

**ANALISIS PENDAYAGUNAAN ASET PROPERTI *IDLE*
MILIK PLN UID JAKARTA RAYA**

TESIS



**KEVIN SAHAT PARSAULIAN
2221011021**


**FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL
MAGISTER MANAJEMEN
UNIVERSITAS BAKRIE
JAKARTA
2024**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun
rujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Kevin Sahat Parsaulian

NIM : 2221011021

Tanda Tangan : 

Tanggal : 18 Juli 2024

HALAMAN PERSETUJUAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Kevin Sahat Parsaulian
NIM : 2221011021
Program Studi : Magister Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial
Judul Skripsi : Analisis Pendayagunaan Aset Properti Idle Milik PLN
UID Jakarta Raya

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial, Universitas Bakrie.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing

: Dr. Agr. Wahyudi David S.T.P., M.Sc



Ditandatangani secara elektronik oleh Wahyudi David pada 23/08/2024 17:14

Penguji 1

: Ir. Gunardi Endro, Ph.D.



Ditandatangani secara elektronik oleh Gunardi pada 23/08/2024 14:04

Penguji 2

: Arief Bimantoro Suharko, Ph.D

Ditetapkan di Jakarta

Tanggal 22 Agustus 2024

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai Civitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Kevin Sahat Parsaulian
NIM : 2221011021
Program Studi : Magister Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial
Judul Tesis : Analisis Pendayagunaan Aset Properti Idle Milik PLN
UID Jakarta Raya.

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalty – Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

ANALISIS PENDAYAGUNAAN ASET PROPERTI IDLE MILIK PLN UID JAKARTA RAYA

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti – Non Eksklusif ini Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalih media formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta untuk kepentingan akademis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benar nya.

Dibuat di : Jakarta

Pada Tanggal : 26 Agustus 2024

Yang menyatakan,



Kevin Sahat Parsaulian

ANALISIS PENDAYAGUNAAN ASET PROPERTI *IDLE* MILIK PLN UID JAKARTA RAYA

(Kevin Sahat Parsaulian)

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pendayagunaan aset properti idle milik PLN UID Jakarta Raya. Aset properti idle adalah aset yang tidak digunakan atau tidak dimanfaatkan secara optimal oleh perusahaan, yang berpotensi menjadi beban keuangan jika dibiarkan tanpa pengelolaan yang tepat. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat diidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan properti tersebut menjadi idle, serta solusi strategis yang dapat diimplementasikan untuk memaksimalkan nilai dan kontribusi aset tersebut terhadap kinerja perusahaan. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan studi kasus pada PLN UID Jakarta Raya. Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan pihak-pihak terkait, analisis dokumen perusahaan, serta observasi langsung terhadap aset-aset yang termasuk dalam kategori idle. Analisis data dilakukan menggunakan metode analisis deskriptif untuk mengidentifikasi potensi pemanfaatan dan kendala-kendala yang ada. Hasil penelitian menunjukkan bahwa beberapa aset properti idle dapat dimanfaatkan untuk keperluan komersial, seperti penyewaan atau alih fungsi menjadi fasilitas bisnis yang lebih produktif. Selain itu, ditemukan pula kendala dalam bentuk regulasi dan birokrasi yang menghambat proses optimalisasi aset-aset tersebut. Penelitian ini menyimpulkan bahwa strategi yang komprehensif dan kolaboratif antara PLN dan pemangku kepentingan lainnya diperlukan untuk memaksimalkan pendayagunaan aset properti idle guna meningkatkan efisiensi operasional dan nilai ekonomi perusahaan.

Kata Kunci: Aset Properti Idle, Pendayagunaan Aset, PLN UID Jakarta Raya, Efisiensi Operasional, Optimalisasi Aset.

ANALYSIS OF IDLE PROPERTY ASSETS UTILIZATION OWNED BY PLN UID JAKARTA RAYA

(Kevin Sahat Parsaulian)

ABSTRACT

This study aims to analyze the utilization of idle property assets owned by PLN UID *Jakarta Raya*. *Idle property assets are those that are not used or not optimally utilized by the company, which could potentially become financial burdens if left unmanaged. This research seeks to identify the factors that cause these properties to become idle, as well as strategic solutions that can be implemented to maximize the value and contribution of these assets to the company's performance.*

The research methodology used is a qualitative approach with a case study on PLN UID Jakarta Raya. Data were collected through in-depth interviews with relevant stakeholders, analysis of company documents, and direct observation of assets categorized as idle. Data analysis was conducted using descriptive analysis methods to identify potential uses and existing constraints.

The results of the study indicate that some idle property assets can be utilized for commercial purposes, such as leasing or repurposing into more productive business facilities. Additionally, regulatory and bureaucratic barriers were found to hinder the optimization process of these assets. The study concludes that a comprehensive and collaborative strategy between PLN and other stakeholders is required to maximize the utilization of idle property assets in order to enhance operational efficiency and the company's economic value.

Keywords: Idle Property Assets, Asset Utilization, PLN UID Jakarta Raya, Operational Efficiency, Asset Optimization

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa beserta rahmat, karunia, dan hidayah yang dilimpahkan oleh-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tugas Akhir ini tepat waktu. Tugas Akhir ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Manajemen. Walaupun Tugas Akhir ini masih jauh dari kata sempurna, penulis berharap bahwa Tugas Akhir ini dapat memberikan pengetahuan dan manfaat. Selama proses penyusunan Tugas Akhir, penulis mendapatkan banyak bantuan, bimbingan, motivasi, dan masukan yang sangat berharga dari banyak pihak. Oleh sebab itu, penulis ini menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan pertolongan dan rahmat yang tidak terhingga, sehingga penulis diberikan kemudahan dan kelancaran dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
2. Bapak dan Ibu Orang Tua Penulis yang tercinta. Terima kasih atas segala ilmu, kasih sayang, dukungan, dan yang terpenting doa-doa serta semangat yang selalu dihantarkan untuk anaknya.
3. Bapak Dr.agr. Wahyudi David, S.T.P.,M.Sc. selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang senantiasa memberi masukan selama proses penyelesaian Tugas Akhir ini, sehingga penulis bisa menyelesaikan tepat waktu.
4. Bapak Arief Bimantoro Suharko, Ph.D. dan Bapak Ir. Gunardi Endro, Ph.D. selaku dosen pembahas yang telah memberikan saran dan masukan untuk Tugas Akhir ini.
5. Hana dan Abdul terima kasih teman seperbimbingan yang selalu saling dukung dan mengabarkan informasi-informasi terkait thesis serta membantu memberikan dukungan untuk menyelesaikan thesis ini.
6. Seera, Medy, Budi, Dwi sahabat serta teman yang selalu sekelas pada akhir-akhir semester ini, terimakasih telah baik dan senantiasa menghibur.

7. Vera, Beatrice, Caterine, Eviroza dan Nicky terimakasih telah membantu, mendengarkan, memberikan solusi, dan semangat hingga akhirnya thesis ini bisa diselesaikan.
8. Seluruh teman-teman MM yang sudah berjuang dan saling membantu dalam 2 tahun ini. Terima kasih banyak pengalaman dan pelajarannya.

Jakarta, 26 Agustus 2024

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PE.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian	4
1.4.1 Manfaat Teoritis.....	4
1.4.2 Manfaat Praktis	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	6
2.1 Definisi Konsep dan Pendekatan Teori	6
2.1.1 Pengertian Aset	6
2.1.2 Pemanfaatan Aset	7
2.1.3 Pendayagunaan Aset	12
2.1.4 Pendapatan	13
2.2 Penelitian Terdahulu	14

2.3	Kerangka Pemikiran	17
BAB III METODE PENELITIAN.....		18
3.1	Metode Penelitian	18
3.2	Objek Penelitian.....	18
3.3	Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data.....	19
3.4	Instrumen Penelitian	20
3.5	Teknik Analisis Data	21
3.6	Pengujian Keabsahan Data	27
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		29
4.1	Gambaran Umum Objek Penelitian	29
4.2	Analisis Potensi Aset Idle Terhadap Demografi.....	32
4.3	Analisis Nilai dan Potensi Optimalisasi Aset Idle	36
4.3.1	Aspek Legal dan Risiko	40
4.4	Analisa Potensi Optimalisasi Pendayagunaan Aset <i>Idle</i>	49
4.4.1	Aset Eks. Kantor PLN Pamulang	49
4.4.2	Aset Eks. Gudang PLN Pasar Burung	56
4.4.3	Aset Eks. Kantor PLN Tanjung Priuk	68
4.5	Skala Prioritas Pendayagunaan Aset Idle	80
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....		88
5.1	Kesimpulan	88
5.2	Saran	89
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Kategori Aset PLN UID Jakarta Raya	3
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	17
Tabel 3. 1 Variabel Pengukuran Balanced Scorecard	25
Tabel 4. 1 Tabel Nilai Perolehan dan Revaluasi Aset Tanah Idle	32
Tabel 4. 2 Tingkat Populasi Kependudukan DKI Jakarta 2019 – 2023	35
Tabel 4. 3 Tingkat Populasi Kependudukan Banten 2019 – 2023	36
Tabel 4. 4 Analisa SWOT Aset Idle Milik PLN	38
Tabel 4. 5 Lokasi dan Luas Tanah Dayaguna Aset Idle	39
Tabel 4. 6 Pemetaan Sumber Risiko dalam Aspek Legal	42
Tabel 4. 7 Tabel Kriteria Penilaian Risiko Berdasarkan ISO 31000	43
Tabel 4. 8 Tingkat Risiko Pendayagunaan Aset Idle	44
Tabel 4. 9 Karakteristik Lahan Pendayagunaan Aset Eks. Kantor Pamulang	51
Tabel 4. 10 Kelayakan Bisnis dan Asumsi Pemanfaatan Aset Minimarket	53
Tabel 4. 11 Akumulasi Arus Kas Proyeksi Keuangan Minimarket	53
Tabel 4. 12 Analisis Kelayakan Bisnis Indomaret	54
Tabel 4. 13 Nilai NPV, IRR dan B/C Ratio Proyek Minimarket	55
Tabel 4. 14 Ketentuan dn Nilai Rencana Detail Tata Ruang DKI Jakarta	56
Tabel 4. 15 Perhitungan Luas Efektif Pengembangan Ruko	57
Tabel 4. 16 Perhitungan Intensitas Pemanfaatan Ruang Rencana Ruko	58
Tabel 4. 17 Perhitungan Intensitas Pemanfaatan Ruang Properti	60
Tabel 4. 18 Identifikasi Kesesuaian Intensitas Pemanfaatan Maksimal dengan Intensitas Pemanfaatan Properti	60
Tabel 4. 19 Karakteristik Lahan Optimalisasi Eks. Gudang PLN Pasar Burung	61
Tabel 4. 20 Estimasi Biaya Investasi Pembangunan Ruko	64
Tabel 4. 21 Estimasi Biaya Operasional Proyek Ruko	64
Tabel 4. 22 Analisa Kajian Kelayakan Finansial Pembangunan Ruko	65
Tabel 4. 23 Skenario Sensitivitas dan Output Proyek Ruko	67
Tabel 4. 24 Karakteristik Lahan Eks. Kantor PLN Tanjung Priok	70
Tabel 4. 25 Estimasi Biaya Investasi Proyek SPKLU dan Lahan Parkir	76

Tabel 4. 26 Estimasi Biaya Operasional Proyek SPKLU dan Lahan Parkir.....76
Tabel 4. 27 Kelayakan Finansial & Bisnis Proyek SPKLU dan Lahan Parkir78
Tabel 4. 28 Skenario Sensitivitas Proyek SPKLU dan Lahan Parkir79

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4. 1 Peta Wilayah Area/Unit Pelaksana PLN UID Jakarta Raya	29
Gambar 4. 2 Bagan Bidang Aset Properti PLN UID Jakarta Raya.....	31
Gambar 4. 3 Grafik PDRB DKI Jakarta dan Banten	34
Gambar 4. 4 Peta Tingkat Risiko Inheren.....	46
Gambar 4. 5 Peta Tingkat Risiko Residual	47
Gambar 4. 6 Peta Tingkat Risiko Target.....	48
Gambar 4. 7 Peta Layout Eks. Kantor PLN Pamulang	50
Gambar 4. 8 Peta Layout Eks. Gudang Pasar Burung	59
Gambar 4. 9 Layout Rencana Pembangunan Ruko	62
Gambar 4. 10 Peta Layout Eks. PLN Tanjung Priok	71