

ABSTRAK

Nama : Zulfikri Alaidrus
Program Studi : Kajian Pengembangan Perkotaan Kekhususan Manajemen Aset
Perkotaan
Judul Tesis : OPTIMASI PENGELOLAAN KAWASAN MONUMEN NASIONAL SEBAGAI *CIVIC CENTRE*

(xv, 202 Halaman, 13 tabel, 33 gambar, 12 diagram, 63 lampiran; daftar pustaka 33 buku; 5 tesis; 11 laporan ilmiah; 4 artikel jurnal).

Penelitian ini membahas tentang upaya meningkatkan performa dari kawasan khusus yang berfungsi sebagai kawasan pemerintahan (*civic centre*) sebagai amanat dari Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 1995 tentang Pembangunan Kawasan Medan Merdeka. Upaya ini dilakukan dengan melaksanakan pengelolaan yang lebih efektif dan efisien sehingga performa dari kawasan tersebut dapat optimal. Tujuan dari penelitian ini adalah: a. Memberikan deskripsi terhadap pemanfaatan ruang di kawasan *civic centre* dibandingkan dengan masterplan yang telah ditetapkan. b. Menggambarkan pengelolaan taman monas yang merupakan pusat kawasan *civic centre* sebagai aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. c. merumuskan alternatif strategi dalam upaya optimasi pengelolaan taman monas dalam kawasan *civic centre*.

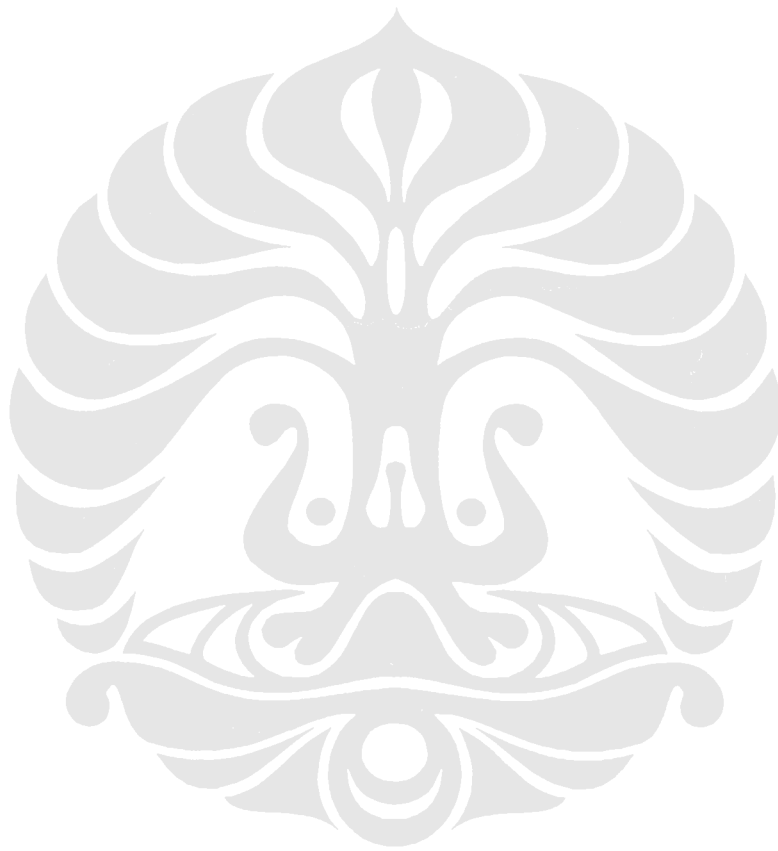
Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Adapun sumber data diperoleh dari hasil wawancara dengan para pengelola kawasan *civic centre*, pengamatan terhadap lokasi penelitian, kajian dokumentasi dan peraturan perundangan serta kuesioner yang disebarkan kepada para pakar untuk menentukan prioritas strategi yang akan digunakan.

Berdasarkan analisis dan pembahasan yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa ketentuan-ketentuan peraturan sebagaimana dimuat dalam Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 1995 tentang Pembangunan Kawasan Medan Merdeka yang memiliki tujuan menjadikan kawasan monumen nasional sebagai kawasan *civic centre* belum dilakukan secara efektif. Hal ini disebabkan oleh: a. Pemanfaatan ruang di kawasan *civic centre* belum sesuai dengan peruntukkan yang telah ditetapkan, pembangunan fisik taman monas baru terealisasi 6 dari 16 rencana atau 37,5% dari *masterplan* yang telah ditetapkan b. Permasalahan koordinasi yang berakibat pada terjadinya duplikasi bidang tugas, akibat dari tidak adanya *leading sector* dalam pengelolaan taman monas dan berkurangnya *political will* terhadap penataan monas. c. Optimasi pengelolaan taman monas yang merupakan sentra dalam kawasan *civic centre* bisa dilakukan dengan melakukan pembenahan internal pengelolaan.

Berdasarkan kesimpulan yang diungkapkan, peneliti mengajukan beberapa saran sebagai berikut: a. Pemerintah Propinsi DKI Jakarta bersama-sama pemerintah pusat melaksanakan penataan di kawasan *civic centre*, selain itu Pemerintah Propinsi DKI Jakarta harus lebih berkonsentrasi pada penataan taman dan tugu

monas dengan cara membangun sesuai masterplan, b. Melakukan upaya optimasi pengelolaan taman monas dalam kawasan *civic centre*, dengan cara membentuk badan pengelola publik independen yang di dalamnya terdapat pakar pemerhati kota, kalangan akademisi, komunitas pencinta lingkungan, kaum budayawan, warga kota, LSM dan pengandil lainnya guna mencari sumber pembiayaan pengelolaan monas dengan tidak bersandar lagi pada APBD Propinsi DKI Jakarta c. Melaksanakan evaluasi terhadap Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 1995 tentang Pembangunan Kawasan Medan Merdeka

Kata kunci : pengelolaan kawasan, *landmark* kota, ruang publik, tata ruang



ABSTRACT

Name : Zulfikri Alaidrus
Study Program : Urban studies for asset management
Title : **OPTIMIZING MANAGEMENT AREA OF
NATIONAL
MONUMENT AS CIVIC CENTRE**

(xvi, 202 pages, 13 tables, 33 images, 12 diagrams, 63 enclosures; references, 33 books; 5 thesis; 11 reports; 4 articles and journal).

This research study about how to improve performance from a special area, that functioned as governance area based on President decision Number 25/1995 about development on medan merdeka area. This research focused on managing the asset of medan merdeka area which hope become optimum function as a civic centre. This research contained: a. Description about how to managing site area of civic centre compared to masterplan which have been specified, b. Describe monas park management in the area of civic centre center as DKI Jakarta Provincial Government asset c. formulating alternative strategy to optimizing monas park management in area of civic centre

Method used in this research is descriptive method with qualitative approach. Interview is one of the four basic types of data collection in this research. The informan are chief or employee from institution who managing monas park in the area of civic centre, aside that, interviews are analizing the expert perception to formulating strategy priority would be used.

Based on data analysis, we've got results that: a. implementation of President decision Number 25/1995 about development on medan merdeka area not yet been effectively implemented. Physical plan from monas park as describe on masterplan had been realize only 6 from 16 plan or 37,5% since 1995. b. management monas had a problem specially in coordination, especially area duplication of work, it caused there are no leading sector from monas management and decreased support government to settlement monas specially in political will, c. Optimizing monas park whose representing sentra in area civic centre can be conducted is internal correction of management.

Based on conclusion, researcher raise some the following suggestion a. Government of Province of DKI Jakarta together with the central government improving the area of civic centre, besides that DKI Jakarta Provincial Government have to concentrate on managing monas park according to masterplan b. Optimizing management monas park in the area of civic centre, by released to public organization which in it there are expert on town observer, academician, community of environment, cultural clan, civil society, and stakeholder to look for source of fund in managing national monument without leaning from DKI Jakarta

Provincial. c. Evaluate President Decisions No.25/1995 about development at national monument.

Keyword : estate management, city landmark, public space, land use



DAFTAR ISI

| | Hal |
|--|-------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PENGESAHAN TESIS | ii |
| LEMBAR PENGESAHAN | iii |
| ABSTRAK | iv |
| ABSTRACT | vi |
| KATA PENGANTAR | viii |
| DAFTAR ISI | x |
| DAFTAR TABEL | xv |
| DAFTAR GAMBAR | xvi |
| DAFTAR DIAGRAM | xviii |
| 1. PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar belakang permasalahan | 1 |
| 1.2 Rumusan masalah | 10 |
| 1.3 Pertanyaan penelitian | 10 |
| 1.4 Tujuan penelitian | 10 |
| 1.5 Manfaat penelitian | 11 |
| 2. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN | 12 |
| 2.1 Deskripsi wilayah kawasan monas | 12 |
| 2.2 Sejarah tata ruang kota | 14 |
| 2.2.1 Halun-halun | 16 |
| 2.2.2 Mesjid | 16 |
| 2.2.3 Bangunan pemerintahan | 17 |
| 2.3 Sejarah perkembangan kawasan pemerintahan | 17 |
| 2.3.1 Penetapan kawasan monas sebagai civic centre | 17 |
| 2.3.2 Sejarah bangunan di kawasan civic centre | 18 |
| 2.4 Sejarah Taman Monumen Nasional | 21 |
| 2.4.1 Awal pembentukan taman monumen nasional | 21 |
| 2.4.1.1 Rancangan Daendels | 21 |

| | |
|---|-----------|
| 2.4.1.2 Rancangan Dr. Treub | 22 |
| 2.4.1.3. Rancangan Thomas Karsten | 23 |
| 2.4.2 Pembangunan taman monumen nasional | 24 |
| 2.4.3 Pembangunan tugu monumen nasional sebagai city landmark ... | 25 |
| 3. TINJAUAN PUSTAKA | 27 |
| 3.1 Pengertian dan Fungsi Kota | 27 |
| 3.2 Pengelolaan Kota | 30 |
| 3.2.1 Manajemen Perkotaan | 30 |
| 3.2.2 Pengelola Kota | 31 |
| 3.3 Konsep tata ruang kota | 33 |
| 3.3.1 Pengertian tata ruang | 33 |
| 3.3.2 Pemanfaatan ruang | 34 |
| 3.3.3 Perubahan tata ruang | 36 |
| 3.3.4 Pengaturan tata ruang | 43 |
| 3.4 Kawasan Perkotaan sebagai aset | 44 |
| 3.5 Kawasan <i>Civic centre</i> | 45 |
| 3.6 Ruang Publik Perkotaan | 49 |
| 3.6.1 Pengertian ruang publik | 49 |
| 3.7 Manajemen Aset Perkotaan | 53 |
| 3.7.1 Pengertian Manajemen | 53 |
| 3.7.2 Pengertian Aset | 54 |
| 3.7.3 Pengelola Aset Kota | 57 |
| 3.8 Optimasi Pengelolaan Aset | 61 |
| 3.9 Rangkuman tinjauan pustaka | 62 |
| 4. METODOLOGI PENELITIAN | 64 |
| 4.1 Kerangka Pikir Penelitian | 64 |
| 4.2 Metode Penelitian | 65 |
| 4.3 Analisis Data Sekunder | 65 |
| 4.4 Analisis Data Primer | 66 |
| 4.5 Sumber Informasi | 67 |

| | |
|---|------------|
| 4.6 Metode Pengumpulan dan pengolahan data | 68 |
| 4.7 Metode Analisis | 69 |
| 5. HASIL ANALISIS | 75 |
| 5.1 Kesenjangan masterplan dan kinerja pembangunan | 75 |
| 5.1.1 Apresiasi terhadap Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 1995 tentang Pembangunan Kawasan Medan Merdeka | 75 |
| 5.1.2 Masterplan pemanfaatan ruang di kawasan civic centre | 81 |
| 5.1.3 Pemanfaatan ruang di kawasan civic centre saat ini | 83 |
| 5.1.3.1 Pemanfaatan ruang dari perspektif peruntukkan | 84 |
| 5.1.3.2 Pemanfaatan ruang berdasarkan perspektif kepemilikan tanah | 95 |
| 5.1.4 Pemanfaatan ruang di taman monas | 98 |
| 5.1.4.1 Masterplan pemanfaatan ruang di taman medan merdeka | 100 |
| 5.1.4.2 Implementasi penataan ruang kawasan monas | 103 |
| 5.1.4.2.1 Tahap pengembangan awal (tahap I) | 106 |
| 5.1.4.2.2 Tahap pengembangan lanjutan (tahap II) | 109 |
| 5.1.4.2.3 Tahap pengembangan ideal (tahap III) | 110 |
| 5.1.4.2.4 Deskripsi pengembangan menuju ideal | 113 |
| 5.1.5 Kinerja pembangunan fisik berdasarkan masterplan | 119 |
| 5.1.5.1 Penataan ruang saat ini | 120 |
| 5.1.5.2 Penataan ruang yang tidak sesuai | 123 |
| 5.2 Kinerja Pengelolaan Taman Monumen Nasional | 128 |
| 5.2.1 Pengelolaan monumen nasional | 128 |
| 5.2.2 Apresiasi Keputusan Gubernur Nomor 158 Tahun 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengelolaan dan Pelestarian Monumen Nasional di Propinsi DKI Jakarta | 130 |
| 6. PEMBAHASAN..... | 135 |
| 6.1 Kesenjangan masterplan dan kinerja pembangunan | 135 |

| | |
|---|------------|
| 6.1.1 Kesenjangan kinerja pembangunan di kawasan civic centre | 135 |
| 6.1.2 Kesenjangan kinerja pembangunan di taman monas | 138 |
| 6.2 Kinerja pengelolaan taman monas | 147 |
| 6.2.1 Dalam perspektif kelembagaan | 147 |
| 6.2.2 Dalam perspektif manajemen pengelolaan | 149 |
| 6.2.3 Implementasi pelaksanaan pengelolaan oleh tiap unit kerja/instansi | 152 |
| 6.2.4 Pengembangan unit instansi dalam pengelolaan kawasan monumen nasional | 170 |
| 6.2.5 Manajemen pengelolaan kawasan monumen nasional | 173 |
| 6.3 Optimasi pengelolaan taman monumen nasional sebagai civic centre | 181 |
| 6.3.1 Penerapan Analisis SWOT | 181 |
| 6.3.1.1 Strategi pengelolaan taman monas dalam kawasan civic centre | 181 |
| (1) faktor strategi eksternal | 182 |
| (2) faktor strategi internal | 185 |
| (3) menemukan strategi | 189 |
| 6.3.2 Penerapan AHP | 193 |
| 6.3.2.1 Hasil analisis AHP pengelolaan taman monas dalam kawasan civic centre yang optimal | 195 |
| 6.4 Kendala Penelitian | 198 |
| 6. PENUTUP | 200 |
| 6.1 Kesimpulan | 200 |
| 6.2 Saran | 201 |
| 6.3 Implikasi Penelitian | 202 |

DAFTAR REFERENSI

LAMPIRAN-LAMPIRAN

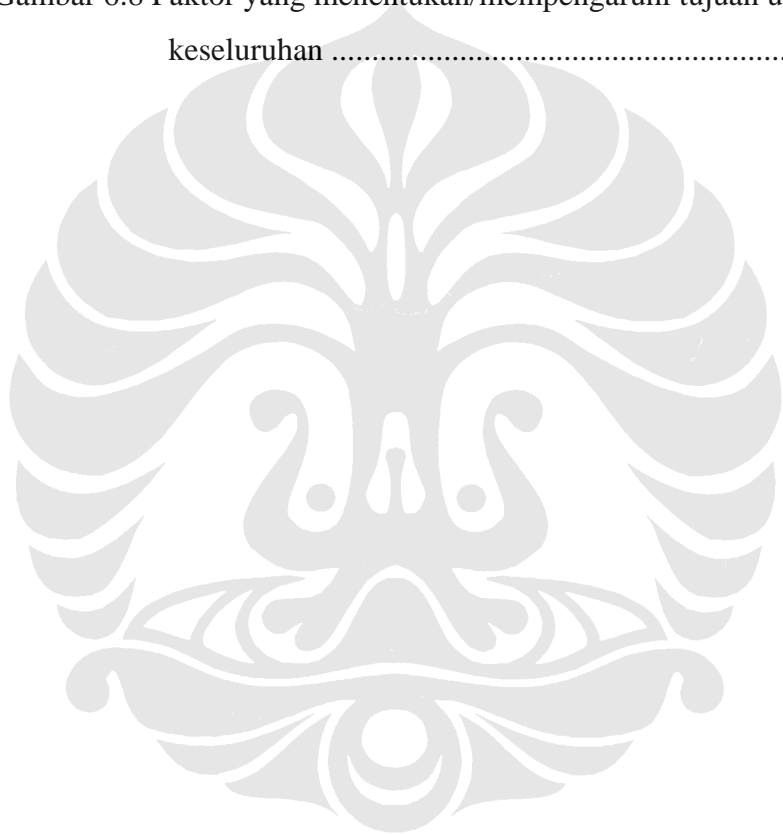
DAFTAR TABEL

| | Hal |
|---|-----|
| Tabel 1.1 Perbandingan luas taman kota | 3 |
| Tabel 3.1 Perkembangan Tata Guna Lahan di Wilayah Jabotabek | 41 |
| Tabel 3.2 Klasifikasi ruang terbuka publik | 50 |
| Tabel 4.1 Matriks Analisis SWOT | 71 |
| Tabel 4.2 Skala dasar penilaian perbandingan berpasangan | 73 |
| Tabel 6.1 Pengetahuan akan masterplan | 138 |
| Tabel 6.2 Peruntukan lahan tiap sektor | 141 |
| Tabel 6.3 Lembaga yang terkait dengan pengelolaan taman monas | 148 |
| Tabel 6.4 Instrumen pendukung pengelolaan taman monas | 149 |
| Tabel 6.5 Data pengunjung tugu nasional | 158 |
| Tabel 6.6 Pembagian tugas dan wewenang pengelolaan di kawasan monas | 168 |
| Tabel 6.7 Faktor strategi eksternal (EFAS) | 185 |
| Tabel 6.8 Faktor strategi internal (IFAS) | 188 |

DAFTAR GAMBAR

| | Hal |
|---|-----|
| Gambar 2.1 Zone kawasan medan merdeka | 12 |
| Gambar 2.2 Struktur Pusat Kota Yogyakarta dan Demak | 15 |
| Gambar 2.3 Rancangan Daendels | 22 |
| Gambar 2.4 Rancangan Dr. Treub | 23 |
| Gambar 2.5 Rancangan Karsten..... | 24 |
| Gambar 3.1 Sistem Pembiayaan Pembangunan Kota | 31 |
| Gambar 3.2 Pola Penggunaan Lahan Kota Teori Konsentrik Burgess | 37 |
| Gambar 3.3 Pola Penggunaan Lahan Kota Teori Sektor Hoyt | 38 |
| Gambar 3.4 Pola Penggunaan Lahan Kota Teori Pusat Kegiatan Ganda Harris Ullman | 39 |
| Gambar 4.1 Kerangka Penelitian | 64 |
| Gambar 5.1 Zone kawasan medan merdeka | 78 |
| Gambar 5.2 RTRW Kawasan Monas | 82 |
| Gambar 5.3 Deskripsi bangunan di kawasan civic centre sebelah barat | 85 |
| Gambar 5.4 Deskripsi bangunan di kawasan civic centre sebelah timur | 86 |
| Gambar 5.5 Deskripsi bangunan di kawasan civic centre sebelah utara | 87 |
| Gambar 5.6 Deskripsi bangunan di kawasan civic centre sebelah selatan | 88 |
| Gambar 5.7 Masterplan kawasan medan merdeka | 100 |
| Gambar 5.8 Pembagian sektor di area taman monas | 101 |
| Gambar 5.9 Alur sirkulasi | 113 |
| Gambar 5.10 Parkir | 114 |
| Gambar 5.11 Jalur pedestrian | 115 |
| Gambar 5.12 Pertamanan | 116 |
| Gambar 5.13 Intensitas bangunan | 117 |
| Gambar 5.14 Pedagang Kaki Lima | 118 |
| Gambar 5.15 Penataan ruang taman monas saat ini | 122 |
| Gambar 6.1 Peruntukkan parkir bawah tanah | 143 |
| Gambar 6.2 Peruntukkan panggung terbuka | 144 |

| | |
|--|-----|
| Gambar 6.3 Konektivitas parkir bawah tanah dan bangunan lainnya | 145 |
| Gambar 6.4 Kondisi fisik ideal taman monas | 146 |
| Gambar 6.5 Posisi pemanfaatan taman monas dengan menggunakan teknik analisis SWOT | 189 |
| Gambar 6.6 Struktur hierarki pengelolaan taman monas dalam kawasan civic centre yang optimal | 194 |
| Gambar 6.7 Hasil akhir pengolahan AHP gabungan tiga responden untuk prioritas strategi | 196 |
| Gambar 6.8 Faktor yang menentukan/mempengaruhi tujuan utama secara keseluruhan | 197 |



DAFTAR DIAGRAM

| | Hal |
|---|-----|
| Diagram 5.1 Komposisi bangunan di sebelah barat kawasan civic centre | 90 |
| Diagram 5.2 Komposisi bangunan di sebelah timur kawasan civic centre ... | 91 |
| Diagram 5.3 Komposisi bangunan di sebelah utara kawasan civic centre | 92 |
| Diagram 5.4 Komposisi bangunan di sebelah selatan kawasan civic centre . | 93 |
| Diagram 5.5 Komposisi bangunan kawasan civic centre per lot | 94 |
| Diagram 5.6 Komposisi bangunan di berdasarkan peruntukkan | 95 |
| Diagram 5.7 Kepemilikan luas tanah berdasarkan luas | 97 |
| Diagram 5.8 Komposisi luas tanah berdasarkan kepemilikan (M2) | 98 |
| Diagram 5.9 Realisasi pembangunan taman medan merdeka | 120 |
| Diagram 5.10 Ketidaksesuaian masterplan taman monas berdasarkan luas | 127 |
| Diagram 6.1 Bagan susunan organisasi UPT Monas | 154 |
| Diagram 6.2 Intensitas rapat koordinasi | 175 |