

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	i
SURAT PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Pertanyaan Penelitian	7
1.4. Tujuan Penelitian.....	7
1.5. Manfaat Penelitian	7
BAB II	8
TELAAH PUSTAKA	8
2.1. Telaah Pustaka	8
2.1.1. Pengertian Aset	8
2.1.2. Jenis Aset.....	9
2.1.3. Manajemen Aset	10
2.1.4. Siklus Hidup Manajemen Aset	10
2.1.5. Hubungan Manajemen Aset	12
2.1.6. Sistem Manajemen Aset.....	13
2.1.7. Manfaat Sistem Manajemen Aset	14
2.1.8. Struktur Sistem Manajemen Aset	16
2.1.9. Regulasi Sistem Pengelolaan Aset	20
2.1.10. Standar Proses	26

2.1.11.	Standar ISO 55000 Series	27
2.1.12.	ISO 55001 dan ISO 55002	28
2.1.13.	Kesiapan (Maturity) Sistem Manajemen Aset	29
2.1.14.	Subjek Kesiapan (<i>Maturity</i>) Manajemen Aset	32
2.2.	Review Penelitian Yang Relevan	38
2.3.	Kerangka Analisis.....	45
BAB III.....	46	
METODOLOGI PENELITIAN	46	
3.1.	Objek Penelitian	46
3.2.	Pendekatan Penelitian Kualitatif	46
3.2.1.	Teknik Pengumpulan Data	47
3.3.	Prosedur Penelitian	49
3.3.1.	<i>Understand The Work Process</i>	50
3.3.2.	<i>Perform ISO 55000 Assessment</i>	50
3.3.3.	<i>Analyze the Gaps</i>	50
3.3.4.	<i>Initiate The Improvement to ISO 55000</i>	51
3.4.	Alat Analisis	51
3.5.	Metode Analisis ISO 55000	62
BAB IV	68	
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	68	
4.1.	Deskripsi Unit Analisis	68
4.2.	Hasil Penelitian dan Pembahasan.....	72
4.2.1.	<i>Understand The Work Process</i>	72
4.2.2.	<i>Perform ISO 55000 Assessment</i>	74
4.2.3.	<i>Analyzing the gaps</i>	110
4.3.	Pembahasan	114
4.2.4.	<i>Initiate The Improvement to ISO 55000</i>	115
BAB V.....	119	
KESIMPULAN DAN SARAN	119	
5.1.	Kesimpulan	119
5.2.	Saran Penelitian.....	120
DAFTAR PUSTAKA	121	

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran A Dokumentasi Penelitian
- Lampiran B Form Alat Ukur ISO 55000
- Lampiran C Hasil Turnitin (Plagiarisme)
- Lampiran D File Pendukung Lainnya

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Level of Asset Management and Their Management	3
Gambar 1. 2 Pengaruh Pemerintah terhadap Pengelolaan Aset PT. KAI	4
Gambar 1. 3 Perencanaan Sertifikat ISO 55000	6
Gambar 2. 1 Siklus Hidup Manajemen Aset.....	11
Gambar 2. 2 Hubungan Manajemen Aset dan Bisnis	13
Gambar 2. 3 Peran Sistem Manajemen Aset.....	14
Gambar 2. 4 Struktur Sistem Manajemen Aset.....	16
Gambar 2. 5 Asset Management Maturity “Bow Tie”.....	30
Gambar 2. 6 Manajemen Sistem Klausul ISO 55000	32
Gambar 2. 7 Model Konseptual Manajemen Aset	33
Gambar 2. 8 Kerangka Analisis	45
Gambar 3. 1 Alur Prosedur Penelitian	49
Gambar 3. 2 Contoh Overview Penilaian Penerapan Asset Management	66
Gambar 4. 1 Logo Perusahaan PT. KAI (Persero).....	69
Gambar 4. 2 Stuktur Organisasi PT. KAI	71
Gambar 4. 3 Proses Manajemen Aset PT. KAI	73
Gambar 4. 4 <i>Overview Asset Management Context</i>	74
Gambar 4. 5 <i>Overview Asset Management Landscape</i>	89

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Klausul dalam standar internasional ISO 55001	28
Tabel 2. 2 <i>Asset Management Maturity Scale</i>	31
Tabel 2. 3 Review Penelitian-Penelitian Yang Relevan	44
Tabel 3. 1 Matrix Wawancara.....	48
Tabel 3. 2 Kuisisioner Analisis Kesiapan Manajemen Aset pada Klausul ISO 55000 pada Sistem Manajemen	53
Tabel 3. 3 Kuisisioner Aspek <i>Asset Management Policy</i>	59
Tabel 3. 4 Kuisisioner Aspek <i>Asset Management Strategy and Objective</i>	60
Tabel 3. 5 Kuisisioner Aspek <i>Strategy Planning</i>	61
Tabel 3. 6 Rangkuman Kalusul ISO 55000	63
Tabel 3. 7 Rangkuman Klausul <i>Asset Management Landscape</i>	64
Tabel 3. 8 <i>ISO Maturity Scale</i>	65
Tabel 3. 9 <i>Scorecard Assessment ISO 55000</i>	65
Tabel 4. 1 Ringkasan Sejarah Perkeretaapian Indonesia	68
Tabel 4. 2 Tingkat kematangan grup subjek <i>Context of Organization</i>	77
Tabel 4. 3 Tingkat kematangan grup subjek <i>Leadership</i>	78
Tabel 4. 4 Tingkat kematangan grup subjek <i>Planning</i>	80
Tabel 4. 5 Tingkat kematangan grup subjek <i>Support</i>	83
Tabel 4. 6 Tingkat kematangan grup subjek <i>Operation</i>	85
Tabel 4. 7 Tingkat Kematangan Grup Subjek <i>Performance Evaluation</i>	86
Tabel 4. 8 Tingkat kematangan grup subjek <i>Improvement</i>	88
Tabel 4. 9 Tingkat kematangan grup subjek <i>strategy and planning</i>	91
Tabel 4. 10 Tingkat kematangan grup subjek <i>asset management decision making</i>	95
Tabel 4. 11 Tingkat Kematangan Grup Subjek <i>Life Cycle Delivery</i>	100
Tabel 4. 12 Tingkat Kematangan Grup Subjek <i>Asset Information</i>	103
Tabel 4. 13 Tingkat Kematangan Grup Subjek <i>Organizational and People</i>	106
Tabel 4. 14 Tingkat Kematangan Grup Subjek <i>Risk and Review</i>	110
Tabel 4. 15 <i>Overview Gaps Profile ISO 55000 Context</i>	111
Tabel 4. 16 <i>Overview Gaps Profile AM Landscape</i>	112

ABSTRAK

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan salah satu perusahaan milik negara (BUMN). Visi dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero) adalah menjadi penyedia jasa perkeretaapian terbaik yang fokus pada pelayanan pelanggan dan memenuhi harapan stakeholder. Berdasarkan visi tersebut sesuai dengan peraturan Kementerian BUMN sebagai stakeholder Per-03/MBU/2017, maka dalam pengelolaan aset strategis yang dianggap efektif dan efisien. Untuk mencapai hal tersebut PT. Kereta Api Indonesia (Persero) berupaya untuk menyelaraskan manajemen aset perusahaan dengan *best practice* yang berlaku secara internasional. Di dalam pengelolaan aset, standar yang berlaku secara internasional adalah seri standar ISO 55000. Untuk itu PT. Kereta Api Indonesia (Persero) berencana untuk mendapatkan sertifikasi ISO 55001 pada tahun 2020. Sebelum melaksanakan sertifikasi terhadap ISO 55001, perusahaan harus mengetahui terlebih dahulu posisi kematangan dari sistem manajemen aset mereka. Untuk mencapai pengelolaan aset yang strategis berbasis ISO 55000, PT. Kereta Api Indonesia (Persero) belum mengetahui tingkat kematangan manajemen aset yang diterapkan di PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Tujuan dalam penelitian ini yaitu mengetahui proses sistem manajemen aset eksisting, mengetahui posisi maturity sistem berdasarkan ISO 55000 dan mengetahui strategi apa yang akan dikembangkan dalam mencapai ISO 55000. Landasan teori yang digunakan dalam penyusunan Proposal Studi Kasus ini adalah teori aset, manajemen aset, sistem manajemen aset, Seri ISO 55000, kematangan manajemen aset. Dalam penelitian ini, objek yang diteliti adalah sistem manajemen aset *non-railway asset* yang dikelola oleh pada Divisi Administrasi Aset dan Divisi GCG dan *Quality Assurance* pada PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk. Lalu metode yang digunakan adalah metode kualitatif pada studi kasus. Penelitian ini di analisis menggunakan instrumen kalusosl iso yang di hitung menggunakan *scorecard*. Dari hasil olah data diketahui terdapat subjek-subjek yang tingkat kematangannya masih belum kompeten. Yang menimbulkan sebuah *gap* pada sistem manajemen aset eksisting dibandingkan dengan standar ISO 55000. Salah satu objek tersebut adalah grup subjek *Support, Context of Organization*, dan *Performance Evaluation* pada ISO 55000 *context* dan *Risk & Review, Life Cycle Delivery, Asset Information*, dan *Organization & People* pada *AM landscape* yang tingkat kematangannya *developing*. Hasilnya, direkomendasikan sebuah *improvement* pada 2 aspek dalam pengelolaan aset yaitu peningkatan pada dasar sistem manajemen aset dan peningkatan pada *key performance indicators* di PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

Kata kunci : Strategi, Manajemen Aset, ISO 55000 series

ABSTRACT

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) is one of the state-owned companies (BUMN). The vision of PT. Kereta Api Indonesia (Persero) is the best railway service provider that focuses on customers. Based on this vision in accordance with the Ministry of BUMN as stakeholders of Per-03 / MBU / 2017, the management of strategic assets is considered effective and efficient. To achieve this, PT. Kereta Api Indonesia (Persero) decided to harmonize the management of company assets with international best practices. In asset management, the internationally accepted standard is the ISO 55000 standard series. For this reason, PT. Kereta Api Indonesia (Persero) plans to get ISO 55001 certification in 2020. Before implementing certification to ISO 55001, companies must first discuss the maturity position of their asset management system. To achieve strategic asset management based on ISO 55000, PT. Kereta Api Indonesia (Persero) does not yet understand the level of maturity of asset management applied at PT. Kereta Api Indonesia (Persero). The purpose of this study is to study the symptom management process of existing assets, find out the position of maturity of the system based on ISO 55000 and find out what strategies will be developed in achieving ISO 55000. The theoretical foundation used in the Case Study Proposal research is asset theory, asset management, systems asset management, ISO 55000 Series, asset management maturity. In this study, the objects discussed are the non-railroad asset management system managed by the Asset Administration Division and the GCG Division and Quality Assurance at PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk. Then the method used is a qualitative method in the case study. This study uses analysis using an ISO instrument that is calculated using a scorecard. From the results of data processing, subjects who have maturity levels are still not competent. What is interesting is the gap in existing asset management systems compared to the ISO 55000 standard. One of these objectives is the Support subject group, Organizational Context, and Performance Evaluation in the context of ISO 55000 and Risk & Overview, Delivery of Life Cycles, Asset Information, and Organizations & People on AM landscapes with maturity. It is recommended, recommended improvements in 2 aspects of asset management, namely improvement on the basis of asset management systems and upgrading to key performance indicators at PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

Keyword : Strategic, Asset Management, ISO 55000 Series