

TESIS

**ANALISIS MANAJEMEN ASET TANAH DAN BANGUNAN
PADA BENDUNGAN DI KABUPATEN BELU**



GREGORIUS SETIABUDI NEONBASU

NIM: 21121045

**PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM MAGISTER TEKNIK SIPIL
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG**

2024

**ANALISIS MANAJEMEN ASET TANAH DAN
BANGUNAN PADA BENDUNGAN DI KABUPATEN
BELU**

TESIS

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

**Oleh
GREGORIUS SETIABUDI NEONBASU
NIM. 21.121.001**

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

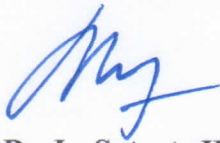
**PROGRAM PASCASARJANA
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
MARET
2024**

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis oleh **GREGORIUS SETIABUDI NEONBASU, 21.121.045** ini telah diperiksa dan disetujui dalam ujian.

Malang, 15 Agustus 2024

Pembimbing I



Prof. Dr. Ir. Sutanto Hidayat, MT ..
NIP. P. 032100593

Pembimbing II



Dr. Erni Yulianti, ST., MT
NIP.P. 1031300469

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



Dr. Erni Yulianti, ST., MT
NIP.P. 1031300469



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 : GREGORIUS SETIABUDI NEONBASU
NIM : 21.121.045
Program Studi : Magister Teknik Sipil
Peminatan : Manajemen Konstruksi
Judul : ANALISIS MANAJEMEN ASET TANAH DAN BANGUNAN PADA
BENDUNGAN DI KABUPATEN BELU

Dipertahankan dihadapan Tim Penguji Ujian Tesis Jenjang Program Studi Magister Teknik Sipil
Program Pascasarjana ITN Malang

Pada hari : Kamis
Tanggal : 15 Agustus 2024
Dengan Nilai : A

Panitia Ujian Tesis

Ketua

Prof. Dr. Ir. Sutanto Hidayat, MT
NIP.P. 032100593

Sekretaris

Dr. Erni Yulianti, ST., MT..
NIP.P. 1031300469

Penguji I

Prof. Dr. Ir. Lalu Mulyadi, M.T.
NIP. Y. 1018700153

Penguji II

Dr. Ir. Nusa Sebayang, M.T
NIP.196702181993031002

**PERNYATAAN
ORISINALITAS TESIS**

Saya menyatakan 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 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 saya peroleh (Magister Teknik) di batalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Malang, 14 Agustus 2025



Gregorius Setiabudi Neonbasu
NIM. 21.121.045

ABSTRAK

Gregorius Setiabudi Neonbasu, Program Studi Magister Teknik Sipil, Program Pascasarjana, Institut Teknologi Nasional Malang, Juli 2024, *Analisis Manajemen Aset Tanah Dan Bangunan Pada Bendungan Di Kabupaten Belu*, Tesis, Pembimbing : (I) Prof. Dr. Ir. Sutanto Hidayat, MT (II) Dr. Erni Yulianti, ST., MT.

Bendungan merupakan aset pemerintah dengan sumber daya penting karena sangat mempengaruhi sekaligus membantu kebutuhan masyarakat. Pada pengelolaan aset meliputi Perencanaan kebutuhan/Penganggaran, Pengadaan, Penggunaan, Pemanfaatan, Pengamanan/pemeliharaan, Penilaian, Pemindah-tanganan, Pemusnahan, Penghapusan, Penatausahaan, Pembinaan, Pengawasan, Pengendalian, Ganti rugi dan Sanksi agar aset pemerintah dapat diberikan kepada masyarakat secara optimal dan dipergunakan secara tepat. Unit Pengelola Bendungan Timor bagian Timur (Kabupaten Belu) dari Balai Wilayah Sungai Nusa Tenggara II, terdapat beberapa kasus dan permasalahan yang diidentifikasi di Bendungan Haekrit, Bendungan Haliwen dan Bendungan Rotiklot.

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.

Tiga indikator utama dalam manajemen aset tanah dan bangunan pemerintah adalah Pengguna Barang dilakukan dalam mengelola barang milik daerah sesuai dengan tugas dengan nilai 0.0995; yang kedua adalah Inventarisasi dilakukan oleh Pengguna Barang setiap tahun dengan nilai 0.0833; yang ketiga adalah Perencanaan barang milik daerah menjadikan dasar dalam penyusunan RKBMD diperoleh nilai sebesar 0.0762. Pengelolaan aset Pemerintah Kabupaten Belu belum dilakukan secara seimbang dan ideal sesuai dengan poin-poin yang ada pada Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016.

Pada indikator pengamanan aset, nilai prioritas utama yang didapat sebesar 0.4840 yaitu pengamanan berlandas hukum namun pelaksanaannya belum optimal. Secara ringkas, implikasi dari penelitian ini adalah, bahwa pegawai pemerintahan yang bertanggung jawab terkait manajemen aset perlu diberikan bimbingan teknis secara berkala. Penanggung jawab aset juga sebaiknya adalah orang yang kompeten dan profesional, serta aktif berkoordinasi. Selain itu, evaluasi manajemen aset perlu dilakukan secara berkala.

Kata Kunci : Aset Bendungan, Pengelolaan aset, Pengamanan Aset

ABSTRACT

Gregorius Setiabudi Neonbasu, Master of Civil Engineering Study Program, Postgraduate Program, National Institute of Technology Malang, July 2024, Analysis of Land and Building Asset Management at Dams in Belu Regency, Thesis, Supervisor: (I) Prof. Dr. Ir. Sutanto Hidayat, MT (II) Dr. Erni Yulianti, ST., MT.

Dams are government assets with important resources because they greatly affect and help the needs of the community. Asset management includes needs planning/budgeting, procurement, use, utilization, security/maintenance, valuation, alienation, destruction, elimination, administration, guidance, supervision, control, compensation and sanctions so that government assets can be provided to the community optimally and used appropriately. East Timor Dam Management Unit (Belu Regency) of the Nusa Tenggara II River Basin, there are several cases and problems identified at Haekrit Dam, Haliwen Dam and Rotiklot Dam.

The analysis methodology used is to use the AHP method, which is a structured multi-criteria decision-making procedure. AHP is a flexible model that allows us to make decisions that combine considerations and personal values logically. AHP is used to examine problems that begin with defining the problem carefully and then compiling it into a hierarchy consisting of several levels, namely the level of goals, criteria and alternatives.

The three main indicators in managing government land and building assets are Goods Users carried out in managing regional property in accordance with their duties with a value of 0.0995; the second is Inventory carried out by Goods Users every year with a value of 0.0833; the third is Planning for regional property makes the basis for preparing the RKBMD obtained a value of 0.0762. The asset management of the Belu Regency Government has not been carried out in a balanced and ideal manner in accordance with the points in the Minister of Home Affairs Regulation No. 19 of 2016.

In the asset security indicator, the main priority value obtained is 0.4840, namely security based on law but its implementation is not optimal. In summary, the implications of this research are that government employees who are responsible for asset management need to be given technical guidance regularly. The person in charge of assets should also be competent and professional, and actively coordinate. In addition, asset management evaluations need to be carried out regularly.

Keywords: Dam Assets, Asset Management, Asset Safeguarding

KATA PENGANTAR

Segala Puji dan Syukur Kehadirat Tuhan yang maha kuasa yang telah melimpahkan anugrah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul **“Analisis Manajemen Aset Tanah dan Bangunan Pada Pemerintah Daerah Kabupaten Belu”**.

Laporan Tesis ini selain merupakan salah satu syarat akademis yang harus ditempuh oleh mahasiswa program pascasarjana, 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, Ph.D, Selaku Rektor Institut Teknologi Nasional Malang.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. Lalu Mulyadi, MT, Selaku Direktur Program Pascasarjana Institut Teknologi Nasional Malang.
3. Bapak Dr. Dimas Indra Laksana, S.T., M.T Selaku Sekertaris Program Pascasarjana Institut Teknologi Nasional Malang
4. Ibu Dr. Erni Yulianti, S.T., M.T selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Konsentrasi Manajemen Konstruksi, Institut Teknologi Nasional Malang dan Pembimbing II.
5. Prof. Dr. Ir. Sutanto Hidayat, M.T, selaku Pembimbing I
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Pascasarjana, Program Studi Magister Teknik Sipil, Institut Teknologi Nasional Malang.
7. Bapak dan Ibu bagian administrasi Program Pascasarjana, 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.

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	I
PERNYATAAN	II
ABSTRAK	III
ABSTRACT	IV
KATA PENGANTAR	V
DAFTAR ISI	VI
DAFTAR TABEL	VIII
DAFTAR GAMBAR.....	IX
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Identifikasi Masalah	2
1.3. Rumusan Masalah	2
1.4. Batasan Masalah.....	2
1.5. Tujuan Penelitian.....	2
1.6. Manfaat Penelitian.....	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	4
2.1 Landasan Teori.....	4
2.1.1 Pengertian Aset	4
2.1.2 Manajemen Aset.....	5
2.1.3 Pengelolaan Aset	6
2.1.4 Optimalisasi Aset	8
2.2 Penelitian Terdahulu.....	9
2.3 Metode <i>Analytical Hierarchy Process (AHP)</i>	12
2.3.1 Pengertian Metode <i>Analytical Hierarchy Process (AHP)</i>	12
2.3.2 Prinsip Dasar <i>Analytic Hierarchy Process (AHP)</i>	14
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	20
3.1. Jenis Penelitian.....	20
3.2. Lokasi Penelitian	20
3.3. Metode Pengumpulan Data.....	20
3.3.1. Data Primer	20
3.3.2. Data Sekunder	20
3.4. Identifikasi Variabel Penelitian.....	20

3.5.	Pengolahan dan Analisis Data.....	26
3.6.	Bagan Alur Penelitian.....	26
BAB IV PEMBAHASAN.....		27
4.1.	Gambaran Umum Penelitian.....	27
4.1.1.	Lokasi Penelitian	27
4.1.2.	Data Profil Responden Kuisioner.....	27
4.2.	Penentuan Kriteria Prioritas Pengolahan Aset	30
4.2.1.	Struktur Hirarki (Ahp)	30
4.2.2.	Pengolahan Data Menggunakan Aplikasi <i>Super Decision</i>	32
4.2.2.1.	Analisis Prioritas Aspek	32
4.2.2.2.	Analisis Prioritas Kriteria	36
4.3.	Analisis Dampak Pengolahan Aset Tanah Dan Bangunan Di Bendungan.....	45
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		47
5.1.	Kesimpulan	47
5.2.	Saran	48
DAFTAR PUSTAKA		49

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	9
Tabel 2.2. Matriks Perbandingan Berpasangan.....	16
Tabel 2.3. Skala Penilaian Perbandingan Berpasangan	16
Tabel 2.4. Contoh Matriks Perbandingan Berpasangan.....	17
Tabel 3.1. Identifikasi Variabel Penelitian.....	21
Tabel 4.1. Data Profil Responden.....	27
Tabel 4.2. Data Uraian Penyebaran Kuisioner	29
Tabel 4.3. Nilai Random Index (RI).....	34
Tabel 4.4. Rekapitulasi Pembobotan Aspek.....	35
Tabel 4.5. Kasus/Permasalahan Aset di Kabupaten Belu	45

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Bagan Alur Penelitian.....	26
Gambar 4.1. Struktur Hirarki	30
Gambar 4.3. Diagram Hasil Analisis Pembobotan Aspek	35
Gambar 4.4. Analisis Indikator Perencanaan	38
Gambar 4.5. Analisis Indikator Pengadaan.....	38
Gambar 4.6. Analisis Indikator Inventarisasi.....	39
Gambar 4.7. Analisis Indikator Pengguna Aset	39
Gambar 4.8. Analisis Indikator Penghapusan Aset	40
Gambar 4.9. Analisis Indikator Pemanfaatan Aset.....	40
Gambar 4.10. Analisis Indikator Penatausahaan Aset.....	41
Gambar 4.11. Analisis Indikator Penilaian Aset	42
Gambar 4.12. Analisis Indikator Pemindahtanganan	42
Gambar 4.13. Analisis Indikator Pembinaan, Pengawasan dan Pengendalian	43
Gambar 4.15. Analisis Indikator Tuntutan Ganti Rugi.....	43
Gambar 4.16. Analisis AHP Prioritas Item.....	44
Gambar 4.14. Analisis Indikator Pengamanan Aset.....	45