UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tanah: Pendekatan Power-Interest Matrix, Social Return on Investment,
dan Highest and Best Use di DKI Jakarta**
Muhammad Dzaky Khairy, Fatima Putri Prativi, S.T., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis langkah-langkah pengamanan aset milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, mengkaji manfaat sosial dari optimalisasi pemanfaatannya sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH), serta menentukan alternatif pengembangan optimal atas bagian lahan komersial. Objek penelitian adalah tanah kosong seluas 8.015 m² di Jalan Tanjung Duren Timur, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, yang berdasarkan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 31 Tahun 2022 diperuntukkan sebagai RTH, namun hingga saat ini dikuasai secara ilegal dan dimanfaatkan sebagai permukiman kumuh, kios ilegal, dan lahan parkir liar. Penelitian menggunakan metode campuran (*mixed method*) dengan pendekatan deskriptif kualitatif dan kuantitatif. Analisis *Power-Interest Matrix* digunakan untuk memetakan pemangku kepentingan dan merumuskan strategi pengamanan aset, analisis *Social Return on Investment* (SROI) digunakan untuk mengkaji manfaat sosial dari optimalisasi pemanfaatan aset, sementara analisis *Highest and Best Use* (HBU) digunakan untuk menentukan alternatif pengembangan optimal atas bagian lahan komersial. Hasil penelitian mengidentifikasi sebelas pemangku kepentingan yang terbagi ke dalam empat kuadran (*Manage Closely*, *Keep Satisfied*, *Keep Informed*, dan *Monitor*), yang kemudian diintegrasikan ke dalam alur pengamanan aset bertahap meliputi pendataan penghuni, sosialisasi persuasif, penerbitan surat peringatan berjenjang, penertiban, dan pengamanan pascapenertiban. Hasil analisis SROI menunjukkan rasio sebesar 1:13,75, yang berarti setiap Rp1,00 yang diinvestasikan dalam pembangunan RTH menghasilkan nilai manfaat sosial sebesar Rp13,75, dengan manfaat bersih mencapai lebih dari Rp106 miliar. Adapun analisis HBU dilakukan terhadap tiga alternatif pengembangan komersial pada bagian lahan yang diizinkan sesuai ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), yaitu *foodcourt*, minimarket, dan restoran. Hasil analisis menunjukkan bahwa nilai lahan setelah pengembangan pada ketiga alternatif tersebut secara konsisten berada di bawah nilai lahan sebelum pengembangan sebesar Rp15.669.000,00/m², sehingga tidak satu pun dari ketiga alternatif memenuhi kriteria produktivitas maksimum. Temuan ini mengonfirmasi bahwa penggunaan yang paling optimal atas lahan tersebut adalah mempertahankannya tanpa pengembangan komersial, sejalan dengan peruntukannya sebagai RTH. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam mengamankan dan mengoptimalkan aset tanah yang belum dimanfaatkan agar sesuai dengan peruntukannya serta dapat meningkatkan pelayanan publik.

Kata kunci: pengamanan aset, optimalisasi aset, ruang terbuka hijau, *Power-Interest Matrix*, *Social Return on Investment*, *Highest and Best Use*

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tanah: Pendekatan Power-Interest Matrix, Social Return on Investment,
dan Highest and Best Use di DKI Jakarta**
Muhammad Dzaky Khairy, Fatima Putri Prativi, S.T., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

ABSTRACT

This study aims to analyze the asset security measures undertaken by the Provincial Government of DKI Jakarta, to examine the social benefits of optimizing the utilization of its underutilized land as Green Open Space (Ruang Terbuka Hijau/RTH), and to determine the optimal development alternative for the commercial portion of the land. The object of this research is an 8,015 m² vacant plot of land located on Jalan Tanjung Duren Timur, Tanjung Duren Selatan Sub-district, Grogol Petamburan District, West Jakarta, which under DKI Jakarta Governor Regulation No. 31 of 2022 is designated as green open space but is currently illegally occupied and used for slum housing, unlicensed kiosks, and unauthorized parking. This research employs a mixed-method approach combining descriptive qualitative and quantitative analysis. The Power-Interest Matrix is used to map stakeholders and formulate asset security strategies, Social Return on Investment (SROI) analysis is used to assess the social benefits of optimizing the asset's utilization, while Highest and Best Use (HBU) analysis is used to determine the optimal development alternative for the commercial portion of the land. The findings identify eleven stakeholders classified into four quadrants (Manage Closely, Keep Satisfied, Keep Informed, and Monitor), which are subsequently integrated into a phased asset security flow comprising occupant data collection, persuasive socialization, tiered warning letters, eviction, and post-eviction security measures. The SROI analysis yields a ratio of 1:13,75, indicating that every Rp1.00 invested in the development of the green open space generates Rp13,75 in social value, with a net benefit exceeding Rp106 billion. The HBU analysis is conducted on three commercial development alternatives permitted under the applicable Building Coverage Ratio (Koefisien Dasar Bangunan/KDB), namely a food court, a minimarket, and a restaurant. The results show that the post-development land value of all three alternatives consistently falls below the pre-development land value of Rp15,669,000.00/m². Consequently, none of the three alternatives meets the maximally productive criterion. This finding confirms that the most optimal use of the land is to maintain it without commercial development, in accordance with its designation as green open space. This study is expected to serve as a reference for the DKI Jakarta Provincial Government in securing and optimizing underutilized land assets in accordance with their designated use, while improving public services.

Keywords: asset security, asset optimization, green open space, Power-Interest Matrix, Social Return on Investment, Highest and Best Use