

# Analisis Penetapan Tarif Sewa Gedung Sikka *Convention Center* dan Kontribusinya dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sikka

Fransiska Fortunata Rebong<sup>1\*</sup>, Yosefina Andia Dekrita<sup>2</sup>, Yan Yanitza Salvanos<sup>3</sup>

<sup>1-3</sup> Universitas Nusa Nipa, Ekonomi, Indonesia

\*Corresponding author : [fortunataicha@gmail.com](mailto:fortunataicha@gmail.com)

**Abstract.** *This study aimed to analyze the determination of rental rates for the Sikka Convention Center (SCC) and its contribution to increasing the Local Own-Source quantitative with a descriptive approach. The property value was calculated using the Cost Approach, where the land value was obtained based on the Tax Object Sale Value (Nilai Jual Objek Pajak, NJOP) and the building value was calculated using the Income Capitalization Approach. The results showed that the property value of SCC consisted of a constant land value and a building value that fluctuated according to annual rental income. SCC rental income experienced significant changes, peaking in 2022 and declining again in 2024. The actual contribution of SCC rental income to increasing PAD in Sikka Regency remained very small, with the highest achievement in 2022; however, it had not yet provided a significant overall impact. Meanwhile, calculations of contribution based on optimal potential showed higher values compared to the actual realization, although it was still considered low in enhancing PAD in Sikka Regency.*

**Keywords:** *Rental rate determination, Sikka Convention Center, Local Own-Source Revenue, Asset Optimization, Account*

**Abstrak.** Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penetapan tarif sewa Gedung Sikka Convention Center (SCC) dan kontribusinya dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Sikka. Metode penelitian yang digunakan adalah kuantitatif dengan pendekatan deskriptif, Nilai aset dihitung menggunakan metode biaya (*Cost Approach*), di mana nilai tanah diperoleh berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan nilai bangunan dihitung dengan metode kapitalisasi pendapatan (*Income Capitalization Approach*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai properti Gedung SCC terdiri dari nilai tanah yang bersifat konstan dan nilai bangunan yang fluktuatif sesuai dengan pendapatan sewa tahunan. Pendapatan sewa Gedung SCC mengalami perubahan signifikan, dengan puncak pada tahun 2022 dan penurunan kembali pada tahun 2024. Kontribusi aktual pendapatan sewa Gedung SCC dalam meningkatkan PAD Kabupaten Sikka masih sangat kecil, dengan capaian tertinggi pada tahun 2022 namun belum memberikan dampak signifikan secara keseluruhan. Sementara itu, hasil perhitungan kontribusi berdasarkan potensi optimal menunjukkan nilai yang lebih tinggi dibandingkan realisasi aktual, meskipun masih tergolong rendah dalam meningkatkan PAD Kabupaten Sikka.

**Kata kunci:** Penetapan tarif sewa, Pusat Konvensi Sikka, Pendapatan Asli Daerah, Optimalisasi asset, Perhitungan

Received: 23 September 2025

Revised: 25 September 2025

Accepted: September 29, 2025

Online Available: October 02, 2025

Curr. Ver.: October 02, 2025



Copyright: © 2025 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY SA) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>)

## 1. PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintahan Daerah serta Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah memberikan banyak kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk menjalankan tugas pemerintahan. Kedua undang-undang tersebut menjadi dasar pengembangan otonomi daerah di Indonesia. Otonomi daerah diterapkan dengan memberikan kewenangan yang luas, nyata, dan tanggung jawab kepada daerah, yang dapat diwujudkan melalui peraturan, pembagian, serta penggunaan sumber daya nasional secara adil. Dengan demikian, Pemerintahan Daerah memiliki kemampuan untuk mengurus dan mengatur

urusan rumah tangganya sendiri agar lebih efisien dan efektif dalam menyelenggarakan pemerintahan.

Pada pengelolaan aset daerah yang sejalan dengan pelaksanaan otonomi daerah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Aset daerah juga terkait dengan pengelolaan keuangan daerah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah. Pengelolaan barang milik daerah atau aset daerah dapat dimaksimalkan dengan memanfaatkan potensi yang ada, karena optimalisasi penggunaan aset daerah memiliki dampak signifikan dalam meningkatkan pendapatan daerah dengan memanfaatkan nilai ekonomi dari aset tersebut. Dalam pengelolaan aset daerah, diperlukan perhatian yang khusus dan serius untuk dapat meningkatkan nilai aset daerah secara signifikan dari tahun ke tahun (Maulidiah, 2017).

Aset yang dimiliki oleh pemerintah daerah memiliki peranan yang sangat krusial dalam mendukung pendapatan daerah. Dalam mengelola aset daerah, pemerintah daerah perlu mempertimbangkan berbagai faktor mulai dari perencanaan kebutuhan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, perawatan, pengamanan, hingga pengawasannya agar aset tersebut dapat memberikan manfaat maksimal bagi pemerintahan daerah yang bersangkutan. Aset pemerintah daerah mencakup semua kekayaan yang dimiliki oleh pemerintah daerah, yang digunakan untuk menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan dan memberikan pelayanan kepada masyarakat. Kabupaten Sikka memiliki Sumber Daya Alam yang sangat potensial, sehingga dapat dimanfaatkan sebagai aset. Aset seharusnya memberikan nilai ekonomi dan sosial di masa depan. Aset dapat dibagi menjadi empat kategori, yaitu aset lancar, investasi jangka panjang, aset tetap, dan aset lainnya. Aset tetap adalah barang nyata yang dimiliki oleh pemerintah daerah yang secara aktif digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah daerah atau dimanfaatkan oleh masyarakat luas. Aset yang terdapat di Provinsi NTT, khususnya di Kabupaten Sikka, sangat bervariasi, baik aset yang bergerak maupun yang tetap.

Untuk meningkatkan pendapatan daerah, setiap cara menggunakan aset (kecuali pinjam pakai) memiliki peran sendiri dalam menaikkan pendapatan dan memperbaiki aset daerah. Setiap jenis kerjasama pun memiliki kelebihan dan kekurangan yang berbeda, sehingga pilihan model tergantung pada niat pemerintah daerah dalam mengelola aset tersebut (Runiawati, 2017). Ada lima jenis penggunaan aset, yaitu sewa, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah, bangun serah guna, dan kerjasama infrastruktur. Setiap jenis memiliki tujuan, keuntungan, dan ciri khasnya sendiri. Pemilihan metode penggunaan aset sebaiknya didasarkan pada visi dan misi daerah serta cara yang paling berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi daerah.

Salah satu jenis retribusi untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah yaitu retribusi pemakaian kekayaan daerah. Retribusi pemakaian kekayaan daerah adalah pembayaran atas pelayanan pemakaian dan pemanfaatan kekayaan daerah yang mencakup tanah, kendaraan dan gedung. Salah satu obyek retribusi pemakaian kekayaan daerah adalah Gedung SCC (Sikka Convention Center) yang terletak di Kabupaten Sikka, Nusa Tenggara Timur. Gedung ini didirikan untuk mendukung berbagai acara, seperti konferensi, seminar, dan pertemuan resmi

lainnya. SCC dirancang dengan fasilitas yang modern, menggabungkan arsitektur lokal dengan kebutuhan ruang pertemuan yang fungsional. Tujuannya adalah untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dan pariwisata di Kabupaten Sikka, serta memberikan ruang bagi komunitas untuk berkumpul dan berdiskusi. Dengan lokasi yang strategis, SCC menjadi simbol perkembangan infrastruktur di Kabupaten Sikka dan berperan penting dalam meningkatkan citra daerah di tingkat regional maupun nasional. Gedung ini juga sering digunakan untuk acara budaya dan seni, mencerminkan keragaman budaya masyarakat Sikka.

Pemerintah Kabupaten Sikka perlu memaksimalkan potensi aset tersebut melalui cara penyewaan. Untuk Sikka Convention Center, penting untuk menetapkan tarif sewa yang adil agar memberikan keuntungan bagi Pemerintah dalam penggunaan aset, karena ini juga akan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dari sektor aset tetap. Tarif sewa untuk Sikka Convention Center diatur oleh Peraturan Bupati Sikka Nomor 2 Tahun 2019 yang merupakan perubahan dari Peraturan Bupati Sikka Nomor 23 Tahun 2017 mengenai Peninjauan Tarif Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.

**Tabel 1.** Data Tarif Sewa Gedung Sikka *Convention Center*.

No	Perlengkapan Gedung Sikka Convention Center	Tarif Sewa/Hari
1.	Gedung Multi Guna SCC dan AC Standing	Rp. 3.000.000
2.	Sound Sistem $\leq$ 5.000 Watt	Rp. 1.500.000
3.	Kursi Stainless Busa/ buah 300 @2000	Rp. 600.000
4.	Kursi Plastik/ buah 250 @1000	Rp. 250.000
5.	Meja Resepsionis, Meja Rapat dan Meja Makan	Rp. 75.000
6.	Keyboard	Rp. 250.000
7.	LCD Proyektor	Rp. 100.000

*Sumber: Bagian Perencanaan Keuangan SETDA Kabupaten Sikka, 2025*

Pada tabel 1. disebutkan bahwa biaya penggunaan Sikka Convention Center ditentukan berdasarkan fasilitas yang ada, sedangkan untuk menentukan harga sewa mengikuti Permendagri nomor 19 tahun 2016 mengenai Pedoman Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang menjadi pedoman pemerintah dalam mengelola semua aset daerah yang dimiliki. Oleh karena itu, Bupati Sikka mengeluarkan peraturan Nomor 2 Tahun 2019 tentang Peninjauan Tarif Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah yang menjadi dasar untuk menentukan tarif sewa gedung SCC. Evaluasi terhadap aset yang dimiliki oleh Pemerintah Kabupaten Sikka penting dilakukan agar bisa mengetahui seberapa besar kontribusi yang berasal dari pendapatan sewa Sikka Convention Center, sehingga potensi Pendapatan Asli Daerah dapat dioptimalkan.

Selanjutnya dijelaskan dalam Peraturan Bupati Sikka Nomor 2 Tahun 2019 mengenai cara menghitung tarif sewa Gedung Sikka Convention Center dan perlengkapannya, yaitu sebagai berikut: a) untuk swasta, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, koperasi, dan lembaga pendidikan asing, tarif sewa total adalah 100% dari harga sewa gedung dan perlengkapannya; b) untuk lembaga pemerintah, perangkat daerah, yayasan, dan lembaga pendidikan, tarif sewa total adalah 60% dari harga sewa gedung dan perlengkapannya; c) untuk lembaga sosial, lembaga kemanusiaan, dan lembaga keagamaan, tarif sewa total adalah 40% dari harga sewa gedung dan perlengkapannya; d) untuk unit penunjang kegiatan pemerintahan

seperti Dharma Wanita, PKK, dan KORPRI, tarif sewa total adalah 40% dari harga sewa gedung dan perlengkapannya.

**Tabel 1.** Data Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sikka dan Pendapatan Sewa Gedung Sikka *Convention Center*.

Tahun	Realisasi Pendapatan Asli Daerah	Pendapatan Sewa Gedung Sikka
2021	Rp. 90.816.311.412,52	Rp. 27.000.000
2022	Rp. 96.656.644.905,07	Rp. 189.000.000
2023	Rp. 105.667.799.709,83	Rp. 183.500.000
2024	Rp. 106.081.276.747,04	Rp. 119.000.000

*Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sikka, 2025*

Berdasarkan tabel 2. menunjukkan bahwa pada tahun 2021 dari realisasi Pendapatan Asli Daerah sebesar Rp. 90.816.311.412,52 dari komponen pendapatan sewa Gedung SCC hanya menyumbangkan sebesar Rp. 27.000.000. Pada tahun 2022 realisasi PAD sebesar Rp. 96.656.644.905,07 dan pendapatan sewa Gedung SCC sebesar Rp. 189.000.000 ada peningkatan yang signifikan dari pendapatan sewa tahun sebelumnya. Pada tahun 2023 realisasi PAD sebesar Rp.105.667.799.709,83 dengan pendapatan sewa Gedung SCC sebesar Rp. 183.500.000 yang mengalami sedikit penurunan. Penurunan ini relatif kecil dibandingkan dari tahun sebelumnya. Selanjutnya, pada tahun 2024, realisasi PAD sebesar Rp. 106.081.276.747,04 dengan pendapatan sewa Gedung SCC Kembali mengalami penurunan yang lebih signifikan menjadi Rp. 119.000.000.

**Tabel 2.** Jenis Kegiatan Gedung Sikka *Convention Center*.

Tahun	2021	2022	2023	2024
Jenis Kegiatan	Rapat Pernikahan seminar	Rapat Pernikahan Seminar Bimtek Wisuda SLG Spacial Training	Rapat Pernikahan Kopi Dardar Wisuda Literasi Perpisahan Konser Sosialisasi	Pernikahan Bimtek Rapat Deklarasi Wisuda Pelatihan Konsolidasi
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>36</b>	<b>35</b>	<b>25</b>

*Sumber: Bagian Perencanaan dan Keuangan SETDA Kabupaten Sikka, 2025*

Berdasarkan data pada tabel 3. menunjukkan minat yang tinggi dari masyarakat swasta serta institusi pemerintah dalam menggelar berbagai acara di Sikka *Convention Center*. Acara tersebut mencakup perlombaan, kegiatan olahraga, seminar, wisuda, sosialisasi, dan perayaan lainnya. Sikka *Convention Center* dilengkapi dengan infrastruktur yang memadai, seperti sistem listrik, suara, dan pengaturan ruang yang mendukung acara. Gedung SCC merupakan aset tetap yang dimiliki oleh Kabupaten Sikka. Dengan manajemen yang baik, penggunaan gedung ini dapat membantu meningkatkan pendapatan asli daerah Kabupaten Sikka.

Namun, dalam praktiknya, pemanfaatan Gedung SCC sebagai sumber pendapatan masih menghadapi banyak tantangan. Salah satunya yaitu penetapan tarif sewa yang belum optimal. Tarif sewa yang terlalu rendah dapat mengurangi potensi pendapatan sewa, sementara tarif yang terlalu tinggi dapat mengurangi minat penyewa. Selain itu, belum ada evaluasi berkala terhadap tarif sewa menyebabkan tarif yang berlaku tidak lagi relevan dengan kondisi

ekonomi masyarakat Kabupaten Sikka. Hal ini dapat berdampak pada kontribusi Gedung SCC terhadap PAD Kabupaten Sikka.

Di sisi lain, pengelolaan aset daerah seperti Gedung Sikka Convention Center juga harus mempertimbangkan aspek transparansi pada pengelolaan keuangan dari pendapatan tarif sewa agar masyarakat dapat mengetahui seberapa besar kontribusinya dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Oleh karena itu, diperlukan analisis mendalam tentang penetapan tarif sewa Gedung Sikka Convention Center untuk memastikan bahwa pendapatan sewa Gedung Sikka Convention Center mampu berkontribusi secara signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sikka.

Penelitian ini diambil dari beberapa penelitian sebelumnya. Penelitian oleh Anggul et al., (2024) yang berjudul "Analisis Tarif Sewa Gedung Gor Flobamora Terhadap Pendapatan Asli Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur" menyatakan bahwa peningkatan tarif sewa atas aset daerah bisa meningkatkan kontribusi pendapatan sewa terhadap PAD. Penelitian ini mencoba menghubungkan tingkat tarif retribusi dengan tujuan meningkatkan penerimaan daerah.

Penelitian oleh Nugroho (2020) dengan judul Optimalisasi Pengelolaan Aset Daerah Gedung Pontianak Convention Center menjelaskan bahwa penetapan tarif yang saat ini masih dibawah harga pasar dan tidak mencerminkan nilai sebenarnya dari aset tersebut. Yoyok menjelaskan lebih lanjut yakni pengelolaan aset yang belum optimal karena penggunaan gedung yang tidak maksimal dan tarif sewa yang tidak mengalami kenaikan sejak tahun 2015 hingga 2019

Penelitian oleh Rohman Alfiyan (2024) dengan judul Optimalisasi Pemanfaatan Barang Milik Daerah Dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Pada Kabupaten Sleman menunjukkan bahwa optimalisasi pemanfaatan aset masih belum maksimal, namun efektivitas dan efisiensi pajak telah baik. Penurunan retribusi pada tahun 2020-2022 disebabkan oleh wabah covid-19. Kesimpulan bahwa optimalisasi pemanfaatan barang milik daerah masih sangat kurang. Penurunan retribusi pada tahun 2020–2022 disebabkan oleh wabah covid 19 dan mengakibatkan permintaan keringanan dan pemabatalan acara secara serentak.

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

### Theory Stewardship

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Stewardship yang dikembangkan oleh Donaldson dan Davis, seperti yang disebutkan oleh Raharjo Eko (2007). Teori ini merupakan salah satu teori akuntansi yang berkembang bersamaan dengan perkembangan ilmu akuntansi, lalu diperluas ke bidang ilmu lainnya. Awalnya, teori ini berasal dari aliran pemikiran dalam akuntansi manajemen. Teori ini membahas konsep gaya kepemimpinan serta hubungan antara pemegang saham dan manajemen, atau hubungan antara manajemen puncak dengan manajer di bawahnya dalam sebuah organisasi. Dengan demikian, teori ini memiliki dasar dari psikologi dan sosiologi yang sudah dirancang. Dalam teori ini, para eksekutif dianggap sebagai steward, yang tidak akan meninggalkan organisasinya karena mereka berusaha mencapai tujuan organisasi. Menurut Etty Murwaningsari (2009), teori ini

berlandaskan asumsi filosofis mengenai sifat manusia, yaitu manusia dapat dipercaya, bertanggung jawab, dan memiliki integritas.

Teori Stewardship memberikan kerangka kerja bagi manajerial dalam merancang sistem insentif dan pengawasan yang baik, serta mendorong akuntabilitas dan transparansi dalam pengelolaan keuangan perusahaan. Penjelasan ini tidak berarti bahwa steward mampu menciptakan keseimbangan antara kebutuhan pribadi dan tujuan organisasi, serta memiliki keyakinan bahwa dengan bekerja untuk organisasi dan kemudian mengumpulkan hasilnya, kebutuhan pribadi akan terpenuhi. Di sisi lain, peluang steward dibatasi oleh keyakinan bahwa orang yang bersikap proorganisasi akan mendapatkan manfaat lebih besar dibandingkan mereka yang bersifat individualis dan berperilaku mengejar keuntungan pribadi. Steward percaya bahwa kepentingan mereka akan selaras dengan kepentingan perusahaan dan pemilik. Oleh karena itu, motivasi steward untuk memperoleh keuntungan ditujukan langsung kepada organisasi, bukan untuk tujuan pribadi.

Teori Stewardship menjelaskan hubungan yang kuat antara kepuasan dan kesuksesan sebuah organisasi. Teori ini didasarkan pada asumsi filosofis bahwa manusia bisa dipercaya, bertanggung jawab, dan memiliki integritas. Pemerintah berperan sebagai steward, yaitu pihak yang mengelola sumber daya, sedangkan rakyat merupakan principal atau pemilik sumber daya tersebut. Antara pemerintah dan rakyat terdapat kesepakatan yang dibangun berdasarkan kepercayaan dan tujuan bersama organisasi. Organisasi sektor publik bertujuan memberikan layanan kepada masyarakat dan bisa diakuntabilitaskan oleh masyarakat (Etty Murwaningsari, 2009).

### 3. METODE PENELITIAN

Metode pada penelitian ini adalah kuantitatif melalui pendekatan masalah deskriptif. Metode kuantitatif merupakan cara penelitian yang memanfaatkan angka dan statistik untuk mengumpulkan, menganalisis, dan menafsirkan data. Pendekatan deskriptif bertujuan untuk memahami keberadaan variabel independen, baik dalam konteks satu variabel saja atau lebih tanpa mencoba membandingkan atau mengaitkannya dengan variabel lainnya (Sugiyono, 2017). Sasaran dari deskriptif ialah untuk menganalisa hubungan kontribusi pendapatan yang berasal dari tarif sewa Gedung Sikka Convention Center dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Sikka.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Studi Dokumentasi dan Observasi Lapangan. Analisis dalam penelitian ini terdiri dari dua bagian, yaitu analisis dalam penentuan nilai properti, yakni gedung SCC, dan analisis kontribusi. Dalam menentukan nilai properti, penulis menggunakan Metode Pendekatan Biaya (Cost Approach). Metode Pendekatan Biaya adalah suatu cara dalam menilai properti yang didasarkan pada biaya pembuatan baru atau biaya penggantian baru, setelah dikurangi dengan tingkat penyusutan yang sesuai (Harjanto & Hidayanti, 2018).

Menurut Supardi (2019) menyatakan bahwa secara matematis nilai properti dapat diformulasikan sebagai berikut:

$$\text{Nilai Properti} = \text{Nilai Tanah} + (\text{Biaya Penggantian Baru-Penyusutan})$$

Untuk menentukan nilai tanah dengan metode Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), digunakan data zona nilai tanah yang diberikan oleh Badan Pendapatan Daerah sebagai dasar dalam menentukan Pajak Bumi dan Bangunan. Nilai Jual Objek Pajak menunjukkan harga terendah yang dipakai untuk menghitung nilai tanah dan bangunan. Perhitungan ini didasarkan pada luas area dan zona nilai tanah (ZNT), yang menjadi dasar dalam menentukan besarnya pajak yang harus dibayar setiap tahunnya.

Berikut ini rumus yang digunakan untuk menghitung nilai tanah dengan pendekatan NJOP:

$$\text{Harga Tanah} = \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP per Meter Persegi}$$

Metode pendekatan kapitalisasi pendapatan digunakan untuk menentukan nilai suatu bangunan. Cara kerjanya adalah dengan membagi perkiraan pendapatan tahunan dari properti tersebut dengan tingkat kapitalisasi yang sudah ditentukan. Tingkat kapitalisasi ini bisa ditentukan sebelum memperkirakan nilai pasar properti atau setelah mengetahui nilai pasar serta potensi pendapatan yang bisa diperoleh dari properti tersebut.

Secara matematis, nilai wajar properti melalui pendekatan ini dihitung dengan rumus berikut: (Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, 2018).

$$V = \frac{I}{R}$$

Keterangan:

V = Nilai properti (Rp)

I = Pendapatan (sewa) Pertahun (Rp)

R = Tingkat Kapitalisasi Pendapatan (%)

Kemudian untuk menghitung analisis kontribusi pendapatan sewa gedung, digunakan cara membandingkan besarnya pendapatan yang didapatkan dari tarif sewa gedung tersebut dengan total pendapatan asli daerah.

Analisis ini dilakukan dengan rumus berikut:

$$\text{Kontribusi (\%)} = \frac{\text{Pendapatan Sewa Gedung SCC}}{\text{Total PAD}} \times 100\%$$

Perhitungan ini akan menggambarkan sejauh mana pendapatan dari tarif sewa gedung SCC berperan dalam memberikan kontribusi dalam meningkatkan PAD Kabupaten Sikka.

#### 4. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### Hasil Penelitian

##### *Estimasi Nilai Aset Menggunakan Metode Pendekatan Biaya*

Nilai aset properti dihitung dengan cara metode pendekatan biaya, yaitu dengan menghitung nilai tanah dan nilai bangunan secara terpisah. Berikut cara menghitung nilai aset properti menggunakan metode pendekatan biaya.

$$\text{Nilai properti} = \text{Nilai tanah} + \text{Nilai bangunan}$$

**Tabel 4.** Nilai Aset Properti Gedung Sikka Convention Center Per Tahun.

Tahun	Nilai Tanah	Nilai Bangunan	Nilai Aset Properti
2021	Rp. 8.646.885.000	Rp. 771.428.571	Rp. 9.418.313.571
2022	Rp. 8.646.885.000	Rp. 3.436.363.636	Rp. 12.083.248.636
2023	Rp. 8.646.885.000	Rp. 3.188.695.652	Rp. 11.835.580.652
2024	Rp. 8.646.885.000	Rp. 1.983.333.333	Rp. 10.630.218.333

*Sumber: Hasil Dokumentasi dan Survei Lapangan, 2025*

#### ***Estimasi Nilai tanah menggunakan pendekatan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)***

Dalam proses mengevaluasi nilai tanah, digunakan database zona nilai tanah yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Sikka. Gedung Sikka Convention Center berlokasi di Jalan Jenderal Ahmad Yani dengan luas tanah sebesar 1.281,02 meter persegi. Menurut data dari Badan Keuangan Daerah bagian PBB-P2, nilai NJOP per meter di wilayah tersebut adalah Rp 5.625.000 per meter. Jadi, untuk menghitung NJOP tanah gedung tersebut, dihitung sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Nilai Tanah} &= \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP/meter} \\ &= 1.281,02 \times 5.625.000 \\ &= 7.205.737.500 \end{aligned}$$

NJOP hanyalah perkiraan minimal yang dibuat secara subjektif, sehingga nilai sebenarnya bisa lebih tinggi berdasarkan harga pasar. Menurut Khairifah Vera (2019), harga jual tanah atau bangunan di pasar umumnya lebih mahal dua hingga tiga kali lipat dari NJOP. Nilai investasi tanah biasanya sekitar 20% lebih tinggi dari nilai NJOP. Dengan demikian, berdasarkan perhitungan NJOP, nilai tanah yang digunakan untuk gedung SCC adalah Rp. 8.646.885.000, namun nilai tersebut telah disesuaikan dengan harga pasar.

#### ***Estimasi Nilai Bangunan dengan Metode Pendekatan Pendapatan***

Untuk menghitung pendapatan, kita kalikan jumlah dengan harga. Untuk menghitung pendapatan Gedung SCC, pertama kita harus tahu harga atau tarif untuk satu kali penggunaan gedung, kedua kita perlu tahu berapa kali gedung itu digunakan dalam satu tahun. Berdasarkan hasil dokumentasi, tarif dibagi berdasarkan jenis kegiatan seperti berikut.

**Tabel 5.** Harga Tarif Pemakaian Gedung SCC Berdasarkan Jenis Kegiatan.

Tahun	Tarif Per Jenis Kegiatan			
	Komersil	Non Komersil		
2021	6.000.000	3.000.000	3.000.000	
2022	6.000.000	5.000.000	3.000.000	2.500.000
2023	6.000.000	4.500.000	3.000.000	2.500.000
2024	6.000.000	5.000.000	3.000.000	-

*Sumber: Hasil Dokumentasi dan Survei Lapangan, 2025*

Berdasarkan Tabel 5, diketahui bahwa pada tahun 2022-2024 terjadi perubahan dalam jenis dan besaran tarif sewa Gedung Sikka Convention Center (SCC) jika dibandingkan dengan tahun 2021. Sesuai dengan Peraturan Bupati Sikka No. 2 Tahun 2019 Tentang Peninjauan Tarif Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, tarif resmi yang ditetapkan adalah sebesar Rp.6.000.000 untuk kegiatan komersil dan Rp.3.000.000 untuk kegiatan non-komersil. Ketentuan ini masih tercermin dalam tarif pada tahun 2021, sebagaimana terlihat dalam Tabel 4.1. Namun, berdasarkan temuan di lapangan pada tahun 2022-2024, diketahui bahwa terdapat penerapan tarif yang berbeda, yakni sebesar Rp.5.000.000 dan Rp.4.500.000 untuk komersil



serta Rp.2.500.000 untuk non komersil. Perubahan ini mencerminkan adanya penyesuaian tarif yang tidak sepenuhnya mengikuti ketentuan dalam peraturan bupati, dan menunjukkan adanya variasi atau fleksibilitas dalam penerapan tarif berdasarkan jenis kegiatan maupun pertimbangan situasional lainnya

Selanjutnya, untuk menghitung besaran pendapatan atau revenue yang diperoleh gedung SCC, diperlukan informasi mengenai jumlah penggunaan gedung tersebut dalam satu tahun. Berdasarkan hasil penelitian, diperoleh data mengenai jumlah atau frekuensi penggunaan gedung SCC adalah.

**Tabel 6.** Frekuensi Pemakaian Gedung SCC Menurut Jenis Penggunaan.

Tahun	Frekuensi Pemakaian Gedung SCC Per Tahun				
	Komersil		Non Komersil	Jumlah	
2021		3	3	6	
2022	26	2	6	2	36
2023	26	1	6	2	35
2024	14	1	10	-	25

*Sumber: Hasil Dokumentasi dan Survei Lapangan, 2025*

Dari data pada tabel 6 dan tabel 7 maka dapat dihitung nilai pendapatan gedung SCC sebagai berikut.

**Tabel 7.** Jumlah Pendapatan Aktual Gedung SCC Berdasarkan Jenis Kegiatan.

Tahun	Pendapatan Per Jenis Kegiatan Per Tahun		Jumlah Pendapatan Gedung SCC (Rp)
	Komersil	Non Komersil	
2021	Rp. 18.000.000	Rp. 9.000.000	Rp. 27.000.000
2022	Rp. 166.000.000	Rp. 23.000.000	Rp. 189.000.000
2023	Rp. 160.500.000	Rp. 23.000.000	Rp. 183.500.000
2024	Rp. 89.000.000	Rp. 30.000.000	Rp. 119.000.000
		Total	Rp. 518.500.000

*Sumber: Hasil Perhitungan Penulis, 2025*

Selanjutnya, untuk menghitung nilai bangunan dengan pendekatan pendapatan, kita membagi proyeksi pendapatan tahunan dengan tingkat kapitalisasi pendapatan (cap rate) yang telah ditentukan. Tingkat kapitalisasi ini bisa ditentukan lebih dahulu, yaitu tingkat kapitalisasi minimal yang bisa dicapai oleh sebuah investasi. Istilah lainnya adalah Minimum Annual Rate of Return (MARR), yang merupakan tingkat pengembalian minimum yang diharapkan oleh investor.

Dalam penelitian ini MARR ditetapkan berdasarkan suku bunga kebijakan Bank Indonesia, yaitu BI 7-Day Reverse Repo Rate (BI7DRR). Pemilihan BI7DRR sebagai MARR didasarkan pada pertimbangan bahwa suku bunga ini merupakan acuan resmi yang mencerminkan kondisi pasar uang jangka pendek di Indonesia, serta menjadi referensi utama dalam penetapan suku bunga perbankan. Dengan demikian, BI7DRR dipandang relevan sebagai proksi tingkat pengembalian minimum yang bebas risiko dan sesuai dengan konteks perekonomian nasional. Pada penelitian ini digunakan data suku bunga BI7DRR yang berlaku pada periode tahun 2021–2024. Oleh karena itu, tingkat ini digunakan sebagai acuan kapitalisasi dalam penilaian nilai bangunan gedung Sikka Convention Center.

**Tabel 8.** Nilai Bangunan Gedung Sikka *Convention Center* Per Tahun.

Tahun	Pendapatan/Tahun Gedung SCC	Kapitalisasi Rate (MRR)	Nilai Bangunan Gedung SCC (Rp)
2021	Rp. 27.000.000	3,50%	Rp. 771.428.571
2022	Rp. 189.000.000	5,50%	Rp. 3.436.363.636
2023	Rp. 183.500.000	5,75%	Rp. 3.188.695.652
2024	Rp. 119.000.000	6%	Rp. 1.983.333.333

Sumber: Hasil Perhitungan Penulis

### **Kontribusi Sewa Gedung Sikka *Convention Center* Dalam Meningkatkan PAD**

Analisis tingkat kontribusi dari sewa aset daerah dilakukan berdasarkan standar dan kondisi tahun 2021 hingga 2024. Untuk mengetahui potensi kontribusi pendapatan sewa aset daerah berupa tarif retribusi Gedung Sikka *Convention Center* terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD), dilakukan perhitungan optimalisasi nilai properti untuk mendapatkan pendapatan sewa yang optimal berdasarkan potensi pemanfaatannya secara maksimal. Nilai optimalisasi dihitung dengan mengalikan nilai properti dan tingkat kapitalisasi dengan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) tahun 2021 hingga 2024. Untuk mengetahui kontribusi pendapatan sewa aset daerah terhadap penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) berdasarkan Penetapan Peraturan Bupati Sikka Nomor 2 Tahun 2019, dilakukan perbandingan antara pendapatan retribusi sewa Gedung SCC per tahun (2021-2024) dengan realisasi PAD tahun 2021-2024.

$$\text{Kontribusi (\%)} = \frac{\text{Pendapatan Sewa Gedung SCC Per Tahun}}{\text{Total PAD}} \times 100\%$$

1. 2021

$$\frac{27.000.000}{90.816.311.412,52} \times 100\% = 0,0297\% \approx 0,03\%$$

2. 2022

$$\frac{189.000.000}{96.656.644.905,07} \times 100\% = 0,1955\% \approx 0,20\%$$

3. 2023

$$\frac{183.500.000}{105.667.799.709,83} \times 100\% = 0,1736\% \approx 0,17\%$$

4. 2024

$$\frac{119.000.000}{106.081.276.747,04} \times 100\% = 0,1122\% \approx 0,11\%$$

Adapun perhitungan pendapatan sewa berdasarkan optimalisasi nilai properti yang telah dilakukan pada penelitian ini. Perhitungan ini dilakukan untuk melihat pendapatan sewa yang optimal dari Gedung SCC. berikut perhitungan pendapatan sewa berdasarkan optimalisasi nilai properti.

$$\text{Pendapatan sewa} = \text{Nilai properti per tahun} \times \text{Tingkat Kapitalisasi (\%)}$$

**Tabel 9.** Pendapatan Sewa Optimalisasi Nilai Properti Per Tahun Gedung Sikka *Convention Center*.

Tahun	Nilai Properti Per Tahun	Tingkat Kapitalisasi	Pendapatan Sewa
2021	Rp. 9.418.313.571	3,50%	Rp. 329.640.975
2022	Rp. 12.083.248.636	5,50%	Rp. 664.578.675
2023	Rp. 11.835.580.652	5,75%	Rp. 680.543.092
2024	Rp. 10.630.218.333	6%	Rp. 637.813.100

Sumber: Hasil Perhitungan Penulis

Sehingga analisis perhitungan kontribusi pendapatan sewa berdasarkan analisis nilai properti yang telah dilakukan pada penelitian ini sebagai berikut:

$$\text{Kontribusi (\%)} = \frac{\text{Pendapatan Sewa Optimal}}{\text{Total PAD}} \times 100\%$$

1. 2021

$$\frac{329.640.975}{90.816.311.412} \times 100\% = 0,3629\% \approx 0,36\%$$

2. 2022

$$\frac{664.578.675}{96.656.644.905} \times 100\% = 0,6877\% \approx 0,69\%$$

3. 2023

$$\frac{680.543.092}{105.667.799.709} \times 100\% = 0,6441\% \approx 0,64\%$$

4. 2024

$$\frac{637.813.100}{106.081.276.747} \times 100\% = 0,6012\% \approx 0,60\%$$

Berdasarkan hasil perhitungan, kontribusi pendapatan sewa Gedung Sikka Convention Center (SCC) dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Sikka masih tergolong sangat kecil baik jika dilihat dari realisasi aktual maupun dari potensi optimal berdasarkan nilai properti.

Dari sisi aktual, kontribusi Gedung SCC hanya sebesar 0,03% pada tahun 2021, kemudian meningkat tajam menjadi 0,20% pada 2022, sedikit menurun ke 0,17% pada 2023, dan kembali menurun menjadi 0,11% pada 2024. Angka ini menunjukkan bahwa meskipun sempat mengalami lonjakan pada 2022, secara umum kontribusi aktual Gedung SCC masih jauh dari signifikan dalam meningkatkan PAD Kabupaten Sikka.

Sementara itu, dari sisi potensi optimal berdasarkan nilai properti dikalikan dengan tingkat kapitalisasi, kontribusi yang dihasilkan lebih tinggi dibandingkan dengan realisasi aktual. Pada tahun 2021, kontribusi optimal mencapai 0,36%, meningkat ke 0,69% pada 2022, lalu menurun ke 0,64% pada 2023, dan kembali turun ke 0,60% pada 2024. Dengan demikian, jika pendapatan sewa Gedung SCC dapat dikelola secara lebih optimal sesuai dengan nilai ekonomis propertinya, maka kontribusinya terhadap PAD berpotensi naik sekitar 3–5 kali lipat dibandingkan realisasi aktual.

## Pembahasan

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, maka peneliti akan menjelaskan secara lebih detail pada pembahasan analisis nilai sewa Gedung Sikka Convention Center dan nilai sewa berdasarkan optimalisasi nilai properti dan menjawab pertanyaan dari rumusan masalah.

### ***Penentuan Tarif Sewa Gedung Sikka Convention Center dalam meningkatkan PAD Kabupaten Sikka***

Penentuan tarif sewa Gedung Sikka Convention Center (SCC) selama ini didasarkan pada Penetapan Peraturan Bupati Sikka Nomor 2 Tahun 2019. Tarif yang berlaku sejak tahun 2021 sampai 2024 dibedakan menjadi dua, yaitu untuk kegiatan komersil sebesar Rp.6.000.000 dan untuk kegiatan non-komersil sebesar Rp.3.000.000. Namun demikian, hasil dokumentasi dan survei lapangan menunjukkan bahwa dalam praktiknya pada tahun 2022 hingga 2024,

terjadi penerapan tarif yang tidak sepenuhnya sesuai dengan ketentuan tersebut. Ditemukan bahwa terdapat variasi tarif yang dikenakan, yakni Rp.5.000.000 dan Rp.4.500.000 untuk kategori komersil, serta Rp.2.500.000 untuk kategori non-komersil. Penyesuaian ini menunjukkan adanya fleksibilitas dalam penerapan tarif, yang kemungkinan disesuaikan berdasarkan kondisi penyewa, jenis kegiatan, atau pertimbangan situasional lainnya seperti ketersediaan anggaran pengguna jasa atau pertimbangan sosial dan kemasyarakatan. Hal ini berpotensi memengaruhi nilai pendapatan retribusi secara keseluruhan, karena penerimaan yang diperoleh bisa berada di bawah potensi maksimal yang telah dihitung berdasarkan tarif resmi. Apabila seluruh pemakaian gedung mengikuti tarif tertinggi (Rp.6.000.000 dan Rp.3.000.000), maka potensi pendapatan akan lebih tinggi dibandingkan dengan penerapan tarif di bawah standar.

Penyesuaian tarif yang terjadi selama tahun 2022–2024 juga menjadi catatan penting dalam evaluasi pengelolaan aset daerah. Dalam konteks peningkatan PAD, kebijakan tarif seharusnya disesuaikan dengan nilai manfaat yang diperoleh oleh pengguna gedung serta memperhatikan nilai properti dari aset yang disewakan. Oleh karena itu, penetapan tarif sewa sebaiknya tidak hanya mempertimbangkan aspek sosial, tetapi juga optimalisasi pendapatan sesuai nilai ekonomi aset.

Dalam penelitian menunjukkan bahwa nilai aset properti Gedung Sikka Convention Center (SCC) yang terdiri atas tanah dan bangunan mengalami fluktuasi dari tahun 2021 hingga 2024. Nilai tanah berdasarkan penyesuaian NJOP sebesar Rp.8.646.885.000 bersifat tetap setiap tahun, sedangkan nilai bangunan dihitung dengan pendekatan pendapatan yang dipengaruhi oleh besar kecilnya penerimaan sewa tahunan. Perubahan pendapatan inilah yang membuat nilai bangunan berfluktuasi, sehingga secara keseluruhan turut memengaruhi nilai aset properti.

Pada tahun 2021, pendapatan sewa yang rendah hanya sebesar Rp.27.000.000 menyebabkan nilai bangunan turun hingga Rp. 771.428.571. Jika digabungkan dengan nilai tanah, maka nilai aset properti tercatat Rp. 9.418.313.571, menjadi nilai terendah selama periode analisis. Kondisi ini erat kaitannya dengan keterbatasan aktivitas masyarakat akibat pandemi Covid-19 yang membatasi pemanfaatan gedung untuk berbagai kegiatan.

Tahun 2022 menunjukkan lonjakan signifikan pada pendapatan sewa sebesar Rp.189.000.000. Dampak dari peningkatan ini terlihat pada nilai bangunan yang naik menjadi Rp. 3.436.363.636 sehingga total nilai aset properti mencapai Rp. 12.083.248.636, tertinggi dalam periode penelitian. Pada tahun 2023, pendapatan sedikit menurun ke Rp.183.500.000 dengan nilai aset properti sebesar Rp. 11.835.580.652, masih relatif tinggi. Namun, pada tahun 2024 pendapatan kembali menurun cukup tajam menjadi Rp.119.000.000 sehingga nilai aset properti ikut menurun menjadi Rp. 10.630.218.333.

### ***Kontribusi Retribusi Pendapatan Sewa Gedung Sikka Convention Center Dalam Meningkatkan PAD Kabupaten Sikka***

Analisis Kontribusi retribusi pemanfaatan Gedung SCC dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Sikks menunjukkan bahwa kontribusi pendapatan aktual SCC masih sangat kecil, hanya berkisar antara 0,03% hingga 0,20% selama periode

2021–2024. Puncak kontribusi terjadi pada tahun 2022 seiring meningkatnya pendapatan sewa, sedangkan nilai terendah terjadi pada 2021. Angka ini menunjukkan bahwa secara faktual, peran SCC dalam menyumbang PAD masih belum signifikan.

Sementara itu, hasil perhitungan dengan pendekatan optimalisasi nilai properti menunjukkan potensi kontribusi yang lebih besar. Dengan menggunakan tingkat kapitalisasi, kontribusi potensial Gedung SCC berada pada kisaran 0,36% hingga 0,69%. Artinya, jika pengelolaan dan pemanfaatan gedung dilakukan secara optimal sesuai nilai ekonomis propertinya, maka kontribusinya terhadap PAD dapat meningkat sekitar tiga hingga lima kali lipat dari realisasi aktual.

## 5. PENUTUP

### Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, analisis data, dan pembahasan yang telah dilakukan peneliti untuk menjawab setiap pertanyaan dalam rumusan masalah, berikut beberapa kesimpulan yang dapat diambil:

Penentuan tarif sewa Gedung Sikka Convention Center pada dasarnya mengacu pada Peraturan Bupati Sikka yang telah berlaku beberapa tahun terakhir. Namun, dalam praktiknya, terdapat fleksibilitas penerapan tarif yang tidak sepenuhnya sesuai dengan ketentuan tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa evaluasi tarif sewa belum dilakukan secara berkala, sehingga tarif yang ada belum sepenuhnya mencerminkan nilai ekonomi properti maupun kondisi pasar terkini. Akibatnya, potensi peningkatan Pendapatan Asli Daerah melalui pemanfaatan Gedung SCC belum optimal. Dalam perspektif *teori stewardship*, hal ini mencerminkan perlunya kebijakan pengelolaan aset yang lebih akuntabel, transparan, dan adaptif agar aset publik dapat memberikan nilai tambah maksimal bagi masyarakat dan keuangan daerah.

Kontribusi retribusi sewa Gedung Sikka Convention Center dalam meningkatkan PAD Kabupaten Sikka masih tergolong sangat rendah. Realisasi penerimaan dari penyewaan gedung menunjukkan peran yang belum signifikan dibandingkan dengan total PAD yang diperoleh daerah. Namun, hasil analisis juga menunjukkan bahwa apabila pendapatan sewa dihitung berdasarkan nilai properti dengan tingkat kapitalisasi, kontribusinya dapat lebih tinggi meskipun tetap dalam kategori kecil. Perbedaan antara kontribusi aktual dan kontribusi potensial tersebut mengindikasikan adanya kesenjangan dalam pengelolaan aset, baik dari sisi kebijakan tarif maupun intensitas pemanfaatan gedung. Dengan demikian, optimalisasi pemanfaatan Gedung SCC melalui evaluasi tarif, peningkatan promosi, serta penguatan strategi pengelolaan menjadi penting untuk meningkatkan kontribusinya terhadap PAD Kabupaten Sikka.

### Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka saran pada penelitian ini sebagai berikut:

Pemerintah Kabupaten Sikka disarankan untuk melakukan evaluasi dan penyesuaian terhadap tarif sewa Gedung SCC secara berkala. Penyesuaian tarif perlu didasarkan pada hasil penilaian nilai riil properti serta mempertimbangkan inflasi, kondisi pasar, dan tingkat

permintaan. Dengan penetapan tarif yang lebih rasional dan ekonomis, kontribusi sewa terhadap PAD diharapkan dapat meningkat secara signifikan.

Diperlukan strategi khusus untuk meningkatkan frekuensi pemakaian gedung, seperti melakukan promosi aktif kepada masyarakat, pelaku usaha, maupun lembaga pemerintah dan swasta. Pemerintah daerah juga dapat menyusun paket sewa yang fleksibel dan menarik untuk meningkatkan daya tarik gedung sebagai tempat penyelenggaraan berbagai kegiatan.

Untuk penelitian selanjutnya, disarankan agar tidak hanya terfokus pada satu aset daerah seperti Gedung Sikka Convention Center, melainkan juga mencakup beberapa aset lainnya milik pemerintah daerah. Hal ini bertujuan untuk memperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai kontribusi berbagai aset terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD), serta memungkinkan adanya perbandingan efektivitas pengelolaan antar aset secara lebih menyeluruh.

## DAFTAR PUSTAKA

- Afandi, M. N., & Khairani. (2013). Analisis manajemen aset tetap di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Tanjung Balai. *Jurnal Ilmu Administrasi Negara*, X(3), 390–413.
- Alfreda, A. A., & Goo, E. E. K. (2024). Analisis biaya operasional dan simpanan dalam memaksimalkan sisa hasil usaha pada KSP Kopdit Tuke Jung Nele. *Akuntansi*, 45(5), 30-43.
- Anggul, A. Y. P., Tameno, N., & Molidya, A. (2024). Analisis tarif sewa gedung GOR Flobamora terhadap Pendapatan Asli Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur. *Moneter: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan*, 2(1), 229–241. <https://doi.org/10.61132/moneter.v2i1.164>
- Damayanti, E., & Hermanto, S. B. (2018). Pengaruh akuntabilitas, transparansi dan pengendalian internal terhadap kinerja pemerintah. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi*, 7(3), 1–21.
- Dekrita, Y. A., & Goo, E. E. K. (2024). Manajemen keuangan perusahaan teori & praktik. Eureka Media Aksara.
- Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan. (2018). Modul Penilaian Pajak Bumi.
- Djumara, N. (2007). Dasar-Dasar Manajemen Aset/Barang Milik Daerah. Departemen Dalam Negeri.
- Dua, K. M. E., Goo, E. E. K., & Meylano, N. H. (2024). Peran Badan Anggaran dan Pengawasan dalam pembahasan sistem perubahan anggaran. *Jurnal Ekonomi Manajemen Akuntansi*, 30(2), 103-115.
- Eo Kutu Goo, E., Herdi, H., & Rusmawati, L. (2023). Analysis of implementation of SAK ETAP in presentation of financial reports KSP KOPDIT Tuke Jung Head Office. *International Journal of Economics, Management, Business, and Social Science (IJEMBIS)*, 3(2), 129–139.
- Febronia, V., & Goo, E. E. K. (2024). Prosedur pengajuan dan realisasi kredit pada KSP Kopdit Hiro Heling Cabang Utama. *Ekonomika45: Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi Bisnis, Kewirausahaan*, 11(2), 67-76.
- Goo, E. E. K. (2024). Pengaruh total assets turn over terhadap return on assets pada KSP Kopdit Pintu Air. *Akuntansi*, 45(5), 86-91.
- Harjanto, B., & Hidayanti, W. (2018). Konsep dasar penilaian properti (Edisi Kedua). BPFE Universitas Gadjah Mada.
- Herlinda, S. A. A., & Fitiani, F. (2023). Manajemen aset tetap pada badan pengelolaan keuangan pendapatan dan aset daerah Kabupaten Balangan. *Al Idira Balad*, 5(2), 12–22. <https://doi.org/10.36658/aliidarabalad.5.2.54>
- Ismail Nurdin, H. S. (2019). Metodologi penelitian sosial dasar (Lutfiah, Ed.). Media Sahabat Cendekia Pondok Maritim Indah Blok PP-7, Balas Klumprik, Wiyung, Kota Surabaya. <https://doi.org/10.11594/ubpress9786232967496>

- Kusuma Dewi, A. R., & Nugraheni, A. P. (2020). Pengelolaan aset/barang milik daerah di Dinas Tenaga Kerja Kota Magelang tahun 2018/2019. *Jurnal Ilmiah MEA*, 4(3), 761–776.
- Maharani, R. A., Utoyo, B., & Sulistio, E. B. (2020). Manajemen aset pemerintah daerah. *License Administratif*, 2. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artik>
- Manik, J., & Fitri, M. (2023). Analisis efektivitas pajak daerah, retribusi daerah dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah serta kontribusinya terhadap pendapatan asli daerah. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi*, 8(1), 9–22. <https://doi.org/10.24815/jimeka.v8i1.21088>
- Maulidiah, S. (2017). Optimalisasi pengelolaan aset sebagai wujud reformasi birokrasi di daerah. *Jurnal Pemerintahan, Politik dan Birokrasi*, 3(1), 233–242.
- Murwaningsari, E. (2009). Hubungan corporate governance, corporate social responsibilities dan corporate financial performance dalam satu continuum. *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, 11(1), 30–41. <http://puslit2.petra.ac.id/ejournal/index.php/aku/article/view/17864>
- Nugroho, Y. S. (2020). Optimalisasi pengelolaan aset daerah gedung Pontianak Convention Center Pontianak. *Magister Ekonomi*, 1–21.
- Peraturan Bupati Sikka No 2 Tahun 2019 tentang perubahan atas peraturan Bupati nomor 23 Tahun 2017 tentang peninjauan tarif retribusi pemakaian kekayaan daerah, 1 (2019).
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia No. 33 Tahun 2019 tentang pedoman pelaksanaan anggaran pendapatan dan belanja daerah tahun anggaran 2020, Pub. L. No. 33, 1 (2019).
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang pedoman pengelolaan barang milik daerah, Pub. L. No. 19, Permendagri 1 (2016).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 12 Tahun 2019 tentang pengelolaan keuangan daerah, Pub. L. No. 12 (2019). <https://doi.org/10.1093/oed/9600622025>
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 tentang pengelolaan barang milik negara/daerah, Republik Indonesia 1 (2014).
- Raharjo Eko. (2007). Teori agensi dan teori stewardship dalam perspektif akuntansi (Agency Theory VS Stewardship Theory in the Accounting Perspective). *The Management of Intellectual Property*, 37–46. <https://doi.org/10.4337/9781847201553.00009>
- Rahma, R. L., Handayani, M., Hartini, D., & Adhani, I. (2024). Analisa tarif sewa ruangan metode cost plus pricing pendekatan full costing (Studi pada Plaza Kemang 88). *Jurnal Akademi Akuntansi Indonesia Padang*, 4(2), 357–364.
- Rohman Alfian, B. M. (2024). *JIMEA | Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, dan Akuntansi)*, 6(3), 38–51.
- Runiawati, N. (2017). Pemanfaatan barang milik daerah (Suatu pendekatan teoritis dan praktis dalam menentukan metode pemanfaatan aset). *Jurnal Manajemen Pelayanan Publik*, 1(1), 45. <https://doi.org/10.24198/jmpp.v1i1.13553>
- Sari, S. R., Mediaty, M., & Sari Saudi, N. D. (2023). Analisis pengelolaan barang milik daerah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Kabupaten Bulukumba. *Action Research Literate*, 7(9), 14–20. <https://doi.org/10.46799/arl.v7i9.149>
- Siahaan, T. G. P., Koleangan, R. A. M., & Engka, D. S. M. (2017). Analisis optimalisasi aset milik Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara. *Jurnal Pembangunan Ekonomi Dan Keuangan Daerah*, 18(4), 1–13.
- Siregar, D. D. (2004). *Manajemen Aset: Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah sebagai CEO's pada Era Globalisasi & Otonomi Daerah*. Satyatama Graha Tara Internasional Appraisers & Consultants.
- Sugiyono. (2017). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D 2017*. Alfabeta Bandung.
- Sugiyono. (2020). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D 2020*. Alfabeta Bandung.
- Sugiyono. (2022). *Metode penelitian kualitatif*. Alfabeta Bandung.

Sumarno, R. M., & Rossieta, H. (2022). Optimalisasi pengelolaan aset tetap pada Pemerintah Provinsi Riau. JABE (Journal of Applied Business and Economic), 8(3), 252. <https://doi.org/10.30998/jabe.v8i3.11451>

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang perubahan kedua atas UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, 1 (2015). <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/38209/uu-no-9-tahun-2015>

Undang-Undang Republik Indonesia No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, 1 (2014).

Wahab Thalib, S., Djou, L. G., & Leha, E. (2020). Optimalisasi potensi pajak dan retribusi daerah dalam rangka meningkatkan pendapatan asli daerah di Kabupaten Ende. E-Jurnal Akuntansi, 30(10), 2672. <https://doi.org/10.24843/eja.2020.v30.i10.p18>

Wahyuni, S., & Khoiruzin, R. (2020). Pengantar manajemen aset. In Alim Muhammad Prasetya Ama (Ed.), CV. Nas Media Pustaka.