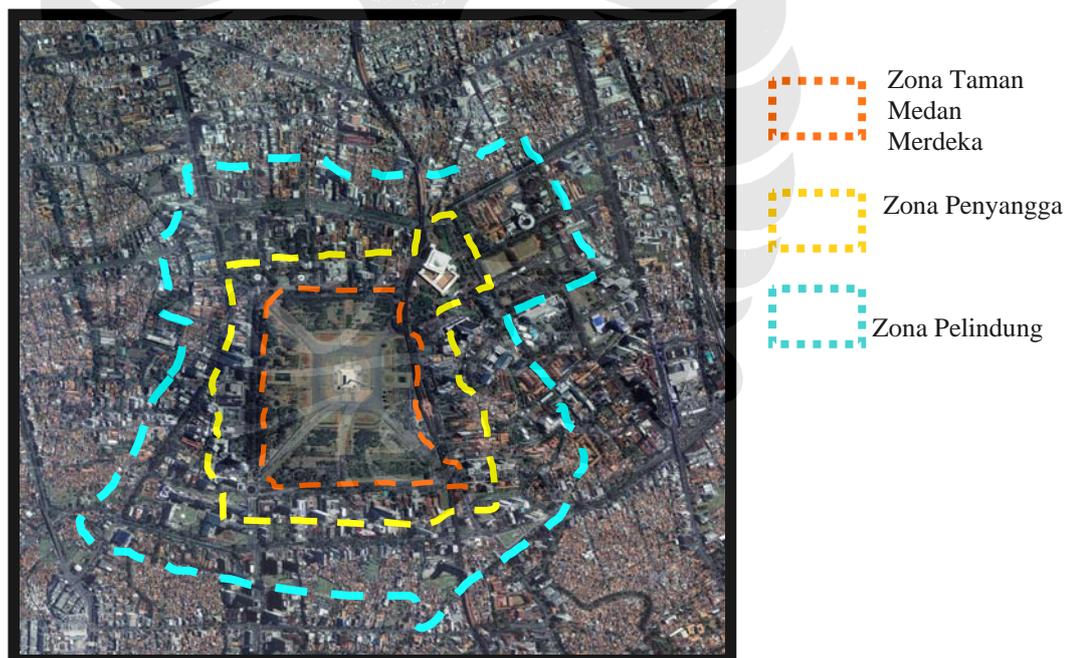


2. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

2.1 Deskripsi wilayah kawasan monas

Kawasan monas terletak di pusat kota Jakarta, sebagai *landmark* kota yang memberikan citra kota sebagai simbol keindahan penataan ruang sebuah kota. Pada kawasan monas juga terdapat tugu nasional yang merupakan *landmark* keberhasilan pembangunan Indonesia. Fungsi dari kawasan monas ditetapkan sebagai kawasan pemerintahan tempat berkantornya para petinggi negara dan fungsi vital lainnya yang perlu mendapat perhatian khusus. Untuk mendukung fungsi kawasan *civic centre* sebagai lambang kebanggaan bangsa ditetapkan batas yang membagi zone pada kawasan tersebut, antara lain zone pelindung, zone penyangga dan zone inti. Untuk lebih jelasnya mengenai pembagian zone tersebut dapat dilihat pada gambar berikut ini:



Gambar 2.1

Zona kawasan medan merdeka

sumber : Masterplan kawasan monas, Keppres 25/1995

Adapun batas-batas dari kawasan monumen nasional atau kawasan *civic centre* sebagai berikut:

(1) Zona Taman Medan Merdeka adalah areal yang dibatasi di sebelah :

Utara : Jl. Medan Merdeka Utara

Timur : Jl. Medan Merdeka Timur

Selatan: Jl. Medan Merdeka Selatan

Barat : Jl. Medan Merdeka Barat

(2) Zona Penyangga Taman Medan Merdeka adalah areal yang dibatasi di sebelah:

Utara : Blok sepanjang Jl. Medan Merdeka Utara

Timur : Blok sepanjang Jl. Medan Merdeka Timur

Selatan: Blok sepanjang Jl. Medan Merdeka Selatan

Barat : Blok sepanjang Jl. Medan Merdeka Barat

(3) Zona Pelindung Taman Medan Merdeka adalah areal yang dibatasi di sebelah:

Utara : Jl. H. Juanda, Jl. Pos, Jl. Lapangan Banteng

Timur : Sungai Ciliwung

Selatan: Jl. Kebon Sirih

Barat : Jl. Abdul Muis

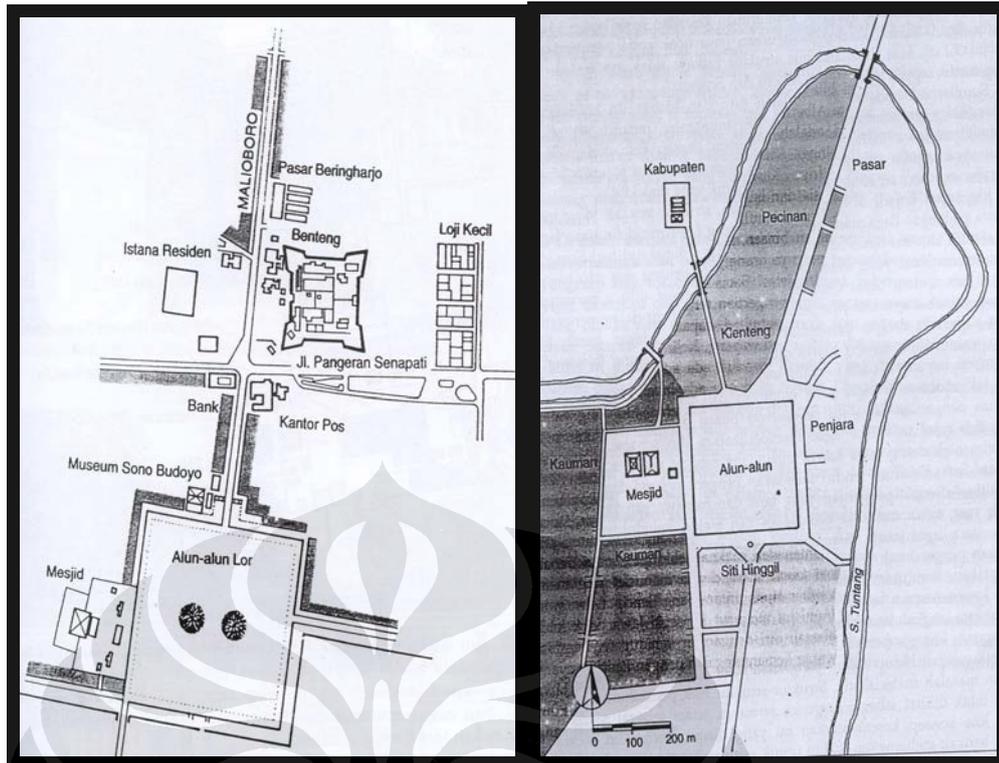
Pada kawasan monas terdapat istana presiden dan wakil presiden, 22 kantor kementerian negara atau lembaga tinggi negara, balaikota DKI Jakarta serta perkantoran vital lainnya seperti Pertamina, Telkom dan Garuda Indonesia yang merupakan Badan Usaha Milik Negara. Potret kawasan monas merupakan gambaran nyata dari sebuah kawasan *civic centre* pada suatu negara.

Penataan ruang di kawasan monas juga dikhususkan peruntukannya sebagai kawasan karya pemerintahan, artinya perencanaan penataan ruang di kawasan monas hanya boleh digunakan sebagai kantor-kantor pemerintahan. Artinya bahwa fasilitas komersial dan permukiman atau fungsi lain dari sebuah kota tidak boleh berada di kawasan *civic centre*. Penetapan aturan peruntukan dan *zoning* pada kawasan *civic centre* adalah untuk menciptakan keagungan kawasan *civic centre* yang merupakan *landmark* pengembangan perkotaan di Indonesia.

2.2 Sejarah tata ruang kota

Jakarta sebagai *kuta-negara* tidak lepas dari kharisma dan kepemimpinan Presiden Republik Indonesia pertama, Soekarno. Orang Jawa tetap percaya bahwa Soekarno mewarisi apa yang disebut *Wahyu Cakraningrat* yang hanya dimiliki oleh para Ratu Tanah Jawa. Gambaran atau citra Jakarta dalam pemikiran tradisional Jawa tidak bisa memandang remeh peran Soekarno (Wiryomartono, 1995:31). Soekarno sendiri tampaknya menyadari berlakunya pemikiran ini. Ia segera menciptakan lapangan monas dengan tugu monumen berbentuk lingga dan yoni sekaligus, untuk membuat identifikasi *halun-halun*. Kemudian ia tidak berhenti hanya di sana, dan membangun Mesjid Istiqlal yang berdekatan dengan katedral sebagai bagian terpadu tata ruang negara Jawa sejak majapahit. Konsep urban yang dikembangkan oleh Soekarno di kawasan Monas mencakup unsur-unsur tata ruang Jawa di mana istana-mesjid-katedral terintegrasi dalam struktur *Mancapat* Lapangan Monas. Yang hilang dalam struktur kota Jawa adalah karakteristik *kuta* sebagai kawasan yang dikelilingi oleh benteng/*palisade*, (*baluwarti*) yang seharusnya tampak di area istana negara.

Menurut Wiryomartono (1995:34) “penggambaran tata ruang pusat kota Jakarta, sedikit dipengaruhi oleh beberapa tata ruang pusat kota pada masa lampau, hal ini dapat dilihat dari struktur tata ruang pusat kota Yogyakarta dan Demak”, sebagaimana gambar berikut:



Gambar 2.2

Struktur Pusat Kota Yogyakarta dan Demak

Sumber: Wiryomartono, 1995:36-49

Dari kedua deskripsi atau gambaran yang dituangkan dalam pusat kota Yogyakarta dan Demak, dapat diambil kesimpulan bahwa umumnya pusat kota memiliki struktur bangunan, antara lain terdapatnya istana, mesjid, pasar dan kantor pemerintahan serta dilengkapi oleh ruang terbuka sebagai halun-halun kota. Pemikiran tersebut kemudian diimplementasikan oleh dalam tata ruang Kota Jakarta yang di dalamnya banyak mengadopsi struktur tata ruang pusat kota lainnya di Jawa.

Berikut ini akan diuraikan latar belakang perkembangan bagian struktur dalam tata ruang kota seperti alun-alun (ruang terbuka), mesjid (sarana keagamaan) dan bangunan kantor pemerintahan.

2.2.1. Halun-halun

Dalam kenyataan fisiknya, yang disebut *kuta* atau *negara* itu selalu ada halun-halunnya, yang kemudian disebut alun-alun. Ruang terbuka ini umumnya berbentuk segi empat atau hampir bujur sangkar kecuali di Yogyakarta dapat ditemukan denah alun-alun yang berbentuk jajaran genjang. Zoetmulder (Wiryomartono, 1995:46) menyebut "adanya mancapat yang sering dianut oleh orang Jawa sebagai pusat orientasi spasial. Arah empat ini dipegang oleh orang Jawa dalam hubungannya dengan empat unsur pembentuk keberadaan bhuwana: air, bumi, udara dan api". Dasar pembentuk kehidupan ini kemudian diturunkan sebagai dasar kategorisasi untuk hal-hal lain, misalnya tata ruang pada kawasan alun-alun.

Hinduisme dan buddhisme memberikan kontribusi perkembangan alun-alun itu, sebab upacara kenegaraan hindu pada khususnya membutuhkan ruang terbuka untuk prosesi ritual dan tempat hiburan negara. Konsep ruang terbuka ini tidak pernah dikenal dalam tata urban Jawa Hindu dan Buddha. Kata halun-halun sendiri berasal dari Bahasa Jawa kuno (kawi) bukan sansekerta. Jadi, dapat dikatakan bahwa konsep lapangan terbuka itu orisinal Jawa.

2.2.2. Mesjid

Mesjid kota Jawa hampir selalu berada di kawasan alun-alun sebelah barat. Pusat kekuasaan ditempatkan hampir selalu di bagian selatan dan menghadap ke alun-alun. Sumbu bangunan mesjid dan pusat pemerintahan diusahakan bertemu di bagian tengah alun-alun. Arah atau orientasi sembahyang ke kiblat tidak selalu menjadi sumbu bangunan mesjid. Kesatuan struktur dari bangunan pusat kekuasaan dan mesjid bisa dianggap sebagai representasi terpangkunya jagad oleh dua struktur kelembagaan yang mengatur kehidupan manusia. (Wiryomartono, 1995:47)

Bila dibandingkan dengan posisi dari Mesjid Istiqlal, memang terdapat perbedaan yang sangat signifikan yakni mesjid Istiqlal terletak di bagian Timur Laut bukan

berada di sebelah barat sebagaimana penggambaran penempatan mesjid dalam perspektif tata ruang Jawa.

2.2.3. Bangunan Pemerintahan

Selain mesjid dan keraton, di dalam negara kuta-negara Majapahit dikenal banyak bangunan yang berkaitan dengan ketatanegaraan dan kehidupan urban. Bangunan kementerian merupakan tempat kerja para menteri negara. Letaknya tidak terpusat, tetapi tersebar di dalam kawasan sekitar pusat kota di luar keraton. Bangunan institusi pemerintah lainnya adalah: *Kadhyajsa/Kadharmmadhyaksa* (kejaksaan), *Gosti* (tempat berunding), *Kusalas'ala* (rumah sakit), *Nyasa* (balai serba guna), *Nrttas'ala* (sanggar tari), *Witana* (balai untuk pesta-pesta kenegaraan di dalam maupun di luar keraton).

Kawasan pusat pemerintahan (*civic centre*) saat ini yang letaknya di kawasan monas mengadopsi tata bangunan pemerintahan Jawa, kantor kementerian letaknya tersebar mengelilingi alun-alun kota serta dilengkapi berbagai institusi pemerintah lainnya yang mendukung fungsi pelayanan kota seperti kantor pos, gedung kesenian Jakarta, angkatan bersenjata dan lain-lain.

2.3 Sejarah perkembangan kawasan pemerintahan

2.3.1. Penetapan Kawasan Monas sebagai *Civic Centre*

Sejarah perkembangan kota Jakarta bermula dari kota Jayakarta yang merupakan sentra perdagangan dan benteng utama VOC yang mampu memindahkan dari Banten ke Sunda kelapa. Sehingga Batavia menjadi besar dan memiliki peran yang sangat penting dalam sistem perdagangan di Asia Timur. Batavia kemudian menjelma menjadi kota yang sekaligus sebagai pusat pemerintahan Hindia Belanda. Poros yang tercipta antara Batavia dan Selat Malaka merupakan persaingan tersendiri antara Inggris dan Belanda dalam mengatur jalur perdagangan di kawasan Asia.

Inggris di bawah Gubernur Jendral Raffles mulai memperkuat basis perdagangannya di Singapura untuk mengendalikan jalur perdagangan selat malaka. Sebagai antisipasi serangan Inggris, Daendels sebagai Gubernur Jendral Pemerintah Hindia Belanda melihat lemahnya pertahanan kompleks Sunda Kelapa untuk mampu menangkis serangan Inggris dari laut terbuka, sehingga ia menarik pusat kekuasaan dari kawasan kota ke weltevreden dengan meruntuhkan benteng Batavia.

Sejarah weltevreden dimulai tahun 1767, ketika Gubernur Jendral VOC van der parra membeli kawasan menteng-gondangdia-monas-lapangan banteng untuk pusat pemerintahan dan permukiman yang baru. Kawasan ini kemudian dijual kembali karena pemerintah membutuhkan dana untuk pertumbuhan ekonomi di kawasan kota. Baru pada tahun 1797 dibeli untuk kedua kalinya oleh Gubernur Jendral Van Overstraten. Sejak itulah proses pemindahan pusat pemerintahan dari kawasan kota ke kawasan monas berlangsung.

Jadi penetapan kawasan monas menjadi kawasan pemerintahan merupakan ide dari pemerintah Hindia Belanda sejak tahun 1797. Indonesia yang menerima warisan bangunan dan fasilitas perkotaan lainnya dari Pemerintah Hindia Belanda kemudian melestarikan kawasan monas yang dulunya sebagai kawasan pemerintahan Hindia Belanda menjadi kawasan pemerintahan Republik Indonesia.

2.3.2. Sejarah Bangunan Di Kawasan *Civic Centre*

a. Istana Merdeka

Awalnya merupakan kediaman resmi Gubernur Jendral Pemerintah Hindia Belanda yang dibangun pada masa pemerintahan Daendels oleh perancang Mayor Schultze. Tempat kediaman resmi ini tak sempat diselesaikan pembangunannya karena Belanda ditaklukan Inggris. Pusat kekuasaan militer Inggris akhirnya menempati kawasan *parade plaats* sejak 1811 hingga 1818. Namun pada tahun 1816 setelah ditandatanganinya traktat London yang mengembalikan kekuasaan Hindia Belanda kepada pemerintah Hindia Belanda maka pembangunan kediaman

Universitas Indonesia

resmi gubernur jendral tersebut dilanjutkan oleh perancang Deppe. Kemudian bangunan itu dihuni oleh van der capellen (1816-1826) sebagai Gubernur Jendral Pemerintah Hindia Belanda yang menggantikan Daendels.

Hingga akhirnya setelah Republik Indonesia mampu merebut kemerdekaan dari penjajah Belanda, bangunan megah tersebut kemudian dikukuhkan menjadi istana merdeka pada tahun 1949 sebagai kediaman dan kantor resmi Presiden Republik Indonesia Soekarno hingga saat ini.

b. Mahkamah Agung

Bangunan yang juga terletak di kawasan sekitar *parade plaats* ini, direncanakan semula oleh Daendels sebagai istana gubernur jendral pemerintah Hindia Belanda selain bangunan yang sekarang menjadi istana merdeka. Bangunan ini selesai didirikan pada tahun 1828 oleh Insinyur Tromp atas dukungan Gubernur Jendral Dubuis de Ghisignies. Gedung inilah yang kemudian sekarang menjadi Gedung Mahkamah Agung.

c. Museum Gajah (Museum Nasional)

Museum gajah atau sekarang lebih dikenal dengan museum nasional dibangun dari tahun 1862 hingga 1868. Pembangunan museum ini dimungkinkan oleh dana yang dikumpulkan oleh paguyuban Batavia untuk seni dan ilmu pengetahuan. Bangunan museum gajah dirancang dengan portiko dorik. Tampak gedung ini memberikan korespondensi terhadap istana merdeka dalam aksentuasi horizontal dengan akar tradisi bangunan eropa yang digubah dengan pemanfaatan ruang berdasarkan iklim tropik.

d. Gedung Pancasila (Kantor Kementerian Departemen Luar Negeri)

Gedung ini sebelumnya dirancang untuk kediaman Panglima Angkatan Bersenjata Hindia Belanda. Gedung ini memiliki kemiripan dalam ekspresi tampak dengan istana merdeka. Gedung tersebut saat ini menjadi Kantor Kementerian Departemen Luar Negeri.

e. Gedung Radio Republik Indonesia (RRI)

Bangunan ini dirancang oleh J.F.L. Blankerberg dengan bangunan NIROM 1937 pada jalan medan merdeka barat. Bangunan ini dikritik karena dianggap tidak mampu mengadaptasi kebutuhan program siaran radio ke dalam ruang-ruang yang ada.

f. Kantor Kementerian Departemen Dalam Negeri

Bangunan yang terletak di Jalan Merdeka Utara ini dirancang oleh EHGHCuypers yang diperuntukkan untuk tempat tinggal Presiden Javasche Bank. Gedung ini kemudian digunakan sebagai Kantor Kementerian Departemen Luar Negeri.

g. Stasiun Gambir

Stasiun gambir pada awalnya terintegrasi dengan pasar gambir yang dirancang oleh R. Deppe sebagai bagian dari pemenuhan kebutuhan kawasan Koningsplein. Kegunaannya sebagai stasiun kereta sangat vital pada pengembangan kawasan pada saat itu.

h. Kantor Kementerian Departemen Perhubungan

Bangunan yang terletak di Jalan Merdeka Barat ini dirancang oleh arsitek von essen. Bangunan ini didirikan pada tahun 1916 yang akan dipergunakan sebagai kantor socony KPM. Gedung ini kemudian digunakan sebagai Kantor Kementerian Departemen Perhubungan.

i. Gereja Kathedral

Dirancang oleh MJ. Hulswit, rancangan gedung gereja ini merujuk pada gereja gothik Perancis. Perancangannya banyak dibantu oleh Pastor APM. Dijkmans. Katedral ini dibangun tahun 1989 hingga 1900.

j. Kantor Pertamina

Bangunan yang terletak di Jalan Merdeka Timur ini dirancang oleh arsitek Thomas Nix. Bangunan ini didirikan untuk dipergunakan sebagai kantor BPM shell yakni sebuah perusahaan gas dan minyak bumi milik Pemerintah Kerajaan Belanda. Gedung ini kemudian digunakan sebagai Kantor Pertamina.

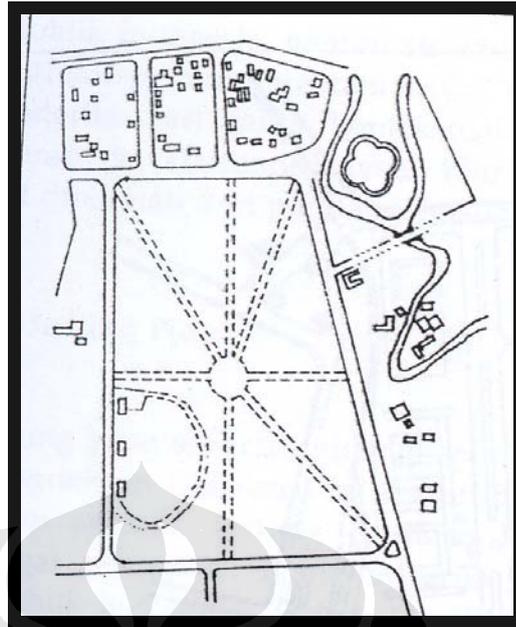
2.4 Sejarah taman monumen nasional

2.4.1. Awal pembentukan taman monumen nasional

Taman monas yang merupakan ruang publik di kota Jakarta ternyata menyimpan cerita panjang dalam perkembangannya. Banyak pemikiran para pakar yang mewarnai perjalanan taman monumen nasional, yang memandang dari berbagai sisi dan pandangan. Kesemuanya dituangkan dalam struktur dan rancang bangun sebuah ruang publik. Rancangan yang dibuat juga didasarkan atas azas manfaat dan tujuan utama pembangunannya serta memperhatikan berbagai macam aspek filosofi kota. Berikut ini akan diuraikan beberapa rancangan taman monas mulai dari awal hingga saat ini.

2.4.1.1. Rancangan Daendels

Kawasan yang disebut Koningsplein sekarang dikenal sebagai kawasan monas atau medan merdeka. Lapangan ini semula adalah tempat latihan militer yang dibuka dan dibangun atas perintah Daendels sekitar 1809. Semula kawasan ini diberi nama *Buffelsfeld*, atau lapangan kerbau. Rancangan fisik dari tahun 1860 yang memperlihatkan suatu lapangan terbuka untuk parade militer dengan tujuh sumbu mata angin serta sebuah tempat pacuan kuda.



Gambar 2.3

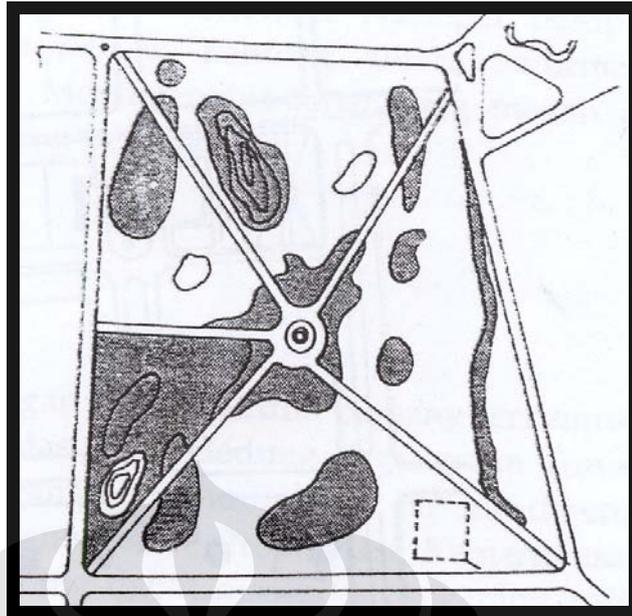
Rancangan Daendels

Sumber: Wiryomartono, 1995:163

2.4.1.2 Rancangan Dr. Treub

Pada tahun 1892 Dr. Treub membuat rancangan baru dengan mengubah *Parade Plaats* menjadi taman kota. Secara detail, rancangan tersebut didasarkan atas empat garis diagonal pada sudut-sudut Koningsplein serta sebuah sumbu dari Monumen Nasional. Kelima sumbu tersebut bertemu di tengah-tengah. Treub akan menempatkan suatu elemen patung lansekap berupa patung seseorang. Secara arsitektur, rancangan treub ini tidak mengesankan pengukuhan tempat parade. Sebaliknya, Treub memperkenalkan taman kota yang hijau tanpa preconsepsi mencari monumentalitas. Tujuan utamanya adalah mengisolir stasiun kereta api dan pasar gambir dengan memberi daerah penyangga hijau. Gagasan Treub mengenai koningsplein tak dapat direalisasikan. Pemerintah Hindia Belanda membiarkan Koningsplein itu tumbuh sebagai fungsi yang lama ketika daendels berkuasa.

Universitas Indonesia



Gambar 2.4

Rancangan Dr. Treub

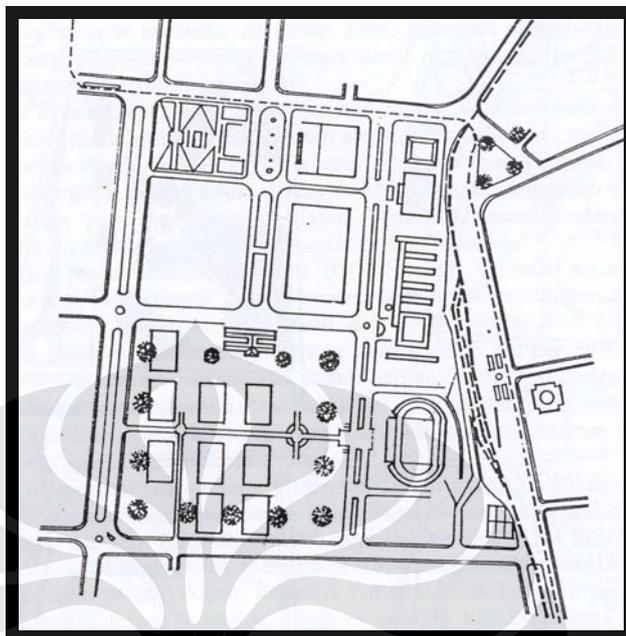
Sumber: Wiryomartono, 1995:163

2.4.1.3 Rancangan Thomas Karsten

Rancangan karsten untuk koningsplein dikembangkan dari tata ruang alun-alun. Karsten membagi kawasan koningsplein menurut beberapa daerah kegiatan yang diharapkan dapat ditampung oleh sebuah pusat kota hindia belanda. Kegiatan ini diwujudkan untuk mendukung kegiatan-kegiatan: upacara militer, ekonomi-transportasi, kultural dan olahraga. Sebuah arena atletik dan museum diusulkan karsten pada daerah dimuka merdeka timur. Kegiatan-kegiatan kultural dan olahraga ini berada di antara stasiun kereta api gambir dan pusat koningsplein. Selain itu, Karsten merencanakan sebuah Balaikota Batavia.

Balai Kota yang direncanakan oleh Karsten ini diharapkan akan menjadi tengaran orientasi kawasan Koningsplein. Formalitas menuju balaikota yang direncanakan Karsten ini didukung oleh adanya jalan museum ke arah timur jalan veteran III ke

arah selatan. Rencana karsten ini tidak sempat dilaksanakan karena perang pasifik tahun 1941.



Gambar 2.5

Rancangan Karsten

Sumber: Wiryomartono, 1995:163

2.4.2. Pembangunan taman monumen nasional

Taman monumen nasional sebelum tahun 1960 hanyalah sebuah ruang terbuka yang digunakan untuk sarana olahraga dan ruang terbuka publik. Pada taman ini dulunya pernah terjadi kejadian bersejarah yakni pelaksanaan rapat raksasa IKADA yang mencerminkan kesatuan perjuangan bangsa Indonesia dan pancaran semangat berkorban dari seluruh rakyat Indonesia untuk mencapai kemerdekaan bangsa Indonesia. Untuk mengenang untaian sejarah perjuangan bangsa Indonesia tersebut, kemudian didirikanlah Tugu nasional yang dikelilingi oleh taman yang memiliki fungsi mendukung visualisasi tugu tersebut agar tetap terkesan penuh nuansa perjuangan bangsa Indonesia.

Rancangan taman monas merupakan penggabungan dari rancangan terdahulu. Daendels yang lebih mementingkan fungsinya sebagai lapangan parade militer, Dr. Treub yang mementingkan keteduhan taman kota dan Karsten yang lebih memasukkan sarana olahraga di taman tersebut. Taman monas dirancang untuk menggabungkan keseluruhan fungsi tersebut menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan yakni taman monas sebagai ruang terbuka publik yang didalamnya terdapat taman kota yang indah dan sejuk, tempat upacara kenegaraan dan dukungan sarana olahraga bagi warga kota. Bukan hanya itu taman monas juga diciptakan sebagai pendukung visualisasi tugu nasional agar terkesan sebagai simbol patriotisme perjuangan bangsa Indonesia.

2.4.3. Pembangunan tugu monumen nasional sebagai *city landmark*

Hampir setiap kota di dunia memiliki landmark yang menjadi ciri khas sebagai simbol kota, bahkan negara. Paris dengan Menara Eiffelnya. atau, Menara Kembar, Petronas di Malaysia. Monas pun dibangun dengan ide yang sama, yakni menjadi sebuah monumen yang mencirikan khas kota Jakarta.

Tugu monas dibangun pada lapangan yang dulunya Lapangan ini dibangun oleh Gubernur Jenderal Herman Willem Daendels (1808-1811) pada zaman kekuasaan Kaisar Napoleon I, dan waktu itu dinamakan *Champ de Mars*. Pembangunan lapangan itu bersamaan dengan pemindahan kantor-kantor pemerintah, kompleks tentara, rumah sakit, rumah-rumah pegawai pemerintah dan militer, dari *Oud Batavia* (sekitar Taman Fatahillah) ke daerah baru *Nieuw Batavia "Weltevreden"* (sekitar Jl Veteran, Lapangan Banteng dan Medan Merdeka). Setelah pergantian pemerintah kembali ke Belanda lagi (antara tahun 1816 dan 1942), nama *Champ de Mars* diubah menjadi *Koningsplein*. Orang Jakarta menyebutnya Lapangan Gambir, begitu pula Stasiun KA *Weltevreden* disebut Stasiun Gambir.

Pada masa pendudukan Jepang (1942-1945), nama Lapangan Gambir resmi digunakan. Tapi pada masa itu disebut juga sebagai Lapangan Ikada (Ikatan Atletik Djakarta). Setelah Tugu Monas berdiri, lapangan ini disebut Lapangan Monas. Gubernur DKI Jakarta menetapkan Lapangan Monas menjadi Taman

Monas, berfungsi sebagai paru-paru kota Jakarta dan tempat rekreasi warga ibu kota serta penunjang kemegahan Tugu Monas. Tugu Monas dibangun pada tahun 1960 di areal tanah seluas delapan puluh dua hektar. Ide pembangunan Monas, berasal dari Presiden Soekarno. Soekarno waktu itu menginginkan bangunan berbentuk tugu sebagai simbol patriotisme.

Pemerintah menggelar dua kali sayembara yang terbuka untuk umum, agar mendapat rancangan tugu yang terbaik, dan Soekarno akhirnya menunjuk dua arsitek ternama saat itu, Soedarsono dan Silaban. Konsep tugu adalah lingga yoni, yang menyerupai alu dan cawan, yakni alat jaman pra sejarah yang digunakan untuk menumbuk beras. Tanggal 17 Agustus tahun 1961, pembangunan Monas dimulai. Tanah disekitar kawasan diratakan. Tiang pancang pertama tugu dimulai. Lalu dilanjutkan dengan pembangunan pondasi tiang museum. Dinding museum dibuat kedap air, dan yang sangat memerlukan ketelitian adalah pembuatan langit-langit ruang dengan bentangan sekitar meter mengelilingi badan tugu.

Presiden Soekarno juga memerintahkan empat angkatan bersenjata untuk membantu menyelesaikan tugu ini dalam waktu empat tahun, sebelum tanggal 17 Agustus tahun 1964. Saat itu, inilah proyek terbesar yang dilakukan di Jakarta, bahkan di Indonesia. Kawasan ini menjadi hiruk - pikuk dengan kendaraan berat yang lalu lalang. Dana yang dibutuhkan untuk membangun tugu ini sebesar tujuh miliar rupiah, dan diambil dari dana rakyat. Yang paling menarik, adalah lidah api kemerdekaan, setinggi 14 meter yang dibuat dari perunggu seberat 14,5 ton. Lidah api ini terdiri dari 77 bagian yang disatukan dan seluruh permukaannya dilapisi emas murni seberat 32 kilogram.

Emas ini konon sumbangan dari masyarakat Bengkulu. Menginjak tahun keempat, bangunan tugu sudah mulai terbentuk. Tinggal hanya pemasangan instalasi listrik dan gas. Khusus untuk pemasangan tangga darurat dari besi setinggi 115 meter, pemerintah menyerahkannya kepada Jepang. Tugu setinggi 115 meter ini akhirnya tegak berdiri dan tahun 1975, Monas resmi dibuka untuk umum. Dari seluruh penjuru kota Jakarta, Monas begitu mudah terlihat.

3. TINJAUAN PUSTAKA

3.1 Pengertian dan Fungsi Kota

Definisi kota menurut Rapopot (Zahnd:1999) adalah "suatu permukiman yang relatif besar, padat dan permanen terdiri dari kelompok individu-individu yang heterogen dari segi sosial". Pendapat ini dipersingkat atau disadur dari pemikiran yang diungkapkan terlebih dulu oleh Wirth (Nas, 1979:29) yang menyatakan :

Kota sebagai permukiman yang relatif besar, padat dan permanen, dihuni oleh orang-orang yang heterogen kedudukan sosialnya. Karena jumlah penduduknya dan kepadatannya, keadaan daerahnya yang merupakan tempat tinggal permanen dan sifat yang heterogen di kota, maka hubungan sosial menjadi longgar, acuh dan tidak pribadi.

Secara harfiah kota adalah tempat tinggal sekelompok manusia heterogen yang berkumpul dalam satu pemusatan. Melengkapi definisi kota sebagai permukiman maka kebutuhan selanjutnya adalah mata pencaharian bagi warga kota, caranya dengan memanfaatkan hasil sumber daya yang ada di kota tersebut.

Pendapat yang merangkum definisi kota yang dilihat dari awal pembentukan kota dan sumber mata pencaharian warga kota sebagai pelengkap pendapat di atas diungkapkan oleh Harris dan Ullman (Nas, 1979:30), yang menyatakan bahwa "kota-kota merupakan pusat untuk permukiman dan pemanfaatan bumi oleh manusia". Pendapat ini lebih menekankan pada pemanfaatan sumber daya yang dimiliki oleh kota sebagai salah satu bentuk upaya mencari mata pencaharian bagi warga kotanya.

Lebih dalam mengenai pengertian kota dapat dilihat dari pendapat Sjoberg (1965:108) yang lebih menekankan kepada warga kota sebagai penghuni kota, yakni :

Timbulnya berbagai kelompok atau kategori yang sifatnya sangat khusus. Ia berpendapat bahwa timbulnya golongan literati (golongan intelegensia kuno seperti pujangga, sastrawan dan ahli-ahli keagamaan) dapat dipandang sebagai titik awal gejala kota.

Universitas Indonesia

Jadi timbulnya kota di sini berkaitan erat dengan tampilnya suatu golongan spesialis non-agraris di mana golongan yang berpendidikan merupakan bagian penduduk yang terpenting. Pada saat tersebut muncullah pembagian kerja tertentu yang merupakan ciri bagi kota.

Berbeda dengan pendapat sebelumnya yang lebih menekankan kepada pembentukan kota dan warga kota. P.J.M.Nas (1979:29) mengungkapkan dari sisi fungsi kota yakni "Kota juga berfungsi menyelenggarakan penyediaan jasa-jasa bagi daerah lingkungannya". Hal ini merupakan aspek penting yang menjadi dasar teori bahwa kota adalah pusat pelayanan (*central place theory, Christallers*). Dalam teori ini kota tidaklah diartikan sebagai tempat permukiman, melainkan sebagai pusat pelayanan. Sampai di mana kota merupakan pusat pelayanan tergantung pada seberapa jauh daerah-daerah sekitar kota memanfaatkan penyediaan sektor jasa di kota itu.

Dilihat dari fungsi kota yang menyediakan pelayanan bagi warga kota dan daerah sekitarnya maka lambat laun peranan kota tersebut menjadi besar dan berubah menjadi kota utama (*primate cities*) yakni "tempat terartikulasinya globalisasi, integrasi nasional dan lokalisasi" Evers (2002:2). Lebih lanjut pentingnya peranan kota utama (*primate cities*) banyak ditemukan di Asia Tenggara sebagaimana diungkapkan oleh Chong dalam Hans Dieter Evers & Rudiger Korff (2002:44) yang mengungkapkan bahwa:

Semua ibukota negara di Asia Tenggara pastilah kota terbesar di negaranya, penduduknya beberapa kali lipat dari jumlah penduduk di kota kedua, memiliki pelabuhan terbesar, merupakan tempat kedudukan kantor pusat bisnis dan pemerintahan, sebagai pusat kebudayaan sosial, dan merupakan lokasi utama bagi produksi industri.

Hal ini bisa dilihat dari fungsi ibukota negara yang sangat multifungsi karena merupakan kota utama dan merupakan citra dari negaranya. Hal ini juga diaplikasikan di Indonesia yang menganggap bahwa fungsi kota yang utama adalah pelayanan dan fungsi tersebut berkontribusi dalam pembentukan kota sehingga fungsi pelayanan sentral adalah yang terpenting (Rutz, 1987:253)

Universitas Indonesia

Dilihat dari sisi sejarah pembentukan kota, sama dengan kota utama di negara Asia Tenggara, kota utama di Indonesia memperoleh pengaruh dari sisi kebudayaan warga kota pada masa lampau. Temuan ini diungkapkan oleh Rutz (1987:251) yang mengungkapkan temuannya bahwa:

Kota-kota Indonesia merupakan aglomerasi berbagai kawasan. Denah dan bentuknya berasal dari berbagai kurun zaman dan mencerminkan pengaruh dari bermacam-macam kecenderungan budaya kepulauan ini. Kawasan-kawasan dengan berbagai fungsinya memperoleh bentuk berbeda, sesuai dengan susunan etnis penduduknya. Tata letak inti kota berdasarkan pada kebiasaan India/Hindu. Wujudnya yang paling umum adalah tanah lapang sentral, yang dikitari oleh kediaman penguasa (masa lalu) dan bangunan-bangunan umum lainnya pada petak tanah yang luas. Pola lama khas Jawa ini juga diterapkan pada kota-kota baru yang dibangun akhir-akhir ini.

Pengaruh budaya masa lampau sebagai awal pembentukan kota memberikan suatu *image* pada suatu kota yang tentunya akan berpengaruh pada ciri atau identitas kota dan warga kotanya. Dalam sudut pandang ekonomi Castells and Hall dalam Evers (2002:3) menyatakan bahwa "Sesungguhnya paradoks yang paling mengherankan ialah bahwa di dalam perekonomian dunia yang mengandalkan arus informasi sebagai prasarana produksi, ternyata kota dan kawasan semakin penting perannya sebagai agen pembangunan ekonomi". Jadi fungsi ekonomi kota sangatlah dominan karena kota dianggap sebagai sarana bertemunya seluruh warga untuk saling berinteraksi dalam segala bidang termasuk bidang ekonomi.

Dari uraian di atas bukan hanya nampak bahwa seringkali ada perbedaan mengenai aspek-aspek yang ditekankan, tetapi ada juga yang saling melengkapi. Jadi dari beberapa pengertian kota sebagaimana diuraikan di atas, di dapat suatu kesimpulan bahwa kota adalah suatu permukiman yang relatif besar, cenderung memiliki aspek-aspek sentralitas dan hierarki kota, dipandang dari sisi pembagian kerja ditandai dengan munculnya kelas literati dan gejala aliensi, dihuni oleh penduduk yang heterogen dan memiliki hubungan impersonal, juga selaku sarana atau alat demi eksploitasi bumi yang mungkin dapat berakibat hal-hal yang buruk. Oleh karena itu perlu dilakukan pengelolaan kota yang baik agar konsep kota sebagai permukiman besar yang dihuni oleh warga kota yang heterogen menjadi nyaman.

Universitas Indonesia

3.2 Pengelolaan Kota

3.2.1 Manajemen Perkotaan

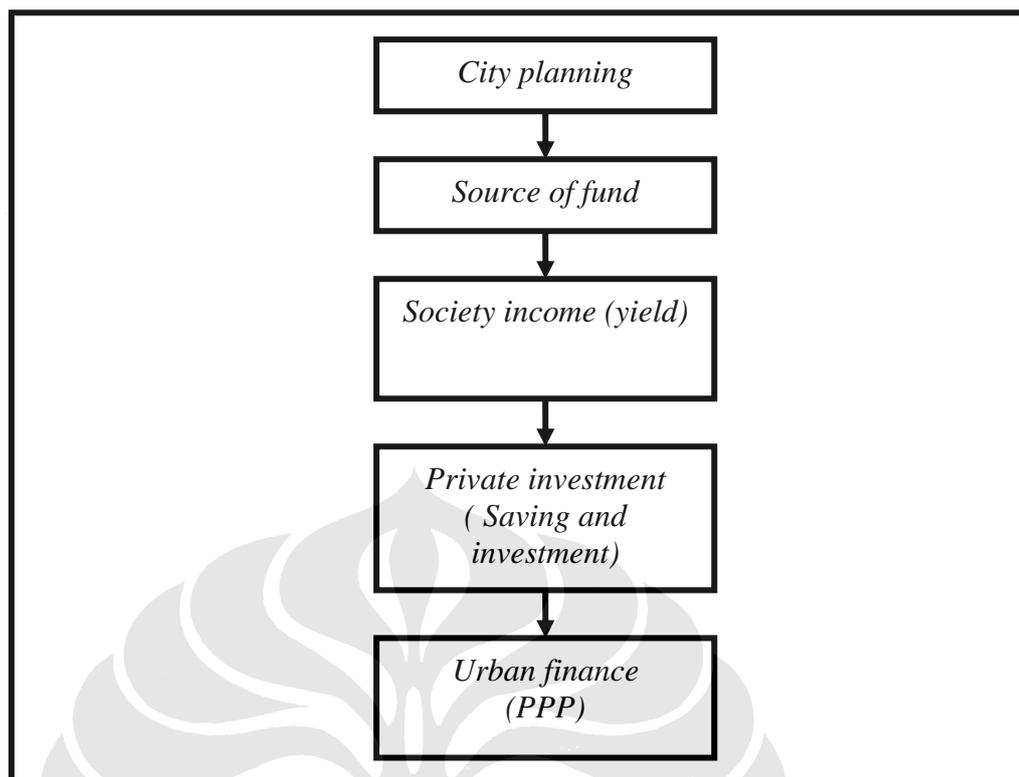
Mengelola kota bukanlah pekerjaan yang mudah karena banyaknya kepentingan yang terkait dalam menjalankan pengelolaan suatu kota. Cheema (1993:7) mengatakan bahwa "mengelola kota merupakan sebuah konsep holistik dan berjalan ketergantungan pada kebutuhan organisasi pemerintah dan non pemerintah dalam mengidentifikasi kebijakan dan alternatif program untuk melaksanakan hingga mendapat hasil yang optimal".

Hasil yang optimal dalam pengelolaan kota secara eksplisit dapat dilihat dari indikator produktivitas kota yang mampu mensejahterakan kotanya dalam bidang ekonomi. Hal ini selaras dengan pendapat Rukmana (1993:21) yang mengatakan bahwa :

Produktivitas kota yang rendah menyebabkan semakin rendahnya daya tarik investor, yang berakibat akan menurunnya pertumbuhan kegiatan ekonomi. Lebih lanjut hal ini akan menyebabkan rendahnya pendapatan masyarakat dan pemerintah sehingga akhirnya menyebabkan rendahnya kemampuan masyarakat dan pemerintah untuk investasi pembangunan kota.

Ketergantungan hidup suatu kota pada saat ini memang banyak disokong oleh adanya investor yang mampu menyediakan sarana dan prasarana kota sehingga secara tidak langsung akan memberikan pengaruh kepada kesejahteraan warga kota agar mampu tetap bertahan hidup di kota. Ketahanan atau sustainabilitas kota diartikan sebagai kemampuan kota untuk mempertahankan kehidupan sosial ekonominya secara berkelanjutan.

Sebagai gambaran proses perencanaan kota agar mampu mengembangkan kotanya secara optimal, dapat dilihat pada gambar 3.1 berikut ini :



Gambar 3.1

Sistem pembiayaan pembangunan kota

sumber : Atep (2005)

Jadi dalam mengelola kota diperlukan suatu perencanaan yang matang dengan cara menciptakan suatu kegiatan yang bermanfaat kepada masyarakat dan mencari sumber permbiyaannya. Pembiayaan pembangunan kota tidaklah murni tanggung jawab dari pemerintah kota yang didasari oleh pajak, melainkan bagaimana upaya dari pengelola kota untuk mendapatkan sumber pembiayaan lain melalui kerjasama dengan pihak lain.

3.2.2 Pengelola Kota

Pengelola kota dianalogikan sebagai pemerintah pada saat ini. Pamudji (1985:22) mengatakan bahwa "pemerintah secara etimologis berasal dari kata perintah yakni perkataan yang bermaksud menyuruh melakukan sesuatu, pemerintah adalah

Universitas Indonesia

perbuatan (cara, hal, urusan dan sebagainya)". Dengan ungkapan lain dapat dikatakan bahwa kata pemerintah berasal dari kata kerja "memerintah" yang juga dapat diartikan "mengendalikan" atau "mengemudi" dan lebih lanjut berarti menyuruh, memberikan arahan pada kemajuan, pergerakan dan menjalankan sesuatu untuk mencapai tujuan.

Dalam ilmu-ilmu pemerintahan secara umum, kata "pemerintahan" mengingatkan pada aktivitas manusia "Pemerintah" atau yang memerintah itu dapat seseorang, sekelompok orang, badan atau lain bentuk seperti itu. Dapat juga dikatakan bahwa pemerintahan adalah proses dalam memerintah atau mengendalikan suatu obyek merupakan suatu susunan urusan, serangkaian tindakan, kejadian-kejadian dan kekuatan. Kemudian ditambahkan oleh Pamudji (1985:22) :

Pemerintahan dalam arti luas adalah perbuatan memerintah yang dilakukan oleh organ-organ atau badan-badan legislatif, eksekutif dan yudikatif dalam rangka mencapai tujuan pemerintahan negara (tujuan nasional) sedangkan pemerintahan dalam arti sempit adalah perbuatan memerintah yang dilakukan oleh organ eksekutif dan jajarannya dalam rangka mencapai tujuan negara.

Pendapat tersebut menggambarkan fungsi dari pemerintahan dan elemen-elemen dalam pemerintahan pada masa kini. Namun bila ditarik ke belakang pada masa lampau dapat diungkapkan bahwa pengelola kota / pemerintah kota umumnya berbentuk ketua adat, raja atau orang yang dipandang sehingga segala aturan dapat ditegakkan oleh warga kota tersebut.

Jadi yang dimaksud pengelola kota adalah organisasi yang didalamnya terdapat struktur dan orang yang masuk di dalamnya secara bersama-sama melakukan kegiatan perencanaan. Pelaksanaan hingga pengawasan kota. Dalam konteks tesis ini yang dimaksud dengan pengelola kota adalah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

3.3 Konsep tata ruang kota

3.3.1 Pengertian tata ruang

Ruang (*space*) sebagaimana dituangkan dalam kamus Webster (2006) sebagai berikut :

- *the three dimensional continuous expanse extending in all directions and containing all matter: variously thought of as boundless or intermediately finite,*
- *are or room sufficient for or allotted to something.*

Maksudnya adalah ruang dapat diterjemahkan sebagai tempat berdimensi tiga tanpa batas dan lokasi yang dapat menampung atau ditujukan untuk menampung benda apa saja.

Dilihat berdasarkan UU No. 26/2007 tentang Penataan Ruang, definisi ruang digambarkan sebagai berikut:

Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara; termasuk ruang di dalam bumi sebagai suatu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.

Ruang bisa menyangkut apa saja yang membutuhkan tempat maka dalam bahasan ini yang ingin dibicarakan adalah ruang sebagai wilayah. Ruang sebagai wilayah lapisan atas permukaan bumi yang berfungsi menopang kehidupan manusia dan makhluk lainnya. Bukan hanya wilayah ruang juga bisa berbentuk kawasan sesuai dengan sudut pandang dalam memandang apa arti dari ruang.

Hanafiah (1982) menyatakan, “unsur-unsur ruang yang terpenting adalah: lokasi, bentuk, jarak, dan ukuran atau skala”. Lebih lanjut Kant (Hanafiah:1982) mengatakan ruang di permukaan bumi mempunyai lokasi yang tetap dan tepat, jarak terdekat antara dua titik adalah garis lurus. Ruang juga dapat dibedakan berdasarkan pada keadaan fisik dan fungsi sosial ekonomi dari ruang tersebut. Beberapa pendapat tersebut kemudian dirangkum dalam kamus tata ruang yang dikeluarkan (Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum, 1997) yang menyatakan bahwa ruang adalah “wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang baik yang direncanakan maupun tidak”.

Universitas Indonesia

Jadi pengertian tentang ruang adalah suatu wadah yang menempati permukaan bumi yang meliputi lokasi, jarak, bentuk dan ukuran dengan mempertikan fungsi ruang tersebut. Unsur dalam ruang antara lain: lokasi, jarak, bentuk, dan ukuran (luas). Unsur-unsur tersebut di atas secara bersama-sama membentuk suatu unit ruang yang disebut wilayah yang dapat dibedakan dari wilayah lain. Dalam konteks penelitian ini pemanfaatan ruang berdasarkan lokasi, jarak, bentuk dan ukuran dengan mempertimbangkan fungsi ruang tersebut yang disusun secara bersama-sama membentuk suatu wilayah tertentu agar dapat dibedakan dengan wilayah lain dan memiliki ciri yang khas.

3.3.2 Pemanfaatan Ruang

Pemanfaatan ruang sangat terkait dengan perencanaan ruang wilayah yang intinya adalah perencanaan penggunaan lahan (*land use planning*) dan perencanaan pergerakan pada ruang tersebut. “Perencanaan ruang wilayah pada dasarnya adalah menetapkan ada bagian-bagian wilayah (*zoning*) yang dengan tegas diatur penggunaannya atau jelas peruntukannya dan ada bagian-bagian wilayah yang kurang/tidak diatur penggunaannya”. (Tarigan, 2005).

Melengkapi definisi di atas, menurut Kelly dan Becker (2000) ada tiga kategori konsep *zoning* dalam pengembangan kawasan perkotaan yaitu “penggunaan lahan yang menyangkut aspek-aspek jenis kegunaan, tingkat intensitas serta kegiatan dan tingkat kepadatan yang diizinkan”. Sehingga terlihat pola penggunaan/peruntukan lahan di wilayah perkotaan dalam rangka pengembangan kawasan perkotaan itu sendiri.

Dalam sudut pandang lain, pola penggunaan lahan di perkotaan menurut Gallion, (1986) dibagi atas lahan untuk pertanian, perdagangan, industri, perumahan dan ruang terbuka. Lebih detail lagi diungkapkan oleh Sandy (1977) yang mengklasifikasikan penggunaan lahan perkotaan sebagai berikut:

- (1) Lahan pemukiman, meliputi: perumahan termasuk pekarangan dan lapangan olah raga.
- (2) Lahan jasa, meliputi perkantoran pemerintah dan swasta, sekolah, puskesmas dan tempat ibadah.
- (3) Lahan perusahaan, meliputi: pasar, toko, kios, dan tempat hiburan.
- (4) Lahan industri, meliputi: pabrik dan percetakan.

Universitas Indonesia

Rencana struktur pemanfaatan ruang wilayah Propinsi diwujudkan berdasarkan kebijakan persebaran penduduk, arahan pengembangan komponen utama pembentuk ruang, serta arahan intensitas ruang. Kebijakan persebaran penduduk dijabarkan dalam besaran jumlah penduduk dan besaran jumlah tenaga kerja formal berdasarkan daya tampung tempat kerja dengan memperhatikan angka pertambahan penduduk, baik pertambahan alami maupun migrasi serta daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup (Direktorat Riset dan Pengabdian Masyarakat UI, 2004).

Dalam suatu penelitian yang dilakukan oleh LPP ITB pada tahun 1991 mengenai “Peranan Pusat-Pusat Perkembangan Wilayah Dalam Persebaran Penduduk” mengemukakan salah satu fungsi utama peran pusat dalam suatu wilayah adalah sebagai pusat pelayanan. Pusat yang memberikan pelayanan bagi wilayah pengaruhnya dalam penyediaan barang dan jasa.

Secara umum pusat pelayanan dapat mempunyai tiga fungsi, yaitu (Soedarman, 1982:107):

- (1) Fungsi pelayanan: memberikan pelayanan kepada daerah sekitarnya
- (2) Fungsi permukiman: merupakan konsentrasi tempat pemukiman penduduk
- (3) Fungsi ekonomi: merupakan konsentrasi aktivitas ekonomi dengan adanya fasilitas ekonomi seperti pasar dan industri yang terletak di pusat tersebut.

Lebih lanjut dijelaskan, dalam pusat pelayanan terdapat pengelompokan penduduk yang terdiri dari beberapa jenjang hirarki. Hirarki tersebut ditentukan berdasarkan besarnya intensitas dan jangkauan pelayanan yang ada di setiap pusat.

Klasifikasi pusat pelayanan tersebut adalah

- (1). Pusat primer (sekolah dasar, klinik, toko dsb),
- (2). Pusat primer tambahan (taman kanak-kanak, madrasah, toko-toko kecil, dsb),
- (3). Pusat sekunder/pusat regional (sekolah lanjutan pertama, pusat kesehatan dan lain-lain),
- (4). Pusat tersier (bangunan pemerintahan kecamatan),
- (5). Pusat yang lebih tinggi lagi (fungsi pelayanan nasional dan internasional, pelabuhan, pusat industri dsb).

Terkait sebagai pusat pelayanan, dalam RTRW DKI Jakarta 2010, kota Jakarta ditetapkan sebagai kota jasa pelayanan. Ditetapkan 5 (lima) fungsi utama

Universitas Indonesia

pelayanan, yaitu sebagai: (1) pusat pelayanan masyarakat; (2) pusat perdagangan dan distribusi; (3) pusat keuangan; (4) pusat pariwisata; dan (5) pusat pembangunan masyarakat.

Wilayah-wilayah yang ditempati oleh fungsi utama tersebut merupakan kawasan yang memiliki intensitas pemanfaatan dan penggunaan serta nilai tanah dan peluang yang tinggi dikenal sebagai suatu kawasan ekonomi prospektif (*prospective economic area*).

Strategi lain yang dilakukan oleh pemerintah DKI Jakarta untuk lebih mendukung pengembangan kota jasa dan pelayanan adalah dengan pengembangan sistem pusat kegiatan usaha dan pelayanan kota. Sesuai dengan karakteristik fisik dan pengembangannya, maka dalam RTRW DKI Jakarta 2010, telah diberi strategi dan arahan makro penataan ruang Kawasan Medan Merdeka sebagai wilayah pusat pemerintahan, dan pusat kegiatan masyarakat.

3.3.3 Perubahan Tata Ruang

Perkembangan penggunaan lahan merupakan suatu mekanisme yang dapat menyebabkan perubahan kegiatan pemanfaatan lahan dari penggunaan lahan yang lain. Dalam proses perkembangan fisik, kota Jakarta telah mengalami perubahan model struktur ruang kota Jakarta dari model konsentrik (sebelum masa kemerdekaan) ke model sektor (masa pelaksanaan Rencana Induk 1965-1985) dan model inti berganda (pasca tahun 1990, makin intensifnya peremajaan bagian-bagian kota Jakarta) (Direktorat Riset dan Pengabdian Masyarakat UI, 2004).

Ada tiga model struktur kota yang dijelaskan dalam Daldjoeni (1992). Pertama, model konsentrik dikemukakan oleh E.W Burgess. Dalam teorinya Burgess mengemukakan bahwa pola penggunaan lahan yang konsentris, masing-masing penggunaan lahan dianalogikan sebagai konsep *natural areas* (pada dunia binatang/tumbuhan merupakan wilayah alami yang didominasi oleh species tertentu untuk tercipta sebagai akibat persaingan dalam mengembangkan kehidupan). Menurut pengamatan Burgess, sesuatu kota akan terdiri zona-zona yang konsentris dan masing-masing zona ini sekaligus mencerminkan tipe penggunaan lahan yang berbeda.



Gambar 3.2

Pola penggunaan lahan kota Teori Konsentris Burgess

Daerah perkotaan terdiri dari 5 zona melingkat yang berlapis-lapis yang terdiri dari: (1) zona pusat kegiatan, (2) zona peralihan, (3) zona pemukiman pekerja, (4) zona pemukiman yang lebih baik, dan (5) zona para penglaju.

Zona 1: Daerah Pusat Kegiatan (DPK) atau *Central Business District* (CBD). Daerah ini merupakan pusat dari segala kegiatan kota, adapun fungsinya sebagai fokus kehidupan perdagangan, kemasyarakatan dan perekonomian.

Zona 2 : Daerah Peralihan (DP) atau *Transition Zone* (TZ). Daerah ini merupakan daerah kawasan industri yang mengalami penurunan kualitas lingkungan pemukiman yang terus menerus yang makin lama makin berat.

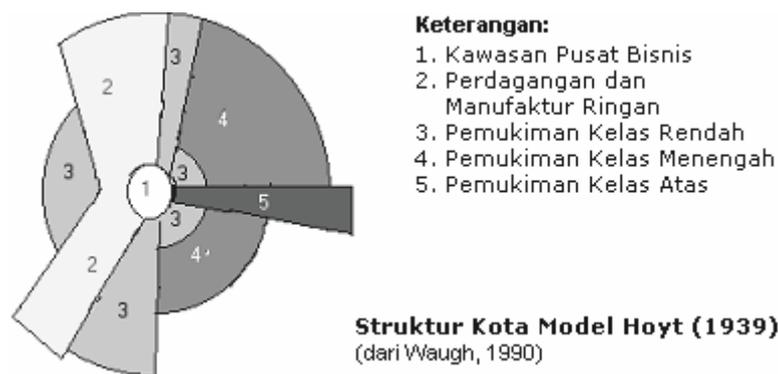
Zona 3 : Zona Perumahan Para Pekerja yang Bebas (ZPPB) atau *Zone of Independen Workingmen's Homes*. Zona ini paling banyak ditempati oleh perumahan pekerja-pekerja pabrik, industri dan lain sebagainya.

Zona 4 : Zona Pemukiman yang lebih baik (ZPB) atau *Zone of Better Residence* (ZBR). Zona ini dihuni oleh penduduk yang berstatus ekonomi menengah-tinggi.

Zona 5 : Zona Penglaju (ZP) atau *Zone Commuters* (CZ). Daerah pinggiran kota mula bermunculan perkembangan pemukiman yang berkualitas tinggi sampai *luxurious*.

Kedua, model sektor dikemukakan oleh Hoyt. Teori ini menjelaskan bahwa persebaran pola sewa, terlihat sejalan dengan sektor-sektor tertentu dengan kekhasan tertentu. Kecenderungan pembentukan sektor-sektor ini bukan terjadi secara acak, tetapi terlihat adanya asosiasi yang kuat dengan beberapa faktor. Kunci terhadap peletakan sektor terlihat pada lokasi dari "*high quality areas*" yaitu daerah dengan kemudahan-kemudahan fasilitas dan kondisi lingkungan yang baik, baik dari aspek alam maupun buatan.

Universitas Indonesia



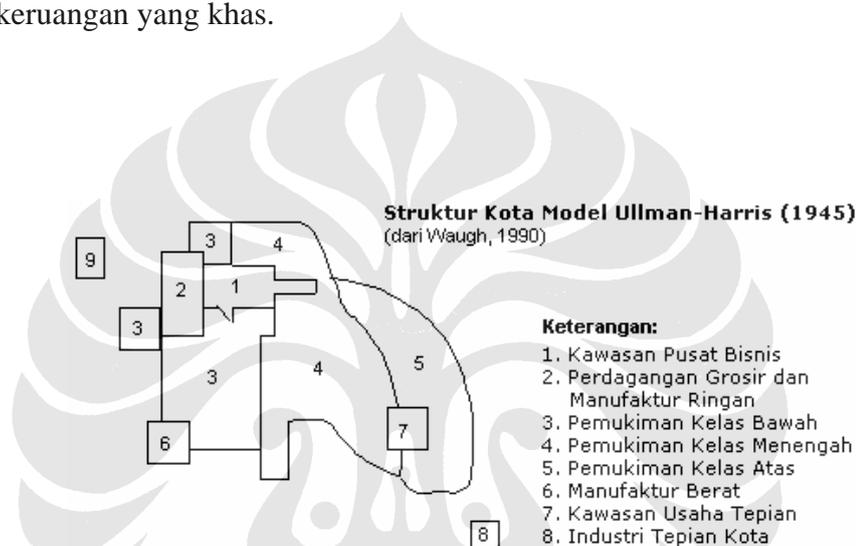
Gambar 3.3

Pola Penggunaan Lahan Kota Konsep Teori Sektor Hoyt

- Zone 1 : Merupakan pusat kota yang terletak di tengah kota yang berbentuk bulat atau lingkaran pusat yang di dalamnya terdapat perdagangan.
- Zone 2 : Merupakan zone "*wholesale light manufacturing*". Zona ini membentuk pola seperti taji dan menjari keluar menembus lingkaran konsentris sehingga gambaran konsentris menghilang. Kegiatan industri pada zona ini sangat dipengaruhi oleh aksesibilitas sehingga pada zona ini sangat terlihat peranan jalur transportasi dan komunikasi yang menghubungkan daerah pusat dengan daerah jalurnya.
- Zona 3 : Merupakan zona pemukiman kelas rendah yang kebanyakan dihuni oleh penduduk berekonomi rendah. Sebagian zona ini membentuk persebaran yang memanjang radial centrifugal yang biasanya dipengaruhi oleh rute transportasi dan komunikasi, tetapi ditentukan oleh keberadaan zone 3 sendiri yang merupakan lokasi lapangan pekerjaan bagi penghuninya.
- Zona 4 : Merupakan zona pemukiman kelas menengah. Dihuni oleh penduduk dengan kemampuan ekonomi yang memungkinkan bertempat tinggal jauh dari tempat kerja dan mencari tempat yang memberikan kenyamanan kehidupan lebih baik. Hal ini menyebabkan munculnya kelompok-kelompok pemukiman yang membentuk sektor-sektor tersendiri yang memiliki satu atau beberapa variable penarik bagi penghuni.
- Zone 5 : Merupakan zone pemukiman kelas tinggi. Zone ini merupakan tahap akhir dari mobilitas tempat tinggal penduduk kota. Zone ini dihuni oleh penduduk dengan penghasilan yang tinggi yang mampu membangun hunian yang sangat mahal hingga luxurious. Penduduk zone ini bukan hanya mempertimbangkan faktor kenyamanan tempat tinggal, tetapi juga pengakuan atas ketinggian status sosial melalui kemewahan tempat tinggal.

Ketiga, model Pusat Kegiatan Ganda yang dikemukakan oleh CD. Harris dan FL Ullman (1945). Menurut mereka ekspresi keruangan perkembangan suatu kota

dapat ditandai dengan tumbuhnya beberapa pusat kegiatan. Dalam teorinya disebutkan bahwa kota-kota besar tidak tumbuh dalam ekspresi keruangan yang sederhana yang ditandai hanya oleh satu pusat kegiatan, tetapi terbentuk sebagai suatu produk perkembangan dan integrasi yang berlanjut secara terus menerus dari sejumlah pusat-pusat kegiatan yang terpisah dalam suatu sistem perkotaan. Dalam perkembangan selanjutnya akan ditandai oleh munculnya gejala spesialisasi dan diferensiasi ruang. Seperti halnya Hoyt, ekspresi keruangan Harris Ullman dipengaruhi oleh beberapa faktor yang berasosiasi membentuk pola keruangan yang khas.



Gambar 3.4

Teori Pusat Kegiatan Ganda Harris Ullman

Faktor-faktor yang menyebabkan aglomerasi pada pola keruangan Harris Ullman,

antara lain:

- (1) Fasilitas khusus
Setiap kegiatan akan membutuhkan fasilitas tertentu, misalnya daerah pengecer membutuhkan aksesibilitas yang maksimal untuk kegiatannya. Hal ini berbeda dengan ide sentralis geometris yang menyatakan suatu kegiatan akan menguntungkan apabila berada pada lokasi yang dekat dengan sarana transportasi.
- (2) Faktor ekonomi eksternal
Aglomerasi atau pengelompokan fungsi yang sejenis akan memberi keuntungan tersendiri, misalnya dengan peningkatan konsentrasi

pelanggan potensial dan memudahkan melakukan perbandingan satu fungsi dengan fungsi yang lain.

- (3) Faktor saling merugikan antar fungsi yang tidak serupa
Faktor ini sangat jelas menunjukkan dengan misalnya, adanya pertentangan antara pengembangan pabrik-pabrik dan pengembangan pemukiman kelas tinggi, atau konsentrasi pejalan kaki yang sangat tinggi dan mobil-mobil di daerah pengecer sangat bertentangan dengan pemusatan fasilitas transportasi kereta api.
- (4) Faktor kemampuan ekonomi fungsi yang berbeda
Seringkali fungsi tertentu tidak menempati lokasi-lokasi yang ideal karena faktor ekonomi, misalnya perumahan kelas rendah tidak akan mampu menempati lahan yang nyaman dengan pemandangan indah karena tingginya sewa lahan. Dengan persaingan bebas, pemukiman kelas tinggi akan menempati lahan tersebut dan sebaliknya pemukiman kelas rendah akan berada pada lokasi yang sangat jelek.

Banyak sedikitnya pusat kegiatan yang terbentuk dan aktifitas kekuatan penentu lokasi berada antara satu kota dengan kota lain. Semakin besar kota, semakin banyak pusat-pusat kegiatan yang terbentuk dan terspesialisasi. Model Harris Ullman menunjukkan bahwa kota-kota besar akan mempunyai struktur yang terbentuk atas sel-sel dimana penggunaan lahan yang berbeda akan berkembang di sekitar titik-titik pertumbuhan (*growing points*) sebagai bangkitan aktifitas perkotaan.

Andi Rahmah (2004) menuturkan perkembangan kota Jakarta dalam 2 dekade terakhir. Tabel 3.1 di bawah ini memberikan gambaran perkembangan Jakarta dengan dukungan wilayah sekitarnya. Pada pertengahan 1980-an, terjadi “*oversupply*” area perkantoran. Gedung-gedung bertingkat di wilayah “segitiga emas” Sudirman-Gatot Subroto-Kuningan kehilangan pasar. Sementara itu, wilayah permukiman berkembang dengan sangat lambat. Mengantisipasi pasar permukiman dalam kota yang semakin tinggi permintaannya, gedung-gedung hunian bertingkat (apartemen) mulai dibangun di wilayah “segitiga emas” dan sekitarnya. Di Bogor, Tangerang, dan Bekasi, perumahan umum skala besar — kota satelit — mulai berkembang. Di awal 1990-an, pembangunan gedung-gedung perkantoran dan hunian bertingkat (apartemen) mencapai puncaknya di pusat kota. Pusat-pusat perbelanjaan (*shopping mall*) mulai bermunculan menjadi pusat

Universitas Indonesia

berkumpul masyarakat. Terdesaknya taman-taman kota oleh pembangunan jalan, gedung, dan pusat-pusat komersial menjadikan *shopping mall* menjadi pusat berkumpul gaya baru. Di wilayah-wilayah pinggiran Jakarta yang merupakan koridor penyangga perluasan (*sprawl*) kota Jakarta, perubahannya juga sangat terasa. Dalam periode ini memperlihatkan kecenderungan pembangunan gedung perkantoran di sekitar *ring-road* dengan tingkat hunian yang lumayan tinggi. Pembangunan apartemen juga berkembang di wilayah-wilayah penyangga ini. Perkembangan ini berlangsung hingga pertengahan tahun 1990an. Permintaan atas perumahan semakin meningkat, sementara pembangunan perumahan dalam kota yang sangat lamban dan prasarana transportasi yang sangat buruk antara pusat kota dan daerah sekitarnya menjadikan harga real estate di pusat kota menjadi tidak terjangkau. Masyarakat mulai melihat daerah-daerah pengembangan baru di pinggir kota — di Bogor, Tangerang, dan Bekasi — sehingga terjadi ledakan pengembangan kompleks perumahan skala besar dengan berbagai ukuran. Pada pertengahan 1990-an, pasar gedung-gedung perkantoran mencapai puncaknya, sementara pemasaran apartemen rusak total. Jumlah *shopping mall* justru semakin meningkat, sementara penggunaan wilayah multiguna mulai diperkenalkan. Karena kesuksesannya, pembangunan gedung-gedung perkantoran dan apartemen di wilayah penyangga di pinggiran Jakarta berlangsung terus. Sementara itu, di Bogor, Tangerang, dan Bekasi, terjadi ledakan “kota-kota baru”.

Tabel 3.1
Perkembangan tata-guna lahan di wilayah jabotabek

	Awal 1980-an	Pertengahan 1980-an	Awal 1990-an	Pertengahan 1990-an
Pusat kota dan wilayah perkantoran dan niaga serta terjadinya intensifikasi pemanfaatan lahan di wilayah pusat bisnis	Pembangunan gedung-gedung pencakar langit di sepanjang jalan utama	Terjadinya 'oversupply' area perkantoran serta lambannya perkembangan industri permukiman Mulai dilakukannya pembangunan	Terjadinya puncak pembangunan gedung perkantoran Puncak pembangunan apartemen	Terjadinya 'oversupply' wilayah perkantoran walaupun beberapa gedung perkantoran baru telah memperoleh pasar Gagalnya pemasaran

Universitas Indonesia

	Awal 1980-an	Pertengahan 1980-an	Awal 1990-an	Pertengahan 1990-an
		apartemen	Mulai beroperasinya beberapa pusat perdagangan	apartemen Semakin meningkatnya jumlah pusat perdagangan. Pembangunan wilayah multiguna (mix-use)
Pembangunan di wilayah sekitar koridor penyangga termasuk 'inner outer ring road')			Mulai dibangunnya gedung perkantoran dengan tingkat hunian tinggi Pembangunan Apartemen	Berlanjutnya pembangunan gedung perkantoran Berlanjutnya pembangunan apartemen
Daerah sub-urban (wilayah sekitar: Bogor, Tangerang dan Bekasi)	Pembangunan sarana permukiman bagi karyawan pemerintah dan militer serta sarana permukiman umum di sekitar jalan arteri	Mulai berkembangnya bisnis permukiman (real estate) berskala besar	Pembangunan yang sangat intensif dari berbagai jenis dan ukuran perumahan skala besar Terjadinya peningkatan permintaan permukiman yang sangat tinggi	Berkembangnya 'kotakota baru' di wilayah sekitar (BOTABEK) Permintaan akan permukiman tetap stabil

Sumber: Susantono (1998:126-144).

Perkembangan kota yang tidak teratur tentunya dapat mengakibatkan ancaman bagi kawasan-kawasan khusus yang telah direncanakan dengan baik. Salah satunya adalah kawasan *civic centre* yang ada di kawasan medan merdeka. Kawasan yang hanya diperuntukkan untuk karya pemerintahan tersebut merupakan sasaran bagi geliat pertumbuhan ekonomi. Ancaman perubahan atau alih fungsi di kawasan *civic centre* sangat kuat mengingat faktor lokasi dan aksesibilitas di kawasan tersebut sangatlah baik.

Upaya yang dilakukan untuk menghindari kawasan *civic centre* dari sarana komersial sektor swasta adalah dengan melakukan penetapan peruntukan lahan

Universitas Indonesia

yang tegas batasnya dan penjagaan terhadap land use yang telah ditetapkan dengan pengawasan yang ekstra ketat. Pengawasan terhadap land use sangat penting mengingat kawasan civic centre sangatlah vital bagi kelangsungan kegiatan pemerintahan di Indonesia.

3.3.4 Pengaturan Tata Ruang

Perencanaan ruang wilayah adalah perencanaan penggunaan/pemanfaatan ruang wilayah, yang intinya adalah perencanaan penggunaan lahan (*land use planning*) dan perencanaan pergerakan pada ruang tersebut. "Perencanaan ruang wilayah pada dasarnya adalah menetapkan ada bagian-bagian wilayah (zona) yang tegas diatur penggunaannya (jelas peruntukannya) dan ada bagian-bagian wilayah yang kurang/tidak diatur penggunaannya". (Tarigan: 2005:49), lebih lanjut Tarigan (2005: 9) menyatakan bahwa :

Kesalahan perencanaan yang sudah dieksekusi di lapangan sering tidak dapat diubah atau diperbaiki kembali. Hal ini misalnya adanya penggunaan lahan yang tidak terencana ataupun salah dalam perencanaan. Walaupun kemudian diketahui dampaknya negatif tetapi sulit untuk diperbaiki atau ditata kembali. Hal ini terjadi karena dalam penggunaan lahan telah melekat berbagai kepentingan yang tidak ingin dilepas oleh pengguna lahan tersebut

Christine M.E. Whitehead (dunkerley, ed, 1983:108) menulis "*The market mechanism is unlikely, on its own, to produce an efficient allocation of land uses*", artinya mekanisme pasar saja tidak akan menghasilkan suatu alokasi penggunaan lahan yang efisien. Dengan demikian apabila dibiarkan, kemakmuran rakyat tidak akan optimal atau bahkan bisa merosot. Hal inilah yang mendorong agar pemerintah perlu campur tangan dalam pengaturan penggunaan lahan.

Oleh karena itu perlu diciptakan suatu pemikiran tentang bagaimana mempertahankan peruntukan di wilayah agar tetap sesuai dengan fungsinya mengingat kawasan di perkotaan adalah merupakan aset kota yang lekat dengan gambaran suatu kota pada masa kini dan masa lampau.

3.4. Kawasan perkotaan sebagai aset

Kota sebagai pusat tempat tinggal penduduk dan pusat kegiatan ekonomi, pusat pendidikan dan sebagainya diharapkan dapat berperan sebagai pusat pertumbuhan serta merangsang perkembangan di wilayah sekitarnya. Hal ini selaras dengan tujuan pengembangan perkotaan sebagaimana diungkapkan oleh Nurmandi (2006:26), yakni :

- (1) Untuk mencapai pengembangan spasial yang lebih berimbang, sehingga akan mendukung realisasi tujuan pemerataan, pertumbuhan dan stabilitas.
- (2) Untuk lebih mencapai integrasi nasional
- (3) Untuk melindungi kelestarian lingkungan hidup
- (4) Untuk menyediakan sarana secukupnya yang memenuhi kebutuhan dasar manusia.

Untuk itu perlu adanya perencanaan kota agar kota dapat berfungsi secara efisien. Perencanaan kota akan menjadi efektif apabila rencana tersebut sesuai dengan tuntutan kebutuhan dan didukung dengan mekanisme pelaksanaan, baik yang menyangkut kekuatan hukum maupun mekanisme pengendalian rencana itu sendiri, anggaran, penyiapan personel, pembangunan prasarana dan sebagainya. Terdapat kecenderungan dalam perencanaan kota meliputi :

- (1) Pengendalian pertumbuhan dan menangani kemunduran, menggunakan mekanisme peraturan bangunan dan penggunaan lahan, perencanaan lingkungan permukiman serta pengendalian urbanisasi.
- (2) Perencanaan lingkungan (*community*), menggunakan mekanisme pelestarian kota lama dan lingkungan permukiman. Dalam hal ini lingkungan permukiman dianggap sebagai inti yang ideal untuk melaksanakan program perencanaan agar efektif, terutama bila strategi perencanaan kota yang menyeluruh telah dan untuk digunakan sebagai landasannya.
- (3) Konservasi dan penggunaan kembali bangunan tua dengan beberapa penyediaan serta kawasan tertentu.

Dari kecenderungan tersebut, terlihat bahwa perencanaan kota tidak hanya sebatas perencanaan fisik semata, namun juga melibatkan perencanaan ekonomi, sosial dan politik. Kawasan perkotaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi. Kawasan medan merdeka merupakan salah satu contoh dari suatu kawasan yang diperuntukkan sebagai lokasi kantor-kantor pemerintahan yang memberikan jasa pelayanan masyarakat. Kawasan medan merdeka kemudian dikenal dengan istilah *kawasan civic centre*.

3.5. Kawasan Civic Centre

Civic dalam pengertian secara harfiah adalah penting atau pemerintahan, suatu hal yang sangat vital dalam suatu negara, sedangkan *centre*, *center* atau *central* adalah pusat dari suatu lokasi, kegiatan, sarana dan lain-lain. Jadi yang dimaksud dengan *civic centre* adalah pusat pemerintahan yang di dalamnya terdapat kegiatan pemerintahan dan tempat berkantornya pemerintah. Definisi lain mengenai *civic centre* diungkapkan oleh Cynthia Nikitin (2003) yang mengatakan bahwa:

Traditionally, the center of most cities has been a "commons," a civic space built according to democratic principles. The commons may be a historic commercial square, as in Madison, Wisconsin, or it may be a mall (in the original sense), like the ones that grace San Francisco's City Hall and the US Capitol. In almost every case, major public and cultural institutions are located around the commons, forming a civic center of enormous practical and symbolic importance.

Definisi ini menjelaskan bahwa umumnya *civic centre* memusat pada suatu ruang terbuka publik bersejarah (*historical square*) yang dikelilingi oleh bangunan penting milik public ataupun institusi pemerintah yang melambangkan suatu kawasan yang vital. Pemusatan pada suatu kawasan dimaksudkan agar masing-masing bagian dari kawasan tersebut dapat saling berinteraksi dan merupakan suatu kesatuan yang utuh sebagaimana dijelaskan pada gambar berikut ini:



Gambar 3.5

Perspektif kawasan *civic centre*

Sumber: Cynthia Nikitin (2003)

Umumnya pusat pemerintahan (*civic centre*) berada di sebuah kota, hal ini selaras dengan pemikiran Tarigan (2005:125) yang menyatakan :

Banyak kota yang sekaligus merupakan lokasi pusat pemerintahan. Kota terbesar di suatu propinsi seringkali adalah pusat pemerintahan tingkat propinsi, demikian pula untuk tingkat kota/kabupaten, tingkat kecamatan dan tingkat kelurahan/desa. Pusat pemerintahan turut mempercepat tumbuhnya suatu kota karena banyak masyarakat yang perlu datang ke tempat itu untuk urusan pemerintahan.

Di Indonesia, kawasan pemerintahan umumnya terdapat dalam suatu kawasan tertentu, secara jelas dapat dilihat pada kawasan monumen nasional yang berisikan gedung-gedung perkantoran pemerintah, seperti istana presiden, wakil presiden, kantor kementerian dan lembaga tinggi negara lainnya. Bukan hanya itu, kawasan pemerintahan juga dapat dilihat pada beberapa kota di negara dunia seperti putrajaya, Malaysia, dan Washington DC, Amerika Serikat.

Universitas Indonesia

Bahkan penerapan kawasan pemerintahan juga dapat dilihat di beberapa kota di Indonesia, seperti Kawasan Gedung Sate, Bandung yang dikelilingi oleh bangunan vital milik pemerintah daerah, kemudian Kawasan Tugu Pahlawan di Kota Surabaya yang merupakan kawasan *civic centre* di kota tersebut. Serta beberapa kota lainnya di Indonesia yang mengadopsi penempatan gedung-gedung pemerintahan dalam suatu kawasan pusat pemerintahan.

Penerapan konsep penyatuan beberapa gedung pemerintahan dalam suatu kawasan bukanlah merupakan hal baru, mengingat awal pertumbuhan permukiman yang membesar menjadi kota ada yang berasal dari pusat pemerintahan. Kalau ditilik dari sisi manajemen pemerintahan, penempatan gedung perkantoran pemerintah dalam suatu kawasan dapat berimbas pada mudahnya koordinasi antar instansi pemerintahan tersebut (Inu Kencana, 2004:37).

Jadi kawasan pusat pemerintahan merupakan suatu kawasan yang sangat penting dalam suatu kota yang dapat melambangkan serangkaian kapasitas dan kemampuan pemerintah dalam menjalankan roda pemerintahan. Mengingat vitalnya kawasan pemerintahan tersebut maka pemerintah harus melakukan pengawasan yang sangat ketat agar ancaman alih fungsi akibat pertumbuhan kota dan konsep globalisasi dan kapitalisme dapat diredam.

Kawasan monumen nasional merupakan suatu kawasan yang sangat cocok dan lengkap untuk dijadikan kawasan pemerintahan, hal tersebut dapat dilihat pada ketersediaan elemen dasar dalam pembentukan kawasan, sebagaimana diungkapkan oleh Lynch (Sujarto, 2002:20):

- (1) Jaringan jalan (*path*) yaitu jaringan pergerakan dimana manusia akan bergerak dari suatu tempat ke tempat lain. Kawasan monas memiliki jaringan jalan yang sangat besar dan merupakan jaringan jalan utama di kota Jakarta sehingga memudahkan warga kota atau karyawan pemerintah dapat berlalu lalang dengan mudah.
- (2) Kawasan (*district*) yang mengintegrasikan dari berbagai kegiatan fungsional. Ada kalanya kawasan fungsional tertentu ini tidak begitu jelas perbedaannya dengan kawasan fungsional lainnya. Namun hal ini diantisipasi dengan menetapkan zona inti, pelindung dan penyangga di

Universitas Indonesia

kawasan monas agar mampu menunjukkan perbedaan fungsi yang jelas dengan fungsi lain di daerah sekitarnya.

- (3) Ambang (*edges*) atau ambang merupakan suatu pengakhiran dari suatu *district* atau kawasan kota. Di kawasan monas dapat dilihat dari bangunan tingginya yang dapat menjadi penjelasan dari suatu ambang atau *edges*.
- (4) Tengeran (*Landmarks*) merupakan suatu struktur fisik yang paling menonjol di antara struktur kota atau suatu bagian wilayah kota dan akan menjadi perhatian utama dibandingkan elemen fisik lainnya di suatu kawasan kota. Tengeran dalam kawasan monumen nasional adalah tugu monas yang merupakan *landmark* kota yang visualisasinya sangat menonjol dibandingkan elemen atau bagian lain di kawasan tersebut.
- (5) *Nodes*, yakni merupakan suatu titik pemusatan kegiatan fungsional dari suatu kota. Titik pusat (*nodes*) di kawasan monumen nasional adalah tugu monas yang kemudian diaplikasikan sebagai titik pancar arah pembangunan kota Jakarta ke segala arah.

Kelima unsur perkotaan di atas pada hakeketnya merupakan indikator kota yang sangat penting secara fisik di dalam menelaah fungsi, peranan dan kehidupan suatu kota yang dapat digambarkan dalam suatu kawasan perkotaan. Kawasan monumen nasional merupakan kawasan yang secara lengkap memiliki kelima elemen dasar tersebut, maka sangat tepat bila kawasan tersebut dijadikan kawasan pusat pemerintahan (*civic centre*).

Umumnya kawasan *civic centre* terdiri dari beberapa bagian penting dalam penataan ruangnya, selain bangunan megah yang berfungsi sebagai kantor pemerintahan, di dalamnya juga terdapat ruang publik yang berbentuk taman kota sebagai sarana pusat kegiatan masyarakat. Pemikiran ini diadopsi dari budaya Jawa yang selalu menempatkan ruang terbuka di depan istana raja sebagai sarana bagi penduduknya dalam melakukan serangkaian kegiatan baik peribadatan maupun kegiatan kerajaan lainnya yang harus menghadirkan penduduk kerajaan sebagai bagian dari kegiatan raja.

Pemikiran ini yang diaplikasikan dalam kawasan monas, yakni selain sebagai kawasan pemerintahan. Kawasan monas juga memiliki ruang terbuka publik yakni taman monas. Taman monas merupakan suatu kesatuan yang utuh dan saling melengkapi dan mempengaruhi dengan keberadaan *civic centre*. Oleh karena merupakan bagian dari kawasan *civic centre* maka taman monas harus dikelola dengan baik guna mendukung fungsi kawasan *civic centre* tersebut.

3.6 Ruang publik perkotaan

3.6.1 Pengertian ruang publik

Banyak sekali definisi mengenai ruang publik perkotaan namun umumnya ruang publik perkotaan didefinisikan sebagai sesuatu yang tidak tertutup atau lahan terbuka */any enclosed or open land* (wang, 2002:3). Lebih jelas mengenai pengertian ruang publik kemudian dijelaskan oleh wang, (2002:3) yang menyimpulkan dari beberapa pengertian dari ruang terbuka publik sebagai berikut:

The space exist among buildings in urban area, it should be accessible to the public. The place should be the place for urban residents to meet and talk with the other, and for human being to stay in the natural environment. It is also symbol of urban image, thus being called as the living room or window of the city. It is multifunctional space in urban area, which could be centre of political, economic, or cultural activities. Urban public space is dynamic, which is essential for the sustainable development of the city.

Ruang publik di perkotaan umumnya berada di antara bangunan kota, yang harusnya mudah dicapai oleh warga kota, sebagai tempat untuk bertemu dan berbicara satu sama lain dan untuk memberikan manfaat kepada warga kota untuk merasakan lingkungan alami. Selain itu ruang publik di perkotaan juga bisa dijadikan symbol dari ciri suatu kota, kemudian bisa dijadikan sebagai ruang keluarga kota atau jendela suatu kota. Ruang publik juga memiliki beragam fungsi yang bisa menjadi pusat dari kegiatan politik, ekonomi dan aktivitas budaya. Karena sifatnya yang dinamis yang mempengaruhi dalam pembangunan kota secara berkelanjutan.

Taman monas merupakan salah satu ruang terbuka publik di kota Jakarta. Lokasinya yang sangat strategis yakni berada di jantung kota Jakarta tentunya diharapkan dapat memberikan kemudahan akses bagi warga kota yang ingin memanfaatkannya sebagai ruang terbuka publik. Bukan hanya itu taman monas kemudian menjelma menjadi suatu ruang publik yang menjadi ciri dari kota Jakarta dikarenakan adanya landmark berupa tugu monumen nasional sebagai lambang kebanggaan bangsa Indonesia.

Ruang terbuka publik tercipta oleh 2 (dua) alasan utama yakni *pertama*, ruang publik yang secara alami telah ada atau dengan kata lain pemberian dari alam, selain itu ruang terbuka yang memang tidak dimanfaatkan sama sekali seperti tanah kosong yang belum dibangun, bidang tanah tidak terpakai, pojok jalan, dan lain-lain. *Kedua*, ruang publik yang sengaja diciptakan atau tidak alami yakni ruang publik yang didesain oleh perencana kota dengan tujuan tertentu, misalkan ruang terbuka yang berada di depan bangunan kantor atau rumah, atau ruang terbuka yang mengelilingi bangunan monumental yang memang dirancang untuk memperkuat fungsi dari bangunan monumental tersebut (disadur dari carr et all, 1992)

Tabel 3.2
Klasifikasi ruang terbuka publik

Criteria	Category	Examples
Natural / Man-made	Natural	Scenery site Protected area Reserved area Waterfall, mountain, forest, etc Forest, wetland, etc
	Manmade	Streets Squares Park and Greenbelt Indoor space
Function	Residence Transportation Recreation Work	Community centre, greenbelt, pleasure ground for kids City entrance, crossroads, pedestrian streets, etc Park, amusement park, shopping centre, etc Greenbelt in factory, municipal squares, etc
Land Use Pattern	Residential use	Public service facilities in a community, outdoor space in a community
	Urban public Facility use Greenbelt	Cultural, entertainment, commercial, financial, historical, and municipal facilities that open the public Public greenbelt, urban park, etc
		Commercial service centre, cultural and entertainment

Universitas Indonesia

Location	Municipal level	centre, urban square, urban park, etc. all this serve all the citizen in the city.
	District Level	District commercial centre, park, greenbelt, etc. all this serve people live in the district.
	Street Level	Community centre, outdoor facilities, etc. those facilities serve people live around them

Sumber : Wang (2002:45)

Keberadaan taman monas merupakan suatu ruang terbuka publik yang sengaja diciptakan guna menunjang kesan tugu monas sebagai landmark kota Jakarta. Jadi taman monas memang sengaja diciptakan mengelilingi tugu monumen nasional sehingga kesan visual dari tugu monumen nasional tersebut akan semakin jelas terlihat. Oleh karena itu pengelolaan taman monas harus dilaksanakan dengan baik sebagaimana diungkapkan oleh Harnik (2006) yang menyatakan bahwa ada 7 (tujuh) faktor pengelolaan taman yang baik, yaitu:

- (1) Adanya tujuan yang dinyatakan dengan jelas (*a clear expression of purpose*). Sistem pengelolaan taman tidak terjadi dengan sendirinya akan tetapi melalui suatu proses. Instansi yang berwenang mengelola taman mendapat mandat dari warga untuk mengelola taman guna kemaslahatan bersama.
- (2) Adanya perencanaan yang berkelanjutan dan proses pelibatan masyarakat (*an ongoing planning and community involvement process*). Agar system pengelolaan taman dapat berhasil dengan baik, maka dibutuhkan masterplan yang mencakup tentang inventarisasi asset yang dimiliki; analisis kebutuhan; analisis hubungan dan kesenjangan; analisis kemampuan instansi; strategi implementasi; anggaran pengadaan dan pemeliharaan dan mekanisme evaluasi rencana tahunan. Masterplan tersebut harus diperkuat secara menyeluruh, ditinjau secara teratur dan diperbaharui setiap lima tahun. Dalam rangka pelibatan masyarakat, instansi yang berwenang harus membuat mekanisme yang baku mengenai tata cara dan bentuk pelibatan tersebut.
- (3) Ketersediaan asset tanah, sumber daya manusia dan peralatan untuk mencapai tujuan (*sufficient assets in land, staffing, and equipment to meet the system's goals*). Sistem pengelolaan taman membutuhkan adanya asset

Universitas Indonesia

berupa tanah, sumberdaya manusia sebagai pengelola dan peralatan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Hal yang sangat penting bagi instansi pengelola adalah mempublikasikan asset yang dikelolanya setiap tahun sehingga dapat diketahui jumlah asset secara berkala.

- (4) Kemudahan akses (*equitable acces*). Sistem pengelolaan taman yang baik adalah yang memberikan kemudahan akses bagi setiap orang dengan mengabaikan tempat tinggal, kemampuan fisik, dan sumber daya keuangan. Taman harus dengan mudah dapat dicapai dari tiap-tiap lingkungan, dapat dimanfaatkan oleh orang yang memiliki cacat jasmani dan kaum miskin. Di samping itu juga harus memperhitungkan halangan jalan raya yang padat.
- (5) Kepuasan pengguna taman (*user satisfaction*). Pengelolaan taman yang baik adalah yang dimanfaatkan oleh masyarakat. Tingkat kunjungan yang tinggi merupakan validasi bahwa taman tersebut menarik dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Pengukuran tingkat pemanfaatan taman dilihat pula dari lokasi asal pengunjung, jam pengunjung, hari berkunjung, aktivitas pengunjung dan faktor demografi.
- (6) Aman dari tindak kejahatan dan resiko fisik (*safety from crime and physical hazards*). Agar pengelolaan taman dapat berhasil, system taman kota harus aman, bebas dari kejahatan maupun kecelakaan fisik yang mungkin terjadi. Pengelola taman harus mempunyai mekanisme untuk menghindari dan meminimalisir resiko tersebut. Keberadaan petugas taman kota yang berseragam akan mengurangi tingkat kejahatan.
- (7) Manfaat-manfaat bagi lingkungan kota di sekitar taman kota (*benefits for the city beyond the boundaries of the parks*).

Penerapan manajemen aset dalam pengelolaan taman kota sebagai ruang publik diharapkan dapat meningkatkan efektifitas dan efisiensi, menaikkan performa dan nilai serta mengurangi biaya dan menghasilkan daya guna yang terbaik dari organisasi pemerintah. Manajemen aset ruang publik merupakan lingkup utama untuk mengawasi biaya penggunaan maupun pemeliharaan aset. Jadi upaya

optimasi pengelolaan taman dapat dilakukan dengan penerapan manajemen aset yang tepat.

3.7 MANAJEMEN ASET PERKOTAAN

3.7.1 Pengertian Manajemen

Manajemen menurut Terry (Winardi, 1986:4) adalah :

Sebuah proses yang khas, yang terdiri dari tindakan-tindakan: perencanaan, pengorganisasian, penggerakkan dan pengawasan yang dilakukan dalam menentukan serta mencapai sasaran-sasaran yang telah ditetapkan melalui pemanfaatan sumber daya manusia serta sumber-sumber lain.

Dari pendapat tersebut dapat diketahui, bahwa manajemen merupakan sebuah proses yang mempunyai ciri khas tertentu dengan memanfaatkan berbagai sumber daya yang tersedia, baik sumber daya manusia maupun sumber daya alam. Pemanfaatan sumber daya ini merupakan sebuah upaya dalam mewujudkan tujuan yang hendak dicapai oleh suatu organisasi melalui tindakan perencanaan, pengorganisasian, penggerakkan serta pengawasan. Tindakan-tindakan tersebut merupakan manifestasi fungsi manajemen yang harus dilalui agar tujuan organisasi dapat berhasil.

Pendapat yang lebih melengkapi pendapat tersebut di atas adalah sebagaimana diungkapkan oleh Fayol dalam LAN-RI (1985:30) yang mengatakan bahwa :”fungsi manajemen antara lain terdiri dari perencanaan (*planning*), pengorganisasian (*organizing*), perintah (*command*), koordinasi (*coordinating*), dan pengawasan (*controlling*)”. Pendapat ini melengkapi pendapat Terry, hanya Fayol menambahkan 2 (dua) fungsi lainnya yakni perintah (*command*) dan koordinasi (*coordinating*) sebagai bagian yang juga tidak terpisahkan dalam manajemen.

Sementara itu Gullick (Handoko, 1984:8) mengatakan bahwa :

Manajemen merupakan suatu bidang ilmu pengetahuan (*science*) yang berusaha secara sistematis untuk memahami mengapa dan bagaimana manusia bekerjasama untuk mencapai tujuan dan membuat sistem kerjasama ini lebih bermanfaat bagi manusia.

Universitas Indonesia

Pendapat ini menunjukkan, bahwa manajemen lebih ditekankan sebagai sebuah *science* yang sangat berguna dalam memahami serta mengupayakan agar sumber daya manusia yang ada di dalam organisasi tersebut mampu mencapai tujuan organisasi. Manajemen sebagai sebuah *science* maupun manajemen sebagai sebuah proses merupakan hal yang sangat terkait. Untuk menjalankan sebuah proses maka diperlukan pengetahuan pendukung.

Dari kedua pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa manajemen pada dasarnya adalah sebuah proses bagaimana mengupayakan dan mengelola berbagai sumber daya yang tersedia di dalam organisasi untuk merealisasikan tujuan yang telah ditetapkan.

3.7.2 Pengertian Aset

Siregar (2000:178) 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).

Pendapat tersebut mengungkapkan bahwa aset merupakan sesuatu yang memiliki nilai (*valuable thing*), yang dimiliki oleh individu, kelompok atau badan yang apabila dioptimalkan pemanfaatannya maka akan memberikan keuntungan baik dalam bentuk profit maupun benefit. Ditinjau dari wujudnya aset dapat dibagi menjadi aset yang tangible (ada bentuk fisik misalnya : tanah, bangunan dan sebagainya) dan intangible (non fisik, misal : hak cipta, hak paten, kekayaan intelektual dan sebagainya) yang pada dasarnya dimiliki oleh individu atau kelompok tertentu.

Menurut pengertian yang luas atau ditinjau dari pengertian kamus bahasa, istilah atau kata aset (“asset” dalam bahasa Inggris) mempunyai beberapa pengertian. Berikut beberapa pengertian umum aset yang dikutip dari berbagai sumber kamus bahasa.

Dalam Encarta World English Dictionary, disebutkan bahwa aset adalah :

Universitas Indonesia

- (1) *Somebody or something useful* : *somebody or something that useful and contributes to the success of something* (seseorang atau sesuatu yang berguna dan memberi kontribusi pada keberhasilan suatu hal)
- (2) *valuable thing* : *a property to which a value can be assigned* (benda yang bernilai: suatu kepemilikan yang bernilai)
- (3) *owned items* : *the property that is owned by a particular person or organization*
- (4) *law seizable property*: *the property of a person that can be taken by law for the settlement of debts or that forms part of a dead person's estate*
- (5) *finance balace sheet items* : *the items oa a balance sheet that constitute the total value of an organization*

(Sumber : Encarta World English Dictionary, 2001- Internet Dictionary)

Sedangkan dalam The American Heritage Dictionary of The English Language 3 Edition, disebutkan bahwa aset adalah :

- (1) *a useful or valuable quality, person, or thing; an advantage or resource*
- (2) *a valuable item that owned*
- (3) *assets*
 - a. *(accounting) The entries on a balance sheet showing all properties, tangible and intangible, and claims againts others that may be applied, directly or indirectly, to cover the liabilities of a person or business, such as cash, stock, and goodwilla*
 - b. *the entire property owned by a person, especially a bankrupt, that can be used to settle debts.*

(Sumber : The American Heritage Dictionary of the English Language 3 Edition, 2001- Internet Dictionary)

Selain dalam pengertian luas, istilah aset mempunyai pengertian yang lebih sempit. Dalam kamus istilah manajemen aset (assets) disebut pula dengan istilah harta kekayaan perusahaan. Menurut kamus tersebut, aset didefinisikan sebagai kekayaan, baik berujud (*tangible assets*) maupun tanpa ujud (*intangibile assets*) yang bernilai dan yang menurut hukum dimiliki perusahaan (LPPM, 1983:97).

Berdasarkan berbagai definisi tersebut, maka dapat ditarik suatu kesimpulan 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.

Berdasarkan pengertian-pengertian yang telah diungkapkan, maka ruang lingkup aset dapat dibagi pula menjadi dua golongan besar, yaitu penggolongan aset secara umum dan penggolongan aset secara khusus dalam aktiva organisasi.

(1) Penggolongan aset secara umum

Ada beberapa pendapat yang mengungkap penggolongan aset secara umum. Porter menyatakan bahwa aset ini meliputi sumber daya fisik, sumber daya manusia, sumber daya pengetahuan, sumber daya capital, dan sumber daya infrastruktur.

Pendapat lain menyatakan bahwa aset ini dapat dibagi menjadi aset berwujud (*tangible assets*) dan aset tidak berwujud (*intangible assets*). *Tangible assets* meliputi aset yang berwujud (*physical*), berupa barang atau benda. Contoh dari aset ini adalah tanah, bangunan, mesin, peralatan, kendaraan dan lain-lain. Sedangkan *intangible assets* meliputi aset yang tidak berwujud (*non-physical*), yang dapat berupa pengakuan atas eksistensi organisasi. Contohnya adalah hak paten, hak cipta, hak merk dagang, budaya, reputasi dan lain-lain.

(2) Penggolongan Aset secara khusus (dalam aktiva organisasi)

Berdasarkan pengertian ini, pada umumnya aset secara langsung digolongkan ke dalam aset lancar (*current assets*) dan aset tetap (*fixed assets*). Menurut kamus istilah manajemen, *current assets* adalah kekayaan perusahaan yang (dalam keadaan normal) akan diuangkan kembali dalam waktu satu tahun setelah tanggal neraca. Aset ini biasanya terdiri atas uang tunai, piutang, dan berbagai macam pembayaran uang muka LPPM, 1983 : 98). Sedangkan *fixed assets* meliputi :

Universitas Indonesia

- kekayaan yang tidak akan kembali menjadi uang dalam waktu satu tahun sejak perolehannya;
- pos kekayaan yang hanya meliputi harta tetap berwujud seperti tanah, gedung, dan peralatan.

(LPPM, 1983 : 98)

Dalam kepustakaan lain disebutkan bahwa *fixed assets* adalah aset yang tidak bergerak, agak sulit untuk diuangkan, tidak diperjualbelikan, dan mempunyai masa manfaat lebih dari satu tahun. Aset ini biasanya meliputi tanah, bangunan, mesin, peralatan, dan kendaraan.

Sebagaimana sifat sumber daya, aset memiliki keterbatasan atau memiliki sifat *scarcity* (kelangkaan), serta 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*).

Berdasarkan kepemilikan aset terbagi dua, yakni aset yang dimiliki atau diciptakan sendiri atau aset yang merupakan milik orang lain kemudian diserahkan. Taman monas merupakan aset yang dulunya adalah milik pemerintah pusat yang dikelola oleh Menteri Sekretaris Negara. Kemudian dalam rangka memudahkan pengelolaannya, taman monas dan tugu monas kemudian diserahkan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk dikelola dengan baik.

Jadi taman dan tugu monas dalam kawasan civic centre merupakan aset yang memiliki sifat *tangible asset* yang diperoleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dari Pemerintah Pusat berikut tanggung jawab pengelolaan aset tersebut.

3.7.3 Pengelola Aset Kota

Dalam mengelola kota dibutuhkan organisasi atau kelembagaan sebagai wadah untuk menyelaraskan dari berbagai macam pandangan dan perbedaan serta

Universitas Indonesia

pemahaman terhadap tujuan pembangunan kota serta penerapan langkah-langkah yang harus ditempuh agar tujuan tersebut dapat tercapai. Organisasi merupakan suatu sistem yang terdiri dari sub-sub sistem atau bagian-bagian yang saling berkaitan satu sama lainnya dalam melakukan aktivitasnya. Organisasi sebagai suatu sistem adalah sistem terbuka, di mana batas organisasi adalah lentur dan menganggap bahwa faktor lingkungan sebagai input. Sifatnya yang abstrak menyebabkan organisasi bisa didefinisikan dalam berbagai definisi. Seperti dikemukakan oleh Barnard (Iliweri, 1997:47) bahwa “organisasi sebagai sebuah sistem yang menjelaskan koordinasi kegiatan, atau sistem yang menggerakkan dua, tiga orang atau lebih”. Organisasi sebagai suatu sistem juga didefinisikan sebagai “suatu sistem yang terdiri dari pola aktivitas kerjasama yang dilakukan secara teratur dan berulang oleh sekelompok orang untuk mencapai tujuan” (Gitosudarmono dan Sudita, 2000:1).

Definisi organisasi selain sebagai sistem, juga dapat dilihat dari dua aspek yaitu dari sifat statis dan dinamisnya. Dalam pengertian statis, organisasi didefinisikan sebagai sarana/alat untuk mencapai tujuan. Dikatakan organisasi bersifat statis karena merupakan wadah (wahana) kegiatan dari orang-orang yang bekerjasama dalam usahanya mencapai tujuan, yang dalam kegiatannya setiap orang harus jelas tugas, wewenang dan tanggung jawabnya, hubungan dan tata kerjanya, pengertian ini lebih melihat kepada strukturnya.

Sedangkan pengertian organisasi yang bersifat dinamis, dilihat dari aktivitas/tindakan dari tata hubungan yang terjadi dalam organisasi itu, baik yang bersifat formal maupun yang bersifat informal. Berhasil atau tidaknya tujuan yang akan dicapai dalam organisasi, tergantung sepenuhnya karena faktor manusianya. Sifat dinamis organisasi itu disebabkan karena pengaruh faktor-faktor berikut:

- (1) Di dalam organisasi (intern), yakni misalnya karena adanya:
 - a. Tujuan
 - b. Manusia-manusia sebagai anggota organisasi
 - c. Tata hubungan (relationship) yang sangat ditentukan oleh jumlah manusia, pejabat ataupun unit kerja yang ada dalam organisasi.
- (2) Faktor lingkungan (ecology atau environment atau extern), antara lain termasuk:

- a. Non fisik (socio-psychologis), yang bersifat konstitusional-politis, social-politis, sosial-ekonomi, sosial-religius, sosial-kultural, dan sosial-teknologi.
- b. Fisik (geografis), faktor ini lebih melihat pada letak, keadaan alam atau daerah, sumber-sumber alamiah, keadaan iklim dan cuaca, dan sebagainya tempat organisasi itu berada.
(soedjadi, 1996:17)

Ditinjau dari aspek fungsi, organisasi didefinisikan oleh Robbins, SP (1988:4) yang mengatakan bahwa *“An organization is a consiously coordinated social entity, with a relatively identifiable boundary, that functions on a relatively continous basis to achieve a common goal or set or a goal”*. Jadi suatu organisasi yang secara sadar terkoodinasi sebagai suatu kesatuan dengan batas yang relatif jelas, yang berfungsi secara terus menerus dalam upaya mencapai tujuan atau menciptakan cara dalam pencapaian tujuan tersebut.

Pengertian yang lebih lengkap diungkapkan oleh Gareth (1995:348) yang mengatakan bahwa *“An organization is a tool used by people individually or in group to accomplish a wide variety of goods. An organization embodies the collective knowledge, values, and vision of people who are conciously (and sometimes unconsciously) attempting to obtain something they desire or value”*. Organisasi adalah alat yang dapat digunakan oleh individu atau kelompok untuk mencapai berbagai tujuan. Organisasi merupakan sekumpulan ilmu pengetahuan, nilai, visi dari organisasi yang secara sadar atau terkadang tidak sadar mencoba untuk mendapatkan sesuatu yang diinginkan atau nilai.

Bila dikaji dengan melihat aspek penting dalam suatu organisasi dapat mengacu kepada Soetaryono (1995:II-6) yang melaksanakan penelitian mengenai efektifitas kelembagaan pada organisasi pengelolaan ciliwung di Propinsi DKI Jakarta dengan menilai aspek-aspek:

- (1) Koordinasi antar lembaga terkait
- (2) Garis tugas dan tanggung jawab
- (3) Kewenangan
- (4) Pengembangan Program
- (5) Jaringan Informasi
- (6) Pembiayaan
- (7) Dedikasi dan motivasi pengelola

Pendapat berbeda diungkapkan oleh Israel (1990:7-36) yang mengkaji mengenai efektifitas kelembagaan, dengan melihat dari aspek lain, antar lain:

- (1) Teknis
- (2) Keuangan
- (3) Sumber Daya Manusia

Dari kedua pendapat dari peneliti terdahulu kemudian dirangkum oleh Listiani (2005) yang mengatakan aspek yang paling dominan dalam kelembagaan atau organisasi adalah :

- (1) Kewenangan
- (2) Koordinasi
- (3) Sumber Daya Manusia
- (4) Dana
- (5) Teknologi

Dari keseluruhan definisi dan pengertian di atas, akhirnya ditarik kesimpulan bahwa organisasi dapat didefinisikan sebagai suatu kesatuan dari sekelompok individu (orang) yang saling berinteraksi menurut suatu pola yang terstruktur dengan cara tertentu sehingga setiap organisasi mempunyai tugas dan fungsinya masing-masing, dan sebagai suatu kesatuan mempunyai tujuan-tujuan tertentu bagi anggota organisasi dan organisasi secara keseluruhan.

Dalam konteks penelitian ini, organisasi yang dimaksud adalah organisasi pengelola taman monas yang saat ini terdiri dari UPT Monas dan organisasi pemerintah daerah lainnya yang terdiri dari 13 unit organisasi serta 6 instansi pemerintah pusat yang ditempatkan sebagai pengarah dalam pengelolaan kawasan monumen nasional. Jadi terdapat 3 aspek utama dalam upaya optimasi pengelolaan kawasan monumen nasional. Ketiga aspek tersebut, antara lain:

- (1) Manajemen pengelolaan, yang terdiri dari penerapan teknologi informasi, promosi, dan peningkatan partisipasi
- (2) Kondisi fisik aset, yang terdiri dari fasilitas, aksesibilitas dan lingkungan sekitar.
- (3) Aturan pelaksanaan, yang terdiri dari koordinasi, kelembagaan dan pembiayaan.

Ketiga faktor tersebut kemudian harus menerapkan manajemen pengelolaan aset yang tepat sehingga optimasi pengelolaan aset dapat tercapai.

Universitas Indonesia

3.8 Optimasi Pengelolaan Aset

Pengelolaan aset (*asset management*) adalah suatu cara untuk mengelola aset sehingga dapat dipergunakan sebaik-baiknya secara efisien dan efektif dalam rangka untuk menunjang kegiatan operasional untuk mencapai tujuan organisasi, baik itu berupa *fixed asset* maupun *current asset*.

a. Pengelolaan aset ada dua (2) jenis yakni :

physical asset management ; Dalam hal organisasi Pemerintah, aset lebih dikenal sebagai *physical resources*, yang dapat digunakan untuk penyediaan pelayanan dan sarana kepada masyarakat. Manajemen aset 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 masyarakat 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
- Pengendalian dan Inventarisasi

(Sumber; Kajian Pengelolaan Aset Daerah di Berbagai Negara; LAN RI 2001)

a. *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. Dalam melakukan suatu pengelolaan aset banyak faktor yang harus diperhatikan seperti kelembagaan, aturan kebijakan yang ditetapkan, peran stakeholder selaku pemanfaat aset dan pembiayaan pengelolaan aset tersebut. Keempat faktor

Universitas Indonesia

tersebut harus mencakup elemen selanjutnya dalam manajemen yakni beban kerja, efisien, efektif dan produktif sehingga aset dapat berjalan lebih optimal.

Kawasan monas yang merupakan aset fisik (*physical asset*) milik pemerintah pusat yang diserahkan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta diharapkan dapat memberikan dampak, antara lain :

- (1) Adanya keuntungan secara finansial (*return*)
- (2) Adanya perubahan dari nilai (*value*)
- (3) Adanya layanan yang diberikan (*product*)
- (4) Adanya manfaat yang dihasilkan (*benefit*)

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

- (1) Menyediakan segala sesuatu yang berkaitan dengan pengembangan suatu kawasan (*providing*).
- (2) Mempersiapkan segala sesuatu yang berhubungan dengan pengembangan suatu kawasan (*preparing*).
- (3) melaksanakan pengembangan kawasan dengan optimal (*performing*)
- (4) memasarkan atau mempromosikan adanya pengembangan kawasan sehingga akan memberikan nilai jual dari kawasan tersebut (*promoting*)
- (5) Melaksanakan proses pelaksanaan pekerjaan pengembangan kawasan dengan efektif dan efisien (*processing*).

Lebih lanjut Siregar (2004:519) menjelaskan bahwa “optimalisasi aset merupakan proses kerja dalam manajemen aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/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.

3.9 Rangkuman tinjauan pustaka

Tinjauan pustaka ini mengungkapkan beberapa teori yang berkaitan dengan pengelolaan kota, antara lain bahwa setiap kota memiliki pengaturan tata ruang dalam upaya memenuhi fungsi dan kebutuhan ruang kota bagi warga kota. Tata ruang kota terbagi menjadi beberapa jenis kawasan seperti kawasan permukiman,

Universitas Indonesia

perdagangan, industri, perkantoran swasta, ruang terbuka publik hingga kawasan pemerintahan. Di Indonesia kawasan pemerintahan terletak di kawasan monas yang di dalamnya terdapat taman monas berfungsi sebagai alun-alun kota dan *landmark* kota. Kawasan monas merupakan asset perkotaan yang perlu dikelola dengan baik agar fungsionalitasnya dapat optimal. Oleh karena itu penerapan manajemen aset dan manajemen perkotaan diharapkan dapat mengoptimalkan fungsi dari kawasan monas sebagai *civic centre*.

Untuk mengukur kondisi eksisting dari kawasan monas dapat dilihat dari kondisi fisiknya seperti ketersediaan fasilitas, aksesibilitas dan lingkungan sekitarnya. Sedangkan penerapan aturan pelaksanaannya dapat dilihat dari koordinasi, kelembagaan dan pembiayaannya. Sedangkan dari sisi manajemen pengelolaannya dapat dilihat dari teknologi informasi, promosi hingga peningkatan partisipasi.

