

## DAFTAR ISI

<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>I.1 Latar Belakang Masalah .....</b>	<b>1</b>
<b>I.2 Rumusan Masalah.....</b>	<b>14</b>
<b>I.3 Pertanyaan Penelitian .....</b>	<b>16</b>
<b>I.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....</b>	<b>17</b>
I.4.1 Tujuan Penelitian .....	17
I.4.2 Manfaat Penelitian .....	18
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>36</b>
<b>II.1 Kerangka Teori .....</b>	<b>36</b>
II.1.1 Subjek Manajemen Aset .....	37
II.1.2 Kelompok Subjek SDM dan Organisasi BLU .....	38
II.1.2.1 Manajemen Pengadaan dan Rantai Pasok.....	38
II.1.2.2 Kepemimpinan Manajemen Aset.....	40
II.1.2.3 Struktur Organisasi BLU .....	42
II.1.2.4 Budaya Organisasi BLU .....	45
II.1.2.5 Manajemen Kompetensi.....	47
II.1.3 Tujuan dan Metode Penelitian Yang Digunakan .....	48
II.1.4 Peta Literatur Penelitian .....	49
II.1.5 Alternatif Optimalisasi Manajemen Aset BLU.....	51
II.1.5.1 Optimalisasi Melalui Peningkatan Kinerja dan Nilai Aset. ....	53
II.1.5.2 Optimalisasi Melalui Pemeliharaan Aset Secara Efisien. ....	54
II.1.5.3 Optimalisasi Melalui Skema Pemanfaatan Aset. ....	55
II.1.6 Prioritas Subjek SDM dan Organisasi BLU Menggunakan AHP.....	56
<b>BAB III LANDASAN TEORI.....</b>	<b>60</b>
<b>III.1 Dasar Teoritis .....</b>	<b>60</b>
III.1.1 Definisi Manajemen Aset.....	63
III.1.2 Teori Manajemen Aset.....	65
III.1.3 Konsep & Prinsip Manajemen Aset.....	67
III.1.3.1 Nilai.....	74
III.1.3.2 Keselarasan .....	76
III.1.3.3 Kepemimpinan .....	77

III.1.3.4	Jaminan .....	80
III.1.4	Aktivitas Siklus Hidup Aset.....	80
III.1.5	Pengambilan Keputusan Manajemen Aset.....	84
III.1.6	Manajemen Aset Sebagai Strategi Integratif.....	86
III.1.7	Manajemen Aset Sebagai Bidang Praktik Profesional.....	87
<b>III.2</b>	<b>SDM dan Organisasi Manajemen Aset BLU.....</b>	<b>88</b>
III.2.1.1	Kepemimpinan Transformasional dan Transaksional.....	90
III.2.1.2	Peran Kepemimpinan dalam Manajemen Aset Strategik.....	92
III.2.1.3	Pengaruh Kepemimpinan terhadap Efisiensi dan Efektivitas Pengelolaan Aset.....	93
<b>III.3</b>	<b>Sistem Manajemen ISO untuk Manajemen Aset BLU.....</b>	<b>106</b>
<b>III.4</b>	<b>Proses Pengembangan Strategi Manajemen Aset.....</b>	<b>110</b>
III.4.1	Langkah-Langkah Mengembangkan Strategi Manajemen Aset .	111
<b>BAB IV</b>	<b>METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>124</b>
<b>IV.1</b>	<b>Rancangan Penelitian .....</b>	<b>125</b>
<b>IV.2</b>	<b>Metode Penelitian.....</b>	<b>129</b>
<b>IV.3</b>	<b>Metode Pemilihan Lokasi .....</b>	<b>133</b>
<b>IV.4</b>	<b>Metode Pengambilan Sampel.....</b>	<b>134</b>
<b>IV.5</b>	<b>Definisi Operasional.....</b>	<b>147</b>
<b>IV.6</b>	<b>Metode Analisis Data Lapangan.....</b>	<b>149</b>
IV.6.1	Penataan Hirarki.....	155
IV.6.2	Kriteria Pembobotan dengan Skor .....	155
IV.6.3	Menghitung Bobot .....	158
IV.6.4	Validitas dan Reliabilitas Penelitian .....	165
<b>IV.7</b>	<b>Metode Penyajian Data.....</b>	<b>166</b>
<b>BAB V</b>	<b>HASIL ANALISIS DESKRIPTIF KUALITATIF.....</b>	<b>169</b>
<b>V.1</b>	<b>Perkenalan .....</b>	<b>170</b>
<b>V.2</b>	<b>Profil Organisasi Informan .....</b>	<b>171</b>
V.2.1	Direktorat Pembinaan dan Pengelolaan Keuangan BLU (PPK-BLU)	172
V.2.1.1	Tugas Subdirektorat Peraturan dan Standardisasi Teknis BLU	172
V.2.1.2	Tugas Subdirektorat Tarif, Remunerasi, dan Informasi BLU.	172
V.2.1.3	Tugas Subdirektorat PPK BLU I/II/III.....	173
V.2.2	Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN).....	173
<b>V.3</b>	<b>BLU Pendidikan Vokasi Kementerian Perhubungan .....</b>	<b>174</b>
<b>V.4</b>	<b>Analisis AHP.....</b>	<b>176</b>
V.4.1	Penataan Hierarki .....	177

V.4.2	Menetapkan Bobot Tingkat Kriteria dengan Pemberian Skor untuk Data Wawancara di Tahap 1 .....	180
V.4.3	Perhitungan Bobot Prioritas .....	183
V.4.4	Pengecekan Konsistensi .....	187
V.4.5	Memilih Alternatif Terbaik. ....	191
<b>V.5</b>	<b>Hasil AHP Berdasarkan Organisasi dan Peran Informan.....</b>	<b>195</b>
V.5.1	Kontribusi Organisasi atau Kelompok dalam Mengembangkan Strategi .....	197
<b>V.6</b>	<b>Kontribusi Wawancara Terstruktur dalam Pengembangan Strategi</b>	<b>201</b>
<b>V.7</b>	<b>Kesimpulan dan Diskusi .....</b>	<b>202</b>
<b>BAB VI</b>	<b>HASIL PENELITIAN FENOMENOLOGI .....</b>	<b>211</b>
<b>VI.1</b>	<b>Pengantar .....</b>	<b>211</b>
<b>VI.2</b>	<b>Profil Informan .....</b>	<b>212</b>
<b>VI.3</b>	<b>Hasil Analisis Wawancara Mendalam .....</b>	<b>213</b>
<b>IV.4.</b>	<b>Pengaruh Faktor terhadap Kinerja Manajemen Aset .....</b>	<b>232</b>
<b>IV.5</b>	<b>Diskusi dan Integrasi Temuan.....</b>	<b>252</b>
<b>BAB VII</b>	<b>OPTIMALISASI STRATEGI MANAJEMEN ASET.....</b>	<b>259</b>
<b>VII.1</b>	<b>Pengantar .....</b>	<b>259</b>
<b>VII.2</b>	<b>Hubungan Strategis .....</b>	<b>263</b>
<b>VII.3</b>	<b>Dasar Perancangan Strategi.....</b>	<b>265</b>
<b>BAB VIII</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>279</b>
<b>VIII.1</b>	<b>Kesimpulan .....</b>	<b>279</b>
<b>VIII.2</b>	<b>Saran .....</b>	<b>286</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	<b>.....</b>	<b>291</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar I.1 Realisasi Pendapatan Aset BLU Tahun 2020-2022 (dalam juta) .....	8
Gambar I.2 Rata-rata Realisasi Pendapatan Optimalisasi Aset BLU Dibandingkan Dengan Total Aset Tahun 2020-2022 .....	9
Gambar III.1 Framework Management Aset (Group, 2021) .....	69
Gambar III.2 Hirarki Aset Dalam Sistem Manajemen Terintegrasi (Sumber : IAM, 2015).....	75
Gambar III.3 Variasi Siklus Hidup Aset (sumber : IAM, 2015).....	81
Gambar III.4 Hubungan Antara Manajemen Aset dan Sistem Manajemen Aset (Sumber : IAM, 2015).....	109
Gambar III.5 Langkah-langkah Implementasi AHP (Saaty & Vargas, 2001) ...	118
Gambar V.1 Struktur AHP Optimalisasi Manajemen aset strategik BLU.....	178
Gambar V.2 Tingkat Prioritas Manajemen aset strategik BLU dengan AHP....	194
Gambar VI.1 Word Cloud Hasil Wawancara .....	230
Gambar VI.2 Bagan Hirarki .....	231

## DAFTAR TABEL

Tabel III.1 Kelompok Subjek SDM dan Organisasi BLU .....	89
Tabel III.2 Elemen Kunci Pengembangan Manajemen Aset Strategik dari Literatur Sebelumnya .....	111
Tabel III.3 Beberapa Pendekatan Sebelumnya Untuk Manajemen Aset .....	113
Tabel III.4 Berbagai Pendekatan Untuk Analisis Multi Objektif .....	116
Tabel IV.1 Beberapa Pendekatan Fenomenologi.....	127
Tabel IV.2 Perbedaan Fenomenologi Transdental dan Fenomenologi Hermeneutik.....	128
Tabel IV.3 Metode Pengumpulan Data dan Justifikasi Yang Digunakan .....	135
Tabel IV.4 Distribusi Informan Berdasarkan Latar Belakang Organisasi .....	137
Tabel IV.5 Jumlah Informan Berdasarkan Peran/Posisinya Dalam Organisasi. ....	138
Tabel IV.6 Skala Perbandingan AHP (Saaty & Vargas, 2001).....	157
Tabel V.1 BLU Yang Menjadi Obyek Penelitian .....	175
Tabel V.2 Matriks Kriteria Poltekpel Banten .....	181
Tabel V.3 Matriks Kriteria PPIC Tangerang .....	181
Tabel V.4 Matriks Kriteria PTDI Bekasi .....	182
Tabel V.5 Matriks Kriteria BP3C Tangerang .....	182
Tabel V.6 Matriks Kriteria STIP Jakarta .....	182
Tabel V.7 Matriks Kriteria BP3IP Jakarta .....	182
Tabel V.8 Bobot Prioritas Kriteria Utama Poltekpel Banten.....	183
Tabel V.9 Bobot Prioritas Kriteria Utama PPIC Tangerang.....	184
Tabel V.10 Bobot Prioritas Kriteria Utama PTDI Bekasi.....	184
Tabel V.11 Bobot Prioritas Kriteria Utama BP3C Tangerang.....	185
Tabel V.12 Bobot Prioritas Kriteria Utama STIP Jakarta.....	185
Tabel V.13 Bobot Prioritas Kriteria Utama BP3IP Jakarta.....	186
Tabel V.14 Bobot Prioritas Kriteria Utama BLU Vokasi Kemenhub .....	186
Tabel V.15 Bobot Sintesis dan Eigen Maximum (X) Poltekpel Banten.....	188
Tabel V.16 Bobot Sintesis dan Eigen Maximum (X) PPIC Tangerang.....	188
Tabel V.17 Bobot Sintesis dan Eigen Maximum (X) PTDI Bekasi .....	188

Tabel V.18 Bobot Sintesis dan Eigen Maximum (X) BP3C Tangerang .....	189
Tabel V.19 Bobot Sintesis dan Eigen Maximum (X) STIP Jakarta.....	189
Tabel V.20 Bobot Sintesis dan Eigen Maximum (X) BP3IP Jakarta .....	189
Tabel V.21 Eigen Maximum (X) BLU Vokasi Kemenhub .....	190
Tabel V.22 Indeks Random (RI).....	190
Tabel V.23 Bobot Prioritas Alternatif Kriteria MPR .....	192
Tabel V.24 Bobot Prioritas Alternatif Kriteria KMA .....	192
Tabel V.25 Bobot Prioritas Alternatif Kriteria SO .....	193
Tabel V.26 Bobot Prioritas Alternatif Kriteria BO .....	193
Tabel V.27 Bobot Prioritas Alternatif Kriteria MK .....	193
Tabel V.28 Peringkat Alternatif Strategi Manajemen Aset .....	194
Tabel V.29 Hasil AHP Berdasarkan Organisasi Informan .....	196
Tabel V.30 Peringkat Kriteria Utama Berdasarkan Organisasi Informan .....	199
Tabel VI.1 Profil Informan .....	212
Tabel VI.2 Tema dan Sub-Tema .....	232
Tabel VII.1 Strategi, Implementasi, dan Output yang Diinginkan .....	263
Tabel VII.2 Peran dan Kepentingan tiap Stakeholder.....	265

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Pedoman AHP melalui Wawancara Terstruktur .....	294
Lampiran 2. Pertanyaan Wawancara Mendalam .....	301
Lampiran 3. Hasil Saturasi Coding .....	302