

2.2.UPT Gelanggang Remaja

Gelanggang remaja merupakan sarana yang diperuntukkan sebagai tempat berolahraga dan kegiatan warga kota lainnya. Pengelolaan gelanggang remaja milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta merupakan tugas dari Dinas Olahraga dan Pemuda Provinsi DKI Jakarta dengan bentuk Unit Pelaksana Teknis (UPT). Gelanggang remaja pertama kali didirikan di wilayah Jakarta Selatan dan kemudian di wilayah Jakarta Timur pada tahun 1970. Kemudian pada tahun 1972 didirikan gelanggang remaja di wilayah Jakarta Barat dan Utara. Pada tahun 1973 berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor D.III-b.9/1/11/73 tanggal 29 Maret 1973 tentang Penyelenggaraan dan Pedoman Dasar serta Struktur Organisasi Gelanggang-gelanggang Remaja dalam wilayah DKI Jakarta, status Gelanggang Remaja Kotamadya berubah menjadi Lembaga Masyarakat Non Formil. Kemudian berubah kembali berdasarkan Kep Gub Nomor D.III-2973/c/6/1975 tanggal 10 Mei 1975 tentang Penyempurnaan Pengurusan/Pengelolaan Gelanggang Remaja dalam Wilayah DKI Jakarta menjadi Aparat Pemerintah Daerah. Disempurnakan kembali dengan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 1977 tentang Penyempurnaan Susunan Organisasi Tata Kerja Dinas Olahraga DKI Jakarta dan Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 13 Tahun 1981 tentang Pembentukan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Olahraga DKI Jakarta. Kemudian Peraturan Daerah Propinsi DKI Jakarta Nomor 3 Tahun 2001 tentang Bentuk Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah dan Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Surat Keputusan Gubernur Nomor 138 Tahun 2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Olahraga dan Pemuda Propinsi DKI Jakarta yang secara operasional dilaksanakan oleh Unit Pelaksana Teknis (UPT). UPT Gelanggang Remaja Kotamadya tersebut saat ini di atur berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Nomor 97 Tahun 2002 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Dinas Olahraga dan Pemuda Propinsi DKI Jakarta.

Rencana Strategis (Renstra), Visi dan Misi untuk UPT Gelanggang Remaja sampai saat ini belum ada. Adapun Renstra Dinas Olahraga dan Pemuda Provinsi

DKI Jakarta yang merupakan pembuat kebijakan/regulator pada bidang olahraga dan kepemudaan di DKI Jakarta memiliki arah kebijakan antara lain :

Visi:

Menjadikan masyarakat DKI Jakarta yang sehat jasmani dan rohani serta berprestasi di bidang keolahragaan dan kepemudaan

Misi:

1. Mewujudkan pemassalan dan pembibitan olahraga secara optimal untuk mendukung program peningkatan prestasi;
2. Mengupayakan terciptanya kondisi atau iklim yang kondusif agar seluruh potensi kolahragaan dan kepemudaan dapat tumbuh dan berkembang serta bersinergi dalam upaya mencapai tujuan;
3. Mengembangkan prasarana dan sarana olahraga dan kepemudaan agar mampu mengakomodasikan seluruh kebutuhan program-program yang telah diupayakan;
4. Mewujudkan dan mengembangkan Sumber Daya Manusia dengan memanfaatkan Iptek Keolahragaan dan Kepemudaan menuju profesionalisme;
5. Meningkatkan pemberdayaan generasi muda melalui dorongan bimbingan, kesempatan pendidikan, pelatihan dan panduan sehingga mempunyai kemampuan untuk tumbuh sehat, maju, mandiri, bertaqwa, berjiwa wirausaha dan bertanggung jawab dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

Sementara itu, Dinas Olahraga dan Pemuda mempunyai tugas pokok dan fungsi sebagai berikut: (1) perumusan kebijakan teknis di bidang olahraga dan pemberdayaan pemuda, (2) pelaksanaan pendataan, pemantauan dan evaluasi kegiatan keolahragaan dan kepemudaan, (3) perencanaan kegiatan pemberdayaan dan pengembangan keolahragaan dan kepemudaan, (4) pelaksanaan kegiatan di bidang kepemudaan yang meliputi pemberdayaan dan pengembangan kegiatan, (5) pelaksanaan kegiatan di bidang keolahragaan yang meliputi penyuluhan, pelatihan dan pertandingan olahraga, (6) permassalan, pembibitan, dan

peningkatan prestasi olahraga, (7) pemberian bantuan terhadap penyelenggaraan kegiatan olahraga yang bersifat nasional, regional, dan internasional serta kegiatan olahraga di sekolah, perguruan tinggi, warga kota dan instansi, (8) penyelenggaraan dan mengikutsertakan tim olahraga dalam rangka kerjasama antar kota, (9) pelaksanaan penelitian bersama dengan instansi terkait untuk pengembangan organisasi dan prestasi pemuda dan olahraga. (10) penyediaan, pemeliharaan sarana dan prasarana keolahragaan dan kepemudaan dan pengaturan penggunaannya, (11) pemberian izin atau rekomendasi atas penyelenggaraan kegiatan serta pembangunan prasarana sekolah, (12) pemungutan retribusi di bidang keolahragaan dan sarana keolahragaan, (13) pemberian standarisasi produk dan harga satuan sarana olahraga, (14) pemberian bantuan sarana dan prasarana olahraga kepada sekolah, perguruan tinggi, organisasi olahraga dan warga kota, (15) pengelolaan dukungan teknis dan administratif, (16) pembinaan teknis pelaksanaan kegiatan suku dinas.

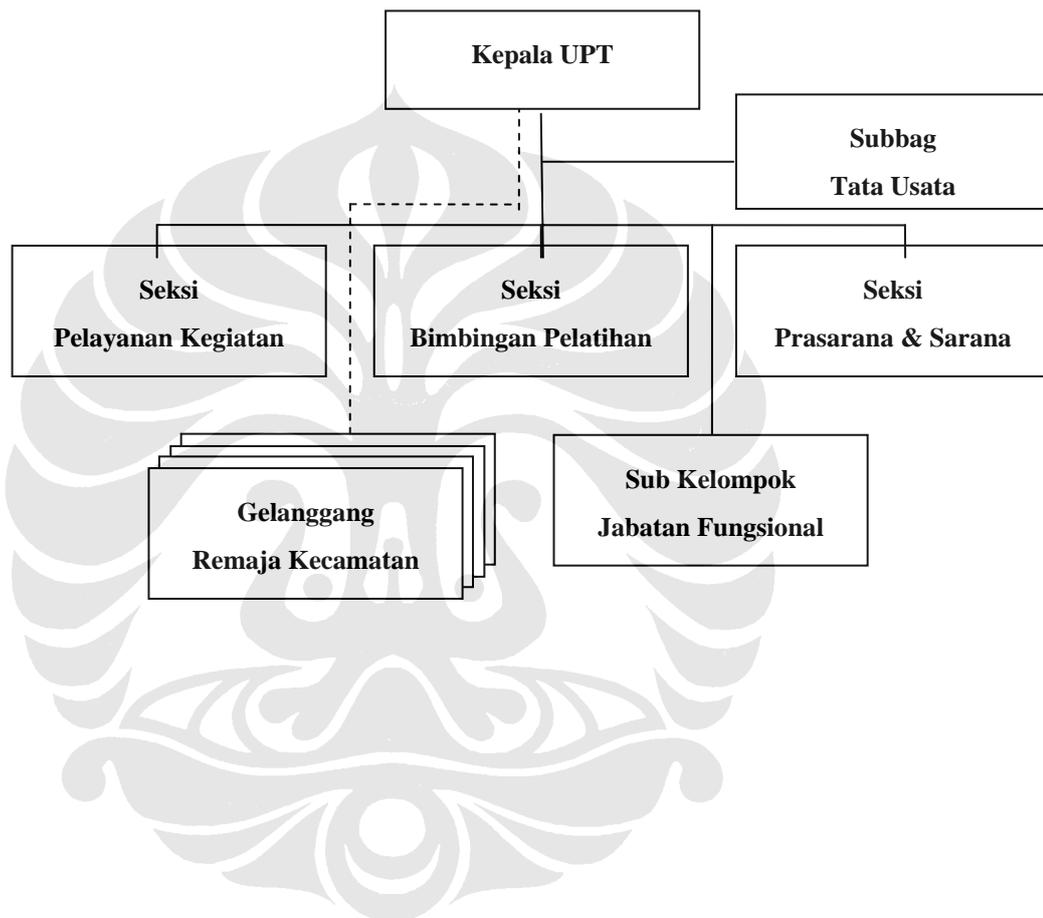
Arah kebijakan yang ditempuh dalam perencanaan strategik di bidang Prasarana dan Sarana Olahraga dan Pemuda meliputi : 1) meningkatkan jumlah dan kualitas prasarana dan sarana olahraga dan pemuda, 2) mempertahankan dan mengendalikan keberadaan prasarana yang ada serta meningkatkan kondisinya, 3) meningkatkan pemerataan pengadaan fasilitas olahraga di lima wilayah Kotamadya dan Kabupaten Kepulauan Seribu. 4) meningkatkan jalinan hubungan kerjasama dengan pihak swasta dalam penyediaan lahan pembangunan fasilitas olahraga bagi kebutuhan masyarakat.

UPT Gelanggang Remaja Kotamadya yang merupakan organisasi yang berada di bawah Dinas Olahraga dan Pemuda Provinsi DKI Jakarta mempunyai tugas antara lain : 1) menyelenggarakan pembinaan dan pengembangan keolahragaan yang meliputi permasalahan, pembibitan prestasi olahraga pelajar dan mahasiswa, 2) organisasi keolahragaan dan peningkatan mutu tenaga pembina, 3) pemberdayaan organisasi dan aktivitas kepemudaan, 4) serta pengadaan dan pengelolaan sarana dan prasarana keolahragaan dan kepemudaan termasuk perizinan kegiatan olahraga, pembangunan dan operasional fasilitas olahraga.

Susunan Organisasi UPT Kotamadya dan Gelanggang Remaja Kecamatan

terlihat pada bagan berikut ini berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Nomor 97 Tahun 2002.

Gambar 2.2.
Susunan Organisasi UPT Gelanggang Remaja Kotamadya &
Gelanggang Remaja Kecamatan



2.3. Potensi Pemanfaatan Gelanggang Remaja

Luas Wilayah Kecamatan Duren Sawit yaitu 22,66 km² dengan jumlah penduduk sebanyak 317.952 orang berdasarkan data dari kecamatan Duren Sawit pada bulan Juli 2007, kecamatan ini terbagi atas tujuh kelurahan, 94 Rukun Warga (RW) dan 1.109 Rukun Tetangga (RT). Pengguna gelanggang remaja salah satunya adalah remaja atau pelajar dan mahasiswa berdasarkan BPS Kotamadya Jakarta Timur Tahun 2005 jumlah sekolah di Kecamatan Duren Sawit adalah 251 sekolah, jumlah siswa 98.208 siswa.

Di dalam wilayah ini terdapat tiga buah gedung olahraga milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan tiga buah gedung olahraga milik swasta. Menurut Data dari Dinas Olahraga dan Pemuda DKI Jakarta, gedung olahraga milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, antara lain:

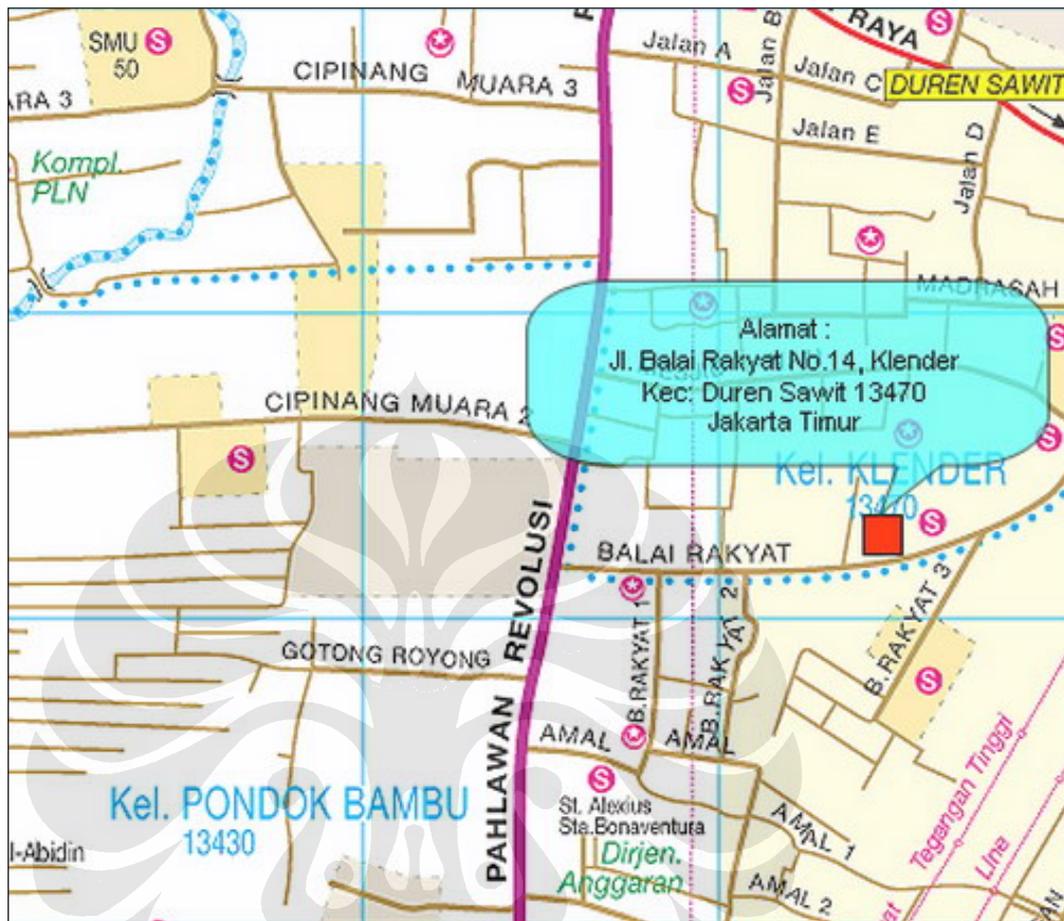
1. [Gedung Olahraga Senam Raden Inten](#)

Gedung ini berlokasi di Jalan Radin Inten II, kelurahan Duren Sawit, kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Luas tanah 9.378 m², luas bangunan 4.935 m² berdiri tahun 1996. Gedung ini memiliki fasilitas antara lain: lapangan bulutangkis, ruang senam aerobik, tribun penonton, ruang kantor atau pengelola, asrama atlet, ruang ganti, gudang, ruang ibadah, ruang panel listrik, toilet, gardu keamanan dan lapangan parkir. Kondisi secara umum dapat dikatakan baik dilihat dari aspek fungsi fasilitas gedung yang berada dalam kondisi baik.

2. Gelanggang Remaja Kecamatan Duren Sawit

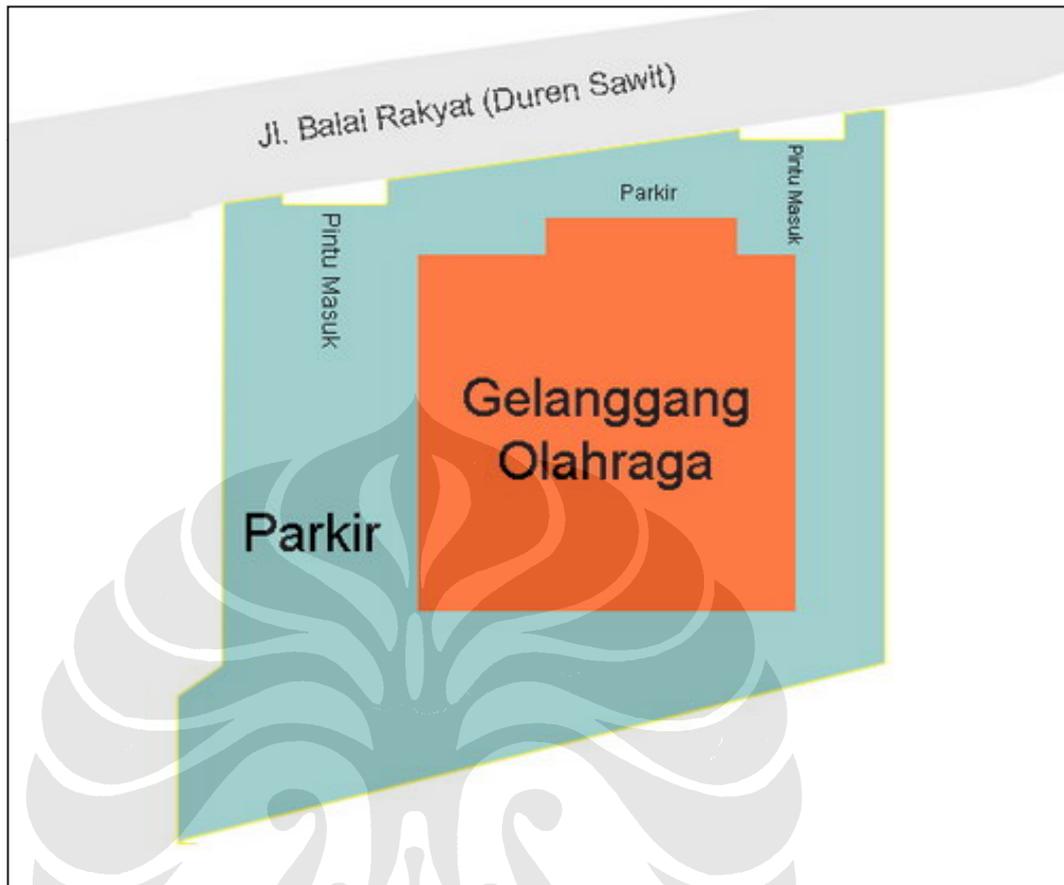
Gedung ini berlokasi di Jalan Balai Rakyat No.14 RT 011/09, kelurahan Klender, kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Luas tanah 4.000 m², luas bangunan 1.000 m² berdiri tahun 1976. Gedung ini memiliki fasilitas antara lain: lapangan bulutangkis, lapangan basket, ruang ibadah, toilet, ruang pengelola dan lapangan parkir. Kondisi gedung yang rusak, lantai kayu yang telah rapuh, jenis olah raga yang dapat dilakukan hanya bulutangkis. Toilet tidak terawat serta parkir kendaraan tanpa pengawasan keamanan.

Gambar 2.3. Lokasi Gelanggang Remaja Kecamatan Duren Sawit



Sumber : Disordadki.com

Gambar 2.4. Denah Gelanggang Remaja Kecamatan Duren Sawit



Sumber : Disordadki.com

3. Gedung Olahraga Bola Volley Pondok Bambu

Gedung ini berlokasi di Jalan Balai Rakyat No. 9, kelurahan Pondok Bambu, kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Luas tanah 3.000 m², luas bangunan 1.200 m² berdiri tahun 1995. Gedung ini memiliki fasilitas antara lain: lapangan volley, lapangan bulutangkis, lapangan futsal, ruang ganti, toilet, dan lapangan parkir. Di tempat yang sama juga terdapat lapangan sepakbola Pondok Bambu. Kondisi gedung dilihat dari aspek fungsi gedung masih tergolong baik. Hanya beberapa bagian gedung yang perlu direnovasi.

Sementara, terdapat tiga buah gedung olahraga milik swasta, antara lain:

1. Gedung Olahraga SILMA

Gedung ini berlokasi di Jalan Raya Duren Sawit, kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Gedung olahraga ini memiliki dua lantai dengan fungsi yang berbeda. Selain berfungsi sebagai lapangan bulutangkis, di lantai dasar gedung ini digunakan untuk usaha lain seperti bengkel mobil, showroom motor, kantin dan beberapa kios usaha perdagangan lainnya. Pengelola melakukan *diversifikasi* pemanfaatan ruang untuk optimalisasi aset yang dimiliki.

2. Gedung Bulutangkis Bina Pratama

Gedung ini terletak di Jalan Raya Duren Sawit, kavling PTB Blok H2 No 6, kelurahan Kelender, kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Gedung olahraga hampir serupa dalam hal pemanfaatan lahan yang dimiliki dengan Gedung Olahraga SILMA yaitu adanya beberapa kios usaha perdagangan.

3. Gedung Star Futsal

Gedung ini terletak di Jalan Raya Duren Sawit, Buaran kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Gedung ini berdiri tahun 2006 mengantisipasi tren olahraga Futsal yang sedang berkembang pada saat ini. Gelanggang remaja ini menyediakan fasilitas lapangan futsal dan sarana pendukung lainnya seperti kantin, toilet, ruang ganti dan parkir kendaraan yang cukup baik.

Perbandingan antara Gelanggang Remaja Kecamatan Duren Sawit dengan salah satu fasilitas olahraga milik swasta di Kecamatan Duren Sawit, ditemukan aspek yang membedakan kedua fasilitas olahraga ini. Beberapa aspek tersebut

dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 2.1. Perbandingan Kondisi Gelanggang Remaja dengan Salah Satu Fasilitas milik Swasta

No	Aspek	Gelanggang Remaja	Fasilitas milik Swasta
1	Fasilitas	Kondisi bangunan tidak terawat, banyak komponen bangunan yang sudah rusak, alat penunjang olahraga tidak tersedia seperti kok badminton dan kantin.	Kondisi bangunan terawat, hany sedikit komponen bangunan yang rusak, peralatan penunjang olahraga tersedia seperti kok badminton, kantin.
2	Tarif	Tarif rendah namun pengguna sedikit	Tarif tinggi namun pengguna banyak
3	Lokasi	Lokasi tidak mudah untuk ditemukan	Berada di jalan raya yang dilewati banyak moda angkutan.
4	Pengelola	Kurang memiliki pengetahuan tentang pengelolaan gedung	Memiliki pengetahuan tentang mengelola gedung
5	Jenis olahraga	Dalam perencanaannya terdapat dua jenis olahraga yang bisa digunakan, namun hanya satu yaitu badminton yang digunakan karena arena (lantai) untuk basket rusak	Khusus menyediakan satu jenis olahraga, namun memberikan pelayanan maksimal.
6	Prioritas Tujuan	Pelayan masyarakat	Mencari keuntungan finansial
7	Finansial	Masih cost center	Profit center
8	Sistem pengelolaan	Birokrat	Manajemen by owner

3. TINJAUAN PUSTAKA

3.1. Kota dan Prasarannya

Kota merupakan hasil cipta rasa, karsa dan karya yang paling rumit sepanjang sejarah peradaban manusia. Kota merupakan suatu sistem yang besar dan mustahil didalamnya tidak terdapat masalah. Masalah-masalah perkotaan adalah masalah yang timbul dan berkembang dalam kehidupan kota dan menjadi ciri-ciri dari hakekat kota itu sendiri. Struktur, bentuk serta penampilan kota merupakan hasil dari penyelesaian konflik perkotaan yang selalu terjadi dan mencerminkan perkembangan peradaban warga kota maupun pengelolanya.

Kota didefinisikan sebagai sebuah tempat permukiman yang dihuni secara permanen yang warganya membentuk sebuah kesatuan hidup yang lebih besar pengelompokkannya daripada sebuah marga atau keluarga luas (Suparlan, 1996:3). Selanjutnya, kota itu ada dan hidup karena bisa memberikan pelayanan yang penting artinya bagi warga yang hidup di dalam kota dan sekitarnya. Pelayanan ini dapat berupa pelayanan keagamaan, administrasi, komersial, politik, pertahanan dan keamanan atau pelayanan yang berkenaan dengan pengaturan suplai makanan dan air. Serupa dengan yang dikemukakan oleh Max Weber dalam *PJM Nas* (1984:3) bahwa sebuah tempat apabila penghuninya dapat memenuhi sebagian besar kebutuhan ekonominya dari pasar lokal, selanjutnya barang-barang ini harus dihasilkan oleh penduduk setempat dan penduduk dari pedalaman untuk diperjualbelikan di pasar. Max Weber lebih menekankan pada pasar sebagai ciri kota, di samping sifatnya sebagai benteng, sebagai hukum tersendiri dan lain-lain.

Kemajuan warga kota membawa implikasi pada kemajuan kota. Suatu bentuk kota yang mengalami perkembangan dapat memberikan kemajuan bagi wilayah di sekitarnya. Kevin Lynch (1984:118) dalam bukunya *Good City Form* mengatakan bahwa kota dibangun berbeda dalam setiap warga kota, mengingat kondisi warga kota yang berbeda-beda. Kemudian, menurut Lynch, terdapat dimensi-dimensi suatu kota yang baik, yaitu: (a) *Vitality*, artinya bahwa fungsi secara biologis adalah baik, keberlangsungan hidup dan memenuhi standar

kesehatan, yang meliputi *sustainance*, yaitu tercukupi suplai makanan, energi, air, udara dan saluran pembuangan air kotor, aman terhadap penyakit sesuai dengan tingkat persyaratan kesehatan. (b) *Sense*, tergantung pada kualitas bentuk ruang. (c) *Fit* (d) *Access*, yaitu bentuk aktifitas yang dapat menjangkau orang lain. (e) *Control* terhadap penggunaan ruang dan akses. (f) *Efficient*, bahwa tingkat aktifitas suatu kota harus menghasilkan sebuah efisiensi terhadap sebuah nilai yang berbeda. (g) *Justice*, adanya keadilan bagi warga kota kota. Dengan mengacu pada salah satu dimensi kota oleh Lynch mengenai “Bentuk Kota Yang Baik”, yaitu dimensi vitality, maka persyaratan suatu kota dapat dikatakan sebagai kota yang baik apabila mampu mendukung fungsi-fungsi vital (mendasar), kebutuhan biologis, dan kemampuan manusia, serta bagaimana kota tersebut dapat mendukung keberlangsungan kehidupan. Untuk mewujudkan persyaratan-persyaratan kota yang baik tersebut, diperlukan infrastruktur dan prasarana kota yang memadai dan baik. Oleh karena itu, infrastruktur atau prasarana kota merupakan prasyarat perlu bagi keberadaan sebuah kota.

Prasarana atau infrastruktur kota harus dapat memenuhi kebutuhan penduduk maupun warga yang berkunjung ke kota tersebut. Dilihat dari jenisnya, infrastruktur kota secara umum dapat dikelompokkan ke dalam 12 komponen sesuai sifat dan karakteristiknya, yaitu : (1) sistem air bersih termasuk bendungan, waduk, instalasi pengolahan air dan fasilitas distribusinya, (2) sistem manajemen air limbah termasuk pengumpulan, pengolahan, pembuangan, dan sistem pakai ulang, (3) fasilitas manajemen limbah padat atau persampahan, (4) sistem transportasi termasuk jalan raya, rel kereta api, dan lapangan terbang, (5) sistem transit public, (6) sistem kelistrikan termasuk produksi dan distribusinya, (7) fasilitas gas alam, (8) fasilitas drainase/pengendalian banjir, (9) bangunan umum seperti pasar, sekolahan, rumah sakit, kantor polisi dll, (10) fasilitas perumahan, (11) taman, tempat bermain, fasilitas rekreasi dan stadion, (12) fasilitas telekomunikasi (Suripin, 2004).

Terkait dengan keberadaan dan penataan infrastrukturnya, dalam perencanaan tata kota, penataan kota disesuaikan dengan fungsi dan kegunaannya sebagai pusat administrasi pemerintahan dan berbagai kegiatan lainnya. Selain itu, penataan kota juga mengakomodasi berbagai perbedaan kepentingan, golongan,

sosial dan kegiatan-kegiatan yang berpola dari warga, agar warga mendapat tempat hidup yang layak, sehingga mendorong terciptanya kemajuan peradaban dan kehidupannya. Oleh karena itu, dengan mempertimbangkan kepentingan dan kebutuhan warganya, penataan kota juga menyediakan ruang-ruang untuk permukiman, seperti rumah dan fasilitas permukimannya, yang dibuat berbeda-beda sesuai dengan kemampuan ekonomi dan sosial masing-masing.

Dalam buku *Urban Management*, G Shabbir Cheema (1993:7) dikatakan bahwa pertumbuhan kota tidak dapat dihindari dan solusi permasalahan kota tergantung pada efisiensi manajemen perkotaan. Manajemen perkotaan merupakan konsep holistik yang tergantung pula pada kapasitas pemerintah dan non pemerintah dalam mengidentifikasi kebijakan dan program alternatif, serta melaksanakannya sehingga didapat hasil yang maksimal. Hal tersebut sesuai dengan dijelaskan bahwa manajemen perkotaan merupakan sistem pengelolaan sumberdaya perkotaan di bidang tata ruang, lahan, ekonomi, keuangan, lingkungan hidup, investasi, pelayanan warga kota, prasarana dan sarana kota.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa kota yang baik adalah kota yang dapat memenuhi kebutuhan warga kota sebagai penghuninya dari segala lapisan warga dalam rangka menjalankan kehidupan yang lebih berkualitas dan manusiawi. Kota yang baik adalah kota yang walaupun warga kotanya heterogen, namun dinding pemisah yang ada diantara warga kota tidak terlalu jauh jaraknya. Atau dengan kata lain, strata sosial yang ada tidak terlalu berpengaruh dalam setiap perkembangan kota, baik perencanaan maupun pembangunannya. Untuk menciptakan kondisi tersebut, sebuah kota sebaiknya diperkuat oleh adanya peraturan perundang-undangan dan rencana yang komprehensif, analisis lingkungan, organisasi administratif, serta pembiayaan yang jelas dan transparan, dengan dukungan dan peran serta masyarakat dan pemerintah. Kompleksitas permasalahan kota bisa dilihat khususnya pada ibukota negara atau kota-kota besar lainnya. Kedudukan sebagai Ibukota negara, menjadikan kota memiliki multifungsi selain merupakan kota utama, juga merupakan citra dari negaranya. Kondisi tersebut juga terlihat di Indonesia, yang menganggap bahwa fungsi kota yang utama adalah fungsi pelayanan. Fungsi tersebut berkontribusi dalam pembentukan kota sehingga menempatkan fungsi pelayanan sebagai fungsi yang

terpenting (Rutz, 1987:253).

3.1.1. Warga Kota

Pada abad 4 SM, di Yunani terdapat satu konsep yang disebut *polis*, yang berarti para lelaki yang memiliki kelebihan-kelebihan status dan hak sebagai warga kota terhadap kehidupan politik dan kebudayaan di dalamnya. Keberadaan *polis* tersebut dapat berlangsung dengan tertib karena adanya demokrasi dan perundang-undangan tertulis. Ide tentang konsep *polis* dikemukakan oleh Plato, seorang filosof kebangsaan Yunani, yang menjelaskan bahwa kota yang ideal adalah kota yang telah didiami oleh 5.000 jiwa warga (Kitto,1996:33). Plato memberikan konsep *polis* sebagai suatu sistem kenegaraan yang memiliki tiga unsur penting, yaitu: kaum pemikir, kaum pekerja dan pelayanan umum atau birokrat, serta kaum penjaga keamanan atau militer. Pada jaman Romawi, gagasan *polis* ini diterjemahkan ke dalam bentuk politisi yang dikenal sebagai senator. Sementara dalam pandangan Jawa, gagasan polis tidak terjadi pada *kuta*, karena disini kekuasaan sekuler dan spiritual dipusatkan dalam satu wadah yang dikenal dengan *kuta-negara*. Warga *kuta-negara* tidak dalam status *polis* dengan keistimewaan untuk turut serta aktif memikirkan dan menentukan kebijakan negara, melainkan merupakan *kawula* dari penguasa dengan kekuasaan yang terpusat (Wheatley,1983:43).

3.1.2. Aset Kota

Standar Akuntansi Pemerintahan di Negara kita telah menetapkan definisi yang tegas tentang aset. Dalam Kerangka Konseptual Akuntansi Pemerintahan paragraph 60 (a) dan 61 diuraikan dengan jelas tentang definisi aset, yaitu sebagai berikut:

“Aset adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan/atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya nonkeuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya”.

Manfaat ekonomi masa depan yang terwujud dalam aset adalah potensi aset tersebut untuk memberikan sumbangan, baik langsung maupun tidak langsung, bagi kegiatan operasional pemerintah, berupa aliran pendapatan atau penghematan belanja bagi pemerintah. Aset kota adalah sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Nomor 11 tahun 2001 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah yaitu semua aset daerah yang menjadi kekayaan pemerintah daerah, baik yang dimiliki maupun yang dikuasai, yang berwujud, bergerak maupun tidak bergerak beserta bagian-bagiannya ataupun merupakan satuan tertentu yang dapat dinilai, dihitung, diukur atau ditimbang termasuk hewan dan tumbuh-tumbuhan, kecuali uang dan surat berharga lainnya.

Siregar (2004:178) di dalam buku Manajemen Aset mengatakan bahwa pengertian aset secara umum adalah barang (*thing*) atau sesuatu barang (*anything*) yang mempunyai nilai ekonomi (*economic value*) atau nilai tukar (*exchange value*) yang dimiliki oleh badan usaha, instansi atau individu (perorangan). Aset juga didefinisikan sebagai kekayaan, baik berwujud (*tangible assets*) maupun tanpa wujud (*intangible assets*) yang bernilai dan yang menurut hukum dimiliki perusahaan (LPPM, 1983:97).

Berdasarkan berbagai definisi tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa aset adalah segala sesuatu, baik benda maupun orang, yang dapat berguna atau bermanfaat bagi seseorang atau bagi suatu organisasi. Artinya, dapat dikatakan bahwa aset berupa potensi atau aset pasif. Aset seperti ini dikenal pula dengan istilah sumber daya. Sedangkan dalam pengertian sempit, aset adalah harta kekayaan yang menjadi milik atau dimiliki oleh suatu organisasi, dan sah secara hukum. Dalam pengertian ini aset bersifat aktif karena sudah merupakan bagian dari aktiva suatu proses produksi.

Sementara itu, aset kota bila dilihat dari fungsi pemerintahan adalah:

- a. Aset berfungsi ekonomis, yaitu aset yang berada di bawah kepemilikan dan penguasaan pemerintah atau BUMD, yang dapat dimanfaatkan atau didayagunakan atau dioptimalisasikan,
- b. Aset berfungsi sosial dan keagamaan, adalah aset kota berupa fasilitas sosial

(sekolah, panti-panti sosial, fasilitas olahraga, dan lain-lain), fasilitas ibadah (tempat-tempat ibadah yang dibangun oleh pemerintah maupun yang difasilitasi dengan aset kota,

- c. Aset berfungsi pelayanan, adalah aset kota berupa saran atau prasarana perkantoran dan fasilitas umum (jembatan, jalan dan saran umum lainnya),
- d. Aset sebagai potensi daerah, adalah aset kota yang berupa tanah dan bangunan yang belum dimanfaatkan secara optimal (tanah kosong, bangunan, dan lain-lain).

Menurut status hukumnya, maka aset kota dipisahkan menjadi dua, yaitu:

- a. Aset yang dapat dipisahkan

Adalah aset kota yang telah diserahkan pengelolaannya kepada Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), perusahaan patungan dan yayasan yang ada di bawah pembinaan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Peraturan Daerah (Perda).

- b. Aset kota yang tidak atau belum dapat dipisahkan

Adalah aset kota yang digunakan untuk keperluan operasional dan pelayanan masyarakat di bawah pengelolaan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Berdasarkan tugas pokok dan fungsi yang di atur dalam Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 3 Tahun 2001 tentang Bentuk Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah dan Sekretariat DPRD Provinsi DKI Jakarta, dapat diketahui bahwa unsur pengelola aset atau instansi yang berwenang mengelola aset kota secara optimal adalah:

- a. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).
- b. Sekretaris Daerah, dilakukan oleh Biro Perlengkapan Provinsi DKI Jakarta.
- c. Lembaga Teknis, yaitu Badan Penanaman Modal dan Pendayagunaan Kekayaan Daerah (BPM&PKUD).

Penyelenggaraan pemanfaatan aset kota DKI Jakarta pada awalnya hanya untuk memenuhi kebutuhan dalam rangka kelancaran tugas pelayanan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Pengelolaan aset kota tersebut didasarkan pada

Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 171 tahun 1982 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengelolaan Barang Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan sebagai pelaksanaannya adalah Biro Perlengkapan sebagai Pembantu Kuasa Ordonatur Barang.

Seiring dengan semakin meningkatnya jumlah aset kota yang dikuasai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, maka dirasakan bahwa biaya pemeliharaan aset kota semakin memberatkan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Dana yang terbatas dan kompleksnya permasalahan yang timbul, mendorong diperlukannya suatu penyelenggaraan pengelolaan aset kota yang tidak memberatkan APBD dengan cara memanfaatkannya secara optimal. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 2100 Tahun 1997 dan disempurnakan dengan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 23 Tahun 2000 yang mengatur tata cara pemanfaatan aset kota secara optimal. Salah satu dasar dikeluarkannya ketetapan ini adalah meningkatkan sumber pendapatan daerah dan pendayagunaan aset kota yang dianggap belum maksimal.

Barata (2005) menjelaskan konsep potensi manfaat berkaitan dengan sifat dasar suatu aset, dimana aset tersebut ada atau diperoleh untuk mendukung suatu pelayanan, termasuk pelayanan khusus yang berupa persediaan air bersih (suling), akomodasi bagi pegawai administratif, pelayanan klinis untuk pasien, atau pemrosesan dan pentransferan informasi. Istilah potensi dipakai karena aset itu sendiri tidak memberikan pelayanan, tetapi aset hanya berkontribusi pada penyediaan pelayanan. Selain itu, kapasitas aset untuk mendukung penyediaan pelayanan mungkin tidak sepenuhnya digunakan. Potensi manfaat merupakan sebuah ukuran kemampuan dari suatu aset untuk memenuhi peranannya dalam penyediaan pelayanan.

Kerangka Konseptual Akuntansi Pemerintah pun, khususnya paragraph 61, menyinggung tentang potensi manfaat dari suatu aset, yaitu sebagai berikut:

“Manfaat ekonomi masa depan yang terwujud dalam aset adalah potensi aset tersebut untuk memberikan sumbangan, baik langsung maupun tidak langsung, bagi kegiatan operasional pemerintah, berupa aliran pendapatan atau penghematan belanja bagi pemerintah”.

Penurunan potensi manfaat dari suatu asset khususnya terjadi pada suatu waktu setelah melalui:

- Pemakaian secara fisik, dan/atau
- Keusangan teknikal atau fungsional, dan/atau
- Keusangan komersial

Bentuk-bentuk Pemanfaatan aset adalah:

- a. Pinjam pakai, yaitu penggunaan aset kepada badan instansi pemerintah dan instansi lainnya untuk jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir, aset kota diserahkan kembali kepada daerah. Pinjam pakai diberikan untuk kepentingan sosial atau keagamaan. Jangka waktu pinjam pakai ditetapkan selama 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang. Khusus tempat ibadah jangka waktunya disesuaikan dengan peruntukan rencana kota.
- b. Penyewaan, adalah penyerahan aset kota kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu dengan menerima harga sewa dalam bentuk uang baik sekaligus maupun berkala. Jangka waktu penyewaan ditetapkan selama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang. Pelaksanaannya dilakukan dengan surat perjanjian yang ditandatangani oleh Sekretaris Daerah atas nama Gubernur dan dapat dilimpahkan kepada Kepala Biro Perlengkapan.
- c. Penggunausahaan, adalah pemanfaatan aset milik pemerintah berupa tanah atau bangunan oleh pihak lain (pihak ketiga) dengan cara pihak lain (pihak ketiga) tersebut membangun bangunan atau sarana lain berikut fasilitasnya di atas tanah tersebut serta mendayagunakan dalam waktu tertentu. Jangka waktu penggunausahaan ditetapkan selama 25 tahun sejak dimulai masa pengoperasian.

Dengan adanya aset yang belum dapat dimanfaatkan secara optimal, telah menjadi beban bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, khususnya dalam penjagaan fisik dari penyerobotan oleh masyarakat yang tidak bertanggung jawab, permasalahan aspek hukum yang perlu diselesaikan mencakup sertifikasi, biaya pemeliharaan dan pengamanan berupa pemagaran.

Dari pemahaman teori tentang aset, pada bagian berikut ini akan dijelaskan beberapa unsur atau faktor yang terlibat dan berpengaruh terhadap keberadaan aset. Unsur-unsur tersebut antara lain, sebagai berikut :

1. Lokasi dan Fasilitas Aset

Sebagaimana di kutip Robinson Tarigan, T. Hanafiah mengatakan unsur-unsur ruang yang terpenting adalah : (1) lokasi, (2) jarak, (3) bentuk, dan (4) ukuran atau skala (Tarigan, 2005). Sementara itu menurut George H. Miller dan Kenneth W. Gilbeau, menyatakan bahwa setiap jengkal tanah dan lokasinya masing-masing memiliki keunikan tersendiri, tidak ada satupun tempat yang memiliki kesamaan atau bahkan identik. Bahkan, para profesional di bidang properti pun mengatakan bahwa terdapat 3 (tiga) hal penting dalam suatu properti, yaitu lokasi, lokasi dan lokasi (Miller & Gilbeau, 1980).

Lokasi merupakan hal yang sangat penting mengingat lokasi tidak dapat dipindahkan dan dari sekian banyak tempat hanya ada satu lokasi yang paling baik sehingga dapat dikatakan lokasi adalah uang. Meskipun demikian, pada proses selanjutnya, penggunaan tanah tidak hanya tergantung pada lokasinya saja, tetapi juga berkaitan dengan jenis, ukuran, bentuk lahan, aksesibilitas, ketersediaan utilitas dan transportasi umum serta faktor lainnya sehingga dalam ringkasan istilah penilaian perumahan lokasi diartikan sebagai letak, penataan, posisi properti atau objek dalam hubungannya dengan properti atau objek yang lain (Miller & Gilbeau, 1980).

Menurut Jeremi Dasso dkk, banyak hal yang menjadi pertimbangan dalam memilih dan menganalisis lokasi aset, yaitu : 1) letak, 2) aksesibilitas, 3) ukuran dan bentuk, 4) karakteristik fisik, 5) utilitas dan layanan, 6) kebijakan publik, dan 7) biaya atau nilai (Dasso, 1992). Sementara itu, Hugh O. Nourse mengatakan untuk memilih suatu lokasi bangunan atau aset yang memiliki hubungan dengan hal-hal yang bersifat komersial perlu mempertimbangkan aksesibilitas, karakteristik penduduk sekitar, posisi atau letak,

kedekatan dengan tempat berkumpulnya masyarakat, dan kondisi persaingan (Nourse, 1990). Hal tersebut diperkuat oleh pendapat Barry Render dan Jay Haizer yang menyatakan pemilihan lokasi untuk perusahaan yang sifatnya jasa perlu menentukan jenis usaha dan pendapatan diantaranya : 1) perkiraan luas cakupan target pelanggan, 2) kesesuaian citra dan layanan dengan kondisi demografi di wilayah target pelanggan, 3) kondisi dan tingkat persaingan usaha, keunikan lokasi perusahaan terhadap pesaing, 6) kondisi fisik fasilitas dan lingkungan sekitar, 7) kebijakan operasional perusahaan, dan 8) kualitas pengelolaan (Render dan Haizer, 1996).

Berkecenderungan hal tersebut di atas, sebagaimana dikutip oleh Harsuki, Pitts B.G. dan Stotlar mengatakan salah satu proses yang perlu diperhatikan dalam hal pemasaran olahraga adalah pemilihan lokasi (place). Lokasi atau tempat olahraga dapat mempengaruhi perencanaan pemasaran, karenanya fasilitas olahraga harus mudah dan menyenangkan untuk didatangi, memiliki tempat parkir dan lintasan untuk jalan kaki yang memadai, memiliki bentuk gedung yang baik dan warna yang menarik serta terpelihara dengan baik, mempunyai lingkungan yang menyenangkan, nyaman dan memiliki fasilitas umum seperti kamar kecil, kamar mandi, tempat bebas rokok serta bebas dari kejahatan (Harsuki dan Soewartini, 2003).

Berdasarkan pendapat-pendapat tersebut di atas lokasi dapat diartikan sebagai posisi atau letak suatu properti atau objek terkait hubungan dengan properti atau objek lainnya. Dalam kaitan dengan penelitian ini, kondisi lokasi dapat diartikan sebagai posisi atau letak dalam hubungannya dengan properti atau objek sejenis lainnya dilihat dari letak, bentuk, ukuran, kenyamanan, keamanan dan kebersihannya serta jenis atau ragam fasilitas yang tersedia.

Dengan mempertimbangkan beberapa teori di atas terindikasi bahwa variabel-variabel yang mempengaruhi keberadaan aset diantaranya adalah letak, bentuk, ukuran, kenyamanan, keamanan dan

kebersihan aset, serta jenis atau ragam fasilitas, mudah dan menyenangkan untuk didatangi, memiliki tempat parkir dan lintasan untuk jalan kaki yang memadai, memiliki bentuk gedung yang baik dan warna yang menarik serta terpelihara dengan baik, mempunyai lingkungan yang menyenangkan, nyaman dan memiliki fasilitas umum seperti kamar kecil, kamar mandi, tempat bebas rokok serta bebas dari kejahatan. Di samping itu, variabel-variabel yang terkait dengan keberadaan aset mencakup pula aksesibilitas, karakteristik penduduk sekitar, posisi atau letak aset, kedekatan dengan tempat berkumpulnya masyarakat, karakteristik fisik, kondisi utilitas dan layanan, kebijakan publik, dan biaya atau nilai.

2. Penyusutan Nilai Aset

Dari sudut pandang penilaian bangunan, Lusht (1997) menyatakan bahwa ada tiga kategori yang menyebabkan penyusutan nilai suatu aset/bangunan, yaitu : 1) penyusutan fisik, 2) kemunduran fungsional, dan 3) kemunduran eksternal. Penyusutan fisik adalah rusaknya suatu bangunan secara fisik karena sering digunakan, lapuk atau kurang perawatan. Kemunduran fungsional adalah melemahnya fungsi kapasitas atau efisiensi suatu bangunan akibat kelebihan kapasitas, ketidakcukupan, dan perubahan nilai keindahan. Kemunduran eksternal adalah perubahan kegunaan yang diakibatkan oleh kekuatan luar yaitu kemunduran lokasi dan kemunduran ekonomi.

Appraisal Institute (2001) juga menyebutkan empat faktor ekonomi independen pembentuk nilai suatu aset/bangunan, yaitu : 1) utilitas atau kegunaan, 2) kelangkaan, 3) hasrat atau kebutuhan, dan 4) daya jual efektif. Utilitas adalah kemampuan suatu produk untuk memenuhi keinginan, keperluan, dan hasrat atau kebutuhan manusia. Kelangkaan adalah keadaan atau penyediaan yang terduga dari suatu benda secara relatif terhadap permintaan benda tersebut. Hasrat atau kebutuhan adalah harapan seorang pembeli suatu benda untuk

memenuhi keperluan manusia atau hal terpenting yang diinginkan seseorang untuk mendukung kehidupannya. Daya jual efektif adalah kemampuan seseorang atau kelompok untuk berpartisipasi dalam pasar untuk mendapatkan barang dan jasa dengan uang kontan atau yang sejenis.

3. Aksesibilitas

Pelayanan suatu aset atau fasilitas tidak akan lepas dari mobilitas / pergerakan dan aksesibilitas menuju aset atau fasilitas tersebut. Pergerakan pada awalnya merupakan proses sosial (Fielding, 1974 : 208). Pergerakan yang dilakukan baik untuk kegiatan ekonomi maupun sosial, selalu berhubungan dengan jarak dan uang sebagai bahan pertimbangan. Bagi pengguna fasilitas, pergerakan menuju fasilitas yang dilakukan secara reguler menginginkan lokasi yang memungkinkan mereka mengeluarkan sedikit usaha dengan kata lain lokasi pusat pelayanan haruslah mempunyai aksesibilitas yang tinggi dan berada di tengah/pusat distribusi pelayanan (Yeates, 1980 : 153).

Menurut Yeates, (1980) faktor yang mempengaruhi pergerakan untuk mendapatkan pelayanan adalah karakteristik individual meliputi umur, jenis kelamin, tingkat pendapatan dan pendidikan, yang secara implisit dapat dilihat dari status sosial-ekonominya. Selain itu, pergerakan tersebut juga dipengaruhi oleh *behavior spaces* yaitu pandangan dan pengetahuan konsumen terhadap wilayah, sehingga dapat melakukan pergerakan untuk mendapatkan barang dan pelayanan. Hal ini dipengaruhi oleh tingkat informasi yang diterima oleh konsumen dari pengalaman dan informasi lain, seperti iklan.

Hugh O. Nourse (1990) mengatakan bahwa untuk memiliki suatu lokasi bangunan perlu mempertimbangkan aksesibilitas, karakteristik penduduk sekitar, posisi dan letak, kedekatan dengan tempat berkumpulnya masyarakat dan kondisi persaingan. Seperti yang dikutip Harsuki, Pitts dan Stotlar, bahwa pemilihan lokasi atau tempat

olahraga dapat mempengaruhi pemasaran tempat olahraganya, sehingga tempat olahraga tersebut harus memiliki fasilitas olahraga yang mudah dan menyenangkan untuk didatangi, memiliki tempat parkir dan lintasan jalan kaki yang memadai, memiliki bentuk gedung yang baik, warna yang menarik serta terpelihara dengan baik, mempunyai lingkungan yang menyenangkan, nyaman dan memiliki tempat bebas rokok serta bebas dari kejahatan (Harsuku dan Soewartini, 2003).

4. Lingkungan Sekitar

Menurut Miller dan Gilbeau (1980), lingkungan sekitar diartikan sebagai kawasan yang memiliki referensi khusus terhadap kondisi atau jenis penduduknya. Kemudian, Jerome Dasso dkk (1992), mengartikan lingkungan sekitar sebagai grup dari penggunaan tanah yang komplementer, yang menghubungkan grup tersebut dengan penduduk, bangunan atau perusahaan bisnis yang merupakan batas pasar properti, yang diidentifikasi sebagai area yang mempengaruhi nilai properti tersebut. Sementara itu Nourse (1990), mengatakan bahwa sebelum memilih lokasi untuk kebutuhan properti yang memiliki sifat komersial, karakteristik lingkungan sekitar yang perlu dianalisis, antara lain umur penduduk, kondisi dan tren lingkungan sekitar, kepadatan, pendapatan dan komposisi etnis.

3.2. Faktor Yang Mempengaruhi Minat

Banyak para tokoh yang berusaha menjelaskan mengenai definisi minat dan faktor-faktor yang mempengaruhi minat tersebut. Wisty (dalam Syaifulloh dkk,1989) menjelaskan bahwa minat adalah ciri-ciri keinginan yang dilakukan melalui tindakan oleh seseorang yang dicobanya melalui objek yang dipilihnya, kegiatannya, keterampilannya dan ditujukan pada hal-hal yang disukai.

Kemudian tokoh lain yang mengemukakan tentang minat adalah Bukka (2000), yang mengatakan bahwa minat memiliki atribut-atribut yaitu (a) Arah, yaitu atribut yang mengekspresikan aspek perasaan yang bersifat positif, netral atau negatif. (b) Intensitas, yaitu atribut yang menunjukkan tingkat obyek, tingkah

laku, dan gagasan yang menjadi sasaran, dan (c) Target, yaitu atribut yang merujuk pada apa yang ingin dicapai. Hilgard (dalam Slameto, 1995) merumuskan minat sebagai kecenderungan yang tetap untuk memperhatikan dan mengenang beberapa kegiatan. Kegiatan yang diminati seseorang akan diperhatikan secara terus-menerus yang disertai dengan rasa senang dan dari situ akan diperoleh kepuasan. Senada dengan pendapat sebelumnya, Hafni (1981) mengemukakan bahwa minat adalah salah satu aktivitas kejiwaan yang mempunyai kekuatan untuk merealisasikan tujuan. Munculnya suatu minat karena adanya faktor keserasian antara proses dengan tujuan yang diinginkan.

Sementara itu, Super dalam Wisti (1995) menjelaskan bahwa minat dibagi menjadi empat jenis, antara lain : minat yang diekspresikan, minat yang diwujudkan, minat yang diukur dengan tes obyektif dan minat yang diinventarisasikan. Sedangkan G.F. Kuder dalam Wisti (1995) mengemukakan bahwa minat dibagi dalam 10 kelompok, yaitu: (a) minat terhadap ilmu pengetahuan, (b) minat layanan sosial, (c) minat literatur, (d) minat mekanis, (e) minat terhadap alam sekitar, (f) minat klerikal, (g) minat hitung menghitung, (h) minat persuasif, (i) minat seni dan (j) minat musik. Pandangan lain dikemukakan oleh Hilgard dalam Slameto (1995), yang merumuskan minat sebagai :

"Interest is persisting tendency to pay attention to and enjoy some activity or content".

Dijelaskan bahwa minat adalah kecenderungan yang tetap untuk memperhatikan dan mengenang beberapa kegiatan. Kegiatan yang diminati seseorang secara terus-menerus yang disertai dengan rasa senang akan memberikan rasa kepuasan pada diri seseorang.

Dari uraian di atas, maka pengertian minat mengandung empat hal pokok yaitu adanya perasaan senang dalam diri individu yang memberikan perhatian terhadap obyek tersebut, adanya ketentuan dari suatu obyek tertentu, adanya kecenderungan untuk berusaha lebih aktif dan adanya seleksi untuk bebas memilih obyek tertentu serta kepuasan yang diperoleh atas obyek minat tersebut.

Berdasarkan pendapat beberapa tokoh terhadap masalah minat, maka terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi seseorang dalam menentukan pilihan, yaitu faktor internal dan faktor eksternal (Wingkel dalam Wisti, 1995).

a) **Faktor Internal**

1. Nilai-nilai kehidupan (*values*), yaitu nilai ideal yang dikejar seseorang untuk dijadikan pedoman dan pegangan di dalam hidupnya dan sangat menentukan bagi gaya kehidupannya.
2. Taraf Intelegensi. Dalam mengambil keputusan mengenai perilaku dipengaruhi oleh tinggi rendahnya taraf intelegensi seseorang.
3. Bakat Khusus, yaitu kemampuan menonjol di satu bidang kognitif, keterampilan, seni, olahraga dan lain sebagainya.
4. Keadaan Jasmani. Ciri-ciri fisik seperti tinggi badan, berat badan, ketajaman penglihatan akan mempengaruhi seseorang dalam menyukai objek-objek tertentu.

b) **Faktor Eksternal**

1. Masyarakat, yaitu lingkungan sosial budaya tempat seseorang dibesarkan. Lingkungan ini berpengaruh besar terhadap pandangan yang dianut seseorang terhadap suatu objek.
2. Status Sosial Ekonomi. Status sosial ekonomi, tinggi rendahnya pendapatan dan daerah tempat tinggal seseorang mempengaruhi kesukaan seseorang terhadap sesuatu.
3. Pendidikan. Tingkat pendidikan seseorang sangat mempengaruhi pemilihan terhadap objek yang disukai.
4. Pengaruh Keluarga. Pengaruh anggota keluarga, misalnya orang tua, saudara-saudara kandung, akan mempengaruhi seseorang dalam pemilihan objek yang disukai.
5. Pengetahuan dan Informasi yang dimiliki akan mempengaruhi seseorang dalam menyukai bidang-bidang tertentu.

3.3. Manajemen Aset

Peter F. Drucker di dalam Satyagraha (2006) menjelaskan bahwa manajemen adalah proses koordinasi berbagai sumberdaya *organisasi* (men,

materials, machines, methode, & money) dalam upaya mencapai sasaran organisasi. Di samping itu, pengertian manajemen menurut Trewathn dan Newport dalam Winardi (2000) didefinisikan sebagai proses perencanaan, pengorganisasian, pergerakan serta pengawasan aktivitas-aktivitas suatu organisasi dalam rangka upaya mewujudkan koordinasi sumberdaya-sumberdaya, baik sumberdaya manusia dan alam, dalam hal pencapaian sasaran secara efektif dan efisien. Dari pengertian tersebut, kemudian Terry dalam Winardi (2000) memunculkan istilah POAC untuk proses-proses manajemen, yaitu *planning* (perencanaan), *organizing* (pengorganisasian), *actuating* (menggerakkan) dan *controlling* (pengawasan). Aktifitas-aktifitas tersebut disebut juga sebagai fungsi-fungsi dalam manajemen (Winardi, 2000).

Sebagaimana sifat sumber daya, aset memiliki keterbatasan atau memiliki sifat *scarcity* (kelangkaan) dan cepat habis dipakai. Hal tersebut menunjukkan bahwa aset memiliki daur hidup (*life cycle*). Oleh karena adanya keterbatasan-keterbatasan dalam daur hidup tersebut, aset harus dapat dimanfaatkan secara efisien dan efektif. Secara umum, daur hidup (*life cycle*) suatu aset biasanya meliputi proses-proses pengadaan, perawatan dan penghapusan. Dalam rangka efektivitas dan efisiensi, maka perlu adanya pengelolaan yang baik dalam setiap proses daur hidup aset tersebut. Pengelolaan aset secara baik inilah yang praktis dikenal sebagai pengelolaan aset (*Asset Management*). Pengelolaan Aset (*asset management*) adalah suatu cara untuk mengelola aset sehingga dapat dipergunakan sebaik-baiknya secara efisien dan efektif dalam rangka menunjang kegiatan operasional untuk mencapai tujuan organisasi, baik berupa *fixed asset* maupun *current asset*.

Pengelolaan aset, dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu :

a. *Physical Asset Management*

Dalam organisasi pemerintah, aset lebih dikenal sebagai *physical resources*, yang dapat digunakan untuk penyediaan pelayanan dan sarana kepada warga kota. *Asset Management* menyediakan metode alokasi aset yang terstruktur dan sistematis atas infrastruktur dan *physical asset management*, sehingga aset tersebut dapat digunakan secara maksimal dalam hal pemberian pelayanan

kepada warga kota baik di tingkat pusat maupun tingkat daerah.

Asset Management mencakup seluruh siklus aset (siklus daur logistik) yang terfokus sebagai berikut: perencanaan dan penentuan kebutuhan, penganggaran, pengadaan, penyimpanan dan penyaluran, pemeliharaan, penghapusan dan pengendalian dan inventarisasi.

b. *Non-Physical Asset Management (Cash and Marketable Securities Management)*

Mengatur keuangan suatu perusahaan dalam rangka memaksimalkan keberadaan kas dan bunga yang dihasilkan dari setiap dana yang tidak digunakan. (Sumber : Kajian Pengelolaan Aset Daerah di Berbagai Negara; LAN RI 2001)

Banyak faktor yang harus diperhatikan dalam mengelola aset, seperti kelembagaan, aturan kebijakan, stakeholder selaku pemanfaat aset dan pembiayaan aset tersebut. Keempat faktor tersebut harus mencakup elemen selanjutnya dalam manajemen, yakni : beban kerja, efisiensi, efektifitas dan produktifitas, sehingga pengelolaan aset dapat berjalan lebih optimal.

Untuk menciptakan layanan dan manfaat yang optimal dari suatu aset kota digambarkan oleh Barata (2005), sebagai berikut :

- a. Menyediakan segala sesuatu (*providing*).
- b. Mempersiapkan segala sesuatu (*preparing*).
- c. Melaksanakan pelayanan secara optimal (*performing*).
- d. Memasarkan atau mempromosikan sehingga akan memberikan nilai jual dari kawasan tersebut (*promoting*).
- e. Melaksanakan proses pelaksanaan pekerjaan pengembangan kawasan dengan efektif dan efisien (*processing*).

Lebih lanjut Siregar (2004:519) menjelaskan bahwa optimalisasi aset merupakan proses kerja dalam pengelolaan aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah atau volume, legal dan ekonomi yang dimiliki oleh aset tersebut. Jadi pengelolaan aset yang optimal adalah pengelolaan aset yang didasarkan atas kesesuaian maksud dan tujuan aset,

berdasarkan *highest and best use*, dapat menekan biaya, tidak *idle* atau kosong dan harus digunakan atau dimanfaatkan.

Tanah dan gedung merupakan bagian yang terbesar dalam aset milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Kenneth M. Lusht (1997) mengatakan bahwa terdapat lima kategori yang berkaitan dengan nilai suatu bangunan (1) ukuran bangunan, (2) kualitas bahan bangunan, (3) desain bangunan, (4) kondisi bangunan, (5) keserasian dan (6) kesesuaian bangunan dengan lingkungan sekitar. Selain keterkaitan dengan nilai bangunan, terdapat hal-hal yang menyebabkan menurunnya kinerja suatu bangunan akibat usia komponen bangunan, susah dalam pengoperasian dan adanya faktor eksternal seperti teknologi baru, kondisi sekitar yang memburuk dan pergeseran permintaan atas pelayanan dan kenyamanan fasilitas (The National Academy of Science, 1993)

Dari beberapa pandangan tentang pengelolaan aset, dapat disimpulkan bahwa manajemen aset mencakup proses-proses perencanaan dan penentuan kebutuhan, penganggaran, pengadaan, penyimpanan dan penyaluran, pemeliharaan, penghapusan dan pengendalian dan inventarisasi, serta pengaturan keuangan.