

**STRATEGI PENINGKATAN EFEKTIVITAS PENGELOLAAN ASET  
DAERAH MELALUI OPTIMALISASI PEMANFAATAN BARANG  
MILIK DAERAH (BMD) PADA BADAN PENGELOLAAN ASET  
DAERAH PROVINSI DKI JAKARTA (STUDI KASUS UNIT  
PENGELOAAN JAKARTA ASSET MANAGEMENT CENTER)**

**TESIS**



**RIZKY FELIANA DEVI**

**2221021018**

**PROGRAM STUDI  
MAGISTER MANAJEMEN  
UNIVERSITAS BAKRIE  
JAKARTA  
2024**

**HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

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

**Nama: Rizky Feliana Devi**

**NIM: 2221021018**

**Tanda Tangan:**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rizky Feliana Devi' with a star symbol at the end. The signature is written over a horizontal line.

**Tanggal : 2024**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Rizky Feliana Devi  
NIM : 2221021018  
Program Studi : Magister Manajemen  
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial  
Judul Skripsi : “Strategi Peningkatan Efektivitas Pengelolaan Aset Daerah Melalui Optimalisasi Pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) Pada Badan Pengelolaan Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta (Studi Kasus Unit Pengelola Jakarta Asset Management Center)”

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan di terima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Univeristas Bakrie.

**DEWAN PENGUJI**

Pembimbing : Gunardi Endro, Ph.D.



ditandatangani secara elektronik oleh  
Gunardi  
pada 13/08/2024 22:46

Pembahas 1 : Prof. Dr. Hoga Saragih, ST, MT (.....diisi ttd dosen)

Pembahas 2 : Arief Bimantoro Suharko, Ph.D (.....diisi ttd dosen)

Ditetapkan di Jakarta

Tanggal 12 Agustus 2024

## UNGKAPAN TERIMA KASIH

Puji Syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini. Penyusunan Tesis ini dilakukan sebagai salah satu persyaratan untuk mencapai gelar Magister Manajemen pada Fakultas Ekonomi Dan Ilmu Sosial Universitas Bakrie.

Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan Tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu saya mengucapkan terima kasih banyak kepada :

1. Ibu dan adik penulis atas doa dan dukungan moral yang tiada terbatas kepada penulis.
2. Gunardi Endro, Ir., M.B.A., M.Hum., M.Soc.Sci., Ph.D selaku dosen pembimbing tesis yang telah memberikan waktu, tenaga, bimbingan, masukan dan dukungan yang berharga sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
3. Selaku dosen pembahas proposal dan dosen penguji tesis yang telah membantu memberikan masukan dalam memperbaiki isi dan penulisan tesis.
4. Selaku dosen penguji tesis yang telah membantu memberikan masukan dalam memperbaiki isi dan penulisan tesis.
5. Dosen dan seluruh staf pegawai Universitas Bakrie atas bantuan yang diberikan selama penulis menyusun tesis ini.
6. Dra. Ireni selaku Sekretaris Badan Pengelolaan Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta yang telah memberikan izin untuk melakukan riset penelitian di Badan Pengelolaan Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta
7. Bambang Tristianto SE, MS.i selaku Kepala Suku Badan Pengelolaan Aset Daerah Kota Administrasi Jakarta Timur selaku pembimbing dan pewawancara yang telah memberikan izin untuk melakukan riset penelitian di Suku Badan Pengelolaan Aset Daerah Kota Administrasi Jakarta Timur

8. Dedi Kuswara SE, M.Si selaku pembimbing dan pewawancara di Kantor Suku Badan Pengelolaan Aset Daerah Kota Administrasi Jakarta Timur
9. Ibu Tri Widiastuti selaku pembimbing dan pewawancara di Kantor Suku Badan Pengelolaan Aset Daerah Kota Administrasi Jakarta Timur
10. Bapak Ifan M. Firmansyah selaku Kepala Unit Pengelola Jakarta Asset Management Centre (UP JAMC)
11. Teman-teman seperjuangan Program Studi Magister Manajemen Batch 19 angkatan tahun 2023-2024 serta seluruh teman-teman baik penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang selalu memberikan semangat dan dukungan kepada penulis.
12. Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu atas dukungan dan semangatnya.

Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat-Nya kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini tidak luput dari kekurangan. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran demi kesempurnaan tesis ini. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi setiap pihak yang membutuhkan.

Jakarta, 29 Mei 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rizky Feliana Devi' with a star symbol at the end. The signature is written in a cursive style and is positioned above the printed name.

**Rizky Feliana Devi**

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI**

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

**Nama** : Rizky Feliana Devi  
**NIM** : 2221021018  
**Program Studi** : Magister Manajemen

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 :

**“Strategi Peningkatan Efektivitas Pengelolaan Aset Daerah Melalui Optimalisasi Pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) Pada Badan Pengelolaan Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta (Studi Kasus Unit Pengelola Jakarta Asset Management Center)”**

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 sebenarnya.

**Dibuat di : Jakarta**

**Pada Tanggal : 29 Mei 2024**



**Yang Menyatakan**  
**(Rizky Feliana Devi)**

**STRATEGI PENINGKATAN EFEKTIVITAS PENGELOLAAN ASET  
DAERAH MELALUI OPTIMALISASI PEMANFAATAN BARANG  
MILIK DAERAH (BMD) PADA BADAN PENGELOLAAN ASET  
DAERAH PROVINSI DKI JAKARTA (STUDI KASUS UNIT  
PENGELOLA JAKARTA ASSET MANAGEMENT CENTER)**

**Rizky Feliana Devi**

---

**ABSTRAK**

Pengelolaan aset daerah yang optimal dan efektif menjadi kunci dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Penelitian ini mengkaji tentang strategi peningkatan efektivitas pengelolaan aset daerah melalui optimalisasi pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) di Badan Pengelolaan Aset Daerah (BPAD) Provinsi DKI Jakarta, dengan fokus studi kasus pada Unit Pengelola Jakarta Asset Management Center (UP JAMC). Berdasarkan penelitian dengan menggunakan metode kualitatif melalui studi literatur, wawancara, dan analisis dokumen, penelitian ini bertujuan menganalisis kondisi terkini pengelolaan aset daerah terutama pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, mengidentifikasi masalah dan hambatan, serta merumuskan strategi yang dapat meningkatkan efektivitas pengelolaan aset daerah terutama pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD). Temuan menunjukkan bahwa terdapat pengelolaan aset yang tidak optimal tentu dapat mengurangi manfaat ekonomi dan efisiensi pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD). Hal ini dikarenakan terdapat beberapa hambatan dalam pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD), seperti penguasaan aset oleh pihak ketiga tanpa perikatan, belum teridentifikasinya aset secara menyeluruh, dan inkonsistensi data antara dokumen dan kondisi eksisting. Penelitian ini memberikan rekomendasi strategi untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi pengelolaan aset daerah, yakni meliputi peningkatan koordinasi antar instansi, pemutakhiran data aset, dan peningkatan transparansi serta akuntabilitas dalam pengelolaan aset.

**Kata Kunci: Strategi, Efektivitas Pengelolaan Aset, Pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD)**

**STRATEGY TO INCREASE THE EFFECTIVENESS OF REGIONAL  
ASSET MANAGEMENT THROUGH OPTIMIZING THE USE OF  
REGIONAL OWNED GOODS (BMD) AT THE REGIONAL ASSET  
MANAGEMENT AGENCY OF DKI JAKARTA PROVINCE (CASE  
STUDY OF THE JAKARTA ASSET MANAGEMENT CENTER  
MANAGEMENT UNIT)**

**Rizky Feliana Devi**

---

**ABSTRACT**

Optimal and effective regional asset management is the key to increasing Regional Original Income (PAD). This research examines strategies for increasing the effectiveness of regional asset management through optimizing the use of Regional Property (BMD) at the DKI Jakarta Province Regional Asset Management Agency (BPAD), with a case study focus on the Jakarta Asset Management Center (UP JAMC) Management Unit. Based on research using qualitative methods through literature studies, interviews and document analysis, this research aims to analyze the current conditions of regional asset management, especially the use of Regional Property (BMD) belonging to the DKI Jakarta Provincial Government, identify problems and obstacles, and develop strategies that can improve effectiveness of regional asset management, especially the use of Regional Property (BMD). The findings show that non-optimal asset management can certainly reduce economic benefits and efficiency in the use of Regional Property (BMD). This is because there are several obstacles in the management of Regional Property (BMD), such as control of assets by third parties without engagement, the complete identification of assets, and data inconsistencies between documents and existing conditions. This research provides strategy recommendations to increase the effectiveness and efficiency of regional asset management, which includes increasing coordination between agencies, updating asset data, and increasing transparency and accountability in asset management.

**Keywords: Strategy, Effectiveness of Asset Management, Utilization of Regional Property (BMD)**



## DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
UNGKAPAN TERIMA KASIH.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I .....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan Penelitian .....	9
1.4 Manfaat Penelitian .....	10
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	10
BAB II.....	11
OBJEK PENELITIAN .....	11
2.1 Gambaran Umum Perusahaan.....	11
2.1.1 Tentang BPAD Provinsi DKI Jakarta.....	11
2.1.2 Visi dan Misi Badan Pengelola Aset Daerah (BPAD) .....	12
2.1.3 Tugas dan Fungsi .....	12
2.1.4 Isu Penting Penyelenggaraan Tugas dan Fungsi BPAD .....	15
2.1.5 Struktur Organisasi Badan Pengelola Aset Daerah (BPAD) .....	16
2.1.6 Sumber Daya Manusia.....	20
2.1.7 Sejarah Singkat Unit Pengelola Jakarta Asset Management Center.....	21
2.1.8 Visi dan Misi Unit Pengelola Jakarta Asset Management Center .....	21
2.1.9 Tujuan Pendirian Unit Pengelola Jakarta Asset Management Center .....	22
2.1.10 Tugas dan Fungsi Unit Pengelola Jakarta Asset Management Center .....	22
2.2 Mitra Pemanfaatan Barang Milik Daerah Provinsi DKI Jakarta .....	23
BAB III.....	26
TINJAUAN PUSTAKA.....	26

3.1	Landasan Teori.....	26
3.1.1	Definisi Pengelolaan .....	26
3.1.2	Aset.....	26
3.1.3	Barang Milik Daerah .....	29
3.1.4	Pengelolaan Aset Daerah atau Pengelolaan Barang Daerah.....	30
3.1.5	Definisi Pemanfaatan.....	32
3.1.6	Pemanfaatan Barang Milik Daerah.....	34
3.1.7	Definisi Strategi .....	35
3.1.8	Definisi Efektivitas .....	37
3.1.9	Definisi Optimalisasi .....	37
3.1.10	Pendapatan Asli Daerah.....	39
3.1.11	Penelitian Terdahulu .....	39
3.2	Pendekatan Masalah Optimalisasi Pemanfaatan BMD Pada Badan Pengelolaan Aset Daerah (BPAD) Provinsi DKI Jakarta Studi Kasus Unit Pengelola Jakarta Asset Management Center. ....	44
3.3	Alternatif Penyelesaian Masalah.....	46
3.4	Kerangka Pemikiran.....	47
BAB IV .....		49
METODOLOGI .....		49
4.1	Pendekatan Penelitian .....	49
4.1.1	Pendekatan Kualitatif.....	50
4.1.2	Metode Deskriptif.....	50
4.2	Metode Pengumpulan Data Atau Informasi.....	52
4.3	Teknik Analisis Data Atau Informasi .....	53
4.4	Teknik Analisis Data.....	54
4.5	Research Framework.....	55
4.6	Lokasi dan Waktu Penelitian .....	56
BAB V.....		57
HASIL DAN PEMBAHASAN.....		57
5.1	Hasil .....	57
5.1.1	Efektivitas Pengelolaan Aset Daerah.....	64
5.1.2	Optimalisasi Pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD).....	67
5.1.2.1	Identifikasi terkait Inventarisasi Fisik dan Legal dan Penilaian Aset ...	67

5.1.2.2	Analisis Optimalisasi Pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) .....	74
5.1.3	Faktor Penghambat Dalam Pengelolaan Aset Daerah Melalui Optimalisasi Pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) .....	76
5.1.3.1	Penguasaan Aset atau Pendudukan Aset oleh Pihak Lain.....	77
5.1.3.2	Belum Teridentifikasinya Aset Yang Diajukan Permohonan .....	80
5.1.3.3	Inkonsistensi Data Antara Dokumen Resmi Dan Eksisting Di Lapangan.....	81
5.2	Pembahasan.....	82
BAB VI .....		87
KESIMPULAN DAN SARAN.....		87
6.1	Kesimpulan .....	87
6.2	Saran Penelitian.....	89
6.2.1	Saran Bagi Badan Pengelolaan Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta dan Unit Pengelola Jakarta Asset Management Center (UP JAMC).....	89
6.2.2	Saran Bagi Penelitian Selanjutnya.....	90
DAFTAR PUSTAKA .....		91
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....		95

