

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Perubahan Paradigma Dalam Pemerintahan

Seiring dengan perubahan paradigma dalam pemerintahan dan pembangunan yang berlangsung sejak era reformasi dan desentralisasi, terjadi peningkatan peran pemerintah daerah dalam hal perencanaan, pembiayaan dan pelaksanaan pembangunan, paradigma pemerintahan yang bersifat sentralistik telah beralih menjadi pemerintahan yang desentralistik sehingga pemerintah daerah diberi keleluasaan untuk mengatur rumah tangganya sendiri dan sebagai akibatnya peran pemerintah pusat semakin berkurang, sementara peran pemerintah daerah semakin besar dalam pelaksanaan pelayanan masyarakat (*public service function*), melaksanakan pembangunan (*development function*) dan perlindungan masyarakat (*protective function*) secara ekonomis, efisien, efektif dan akuntabel sesuai kebutuhan masyarakat (Nurmadi, 2006). Otonomi Daerah menjadi kepedulian yang sangat tinggi sesuai dengan laju perkembangan reformasi yang hendak memeratakan kesejahteraan dan tanggung jawab daerah dalam pembangunan nasional.

Perubahan tersebut secara politik tertuang dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Dengan berlakunya Undang-undang tersebut, maka setiap pemerintah daerah dituntut untuk mampu mengidentifikasi keunggulan komparatif (*comparative advantages*) wilayahnya. Keunggulan komparatif wilayah tersebut untuk selanjutnya harus dapat diarahkan dan dipadukan, serta dikembangkan secara terencana agar dapat memberi dampak kepada perkembangan suatu daerah terutama terhadap pelaksanaan manajemen perkotaan (*urban management*).

1.1.2 Pemanfaatan Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta

Dalam melaksanakan Otonomi Daerah, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah mengundang Undang-Undang Nomor 34 Tahun 1999 tentang Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Negara Republik Indonesia Jakarta. Dengan otonomi tersebut maka pemerintah daerah dituntut untuk memanfaatkan peluang

yang ada, mencari terobosan dan atau menggali sumber-sumber keuangan sendiri sesuai dengan kondisi wilayah dan potensi-potensi yang ada di wilayahnya dalam rangka meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) secara optimal dalam rangka mewujudkan tujuan pembangunan Jakarta sebagai kota jasa (*service city*) yang sejajar dengan kota-kota besar lainnya di dunia dengan meningkatkan kesejahteraan dan pelayanan kepada masyarakat serta melakukan efisiensi biaya di beberapa sumber pengeluaran.

Dalam penyelenggaraan tugas pemerintahan, DKI Jakarta memiliki aset yang cukup besar dengan nilai sebesar Rp. 185.047.678.974.463. Salah satu aset yang terbesar nilainya adalah aset properti yang terdiri atas tanah, jalan, jembatan, bangunan air, instalasi jaringan, bangunan gedung, dan monument yang merupakan aset tetap (aset tidak bergerak) yang memiliki nilai sebesar Rp 162.772.950.818 atau 85 % dari jumlah seluruh aset yang ada. (Biro Perlengkapan DKI Jakarta, 2006).

Dalam mengelola aset properti yang paling utama mendapat perhatian adalah faktor lokasi. Menurut *Lusht (1997)* faktor lokasi (*location*) memiliki dua kategori penting yang pertama adalah faktor accessibility/aksesibilitas yaitu bagaimana akses/transportasi untuk mencapai lokasi, dan faktor kedua adalah faktor lingkungan sekitar/*neighborhood*. Lingkungan disini mencakup diantaranya kondisi fisik properti, keamanan dan lain-lain, keseluruhannya merupakan faktor utama dalam menganalisis pemanfaatan dalam pengelolaan suatu properti.

Untuk dapat meningkatkan pemanfaatan aset properti melalui kerjasama dengan pihak ketiga (swasta dan masyarakat) yang perlu mendapat perhatian adalah bagaimana aspek pemasaran yang telah dilakukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, untuk itu yang perlu dianalisis adalah bagaimana pelanggan memberikan respon atau jawaban terhadap berbagai rangsangan pemasaran yang dapat diatur oleh perusahaan/pemerintah selama ini. Menurut *Kotler (1987)* rangsangan pemasaran atau marketing mix terdiri dari empat faktor yakni : produk, harga, tempat dan promosi.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai *estate manager* dituntut untuk mampu mengelola aset kota secara profesional, karena selain jumlah dan nilai aset yang besar, aset tersebut memiliki potensi yang tinggi dalam pengembangan ekonomi

perkotaan. Dalam mengoptimalkan pengelolaan aset harus mengacu kepada prinsip **“Penggunaan Terbaik dan Tertinggi (*Highest and Best Use*)**, yaitu suatu penggunaan yang paling memungkinkan dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, dapat dibenarkan secara wajar, secara hukum sah, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi.

Namun di sisi lain besarnya jumlah aset tanah dan bangunan yang dimiliki Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah mengakibatkan beban biaya anggaran untuk perawatan. Biaya perawatan tersebut akan terus bertambah seiring dengan bertambahnya jumlah aset tanah dan bangunan baik yang berasal dari pembangunan maupun yang berasal dari penyerahan kewajiban pengembang (fasilitas sosial dan fasilitas umum) kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Ada beberapa indikator yang menunjukkan bahwa aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memberikan peluang untuk dikembangkan dengan melibatkan pihak ketiga yaitu :

- a. Pertumbuhan jumlah penduduk Kota Jakarta yang berdampak pada kebutuhan perumahan, sarana perdagangan, perkantoran, pariwisata, perhotelan, sarana perkotaan, pendidikan dan sebagainya.
- b. Adanya konsep pengembangan perkotaan secara menyeluruh dengan bertumpu pada arahan RUTR DKI Jakarta.
- c. Adanya trend pertumbuhan ekonomi di wilayah DKI Jakarta.

Ketiga indikator di atas menggambarkan adanya peluang untuk dikembangkan pemanfaatan aset tanah dan bangunan yang diharapkan dapat menunjang penyelenggaraan urusan pemerintahan dan pembangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2003 tentang Rencana Pembangunan Tahunan Daerah Provinsi DKI Jakarta.

1.1.3 **Permasalahan**

Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat merupakan salah satu bentuk aset tanah dan bangunan yang dimiliki Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, selama ini pengelolaan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat di lakukan oleh Dinas Olahraga dan Pemuda Provinsi DKI Jakarta.

Lokasi Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat ini sangat strategis karena berada di pusat kota yang didukung sistem transportasi yang cukup baik, dekat

dengan terminal bus angkutan kota, stasiun kereta api dan shelter busway, sehingga memiliki nilai tinggi dalam pemanfaatannya.

Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat memiliki area seluas 18.810 m², yang terdiri dari Gedung Induk, Gedung Olahraga, Gedung Kolam Renang dan Panggung Terbuka yang memadai sebagai sarana yang komprehensif.

Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat ini berada di sekitar pusat bisnis (sentral ekonomi) Jakarta Pusat dimana di sekitarnya terdapat Mall, hotel, pertokoan, pasar tradisional, perkantoran pemerintah dan kantor swasta.

Namun sebagaimana permasalahan yang sering muncul dalam pengelolaan aset, Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat ini memiliki permasalahan yang antara lain adalah :

- a. Kondisi Gedung Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat ini terlihat kurang terawat dengan baik dan tidak menarik, sedangkan dilihat dari faktor keamanan rawan kejahatan.
- b. Biaya operasional pemeliharaan dan perawatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat lebih besar daripada retribusi yang diterimanya, walaupun realisasi penerimaan retribusi selalu melebihi target yang ditetapkan sebagaimana terlihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 1.1

Target dan Realisasi Penerimaan Retribusi Gelanggang Remaja Kotamadya
Jakarta Pusat Tahun 2006

No	Target Retribusi	Realisasi Penerimaan	Persentase
1	Rp. 100.000.000,-	Rp 111.594.000,-	111,59 %

Sumber: Laporan Tahunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat, 2006
Berdasarkan tabel tersebut dapat diketahui pula bahwa Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat, memiliki potensi untuk dikembangkan pemanfaatannya karena dari target retribusi yang ditetapkan Gelanggang Remaja Kotamadya mampu merealisasikan melebihi target yang ditetapkan. Sedangkan biaya operasional pemeliharaan dan perawatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat Tahun 2006 mencapai Rp 345.000.000,-

- c. Pemanfaat Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat selama ini masih terbatas pada pengunjung yang menggunakan fasilitas Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat secara temporer/sewaktu-waktu dan penyewa ruangan yang umumnya berupa perkumpulan/yayasan yang sifatnya menyewa ruangan untuk jangka waktu relatif singkat antara 6 bulan sampai dengan satu tahun. Harga sewa yang selama ini digunakan ditetapkan sesuai dengan tarif yang tertera dalam retribusi daerah.
- d. Lahan kosong milik Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat yang berada disekeliling Gelanggang Remaja ini banyak ditempati oleh pedagang kaki lima yang membangun kios-kios dagang baik secara permanen maupun semi permanen sehingga menimbulkan kesan kumuh dan tidak teratur tata letak di Gelanggang Remaja ini.
- e. Perkembangan Panggung terbuka Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat tidak terkontrol dan tidak ada koordinasi karena manajemennya dikuasai oleh Yayasan Kurnia Group sejak tahun 1990 sampai sekarang sehingga tidak dapat dipakai untuk pembinaan seni.

Untuk mengoptimalkan pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat sebagai aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dari sisi pemanfaat, perlu dilakukan upaya untuk meningkatkan pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat melalui kerjasama dengan pihak ketiga (swata dan masyarakat).

Berdasarkan data tentang pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat selama ini terlihat bahwa belum optimalnya pemanfaatan Gelanggang Remaja. Dengan memperhatikan posisi Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat yang berada pada pusat bisnis (*sentral bisnis*), maka seharusnya pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat dapat lebih dimaksimalkan mengingat Gelanggang Remaja ini memiliki potensi ekonomi yang bagus. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk mempelajari faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatannya seperti faktor aksesibilitas, kondisi aset, harga sewa, visibilitas dan keamanan sebagai salah satu aset pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

1.2 Perumusan Masalah

Dalam upaya mengoptimalkan pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat, perlu dilakukan analisis terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi terhadap pemanfaatan aset Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat melalui suatu penelitian ilmiah. Adapun faktor-faktor yang perlu untuk dianalisis adalah faktor aksesibilitas, kondisi aset, harga sewa, visibilitas dan keamanan.

1.3 Pertanyaan Penelitian

1. Apakah terdapat hubungan dari faktor aksesibilitas, kondisi aset, harga sewa, visibilitas dan keamanan aset terhadap pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat ?
2. Faktor – faktor apa saja yang mempengaruhi pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat ?
3. Bagaimana upaya pengembangan pemanfaatan aset tanah dan bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat dalam melakukan aktivitasnya, dan upaya pengembangan pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.

1.5 Manfaat Penelitian

Hasil yang diperoleh dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan/manfaat terhadap berbagai pihak antara lain :

1. Bagi akademis, ditujukan untuk memperkaya referensi kajian bidang studi perkotaan kekhususan manajemen aset perkotaan, khususnya dalam optimalisasi pemanfaatan aset .
2. Bagi Pemerintah, penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan terhadap pengelola Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat serta dalam penetapan kebijakan tentang pemanfaatan aset dan diharapkan menjadi masukan dalam rangka penyempurnaan berbagai peraturan perundang-undangan tentang pemanfaatan aset terutama untuk melihat kesesuaiannya dengan perkembangan dunia usaha yang makin kompetitif.

3. Bagi swasta atau masyarakat, penelitian ini diharapkan mampu memberi informasi dalam pengambilan keputusan dalam pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.

1.6 Ruang Lingkup Penelitian

Lingkup penelitian ini adalah pada Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta pusat (pengelola pengelola gelanggang remaja), dan para pelaku usaha yaitu, pemanfaat/penyewa yang telah memanfaatkan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat pada tahun 2006 dengan jangka waktu menyewa enam bulan sampai dengan satu tahun dan calon pemanfaat/penyewa Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat yang memiliki usaha di bidang olahraga, pendidikan, kesenian dan kebudayaan yang berada disepanjang Jalan Kembang Sepatu dan Jalan Sedap Malam Kelurahan Kramat Kecamatan Senen Jakarta Pusat.

1.7. Sistematika Penulisan

Uraian dalam laporan penelitian ini terdiri dari 7 (tujuh) bab, yang secara singkat penulisan masing-masing bab terdiri atas :

1. Pendahuluan

Dalam bab ini akan membahas mengenai latar belakang, perumusan masalah, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian dan sistematika penelitian.

2. Gambaran Umum

Dalam bab ini akan membahas mengenai gambaran umum Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat, visi misi, tugas pokok dan fungsi, sarana dan prasarana, aktivitas Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat dan kondisi eksisting Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.

3. Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini akan membahas tinjauan pustaka yang mendasari penelitian yang meliputi konsep mengenai kota dan perkembangan kota, konsep manajemen pemasaran, manajemen aset, dan manajemen properti serta model privatisasi.

4. Kerangka Konsep

Dalam bab ini akan membahas mengenai kerangka pemikiran, kerangka konsep, variabel penelitian, definisi operasional, dan indikator-indikator penelitian yang menjadi kerangka dasar untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian.

5. Metode Penelitian

Dalam bab ini akan menguraikan mengenai desain penelitian, populasi dan sample, teknik pengumpulan data, instrument penelitian dan metode pengolahan dan analisis data.

6. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini akan menguraikan tentang hasil analisa dan pembahasan atas pengumpulan data primer dan sekunder untuk mendapatkan jawaban terhadap pertanyaan-pertanyaan penelitian.

7. Kesimpulan dan Saran

Dalam bab ini berisikan tentang kesimpulan dari hasil penelitian, dan saran yang diajukan sebagai bahan perbaikan terhadap pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.