UNIVERSITAS GADJAH MADA
ANALISIS PENGAMANAN DAN OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET IDLE MILIK PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA
(STUDI KASUS: LAHAN DI JALAN SAMANEA BULEVAR, KEL. JOGLO, KEC. KEMBANGAN, JAKARTA BARAT)
Nada Fat Hiyyah, Anisa Nurpita, S.E.,M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI iii
KATA PENGANTAR iv
DAFTAR ISI v
DAFTAR TABEL vii
DAFTAR GAMBAR viii
INTISARI ix
ABSTRACT x
BAB 1 ..... **1**
PENDAHULUAN **1**
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 11
1.3 Tujuan 12
1.4 Manfaat 12
1.5 Sistematika Penulisan 13
BAB II **16**
TINJAUAN PUSTAKA **16**
2.1 Kondisi Umum 16
2.2 Landasan Teori 19
2.2.1 Optimalisasi Aset Publik 19
2.2.2 Pengamanan Aset Publik 19
2.2.3 Pemanfaatan Aset Publik 21
2.3 Penelitian Terdahulu 24
2.4 Keaslian Penelitian 30
BAB III **31**
METODOLOGI **31**
3.1 Metode Penelitian 31
3.2.1 Jenis Data 32
3.2.2 Sumber Data 32
3.3 Teknik Pengumpulan Data 33
3.3.1 Inspeksi Lapangan 33
3.3.2 Wawancara 33
3.3.3 Kuesioner 33
3.4 Populasi 34
3.4.1 Populasi *Analytical Hierarchy Process* 34
3.4.2 Populasi Analisis Pasar 34
3.5 Sampel 34

UNIVERSITAS GADJAH MADA
ANALISIS PENGAMANAN DAN OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET IDLE MILIK PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA (STUDI KASUS: LAHAN DI JALAN SAMANEA BULEVAR, KEL. JOGLO, KEC. KEMBANGAN, JAKARTA BARAT)
Nada Fat Hiyyah, Anisa Nurpita, S.E.,M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

3.5.1 Sampel *Analytical Hierarchy Process* 35
3.5.2 Sampel Analisis Pasar 35
3.6 Teknik Analisis Data 36
3.6.1 Analisis *Root Cause Analysis*(RCA) 36
3.6.2 Analisis *Analytical Hierarchy Process* (AHP) 39
3.6.3 Analisis *Highest and Best Use* (HBU) 47
BAB IV 53
HASIL DAN PEMBAHASAN 53
4.1 Analisis Pengamanan Aset 53
4.1.1 Mendefinisikan permasalahan 53
4.1.2 Menemukan Akar Permasalahan 57
4.1.3 Penyusunan Rencana Tindakan 61
4.1.4 Analisis Kelayakan Biaya Pengamanan (Benefit-Cost Analysis) 65
4.2. *Analytical Hierarchy Process* (AHP) 69
4.2.1 Ketentuan Pembangunan Sekolah 72
4.2.2 Analisis Kebutuhan Ruang untuk Pembangunan Sekolah 74
4.2.3 Estimasi Biaya Konstruksi 76
4.2.4 Sumber Pendanaan Operasional 77
4.3 Analisis *Highest and Best Use* (HBU) 79
4.3.1 Profil Responden 80
4.3.2 Analisis Nilai Pasar 83
4.3.3 Analisis Aspek Legalitas 86
4.3.4 Analisis Aspek Fisik 89
4.3.5 Tingkat Diskonto (Discount Rate) 92
4.3.6 Analisis *Highest and Best Use Food court* 93
4.3.7 Analisis *Highest and Best Use* Gedung Serbaguna 97
4.3.8 Analisis *Highest and Best Use Sport center* 101
4.3.9 Analisis Aspek Finansial 106
4.3.10 Analisis Produktivitas Maksimum 108
4.3.11 Apabila aset dikelola oleh swasta dengan skema sewa 109
4.3.12 *Cost Benefit Analysis* 111
4.3.13 Manfaat Sosial Pembangunan Sarana Pendidikan 114
BAB V 117
KESIMPULAN DAN SARAN 117
5.1 Kesimpulan 117
5.2 Saran 118
LAMPIRAN 124