pasar (*market approach*) sebesar Rp 47.404.800.000,- dan nilai bangunan dengan menggunakan metode pembangunan baru (*reproduction cost new*) yang dikurangi penyusutan sebesar Rp50.782.600.000,-.

Estimasi besaran tarif sewa wajar barang milik daerah pada Gedung GOR Flobamora diperoleh dengan menggunakan metode analisis estimasi tarif sewa, besaran tarif sewa pada Gedung GOR Flobamora berdasarkan pendekatan perbandingan data sewa pasar yaitu sebesar Rp1.650.000,- per hari.

2. Tingkat kontribusi retribusi atas sewa aset daerah GOR Flobamora Provinsi NTT berdasarkan Peraturan Gubernur NTT No 0211A Tahun 2020 adalah sebesar 0,10 persen dari total target PAD yaitu Rp255.535.298.641. Potensi kontribusi tarif retribusi atas sewa aset GOR Flobamora terhadap penerimaan PAD Provinsi NTT berdasarkan optimalisasi nilai properti adalah sebesar 0,12 persen. Hal ini menunjukkan bahwa ada peningkatan 0,2 persen kontribusi retribusi atas sewa aset daerah tersebut terhadap Pendapatan Asli Daerah Provinsi NTT menggunakan tarif sewa berdasarkan optimalisasi nilai properti

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Anton, I. Budiman. (2021). Peran Penerimaan Pajak dan Retribusi Daerah Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Muara Enim. *AKUNTABILITAS* ISSN: 1978-4392 Vol. 15, No. 2, Juli 2021
- Fess, Warren Reeve. 2018. Pengantar Akuntansi. Yogyakarta : Salemba Empat
- Heri, T. Pranoto. (2020). Perlakuan Akuntansi Atas Penyusutan Aset Tetap Dalam Penyajiannya Pada Laporan Keuangan (Studi Kasus pada PT. Karya Lestari di Sidoarjo)
- Hidayati, Wahyu dan Budi Harjanto. 2018. Konsep Dasar Penilaian Properti, Edisi Kedua. BPF Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta.
- Mardiasmo. (2018). Akuntansi Sektor Publik, Yogyakarta: Andi Publisher. Salemba Empat - Thomson South Western.
- Mangkoesoebroto G., Ekonomi Publik, Edisi 3, BPF Yogyakarta 2017
- Moleong, (2017). Metodologi Penelitian Kualitatif, Bandung: PT Remaja Rosdakarya
- Sukirno, Sadono, 2004. Makroekonomi : Teori Pengantar. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Yoeti, Oka A, 2018. Perencanaan dan Pengembangan Pariwisata. Pradnya Paramita: Jakarta
- Anggraini, Yuyun. 2018. "Penentuan Nilai Sewa Wajar Gedung Pariwisata Baruga Sapta Pesona Provinsi Sulawesi Tenggara Tahun 2018." Tesis tidak diterbitkan. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- Dewi, Risnawati. 2017. Pengelolaan Aset Desa dalam Upaya peningkatan kesejahteraan di Desa Krayan bahagia Kecamatan long ikis Kabupaten Paser. Samarinda. eJurnal Ilmu Pemerintahan. Vol 5 No 1. Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Mulawarman. Samarinda.
- Meivi, M.K. (2018). Analisis Mekanisme Pemungutan Dan Efektivitas Retribusi Pasar Di Kota Bitung.
- Prawagis, Febirizki Damayanty. 2019. "Estimasi Tarif Sewa Gedung Milik Daerah (Studi Pada Gedung Wanita Kabupaten Sumbawa Besar)." Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- Tana Yufra, Boro Veronika. (2020). Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap (Tanah) Milik Provinsi Nusa Tenggara Timur Di Wilayah Kota Kupang Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Tahun 2014-2016. Jurnal Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, Vol.1 N.1, Januari 2020
- Wahyu, C. (2019). Tinjauan atas proses penilaian nilai pasar wajar atas tanah atau bangunan

Wicaksono, Ario Febri. 2017. "Estimasi Tarif Sewa Barang Milik Daerah (Studi Gedung Pertemuan Umum Dharma Wanita Provinsi Kalimantan Tengah)." Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.

Widiantari, Jayantiari. (2017). Optimalisasi Pemanfaatan Aset Daerah Dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Denpasar. Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Vol. 5 No. 4, Oktober 2017.

Yusuf, M., 2018, Delapan Langkah Pengelolaan Aset Daerah Menuju Pengelolaan Keuangan Daerah Terbaik, Cetakan Kedua, Penerbit SalembaEmpat, Jakarta.

Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi.

Undang-Undang No. 32 dan 33 tahun 2004 tentang Pendapatan Asli Daerah.

Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No.19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 57/PMK.06/2016 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara.

AIREA. 1987. The Appraisal of Real Estate, 5th Edition. Chicago. American Institute of Real Estate Appraiser.

KJPP SDR. (2021). Pendekatan biaya dalam penilaian properti.

Papua BPK. (2019). Pemanfaatan Barang Milik Daerah Dalam Bentuk Sewa.

<http://etd.repository.ugm.ac.id/>

<https://prodi4.stpn.ac.id/wpcontent/uploads/2020/2020/Modul/Semester%203/Penilaian%20Bidang/Modul%202.%20Pendekatan%20Perbandingan%20Data%20Pasar.pdf>