

TESIS

**MANAJEMEN ASET SEKOLAH
DALAM PENINGKATAN MUTU SEKOLAH
DI TKN PEMBINA BUGUL KIDUL DAN TK AL KAUTSAR
KOTA PASURUAN**



RINI KURNIATI

NIM. 240100083

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN PENDIDIKAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS GRESIK
2026**

TESIS

**MANAJEMEN ASET SEKOLAH
DALAM PENINGKATAN MUTU SEKOLAH
DI TKN PEMBINA BUGUL KIDUL DAN TK AL KAUTSAR
KOTA PASURUAN**



RINI KURNIATI

NIM. 240100083

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN PENDIDIKAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS GRESIK
2026**



MOTTO

"Aset yang dikelola dengan amanah akan melahirkan mutu pendidikan yang bermakna."

"Allah mencintai seseorang yang apabila mengerjakan suatu pekerjaan, ia menyempurnakannya."

(HR. al-Baihaqi)

"Perubahan besar selalu diawali dari pengelolaan yang baik terhadap hal-hal yang kita miliki."

"Mutu pendidikan bukan sekadar hasil, tetapi buah dari perencanaan, pengelolaan, dan kolaborasi yang berkelanjutan."

"Mengelola dengan bijaksana, melayani dengan sepenuh hati, dan bertumbuh menuju mutu yang berkelanjutan."

"Ilmu memberikan arah, amanah memberi makna, dan kerja nyata menghadirkan perubahan."

"Setiap aset adalah amanah, setiap amanah adalah ikhtiar, dan setiap ikhtiar adalah jalan menuju kebermanfaatan."

"Pendidikan yang bermutu lahir dari hati yang melayani, pikiran yang visioner, dan pengelolaan yang profesional."

"Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum hingga mereka mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri."

(QS. Ar-Ra'd: 11)

"Memimpin dengan keteladanan, mengelola dengan profesionalisme, dan mengabdikan diri demi lahirnya generasi terbaik."

**MANAJEMEN ASET SEKOLAH
DALAM PENINGKATAN MUTU SEKOLAH
DI TKN PEMBINA BUGUL KIDUL DAN TK AL KAUTSAR
KOTA PASURUAN**

TESIS

Diajukan kepada

Program Studi Manajemen Pendidikan

Program Magister (S2)

Universitas Gresik

Untuk memenuhi salah satu persyaratan
dalam menyelesaikan Program Magister

RINI KURNIATI

NIM. 240100083

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN PENDIDIKAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS GRESIK
2026**

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

Tesis yang ditulis oleh Rini Kurniati ini telah diperiksa dan disetujui untuk diuji pada tanggal (7 Juli 2026)

Pembimbing I



Dr. Taufiq Harris, M.Pd.
NIDN. 0727026502

Pembimbing II



Dr. M. Furqon Wahyudi, M.Pd
NIDN. 0718099701.

Gresik, 7 Juli 2026
Mengetahui
Direktur Pascasarjana,



Dr. Ahmad Thohirin, M.Pd.
NIDN. 0710109101

HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI

Tesis oleh Rini Kurniati ini telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Tesis pada tanggal 7 Juli 2026 pada saat ujian tesis dan dinyatakan (*Lulus / Tidak Lulus*)

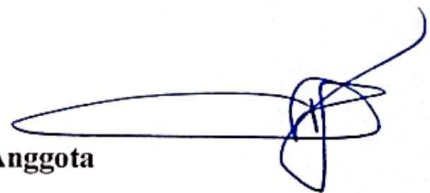
Dr. Suyanto, M.AP., M.Pd.
NIDN. 0717057702

Ketua 

Dr. Taufiq harris, M.Pd.
NIDN. 0727026502

Anggota 

Dr. A. Faizin, S.S., M.Hum.
NIDN. 0720108802

Anggota 

Gresik, 7 Juli 2026
Mengetahui
Direktur Pascasarjana,



Dr. Ahmad Thohirin, M.Pd.
NIDN. 0710109101

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Rini Kurniati**
NIM : 240100083
Jurusan/ Progrm Studi : S2 – Manajemen Pendidikan
Fakultas/ Universitas : Program Magister / Universitas Gresik

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tesis ini hasil jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Gresik, 9 Juli 2026

Yang membuat pernyataan,



Rini Kurniati

NIM. 240100083

ABSTRAK

Kurniati, Rini. 2026. Manajemen Aset Sekolah dalam Peningkatan Mutu Pendidikan Anak Usia Dini (Studi Kasus di TKN Pembina Bugul Kidul dan TK Al Kautsar Kota Pasuruan). Tesis, Program Studi Manajemen Pendidikan. Program Pascasarjana (S2) Universitas Gresik, Pembimbing: (1) Taufiq Harris, (2) M. Furqon Wahyudi

Kata kunci: manajemen aset sekolah, mutu sekolah, pendidikan anak usia dini, manajemen pendidikan, studi kasus.

Pendidikan Anak Usia Dini (PAUD) merupakan fondasi penting dalam membentuk karakter, mengembangkan potensi, serta mempersiapkan kesiapan belajar anak. Peningkatan mutu layanan PAUD tidak hanya ditentukan oleh kualitas proses pembelajaran, tetapi juga oleh efektivitas pengelolaan sumber daya yang dimiliki sekolah, termasuk aset. Manajemen aset sekolah berperan strategis dalam mendukung tersedianya sarana, prasarana, dan lingkungan belajar yang aman, nyaman, serta kondusif bagi tumbuh kembang anak. Namun demikian, pengelolaan aset pada satuan PAUD masih menghadapi berbagai tantangan, seperti optimalisasi pemanfaatan aset, keterbatasan sumber daya, serta perlunya penguatan sistem pengelolaan yang berkelanjutan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perencanaan manajemen aset sekolah, mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi pelaksanaannya, serta mendeskripsikan dampak manajemen aset terhadap peningkatan mutu sekolah di TK Negeri Pembina Bugul Kidul dan TK Al Kautsar Kota Pasuruan. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus. Data diperoleh melalui wawancara mendalam dengan kepala sekolah, guru, pengelola sarana prasarana, dan komite sekolah, observasi terhadap pengelolaan dan pemanfaatan aset, serta studi dokumentasi. Analisis data dilakukan melalui reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan dengan uji keabsahan menggunakan triangulasi sumber dan teknik.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perencanaan manajemen aset di kedua sekolah dilaksanakan secara sistematis, partisipatif, dan berbasis analisis kebutuhan yang diselaraskan dengan Rencana Kerja Sekolah (RKS) serta Rencana Kegiatan dan Anggaran Sekolah (RKAS). Efektivitas manajemen aset dipengaruhi oleh kepemimpinan kepala sekolah, ketersediaan anggaran, kompetensi sumber daya manusia, sistem inventarisasi, budaya pemeliharaan, serta dukungan yayasan, pemerintah, dan masyarakat. Pengelolaan aset yang efektif terbukti meningkatkan kualitas pembelajaran, efisiensi pemanfaatan sumber daya, kenyamanan lingkungan belajar, serta kepercayaan masyarakat terhadap sekolah.

Kebaruan (novelty) penelitian ini terletak pada ditemukannya model konseptual manajemen aset sekolah pada satuan PAUD yang menempatkan perencanaan berbasis kebutuhan, pengelolaan partisipatif, dan optimalisasi pemanfaatan aset sebagai strategi peningkatan mutu sekolah secara berkelanjutan. Dengan demikian, manajemen aset tidak hanya diposisikan sebagai fungsi administratif, tetapi sebagai instrumen strategis dalam mendukung peningkatan mutu layanan pendidikan anak usia dini.

ABSTRACT

Kurniati, Rini. 2026. *School Asset Management in Improving the Quality of Early Childhood Education (A Case Study at TKN Pembina Bugul Kidul and TK Al Kautsar, Pasuruan City).* Master's Thesis, Master's Program in Educational Management, Graduate School, Universitas Gresik. Supervisors: (1) Taufiq Harris, (2) M. Furqon Wahyudi.

Keywords: school asset management, school quality, early childhood education, educational management, case study.

Early Childhood Education (ECE) serves as a fundamental foundation for shaping children's character, developing their potential, and preparing them for future learning. The quality of ECE services is determined not only by the effectiveness of the learning process but also by the efficient management of school resources, including school assets. School asset management plays a strategic role in providing adequate facilities, infrastructure, and a safe, comfortable, and conducive learning environment that supports children's growth and development. However, asset management in ECE institutions continues to face various challenges, including the optimization of asset utilization, limited resources, and the need to strengthen sustainable management systems. This study aims to analyze school asset management planning, identify the factors influencing its implementation, and describe the impact of school asset management on improving school quality at TKN Pembina Bugul Kidul and TK Al Kautsar in Pasuruan City. The study employed a qualitative approach using a case study method. Data were collected through in-depth interviews with principals, teachers, facilities and infrastructure managers, and school committee members, as well as observations of asset management and utilization, and document analysis. The data were analyzed through data reduction, data display, and conclusion drawing, while the trustworthiness of the findings was ensured through source and technique triangulation.

The findings reveal that school asset management planning in both schools is conducted systematically, participatively, and based on needs analysis aligned with the School Work Plan (RKS) and the School Activity and Budget Plan (RKAS). The effectiveness of school asset management is influenced by principal leadership, budget availability, human resource competence, inventory management systems, maintenance culture, and support from foundations, the government, and the community. Effective asset management has been shown to improve the quality of learning, optimize resource utilization, enhance the learning environment, and strengthen public trust in schools.

The novelty of this study lies in the development of a conceptual model of school asset management for Early Childhood Education institutions, which emphasizes needs-based planning, participatory management, and the optimization of asset utilization as key strategies for sustainable school quality improvement. Therefore, school asset management should be viewed not merely as an administrative function but as a strategic instrument for enhancing the quality of early childhood education services.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Kuasa, karena ridho-Nya Proposal tesis yang berjudul “Manajemen Aset Sekolah Dalam Peningkatan Mutu Sekolah Di Tkn Pembina Bugul Kidul Dan TK Al Kautsar Kota Pasuruan” ini dapat diselesaikan.

Penulis menyadari bahwa selama penyelesaian Proposal Tesis ini, banyak melibatkan beberapa pihak, baik langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis merasa sangat perlu menyampaikan terima kasih kepada:

1. Dr. dr. Riski Dwi Prameswari, M.Kes., M.Biomed., selaku Rektor Universitas Gresik
2. Dr. Taufiq Harris, M.Pd., selaku Direktur Program Magister Universitas Gresik
3. Dr. Suyitno, S.E., M.Pd., selaku Wakil Direktur Program Magister Universitas Gresik
4. Dr. M. Furqon Wahyudi, M.Pd., selaku Ketua Program Studi Manajemen Pendidikan Program Magister Universitas Gresik.
5. Dr. Taufiq Harris, M.Pd., selaku Pembimbing I, yang selalu memberi motivasi, semangat, dan memberikan masukan atau arahan yang sangat bearti bagi saya, khususnya dalam penyelesaian tesis ini.
6. Dr. M. Furqon Wahyudi, M.Pd., selaku Pembimbing II, yang memberikan masukan bermakna bagi penyelesaian tesis ini, juga membaca secara teliti tesis ini sehingga tesis ini menjadi lebih baik.
7. Viky Risnanda Arif S.Pd, selaku suami sekaligus *support system* terbaik dalam penyelesaian tesis ini. anak-anak, orang tua, mertua, dan seluruh keluarga yang senantiasa memberikan do’a untuk kelancaran penyelesaian tesis ini.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa proposal tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan demi penyempurnaan penelitian ini di masa mendatang.

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Sampul	i
Halaman Logo	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Prasyarat Gelar.....	iv
Halaman Persetujuan Pembimbing	v
Halaman Pengesahan Penguji	vi
Halaman Pernyataan Keaslian Tulisan.....	vii
Abstrak	viii
Abstract	ix
Kata Pengantar	x
Daftar Isi.....	xi
Daftar Gambar.....	xiii
Daftar Tabel	xiv
Daftar Lampiran	xv
 BAB I PENDAHULUAN	 1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	10
1.3 Tujuan Penelitian	11
1.4 Manfaat Penelitian	11
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	 14
2.1 Penelitian Terdahulu	14
2.2 Manajemen Sekolah	16
2.2.1 Manajemen Kurikulum	18
2.2.2 Manajemen Peserta Didik	20
2.2.3 Manajemen Mutu Sekolah	25
2.2.4 manajemen Aset Sekolah	28
2.3 Aset Sekolah	30
2.4 Perencanaan Manajemen Aset Sekolah	33
2.5 Mutu Sekolah	36
2.5.1 Pengertian Mutu Sekolah	36
2.5.2 Indikator-indikator Mutu Sekolah.....	37
2.5.3 Faktor-faktor yang mempengaruhi Mutu Sekolah.....	39
2.6 Faktor-faktor yang mempengaruhi Manajemen Aset Sekolah.....	40
2.7 Dampak Pengelolaan Aset terhadap Mutu Sekolah	45
2.8 Kerangka Berpikir	46
 BAB III METODE PENELITIAN	 48
3.1 Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	48

3.2 Kehadiran Peneliti.....	49
3.3 Lokasi Penelitian.....	50
3.4 Sumber Data.....	51
3.5 Prosedur Pengumpulan Data.....	52
3.6 Teknik Analisis Data.....	53
3.7 Keabsahan Data.....	53
 BAB IV PAPARAN DATA DAN TEMUAN PENELITIAN	56
4.1 Paparan Data	56
4.1.1 TK Negeri Pembina Bugul Kidul Pasuruan.....	56
4.1.2 TK Al Kautsar Kota Pasuruan	58
4.1.3 Perbandingan Karakteristik Lokasi Penelitian.....	63
4.2 Temuan Penelitian.....	63
4.2.1 Perencanaan Manajemen Aset Sekolah dalam Peningkatan Mutu Sekolah	63
4.2.2 Faktor - faktor yang Mempengaruhi Manajemen Aset Sekolah di TK	
Negeri Pembina Bugul Kidul Kota Pasuruan	64
4.2.3 Dampak Manajemen Aset Sekolah terhadap Peningkatan Mutu Sekolah	
Di TK Negeri Pembina Bugul Kidul Kota Pasuruan	70
4.2.4 Perencanaan Manajemen Aset Sekolah dalam Peningkatan Mutu Sekolah	
Di TK Al Kautsar Kota Pasuruan	74
4.2.5 Faktor – faktor yang mempengaruhi manajemen Aset Sekolah di TK	
Al Kautsar Kota Pasuruan.....	78
4.2.6 Dampak Manajemen Aset Sekolah terhadap Peningkatan Mutu Sekolah	
Di TK Al Kautsar Kota Pasuruan	83
4.3 Pembahasan.....	88
4.3.1 Perencanaan Manajemen Aset Sekolah dalam Peningkatan Mutu Sekolah	88
4.3.2 Faktor - faktor yang Mempengaruhi Manajemen Aset Sekolah dalam	
Peningkatan Mutu Sekolah	95
4.3.3 Dampak Manajemen Aset Sekolah terhadap Peningkatan Mutu Sekolah...	102
 BAB V PENUTUP	115
5.1 Kesimpulan	115
5.2 Saran.....	118
 DAFTAR PUSTAKA	121

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
2.1 Kerangka Berpikir.....	47

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
4.1 Karakteristik Lokasi Penelitian	62

DAFTAR LAMPIRAN

1. Profil TKN Pembina Bugul Kidul
2. Profil TK Al Kautsar Kota Pasuruan
3. Instrumen Wawancara TKN Pembina Bugul Kidul
4. Lembar Observasi TKN Pembina Bugul Kidul
5. Instrumen Wawancara TK Al Kautsar Kota Pasuruan
6. Lembar Observasi TKN Al Kautsar Kota Pasuruan
7. Dokumentasi Wawancara
8. Surat Ijin Penelitian TKN
9. Surat Ijin Penelitian TK Al Kautsar Kota Pasuruan
10. Surat Balasan
11. Kartu Bimbingan Tesis
12. Berita Acara Ujian Tesis
13. Daftar Riwayat Hidup