



## OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET PADA KAWASAN MENARA SUAR CIKONENG PROVINSI BANTEN MILIK BLU DISTRIK NAVIGASI TIPE B TANJUNG PRIOK

<sup>1\*</sup>Hendrawan <sup>2\*</sup>Vidya Selasdini<sup>3\*</sup> Tri Cahyadi  
<sup>1 2 3</sup>Pascasarjana Sekolah Tinggi Ilmu Pelayaran Jakarta  
\*Corresponding Email: <sup>1</sup>[hendrabreeze@gmail.com](mailto:hendrabreeze@gmail.com),  
<sup>2</sup>[selasdini.vidya@gmail.com](mailto:selasdini.vidya@gmail.com) <sup>3</sup>[tritricahyadi2@gmail.com](mailto:tritricahyadi2@gmail.com)

### Riwayat Artikel

Dikirim: 15-05-2025

Direvisi: 02-06-2025

Diterima: 18-06-2025

### Abstract

Public Service Agencies (BLU) possess assets that must be properly managed and utilized. The optimization of state asset utilization at the Cikoneng Lighthouse area in Banten Province, managed by the BLU District of Navigation Type B of Tanjung Priok, represents an effort to maximize the value of existing assets. The current facilities at the site include the lighthouse keeper's residence and the Graha Kala Jivam Asti building, which is operated as lodging. Additionally, the surrounding land is used for local MSME (Micro, Small, and Medium Enterprises) activities and event hosting. The area is currently self-managed, contributing to revenue generation and supporting local MSME empowerment. This study aims to identify the potential and development strategies for the Cikoneng Lighthouse area. The research uses a descriptive qualitative method with SWOT analysis to examine strengths, weaknesses, opportunities, and threats. The findings indicate that the area has strategic potential in terms of location, historical value, and land availability, but also faces challenges such as disaster risks and limited access to public transportation.

**Keywords:** Lighthouse; Asset; Public Service Agency; District of Navigation

### Abstrak

Badan Layanan Umum memiliki aset yang harus dikelola dengan baik dan didayagunakan. Optimalisasi pemanfaatan aset negara pada kawasan Menara Suar Cikoneng di Provinsi Banten yang dikelola oleh BLU Distrik Navigasi Tipe B Tanjung Priok merupakan bentuk upaya pendayagunaan untuk memberikan nilai lebih dari aset yang dimiliki. Dengan sarana prasarana yang ada pada Menara Suar Cikoneng saat ini terdapat rumah penjaga menara suar dan gedung Graha Kala Jivam Asti yang dikelola sebagai penginapan dan lahan yang tersedia di sekitar Menara Suar juga digunakan untuk kegiatan UMKM setempat serta penyelenggaraan event. Pengelolaan saat ini dilakukan secara swakelola dan telah memberikan kontribusi terhadap pendapatan serta memberdayakan masyarakat UMKM setempat. Penelitian ini bertujuan mengidentifikasi potensi dan strategi pengembangan kawasan Menara Suar Cikoneng. Metode yang digunakan dalam penulisan adalah deskriptif kualitatif dengan analisis SWOT terhadap kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman. Hasil menunjukkan bahwa kawasan Menara Suar Cikoneng memiliki potensi strategis dari sisi lokasi, nilai sejarah, dan luas lahan, namun juga menghadapi tantangan berupa risiko bencana dan terbatasnya transportasi umum.

**Kata kunci:** Menara Suar, Aset, Badan Layanan Umum, Distrik Navigasi

## 1. PENDAHULUAN

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara Badan Layanan Umum merupakan instansi pada lingkungan Pemerintah yang tidak mengutamakan keuntungan dalam pelayanan penyediaan barang dan/jasa kepada masyarakat dan mengutamakan efisiensi dan produktivitas. Satuan kerja yang telah menerapkan Pola Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum (PPK-BLU) memiliki fleksibilitas dalam penerapan praktik bisnis yang sehat sebagai pelayanan masyarakat dan dapat memungut biaya atas bisnisnya kepada pengguna jasa. BLU memiliki aset yang merupakan aset negara untuk menunjang tugas dan fungsinya. Aset tersebut harus dikelola dengan baik dan didayagunakan untuk dapat menunjang pendapatan negara. Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) dari pemanfaatan BMN dalam bentuk sewa tanah, gedung dan bangunan pada periode 2018 s.d 2020 menyumbang kontribusi yang cukup dominan. Pendapatan sewa BMN pada tahun 2018 sebesar Rp1.521.599.996.942,00 atau kurang lebih 96,58 persen dari total realisasi tahun 2018, tahun 2019 menurun secara signifikan hingga 71,68 persen atau sebesar Rp430.901.024.632,00, dan pada tahun 2020 meningkat menjadi Rp441.318.174.033,00 (Kusumawardani, 2022).

Dalam pengelolaan aset negara terdapat suatu kondisi dimana aset tersebut diindikasikan sebagai aset *idle* untuk aset yang tidak produktif dan tidak memberikan kemanafaatannya. Aset *idle* tersebut tetap menjadi beban negara karena menimbulkan biaya operasional untuk melakukan pemeliharaan maupun pengamanan serta biaya lainnya. Hal ini yang menjadi dasar Kementerian Keuangan mengeluarkan keputusan Menteri yang mengatur tentang tata cara pelaksanaan pemanfaatan Barang Milik Negara yaitu Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/KM.6/2021. Menurut aturan tersebut bentuk pemanfaatan BMN ini cukup beragam diantaranya sewa, pinjam pakai, Kerja Sama Pemanfaatan (KSP), Bangun Guna Serah (BGS)/Bangun Serah Guna (BSG), Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI), dan Kerja Sama Terbatas Untuk Pembiayaan Infrastruktur (KETUPI). Bentuk pemanfaatan BMN ini memiliki syarat khusus yang perlu dipedomani setiap instansi yang akan melaksanakan pemanfaatan Barang Milik Negara.

Satuan kerja pada Direktorat Jenderal Perhubungan Laut Kementerian Perhubungan yang menerapkan PPK-BLU salah satunya yaitu Distrik Navigasi Tipe B Tanjung Priok. Sesuai dengan Peraturan Menteri Perhubungan Nomor PM 19 Tahun 2022 tentang Organisasi dan Tata Kerja Distrik Navigasi, Distrik Navigasi adalah Unit Pelaksana Teknis pada Kementerian Perhubungan Republik Indonesia yang melaksanakan kegiatan Kenavigasian dan bertanggung jawab kepada Direktur Jenderal Perhubungan Laut. Organisasi dan tata kerja untuk Distrik Navigasi Tipe B Tanjung Priok secara khusus diatur dalam Peraturan Menteri Perhubungan Nomor PM 3 Tahun 2024. Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, Kantor Distrik Navigasi didukung dengan keberadaan aset kenavigasian yang tersebar pada wilayah kerjanya.

Aset merupakan suatu hal yang menyimpan nilai ekonomi baik milik individu, perusahaan, dan pemerintah yang dapat ditaksir secara keuangan (Sri Wahyuni *et al.*, 2020). Pengertian lain mengenai aset yaitu barang milik suatu badan usaha, instansi atau perorangan yang memiliki

*economic value, comercial value dan exchange value* (D D Siregar, 2004). Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Barang Milik Negara (BMN) merupakan barang yang didapat menggunakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau dari perolehan lainnya secara sah.

Distrik Navigasi Tipe B Tanjung Priok sebagai satuan kerja yang menerapkan pola pengelolaan keuangan Badan Layanan Umum memiliki layanan utama di bidang Kenavigasian dan layanan penunjang salah satunya yaitu optimalisasi pemanfaatan aset tetap. Aset tetap yang dimiliki tersebar di beberapa wilayah sesuai dengan cakupan wilayah kerja yaitu meliputi Provinsi DKI Jakarta, Jawa Barat, Banten, Bengkulu, Lampung dan Bangka Belitung. Jenis aset yang dikelola cukup beragam diantaranya tanah, gedung dan bangunan, peralatan dan mesin, jalan irigasi dan jaringan, aset tetap lainnya. Aset-aset tersebut digunakan untuk mendukung tugas dan fungsi Distrik Navigasi Tipe B Tanjung Priok yaitu meningkatkan keselamatan pelayaran.

Tabel 1.

<b>Jenis Pendapatan Sewa</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Pendapatan Sewa Tanah, Gedung, dan Bangunan	79.453.350	11.377.080
Pendapatan BLU Lainnya dari Sewa Ruangan	-	124.248.000
Pendapatan BLU Lainnya dari Sewa Gedung	-	7.246.000
Pendapatan BLU Lainnya dari Sewa Peralatan dan Mesin	-	183.880.000
Jumlah	79.453.350	326.751.080

## Pendapatan Sewa

Sumber: Laporan Keuangan Audited Distrik Navigasi Tipe B Tanjung Priok (2022, 2023)

Tabel 2.

<b>Jenis Pendapatan Sewa</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Pendapatan Sewa Aset	79.453.350	326.751.080
Nilai Aset Tetap	580.941.474.172	562.980.016.604
<i>Rasio Fixed Asset Turnover</i>	0,014%	0,058%

*Rasio Fixed Asset Turnover*

Sumber: Laporan Keuangan Audited Distrik Navigasi Tipe B Tanjung Priok 2022 dan 2023 (telah diolah kembali)

Berdasarkan data pendapatan sewa dari Laporan Keuangan 2022 dan 2023 terlihat peningkatan pendapatan namun pendapatan dari aset ini belum dapat dibilang efektif. Nilai *Rasio Fixed Asset Turnover* masih cukup rendah. Rasio perputaran aset tetap ini digunakan untuk mengetahui seberapa efektif penggunaan aset tetap dalam mempengaruhi pendapatan. Dengan hasil

RFAT tersebut penulis tertarik untuk membahas terkait pengelolaan aset khususnya pada Menara Suar Cikoneng milik Distrik Navigasi Tipe B Tanjung Priok yang terletak di Provinsi Banten.

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

Optimalisasi menurut Poerwadarminta dalam (Rattu, Pioh and Sampe, 2022) adalah hasil yang dicapai sesuai dengan keinginan, jadi optimalisasi merupakan pencapaian hasil sesuai harapan secara efektif dan efisien. Menurut Winardi dalam (Rattu, Pioh and Sampe, 2022) adalah ukuran yang menyebabkan tercapainya tujuan jika dipandang dari sudut usaha. Menurut Siringoringo dalam (Wulandani, Amallia and Yusra, 2022) optimalisasi merupakan proses mencari solusi terbaik, tidak selalu yang paling menguntungkan dapat dicapai jika tujuan optimalisasi adalah memaksimalkan keuntungan, atau tidak selalu biaya dapat ditekan, terendah jika tujuan optimalisasi adalah untuk mengurangi biaya. Dapat disimpulkan optimalisasi merupakan suatu upaya yang dilakukan untuk mencapai suatu tujuan secara efektif dan efisien menggunakan sumber daya yang dimiliki dan dengan memberikan solusi yang inovatif.

Definisi aset menurut (Sri Wahyuni *et al.*, 2020) merupakan suatu hal yang menyimpan nilai ekonomi baik milik individu, perusahaan, dan pemerintah yang dapat ditaksir secara keuangan. Pengertian lain mengenai aset (Doli D Siregar, 2004) yaitu barang milik suatu badan usaha, instansi atau perorangan yang memiliki *economic value*, *commercial value* dan *exchange value*. Menurut *International Accounting Standards Board* dalam (Indrianto and Rossieta, 2024) Aset merupakan sumber daya yang dimiliki oleh badan usaha/perseorangan yang dapat dioptimalkan dalam menghasilkan value. Dapat disimpulkan aset merupakan sumber daya yang dimiliki oleh individu, perusahaan, atau pemerintah, yang memiliki nilai ekonomi dan dapat diperkirakan secara keuangan.

Optimalisasi aset merupakan proses kerja dalam manajemen aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/volume, legal, dan ekonomi yang dimiliki aset tersebut, Sutrisno dalam (Sri Wahyuni *et al.*, 2020). Sedangkan menurut Nugent dalam (Sri Wahyuni *et al.*, 2020) *optimizing the utilization of asset is terms of service benefit and financial returns*. Dapat disimpulkan bahwa aset merupakan pengoptimalan pemanfaatan dari sebuah aset dimana dapat menghasilkan manfaat yang lebih atau juga mendatangkan pendapatan.

Menara suar menurut Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 25 Tahun 2011 tentang Sarana Bantu Navigasi Pelayaran adalah Sarana Bantu Navigasi Pelayaran tetap yang bersuar dan mempunyai jarak tampak sama atau lebih 20 (dua puluh) mil laut yang dapat membantu para navigator dalam menentukan posisi dan/atau haluan kapal, menunjukkan arah daratan dan adanya pelabuhan serta dapat dipergunakan sebagai tanda batas wilayah negara. Menara suar dilengkapi dengan sarana prasarana seperti rumah penjaga menara suar, rumah genset, dan fasilitas pendukung lainnya. Sarana Bantu Navigasi Pelayaran memiliki fungsi untuk:

- a. Menentukan posisi dan/atau haluan kapal;
- b. Memberitahukan adanya bahaya/rintangan pelayaran;
- c. Menunjukkan batas-batas alur pelayaran yang aman;

- d. Menandai garis pemisah lalu lintas kapal;
- e. Menunjukkan kawasan dan/atau kegiatan khusus di perairan; dan
- f. Menunjukkan batas wilayah suatu negara.

Berdasarkan *IALA Guideline No. 1074 on Branding and Marketing Historic Lighthouses* pemasaran menara suar bersejarah dapat memiliki manfaat diantaranya mempromosikan keselamatan maritim, meningkatkan kesadaran publik tentang sejarah menara suar, meningkatkan jumlah pengunjung yang dapat meningkatkan pendapatan, meningkatkan keamanan melalui kesadaran tentang pentingnya peran sarana bantu navigasi pelayaran dan dapat menyediakan peluang kerja lokal.

### 3. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan metode kualitatif deskriptif. Data yang digunakan merupakan data sekunder berupa data yang sudah tersedia, seperti dalam bentuk laporan-laporan, hasil penelitian terdahulu, buku, dan jurnal. Analisis menggunakan model SWOT untuk menunjukkan faktor eksternal (Peluang dan Tantangan) dan faktor internal (Kekuatan dan Kelemahan).

### 4. PEMBAHASAN

Kawasan Menara Suar Cikoneng merupakan salah satu aset yang dimiliki BLU Distrik Navigasi Tipe B Tanjung Priok. Aset berupa tanah dan bangunan ini berlokasi Jl. Raya Karang Bolong, Kelurahan Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang Provinsi Banten. Total luas lahan  $\pm 16.312 \text{ m}^2$ . Pada kawasan ini terdapat menara suar peninggalan Belanda yang dibangun sejak tahun 1885 dengan tinggi mencapai 75,5 m dengan jumlah 18 lantai, sehingga menara suar ini termasuk dalam menara suar bersejarah yang ada di Indonesia. Bangunan menara suar ini masih berfungsi secara optimal sebagai Sarana Bantu Navigasi Pelayaran (SBNP), selain itu bangunan ini juga termasuk dalam aset cagar budaya. Pada kawasan menara suar ini terdapat beberapa bangunan diantaranya rumah penjaga menara suar, rumah genset, gedung "Graha Kala Jivam Asti" ex peralatan navigasi yang diubah menjadi gedung serbaguna dan kamar untuk penginapan. Semakin berkurangnya sumber daya manusia yang bertugas sebagai penjaga menara suar menyebabkan bangunan-bangunan tersebut kosong. Saat ini jumlah penjaga menara suar di Menara Suar Cikoneng berjumlah 4 orang.

Lokasi aset yang strategis serta bangunan menara suar sebagai ikon wisata pada wilayah Anyer menjadikan suatu hal positif bagi BLU Distrik Navigasi Tipe B Tanjung Priok untuk dapat mengoptimalkan aset yang dimiliki. Sesuai dengan aturan tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara maka pengelolaan dapat dilakukan secara swakelola atau dilakukan kerja sama dengan pihak investor. Saat ini Distrik Navigasi Tipe B Tanjung Priok mengelola secara swakelola. Rumah penjaga menara suar dan Gedung Graha Kala Jivam Asti dimanfaatkan sebagai penginapan yang dapat digunakan untuk masyarakat umum. Dengan luasnya lahan yang dimiliki, sebagian lahan tersebut dimanfaatkan untuk pemberdayaan masyarakat sekitar

dengan membuka Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) di dekat pantai dan lahan parkir yang dikelola oleh Ikatan Pemuda setempat

Gambar 1.  
Menara Suar Cikoneng - Anyer



Sumber: Humas Distrik Navigasi Tipe B Tanjung Priok, 2025

Gambar 2.  
Rumah Penjaga Menara Suar



Sumber: Humas Distrik Navigasi Tipe B Tanjung Priok, 2025

Gambar 3.  
Gedung Kala Jivam Asti



Sumber: Humas Distrik Navigasi Tipe B Tanjung Priok, 2025

Analisis SWOT pada kawasan menara suar Cikongeng dilakukan untuk mengidentifikasi kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman, sehingga dapat membantu perencanaan strategis potensi yang dimiliki. Hasil analisis SWOT sebagai berikut:

Tabel 3.

	<b>Strength</b>	<b>Weakness</b>
<b>Internal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokasi strategis di kawasan pariwisata sehingga dapat dijadikan destinasi wisata pantai/laut</li> <li>• Luas lahan yang sangat memadai untuk pengembangan properti komersial</li> <li>• Memiliki aksesibilitas dan visibilitas yang cukup baik</li> <li>• Memiliki daya tarik wisata karena bangunan sejarah Menara Suar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laut memiliki ombak besar pada musim tertentu dan pantai tidak berpesisir</li> <li>• Risiko gelombang tinggi dan cuaca ekstrim pada musim angin barat</li> <li>• Berada pada zona risiko gempa dan tsunami</li> <li>• Bangunan dekat laut rentan akan kerusakan dan biaya pemeliharaan tinggi</li> </ul>
<b>Eksternal</b>	<b>Opportunity</b>	<b>Threats</b>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berada pada kawasan strategis yaitu KEK Tanjung Lesung dan Kawasan Industri Cilegon</li> <li>• Kawasan sudah cukup dikenal sebagai wisata pantai dan ikon Menara Suar dibanding kompetitor</li> <li>• Potensi kunjungan dari wilayah Banten dan Jabodetabek</li> <li>• Memiliki bangunan bersejarah yang dapat diakses melalui jalur darat</li> <li>• Potensi wisata edukatif bagi masyarakat</li> <li>• Dengan lahan yang luas dapat digunakan untuk <i>hosting event</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terdapat beberapa kompetitor berupa hotel, <i>guest house</i>, <i>beach hotel</i> dan <i>resort</i></li> <li>• Moda transportasi umum yang terbatas</li> <li>• Kurangnya perhatian pemerintah daerah dalam pengembangan pariwisata Menara Suar</li> </ul>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Analisis SWOT

Sumber: Olahan Penulis

Berdasarkan analisis SWOT, lokasi Menara Suar Cikoneng memiliki sejumlah kekuatan internal yang mendukung pengembangan sebagai destinasi wisata, diantaranya adalah posisinya yang strategis di kawasan pariwisata, memiliki lahan yang luas untuk pengembangan properti komersial, aksesibilitas yang baik, serta keberadaan bangunan bersejarah Menara Suar yang menjadi daya tarik tersendiri. Namun, terdapat pula beberapa kelemahan yang perlu diperhatikan, seperti kondisi laut yang memiliki ombak besar dan pantai yang tidak berpesisir, risiko tinggi terhadap gelombang ekstrim saat musim angin barat, serta potensi gempa dan tsunami karena berada di zona rawan bencana. Selain itu, bangunan yang berdekatan dengan laut memiliki risiko kerusakan lebih tinggi dan memerlukan biaya pemeliharaan yang besar.

Dari sisi eksternal, terdapat peluang besar yang dapat dimanfaatkan, seperti lokasi yang berada di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Tanjung Lesung dan dekat dengan Kawasan Industri Cilegon, serta telah dikenal sebagai destinasi wisata pantai yang ikonik dikarenakan keberadaan Menara Suar. Potensi kunjungan wisatawan dari wilayah Banten dan Jabodetabek juga tinggi, ditambah kemungkinan pengembangan wisata edukatif dan penyelenggaraan *event* di lahan yang luas. Namun demikian, terdapat beberapa ancaman yang perlu diwaspadai, seperti adanya kompetitor dari hotel dan resort lain, keterbatasan moda transportasi umum, dan kurangnya perhatian dari pemerintah daerah dalam pengembangan kawasan wisata Menara Suar. Secara keseluruhan, lokasi ini memiliki potensi besar untuk dikembangkan lebih lanjut jika tantangan-tantangan tersebut dapat diatasi dengan strategi yang tepat.

Dalam menganalisis potensi dan strategi pengembangan kawasan Menara Suar Cikoneng, pendekatan analisis SWOT tidak hanya digunakan untuk menilai kekuatan dan kelemahan secara internal serta peluang dan ancaman dari faktor eksternal, namun juga diperkuat dengan kerangka

*Public Value Theory* yang dikembangkan oleh Mark H. Moore (1995). Teori ini menekankan bahwa institusi publik seperti BLU Distrik Navigasi Tipe B Tanjung Priok memiliki tanggung jawab untuk menciptakan nilai publik yang mencakup aspek ekonomi, sosial, budaya, dan lingkungan. Dengan demikian, optimalisasi aset Menara Suar Cikoneng tidak semata-mata diarahkan pada peningkatan pendapatan atau efisiensi pemanfaatan aset, tetapi juga harus mencerminkan kontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat, pelestarian warisan sejarah maritim, pemberdayaan UMKM lokal, serta penguatan legitimasi institusi melalui tata kelola aset yang akuntabel. Pendekatan ini menjadikan hasil analisis SWOT sebagai dasar perumusan strategi yang tidak hanya reaktif terhadap kondisi eksternal, tetapi juga proaktif dalam menciptakan dampak publik yang berkelanjutan.

Dari hasil analisis SWOT tersebut maka dapat dirumuskan strategi yang dapat digunakan untuk mengoptimalkan aset Menara Suar Cikoneng diantaranya adalah:

### **Strategi SO (*Strength–Opportunities*)**

Memanfaatkan kekuatan internal untuk merebut peluang eksternal:

- a. Pengembangan kawasan wisata terpadu dengan mengoptimalkan lahan luas dan nilai sejarah menara suar untuk membangun fasilitas penunjang seperti taman edukasi maritim, museum sejarah maritim, dan *event venue*.
- b. Menjalin kemitraan strategis dengan investor pada sektor pariwisata untuk mendukung pengembangan resort atau penginapan bernuansa *heritage* yang selaras dengan nilai budaya lokal.
- c. Memperluas promosi digital berbasis nilai sejarah dan daya tarik lokasi, menyasar wisatawan dari berbagai daerah melalui media sosial, website, dan platform OTA (*Online Travel Agent*).

### **Strategi WO (*Weakness–Opportunities*)**

Mengatasi kelemahan dengan memanfaatkan peluang:

- a. Mengembangkan rencana mitigasi bencana dan desain infrastruktur tahan gempa serta tsunami guna mengurangi risiko geografis yang melekat.
- b. Menginisiasi kerja sama dengan pemerintah daerah dan penyedia transportasi untuk memperbaiki aksesibilitas, seperti pengadaan shuttle atau integrasi rute wisata.
- c. Revitalisasi bangunan-bangunan *idle* untuk diubah menjadi pusat pelatihan UMKM atau workshop wisata budaya lokal.

### **Strategi ST (*Strength–Threats*)**

Menggunakan kekuatan untuk menghadapi potensi ancaman:

- a. Mengembangkan diferensiasi layanan wisata, seperti paket wisata edukatif dan pengalaman lokal berbasis sejarah, guna bersaing dengan hotel dan resort komersial di sekitar kawasan.
- b. Meningkatkan ketahanan infrastruktur fisik terhadap risiko alam dengan desain arsitektur adaptif pesisir.

- c. Menggalang kolaborasi multipihak (pemerintah, komunitas, swasta) untuk menjaga kesinambungan pengelolaan dan promosi kawasan.

### Strategi WT (*Weakness–Threats*)

Meminimalkan kelemahan dan menghindari ancaman:

- a. Penerapan sistem manajemen aset berbasis risiko, termasuk alokasi dana operasional untuk pemeliharaan bangunan agar tetap layak fungsi dan estetika.
- b. Mendorong kebijakan afirmatif dari pemerintah daerah untuk mendukung pengembangan kawasan cagar budaya berbasis ekonomi kreatif.
- c. Peningkatan kapasitas SDM pengelola melalui pelatihan *hospitality*, *digital marketing*, dan manajemen pariwisata agar pengelolaan tetap kompetitif meskipun dilakukan secara swakelola.

## 5. KESIMPULAN

Aset pada kawasan Menara Suar Cikoneng merupakan aset yang sangat berpotensi untuk dilakukan optimalisasi dan pengembangan. Pengelolaan yang dilakukan saat ini sudah cukup baik dan dapat menyumbang pendapatan yang dapat digunakan untuk pelaksanaan operasional.

BLU Distrik Navigasi Tipe B Tanjung Priok dapat melakukan pengembangan secara bertahap atau melakukan perjanjian kerja sama dengan pihak yang berpengalaman dalam mengembangkan resort atau wisata. Diperlukan manajemen risiko yang komprehensif dalam memulai pengembangan usaha. Risiko yang ditimbulkan dari pelaksanaan kerja sama perlu dilakukan mitigasi seperti proses pencarian mitra melibatkan profesional yang berkompeten serta penyusunan kerangka acuan kerja pemilihan mitra dan perjanjian yang jelas antara kedua pihak sehingga menghindari adanya perbedaan penafsiran dan potensi konflik dikemudian hari.

Pengembangan kawasan Menara Suar Cikoneng perlu adanya koordinasi dan kolaborasi baik dengan Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah. Dengan dukungan serta koordinasi yang terjalin baik maka akan memberikan hasil yang baik. Dengan adanya pengembangan kawasan ini dapat membangkitkan perekonomian masyarakat sekitar dan juga berimplikasi terhadap penerimaan negara bukan pajak.

BLU Distrik Navigasi Tipe B Tanjung Priok juga perlu memiliki strategi pemasaran yang baik dengan menggunakan media sosial maupun penggunaan website. Usaha penginapan juga perlu bekerja sama dengan platform pemesanan digital bereputasi seperti Traveloka. Hal ini akan memudahkan masyarakat dalam mengakses pemesanan penginapan maupun tiket masuk kawasan.

## 6. REFERENSI

- Indrianto, T. and Rossieta, H. (2024) 'STUDI KASUS STRATEGI OPTIMALISASI ASET PADA PT. ABC', *Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi (MEA)*, 8(1), pp. 232–245.
- Kusumawardani, Y. (2022) 'Pengelolaan Aset Negara, Tantangan dan Peluang yang Perlu Diketahui'. Available at: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-suluttenggomalu/baca-artikel/15088/Pengelolaan-Aset-Negara-Tantangan-dan-Peluang-yang-Perlu-Diketahui.html>.
- Rattu, P.N., Pioh, N.R. and Sampe, S. (2022) 'Optimalisasi kinerja bidang sosial budaya dan pemerintahan dalam perencanaan pembangunan (Studi di kantor badan perencanaan pembangunan, penelitian dan pengembangan daerah Kabupaten Minahasa)', *Governance*, 2(1).
- Siregar, D D (2004) *Manajemen aset: strategi penataan konsep pembangunan berkelanjutan secara nasional dalam konteks kepala daerah sebagai CEO's pada era globalisasi & otonomi daerah*. Gramedia Pustaka Utama.
- Siregar, Doli D (2004) 'Manajemen aset: strategi penataan konsep pembangunan berkelanjutan secara nasional dalam konteks kepala daerah sebagai CEOs pada era globalisasi & otonomi daerah', *Language*, 43(836p), p. 26cm.
- Sri Wahyuni, S.E. et al. (2020) *Pengantar Manajemen Aset*. Nas Media Pustaka.
- Wulandani, S.A., Amallia, T. and Yusra, Z.N. (2022) 'Optimalisasi target dan realisasi pajak pada e-filling di Kota Bandung', *Jurnal Perpajakan dan Keuangan Publik*, 1(1), pp. 22–30.
- Peraturan Menteri Perhubungan Nomor PM 19 Tahun 2022 tentang Organisasi dan Tata Kerja Distrik Navigasi.
- Peraturan Menteri Perhubungan Nomor PM 3 Tahun 2024 tentang Organisasi dan Tata Kerja Distrik Navigasi Tipe B Tanjung Priok.
- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/KM.6/2021 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara.