

**DAMPAK MANAJEMEN ASET TANAH DAN BANGUNAN  
TERHADAP PENGAMANAN ASET PADA PEMERINTAH DAERAH  
KABUPATEN MALANG**

**TESIS**



Oleh  
**ETIKA KHARISMANITA**  
**NIM: 21121043**

**PROGRAM STUDI PASCA SARJANA TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK  
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG  
MALANG**

**DAMPAK MANAJEMEN ASET TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP  
PENGAMANAN ASET PADA PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN  
MALANG**

**TESIS**

Diajukan kepada  
Institut Teknologi Nasional Malang  
untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan dalam  
Menyelesaikan Program Studi Magister Teknik Sipil  
Peminatan Manajemen Konstruksi

**Oleh**

**Etika Kharismanita**

**NIM. 21.121.043**

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL  
PEMINATAN MANAJEMEN KONSTRUKSI**

**PROGRAM PASCASARJANA  
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG  
MARET  
2023**

## LEMBAR PENGESAHAN

Tesis oleh **Etika Kharismanita (21.121.043)**, ini telah diperiksa dan disetujui dalam ujian.

Malang, 25 Juli 2023

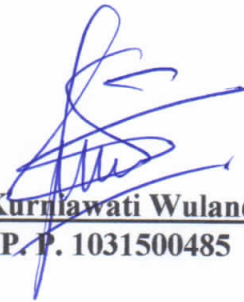
**Pembimbing I**



**Prof. Dr. Ir. Sutanto Hidayat, MT.**

**NIP. P. 1032100593**

**Pembimbing II**



**Dr. Ir. Lies Kurniawati Wulandari, MT.**

**NIP. P. 1031500485**

**Mengetahui :**

**Institut Teknologi Nasional Malang  
Program Pascasarjana**



**PPs ITN Malang  
Direktur,**

**Prof. Dr. Ir. Lalu Mulyadi, MT.**

**NIP. Y. 1018700153**



**Magister Teknik Sipil  
Ketua Program Studi**

**Prof. Dr. Ir. Sutanto Hidayat, MT.**

**NIP. P. 1032100593**



PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG  
**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

PT. BNI (PERSERO) MALANG  
BANK NIAGA MALANG

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No. 2 Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145  
Kampus II : Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax. (0341) 417634 Malang

**BERITA ACARA UJIAN TESIS**  
**PROGRAM STUDI: MAGISTER TEKNIK SIPIL**

Nama : ETIKA KHARISMANITA  
NIM : 21121043  
Jurusan : MAGISTER TEKNIK SIPIL  
Peminatan : MANAJEMEN KONSTRUKSI  
Judul : ANALISIS DAMPAK MENEJEMEN ASET TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PENGAMANAN ASET PADA PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN MALANG

Dipertahankan di hadapan Tim Penguji Ujian Tesis Jenjang Program Studi Pascasarjana Magister Teknik (S2)

Pada Hari : Kamis  
Tanggal : 25 Mei 2023  
Dengan Nilai : A

**Panitia Ujian Tesis**

**KETUA**

**Prof. Dr. Ir. Sutanto Hidayat, MT.**  
NIP. P. 1032100593

**SEKRETARIS**

**Dr. Ir. Lies Kurniawati Wulandari, MT.**  
NIP. P. 1031500485

**PENGUJI I**

**Ir. Maranatha W, ST., MMT., PhD., IPU.**  
NIP. P. 1031500523

**PENGUJI II**

**Dr. Lila Ayu Ratna Winanda, ST., MT.**  
NIP. P. 1030800419

**PERNYATAAN  
ORIENTASI TESIS**

Saya menyatakan dengan sebenarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam naskah Tesis ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah Tesis ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia Tesis ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (Magister Teknik) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



Malang,

Etika Kharismanita

NIM. 21.121.043

## ABSTRAK

Etika Kharismanita, Program Studi Magister Teknik Sipil, Program Pascasarjana, Institut Teknologi Nasional Malang, Januari 2023, *Analisis Dampak Manajemen Aset Tanah dan Bangunan Terhadap Pengamanan Aset Pada Pemerintah Daerah Kabupaten Malang*, Tesis, Pembimbing: (I) Prof. Dr. Ir. Sutanto Hidayat, MT. (II) Dr. Ir. Lies Kurniawati Wulandari, MT.

Tahun 2021 terdapat temuan dari Monitoring Center for Prevention (MCP) Koordinasi dan Supervisi Pencegahan Korupsi (Kopsurgah) yang selanjutnya kita sebut sebagai MCP Kopsurgah KPK yaitu sebanyak 2389 bidang tanah dan bangunan aset Pemerintah Kabupaten Malang yang belum bersertifikat, hal ini akan sangat berpengaruh terhadap keamanan aset milik Pemerintah, oleh karena itu perlu dilakukan penelitian untuk mengetahui bagaimana analisis pengelolaan aset tanah dan bangunan di Pemerintah Kabupaten Malang, serta dampak yang terjadi jika aset tidak dikelola dengan baik.

Metodologi analisis yang digunakan adalah dengan menggunakan metode AHP adalah suatu prosedur pengambilan keputusan multi kriteria yang terstruktur. AHP merupakan model yang luwes yang memungkinkan kita mengambil keputusan yang mengkombinasikan pertimbangan dan nilai-nilai pribadi secara logis. AHP digunakan untuk mengkaji permasalahan yang dimulai dengan mendefinisikan permasalahan tersebut secara seksama kemudian menyusunnya ke dalam sebuah hirarki yang terdiri dari beberapa tingkat/level, yaitu level tujuan, kriteria dan alternative.

Aspek yang paling dominan dalam pengelolaan aset tanah dan bangunan di lingkungan Pemerintah Kabupaten Malang dari pengujian AHP diperoleh hasil bahwa indikator Aset digunakan untuk mendukung tugas dan fungsi merupakan faktor utama dengan nilai prioritas sebesar 0,097, kemudian indikator Pendataan Aset dan mengidentifikasikannya dengan nilai prioritas sebesar 0,064, dan indikator Pengadaan Tanah dengan nilai prioritas sebesar 0,057. Ketiga faktor atau indikator tersebut merupakan faktor prioritas dalam manajemen aset tanah dan bangunan. Hasil analisa pengolahan data pada indikator pengamanan aset menunjukkan bahwa pengamanan aset yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Malang belum terlaksana secara maksimal, diketahui bahwa setiap aset berstatus SHM dan atas Nama Pemerintah Daerah Kabupaten Malang mempunyai nilai sebesar 0,038 dan pengamanan fisik dengan memasang plang sebesar 0,027, artinya indikator ini belum dilaksanakan secara ideal di setiap Organisasi Perangkat Daerah.

Kata Kunci: Pengelolaan aset, pemerintah daerah, tanah, bangunan.

## ABSTRACT

Etika Kharismanita, Study Program of Civil Engineering Magister, Postgraduate Program, National Technology Institute of Malang, January 2023, *Analysis of Land and Premise Asset Management Impact towards Assets Security in the Regional Government of Malang Regency*, A Thesis, Supervisor: (I) Prof. Dr. Ir. Sutanto Hidayat, MT and (II) Dr. Ir. Lies Kurniawati Wulandari, M.T.

The findings of the Monitoring Center for Prevention (MCP) of Coordination and Supervisory Prevention of Corruption (Kopsurgah), hereinafter referred to as MCP Kopsurgah KPK in 2021 showed that 2,389 areas of land and premise, being the assets of the Regional of Government of Malang Regency, have not been certified. It, then, will highly affect assets security that are the property of the Government. Then, the research is necessarily conducted to observe how the analysis of land and premise asset management in the Regional Government of Malang Regency and the occurring impact if the assets are not well-managed.

Methodologically, the analysis used in this research was the AHP method. It was a decision-making procedure based on the structured multi-criteria. AHP was a flexible model, which enabled decision-making by combining logical personal consideration and values. Also, AHP was employed to review the problems. It started with defining the problem carefully, and, subsequently, drafting it into a hierarchy, which comprised several levels. They were objective, criteria, and alternative levels.

The results of the AHP testing display that the most dominant indicators in land and premise asset management in the environment of the Regional Government of Malang Regency were, firstly, the indicator of Assets, which was used to support duty and function and the primary factor with a priority value of 0.178. Secondly, it was the indicator of Inventory with a priority value of 0.118. Third was the indicator of Procurement with a priority value of 0.105. Those three factors or indicators were the priority factor in land and premise asset management. The analysis results of data processing on indicators of assets security describe that assets security conducted by the Regional Government of Malang Regency had not been maximally performed. Every asset that was Freehold Title (SHM) and on behalf of the Regional Government of Malang Regency had a value of 0.038. The physical assets security by installing a signpost was 0.027. It means that these indicators had not been ideally implemented in each Regional Apparatus Organization.

Keywords: Assets management, regional government, land, premise.

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur Alhamdulillah Kehadirat Allah SWT. yang telah melimpahkan anugrah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul **“Analisis Dampak Manajemen Aset Tanah dan Bangunan Terhadap Pengamanan Aset pada Pemerintah Daerah Kabupaten Malang”**.

Laporan proposal tesis ini selain merupakan salah satu syarat akademis yang harus ditempuh oleh mahasiswa program pasca sarjana, juga untuk menambah ilmu bagi penulis dan pembaca.

Melalui kesempatan ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Awan Uji Krismanto, S.T., M.T, PhD, Selaku Rektor Institut Teknologi Nasional Malang.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. Lalu Mulyadi, MT, Selaku Direktur Program Pasca Sarjana Institut Teknologi Nasional Malang.
3. Ibu Ir. Maranatha W, ST., MMT., PhD., IPU Selaku Sekertaris Program Pasca Sarjana Institut Teknologi Nasional Malang.
4. Prof. Dr. Ir. Sutanto Hidayat, M.T, selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Konsentrasi Manajemen Konstruksi, Institut Teknologi Nasional Malang.
5. Prof. Dr. Ir. Sutanto Hidayat, M.T, selaku Pembimbing I
6. Dr. Ir. Lies Kurniawati Wulandari, M.T., selaku Pembimbing II
7. Bapak dan Ibu Dosen Program Pasca Sarjana, Program Studi Magister Teknik Sipil, Institut Teknologi Nasional Malang.
8. Bapak dan Ibu bagian administrasi Program Pasca Sarjana, Institut Teknologi Nasional Malang.

Penulis merasa bahwa proposal tesis ini masih jauh dari sempurna oleh karena itu saran dan kritik yang sifatnya membangun dari berbagai pihak sangat diharapkan, guna kesempurnaan proposal Tesis ini, dan dapat berguna bagi penelitian-penelitian selanjutnya.



Akhirnya penulis mohon maaf kepada semua pihak yang terkait jika ada kesalahan kata atau perbuatan selama penulis belajar di Program Pasca Sarjana Intitut Teknologi Nasional Malang. Dan semoga proposal tesis ini dapat memberikan manfaat dalam menambah pengetahuan dan wawasan kepada kita semua. Amin

**Penulis**

Malang, 2023

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
HALAMAN SAMBUT DEPAN	
HALAMAN JUDUL.....	ii
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I.....</b>	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Identifikasi Masalah .....	2
1.3. Rumusan Masalah .....	2
1.4. Batasan Masalah.....	2
1.5. Tujuan Penelitian.....	3
1.6. Manfaat Penelitian.....	3
<b>BAB II .....</b>	<b>4</b>
<b>TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>4</b>
2.1. Landasan Teori .....	4
2.1.1. Pengertian Aset .....	4
2.1.2. Manajemen Aset.....	6
2.1.3. Pengelolaan dan Pelaporan Aset .....	10
2.1.4. Prinsip Dasar Pengelolaan Aset Daerah.....	14
2.1.5. Strategi Optimalisasi Pengelolaan Aset Daerah.....	16
2.1.6. Karakteristik Aset Daerah .....	17
2.1.7. Inventarisasi Asal Usul Aset .....	21
2.1.8. Pengamanan Aset .....	24
2.2. Penelitian Terdahulu .....	25
2.3. Metode Analytic Hierarchy Proses (AHP).....	27

2.3.1.	Pengertian Metode Analytic Hierarchy Process (AHP).....	27
2.3.2.	Prinsip Dasar <i>Analytic Hierarchy Process (AHP)</i> .....	30
<b>BAB III</b> .....		<b>29</b>
<b>METODOLOGI PENELITIAN</b> .....		<b>29</b>
3.1.	Jenis Penelitian .....	29
3.2.	Lokasi Penelitian .....	30
3.3.	Populasi dan Sampel .....	30
3.4.	Metode Pengumpulan Data .....	30
3.4.1.	Data Primer .....	30
3.4.2.	Data Sekunder .....	30
3.5.	Proses Penentuan Variabel.....	31
3.6.	Identifikasi Variabel Penelitian dan Definisinya.....	32
3.6.	Pengolahan dan Analisis Data.....	39
<b>BAB IV</b> .....		<b>41</b>
<b>ANALISA DAN PEMBAHASAN</b> .....		<b>41</b>
4.1.	Gambaran Umum Penelitian .....	41
4.1.1	Lokasi Penelitian.....	41
4.1.2	Data Profil Responden .....	41
4.2.	Penentuan Kriteria Prioritas Pengolahan Aset .....	44
4.2.1	Struktur Hirarki (AHP) .....	44
4.2.2.	Pengolahan Data Dengan Menggunakan <i>Software Expert Choice Version 11</i> .....	46
4.3	Analisis Dampak Pengolahan Aset Tanah, dan Bangunan .....	58
<b>BAB V</b> .....		<b>60</b>
<b>KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....		<b>60</b>
5.1.	Kesimpulan.....	60
	Berdasarkan hasil penelitian, dapat dijabarkan kesimpulan sebagai berikut: ...	60
5.2.	Saran.....	61
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....		<b>62</b>
LAMPIRAN		

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel</b>	<b>Halaman</b>
Tabel 2.1. Penelitian Terdahulu .....	25
Tabel 2.2. Matriks Perbandingan Berpasangan.....	31
Tabel 2.3. : Skala Penilaian Perbandingan Berpasangan .....	32
Tabel 2.4. Contoh Matriks Perbandingan Berpasangan.....	33
Tabel 3.1. Daftar Aset Tetap Pemerintah Kabupaten Malang .....	29
Tabel 3.2. Definisi Variabel Penelitian dan Definisinya.....	32
Tabel 3.3. Variabel dan Indikator Penelitian .....	36
Tabel 4.1. Data Profil Responden .....	41
Tabel 4.2. Rekapitulasi penyebaran Formulir Kuisisioner .....	43
Tabel 4.3. Nilai Random Index (RI) .....	47
Tabel 4.4. Rekapitulasi Pembobotan Dari Masing-Masing Aspek .....	49
Tabel 4.5. Realisasi Sertifikat Aset Tanah Tahun 2022 Prov. Jawa Timur per Desember 2022.....	57

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar</b>	<b>Halaman</b>
Gambar 3.1. Bagan alur penelitian.....	40
Gambar 4.1. Struktur Hirarki .....	44
Gambar 4.2 Diagram Hasil analisis pembobotan aspek.....	48
Gambar 4.3. Analisis AHP Indikator Penggunaan Aset .....	51
Gambar 4.4. Analisis AHP Indikator Inventarisasi.....	51
Gambar 4.5. Analisis AHP Indikator Pengadaan .....	52
Gambar 4.6. Analisis AHP Indikator Penatausahaan Aset .....	52
Gambar 4.7. Analisis AHP Indikator Pemanfaatan Aset .....	53
Gambar 4.8. Analisis AHP Indikator Perencanaan .....	53
Gambar 4.9. Analisis AHP Indikator Pembinaan dan Pengawasan.....	54
Gambar 4.10. Analisis AHP Indikator Penilaian Aset.....	54
Gambar 4.11. Analisis AHP Indikator Penghapusan Aset.....	55
Gambar 4.12. Analisis AHP Indikator Pemindahtanganan.....	55
Gambar 4.13. Analisis AHP Prioritas Item.....	56
Gambar 4.14. Analisis AHP Indikator Pengamanan Aset .....	57

## DAFTAR LAMPIRAN

<b>Lampiran</b>	<b>Halaman</b>
Lampiran 1.1 Surat Permohonan Pengisian Kuesioner .....	62
Lampiran 1.2 Lembar Kuesioner .....	63
Lampiran 2.1. Hasil Analisis.....	68