

## INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengelolaan aset tanah dan bangunan PT Pertamina (Persero) dengan cara mengukur perbedaan tingkat arti penting dan kinerja melalui faktor-faktor pengelolaan aset tanah dan bangunan. Faktor-faktor ini dikembangkan dari peraturan pemerintah dan hasil penelitian terdahulu. Penelitian ini juga mengidentifikasi peran manajemen tingkat atas, menengah, dan bawah terhadap kinerja pengelolaan aset. Data dikumpulkan dengan metode survey kuesioner kepada pejabat/ pegawai yang erat kaitannya dengan kewenangan pengelolaan aset perusahaan yang dikuantitatifkan dengan skala likert. Diperoleh 96 sampel dari total populasi sejumlah 314 dengan metode pengambilan sampel *judgment sampling* atau *purposive sampling*. Alat analisis yang dipergunakan adalah *Importance Performance Analysis (IPA)* dengan metode ketidakpastian dan analisis varian satu arah Kruskal Wallis.

Hasil analisis menunjukkan bahwa terdapat 5 (lima) variabel yang termasuk kategori memiliki arti penting yang tinggi namun belum maksimal kinerjanya sehingga mendapat prioritas tertinggi untuk segera ditangani yaitu, pengamanan aset tanah dan bangunan secara hukum; kontribusi arus kas dari pemanfaatan aset tanah dan bangunan; integrasi secara *bottom-up* antara perencanaan strategik aset tanah & bangunan dan unit bisnis; Sistem Informasi Manajemen Aset berfungsi dalam menyediakan informasi untuk pengambilan keputusan; dan sumber daya manusia yang terlatih dan profesional dalam pengelolaan aset tanah dan bangunan. Hasil uji Kruskal Wallis menunjukkan bahwa terdapat perbedaan yang nyata atas persepsi kinerja faktor-faktor kunci pengelolaan aset berdasarkan peran manajemen tingkat atas dan menengah.

Kata kunci: manajemen aset tanah dan bangunan, analisis IPA dengan metode ketidakpastian, analisis varian satu arah Kruskal Wallis.



## ABSTRACT

The aim of this research is to analyze the corporate real estate management conducted in PT Pertamina (Persero) by measuring the importance and performance level of the critical success factors of CREM. The variables are adopted from the government regulation and prior researches. The research also identifies the role of the top management, middle management, and lower management to the performance of the critical success factors of CREM. Data are collected by survey method with questionnaire which is quantified by likert scale. It covers 96 samples of 314 total population by using judgment sampling or purposive sampling. The techniques of analysis are Importance Performance Analysis (IPA) under uncertainty method and Kruskal Wallis one-way analysis of variance by ranks.

The result shows that there are five variables considered as having high importance level but poor performance. These variables are classified as the highest priority and call for immediate action, i.e. "existence of corporate real estate asset by law, contribution of cash flow from corporate real estate asset, bottom-up integration of strategic planning for real estate and business unit, high performing real estate management information system in providing information for decision making, and professionally trained and qualified human resource in real estate. The Kruskal Wallis's test shows that there is a significant difference in the performance of the critical success factors of CREAM based on the role of the top management and middle management.

**Key words:** corporate real estate management, IPA under uncertainty method, Kruskal Wallis one-way analysis of variance by ranks.