

## ABSTRAK

Nama : Lilik Yuli Handayani  
Pembimbing I : Prof. dr. Purnawan Junadi, MPH, Ph.D  
Pembimbing II : Iwan Henry Wardhana, Msi.P  
Program Studi : Kajian Pengembangan Perkotaan  
Kekhususan Manajemen Aset Perkotaan  
Judul Tesis : FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI  
PEMANFAATAN ASET TANAH DAN BANGUNAN  
GELANGGANG REMAJA KOTAMADYA JAKARTA  
PUSAT (Ditinjau dari Aspek Pelaku Usaha)

Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat merupakan salah satu bentuk aset tanah dan bangunan yang dimiliki Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Permasalahan yang muncul dalam pengelolaan aset tanah dan bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat ini adalah kondisi fisik aset, tingkat kriminalitas dan kerawanan sosial yang tinggi, biaya operasional yang lebih besar daripada retribusi yang diterima, dan adanya aset gelanggang remaja yang dikuasai dan dimanfaatkan oleh pihak lain secara ilegal.

Penelitian ini membahas tentang faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan aset tanah dan bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat (Ditinjau dari aspek pelaku usaha). Adapun faktor-faktor tersebut adalah faktor aksesibilitas, kondisi aset, harga sewa, visibilitas dan keamanan.

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.

Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif, dan pengumpulan data dilakukan dengan menyebarkan kuesioner kepada 76 responden yang dibedakan atas responden yang telah memanfaatkan dan calon pemanfaat Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat. Wawancara dilakukan terhadap beberapa responden dan pengelola Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa 1) secara deskriptif diketahui bahwa jenis bidang usaha olahraga merupakan bidang usaha yang dominan dan memiliki potensi besar untuk dikembangkan salah satunya menjadi sport center di Jakarta Pusat, sedangkan Jumlah Anggota/Karyawan yang dimiliki rata-rata berjumlah 30 orang maka usaha ini termasuk jenis usaha kecil dan menengah sehingga perlu mendapat perhatian dan pembinaan dari pemerintah; 2) faktor-faktor yang memiliki hubungan dengan pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat adalah Faktor Kondisi Aset, Harga Sewa dan Faktor Keamanan. Sedangkan Faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat adalah Faktor Kondisi Aset dan Faktor Keamanan;

3) Upaya pengembangan pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat meliputi : Pengembangan Kualitas Bangunan, Pengembangan Manajemen, Peningkatan Keamanan dan ketertiban, serta Pengembangan Aktivitas Olah raga, Pendidikan, kesenian dan kebudayaan.

Saran dalam Penelitian ini ditujukan kepada Pemerintah DKI Jakarta melalui UPT Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat; 1). Faktor Kondisi Aset terbukti memiliki pengaruh terhadap pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat , untuk itu dalam upaya memperbaiki atau meremajakan kondisi Gelanggang Remaja ini dapat dilakukan dengan melakukan suatu kerjasama dengan pihak ketiga; 2) Faktor Keamanan memiliki pengaruh yang signifikan dalam pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat, maka perlu dilakukan upaya meningkatkan keamanan dengan cara; a)Melakukan koordinasi pengamanan dengan instansi terkait ;b)Melakukan penertiban secara berkala dan kontiyu;c)Melakukan pengaman secara fisik yaitu dengan melakukan pemagaran, pemasangan patok batas dan sebagainya; d)Melakukan pengamanan secara yuridis yaitu dengan melengkapi dokumen kepemilikan (sertifikasi); 3) Perlu segera menginventarisir kembali aset tanah dan bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat yang belum dimanfaatkan secara optimal;4) Melakukan koordinasi dengan instasi terkait dalam upaya melakukan pembahasan mengenai kemungkinan untuk mengkerjasamakan pengembangan/pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat dengan pihak ketiga.

Kata Kunci : gelanggang remaja, kondisi aset, manajemen aset, pemanfaatan aset

## ABSTRACT

Name : Lilik Yuli Handayani  
Study Program : Urban Asset Management  
Supervisor I : Prof. dr. Purnawan Junadi, MPH, Ph.D  
Supervisor II : Iwan Henry Wardhana, MSi.P  
Title : THE FACTORS WHICH AFFECT THE UTILIZATION OF  
LAND AND BUILDING OF CENTRAL JAKARTA  
YOUTH CENTER (viewed by the business actors)

Central Jakarta Youth Center is one of the fixed assets owned by the Provincial Government of the Special Region of the capital city of Jakarta. The problem that arises in the management of land and building asset of Central Jakarta Youth Center are the physical condition of the asset, high crimes and social vulnerability, high operating cost compared to the revenue from retribution, and the condition of the youth center which is illegally controlled and taken advantage by other parties.

This research discusses the factors which affect the utilization of land and building of Central Jakarta Youth Center (viewed by the business actors). Those factors are acceptability, assets condition, rent, feasibility and security. The purpose of this research is to identify the factors which affect the utilization of Central Jakarta Youth Center in performing its activities, and development strategy for its utilization.

This research is a quantitative one, and data collection is done by distributing questioners to 76 respondents which are divided into people that have used or users and potential users of the Central Jakarta Youth Center. The interview is done towards several respondents and manager of Central Jakarta Youth Center. Based on results of analysis and discussion it can be concluded that 1) descriptively we can identify that the dominant types of sport and have large potential to be developed into sport center in Central Jakarta, while in terms of the number of personnel which is 30 person this business is a small and medium one that needs the guidance and supervision from the government; 2) the factors related to the utilization of Central Jakarta Youth Center are the assets conditions, the rent and security. While the factors affect the utilization of land and building assets of the Youth Center are assets condition and security factor; 3) Building quality development strategy, Management Development, order and security and sport activities development, education, art and culture.

Suggestions in this research for the Jakarta municipal; 1) The assets condition obviously affect the utilization of Central Jakarta Youth Center, therefore, in an effort to improve and revitalize this Youth Center condition, cooperation with third parties can be done; 2) The security factor has significant influence in utilization of Central Jakarta Youth Center, therefore efforts must be done a) by coordinating the security with related agencies; b) periodic and continues action must be done; c) physical security by building fence, land border marker, etc. d) legal security, namely by preparing the ownership document (certification); 3) It must take the land and building inventory again for the Central Jakarta Youth Center that has not been used in optimum way; 4) It must perform coordination with related agencies in an effort to discuss regarding the possibility of cooperation for the development/ utilization of the Central Jakarta Youth Center with the third parties.

Keywords: assets condition, assets management, asset utilization, youth center