



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI  
PEMANFAATAN ASET TANAH DAN BANGUNAN  
GELANGGANG REMAJA KOTAMADYA JAKARTA PUSAT  
( Ditinjau dari Aspek Pelaku Usaha)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar**

**MAGISTER SAINS PERKOTAAN**

**LILIK YULI HANDAYANI**

**7105102224**

**KEKHUSUSAN MANAJEMEN ASET PERKOTAAN  
PROGRAM STUDI KAJIAN PENGEMBANGAN PERKOTAAN  
FAKULTAS PASCASARJANA  
UNIVERSITAS INDONESIA  
JAKARTA, 2007**

## HALAMAN PENGESAHAN TESIS

Judul Tesis : **FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMANFAATAN ASET TANAH DAN BANGUNAN GELANGGANG REMAJA KOTAMADYA JAKARTA PUSAT (Ditinjau dari Aspek Pelaku Usaha)**

**Tesis ini telah disetujui dan disahkan oleh Tim Penguji Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan, Pascasarjana Universitas Indonesia pada tanggal 19 Desember 2007 dan telah dinyatakan LULUS**

Jakarta, 19 Desember 2007

Mengetahui  
Ketua Program Studi  
Kajian Pengembangan Perkotaan

Tim Pembimbing

Dr. Rudy P. Tambunan, MS

Prof. dr. Purnawan Junadi, MPH, Ph.D

Iwan Henry Wardhana, MSi.P

**LEMBAR PENGESAHAN**

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Lilik Yuli Handayani  
NPM : 7105102224  
Program Studi : Kajian Pengembangan Perkotaan  
Judul Tesis : Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat (Ditinjau dari Aspek Pelaku Usaha)

**Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Sains Perkotaan pada Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan Fakultas Pascasarjana Universitas Indonesia.**

**DEWAN PENGUJI**

Pembimbing : Prof. dr. Purnawan Junadi, MPH, Ph.D  
.....

Pembimbing : Iwan Henry Wardhana, MSi.P  
.....

Penguji : Ir. Rusdi Yusuf, MS  
.....

Penguji : Drs. Moch. Ichwan, MM, ME  
.....

**Jakarta, 19 Desember 2007**

## BIODATA PENULIS

### Data Pribadi

Nama : Lilik Yuli Handayani  
Tempat, Tanggal Lahir : Jakarta, 12 Juli 1976  
Alamat : Perum Univ. Indonesia Sektor Barat  
Jl. Widyasusastra I Blok E.I No. 5 B  
Tanah Baru – Depok  
Telp. (021) 77211244  
Alamat e-mail : l12k\_yoehan@yahoo.co.id

### Riwayat Pendidikan

2005 – 2007 : Pascasarjana Universitas Indonesia  
Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan,  
Kekhususan Manajemen Aset Perkotaan  
1999 – 2000 : Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi Negara -  
Lembaga Administrasi Negara Republik  
Indonesia  
(STIA- LAN RI ) Jakarta  
1994 – 1998 : Sekolah Tinggi Pemerintahan Dalam Negeri  
( STPDN ) Jatinangor Jawa Barat  
1991 – 1994 : SMA Negeri 60 Jakarta Selatan  
1988 – 1991 : SMP Negeri 124 Jakarta Selatan  
1982 – 1988 : SD Negeri 03 Jakarta Selatan

### Riwayat Pekerjaan

1994 – Sekarang : Pegawai Negeri Sipil (PNS)  
Pemerintah Provinsi DKI Jakarta



## UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillahirobbil'alamin. Puji syukur penulis persembahkan kepada Allah SWT dan Nabi Besar Muhammad SAW yang tidak pernah jemu menuntun hambanya untuk selalu berada di jalan-Nya. Atas segala rahmat dan karunia-Nya, serta kekuatan dan kemudahan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya.

Penyusunan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Sains Perkotaan pada Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan, Fakultas Pascasarjana Universitas Indonesia.

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, baik dalam masa perkuliahan sampai pada masa penyusunan tesis ini sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof.dr.Purnawan Junadi, MPH, Ph.D dan Bapak Iwan Henry Wardhana, MSi.P selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran dalam mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis ini.
2. Bapak Dr. Rudy P. Tambunan, MS, dan Ibu Dra. Widyawati MSP selaku Ketua dan sekretaris Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan serta para dosen pengajar Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan.
3. Bapak Ir. Rusdi Yusuf, MS dan Bapak Drs. Moch. Ichwan, MM, ME selaku penguji pada sidang tesis.
4. Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, yang telah menugaskan penulis untuk menimba ilmu, dalam hal ini ucapan terima kasih diberikan kepada Bapak Drs. H. Sukesti Martono, MA selaku Kepala Badan Kepegawaian Daerah dan Bapak Drs. Moch. Ichwan, MM, ME selaku Kepala Kantor Pendidikan dan Pelatihan.
5. Rekan-rekan di bagian administrasi sekretariat Program Pascasarjana Kajian Pengembangan Perkotaan Mbak Esti, Mbak Sari dan Mas Tara atas segala informasi kemahasiswaan.

6. Teruntuk selaksa doa dan restu yang mengalir mengiringi langkahku Yang tercinta Drs. Dody Setiawan, MSi. suami sekaligus sahabat setia yang senantiasa dengan pengertian dan kebijaksanaannya mendampingi penulis dalam suka duka kehidupan.
7. Afifa Zuhra Fathinah (Fivi), anakku buah hati tercinta yang dengan kepolosannya menjadi sumber inspirasi dan kekuatan hidup bagi penulis untuk menatap masa depan.
8. Kedua Orang tua ku, Bapak (A.Muis Nur) dan Mama (Siti Nurhayatun) yang telah mencurahkan perhatian, kasih sayang, dan mewariskan semangat belajar, kemandirian serta pendidikan yang tiada tara yang membuat penulis memiliki keyakinan untuk melakukan yang terbaik dalam hidup ini.
9. Keluarga tercinta Bapak dan Ibu di Palembang, kakak dan adik-adikku yang telah memberikan dukungan baik waktu, tenaga, pikiran dan kesempatan bagi penulis untuk menyelesaikan studi ini.
10. Para pihak yang telah memberikan data dan informasi yang dibutuhkan penulis, diantaranya adalah Pimpinan dan staf Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat, Kantor Dinas Olahraga dan Pemuda Provinsi DKI Jakarta, Pimpinan dan staf Kecamatan Senen dan Kelurahan Kramat serta pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
11. Rekan- rekan mahasiswa tugas belajar Pemda DKI Jakarta Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan (Urban Makara), atas kebersamaan, dukungan dan bantuan selama masa studi.

Akhir kata, penulis berharap semoga Allah SWT berkenan melimpahkan pahala dan kebaikan yang berlipat kepada semuanya dan semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Amin

Jakarta, 19 Desember 2007

Penulis,

Lilik Yuli Handayani

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Lilik Yuli Handayani  
NPM : 7105102224  
Program Studi : Kajian Pengembangan Perkotaan  
Program : Pascasarjana  
Jenis karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusife Royalti-Free Right*) atas karya ilmiah saya berjudul :

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMANFAATAN ASET  
TANAH DAN BANGUNAN GELANGGANG REMAJA KOTAMADYA  
JAKARTA PUSAT (Ditinjau dari Aspek Pelaku Usaha)**

Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini, Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya

Dibuat di : Jakarta  
Pada tanggal : 19 Desember 2007  
Yang menyatakan,

Lilik Yuli Handayani

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> -----	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN TESIS</b> -----	ii
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> -----	iii
<b>BIODATA PENULIS</b> -----	iv
<b>UCAPAN TERIMAKASIH</b> -----	v
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH</b> -----	vii
<b>ABSTRAK</b> -----	viii
<b>ABSTRACT</b> -----	x
<b>DAFTAR ISI</b> -----	xi
<b>DAFTAR TABEL</b> -----	xiii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> -----	xiv
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> -----	xv
<b>1. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang-----	1
1.2 Perumusan Masalah-----	6
1.3 Pertanyaan Penelitian-----	6
1.4 Tujuan Penelitian-----	6
1.5 Manfaat Penelitian-----	6
1.6 Ruang Lingkup Penelitian-----	7
1.7 Sistematika Penulisan-----	7
<b>2. GAMBARAN UMUM</b>	
2.1 Sejarah Singkat Gelanggang Remaja Kodya Jakarta Pusat-----	9
2.2 Visi Misi-----	12
2.3 Tugas Pokok dan Fungsi-----	13
2.4 Sarana dan Prasarana-----	13
2.5 Aktivitas Gelanggang Remaja Kodya Jakarta Pusat-----	15
2.6 Kondisi Eksisting Gelanggang Remaja Kodya Jakarta Pusat-----	16
<b>3. TINJAUAN PUSTAKA</b>	
3.1 Kota dan Perkembangan Kota-----	19
3.1.1 Pengertian Kota-----	19
3.1.2 Perkembangan Kota-----	19
3.1.3 Warga Kota-----	20
3.1.4 Teori Kota yang Baik-----	21
3.2 Manajemen Pemasaran, Manajemen Aset dan Manajemen Properti---	25
3.2.1 Manajemen Pemasaran-----	25
3.2.2 Manajemen Aset-----	29
3.2.3 Manajemen Properti-----	33
3.3 Model Privatisasi-----	34
3.3.1 Privatisasi-----	34
3.3.2 Model Pengembangan Privatisasi-----	36

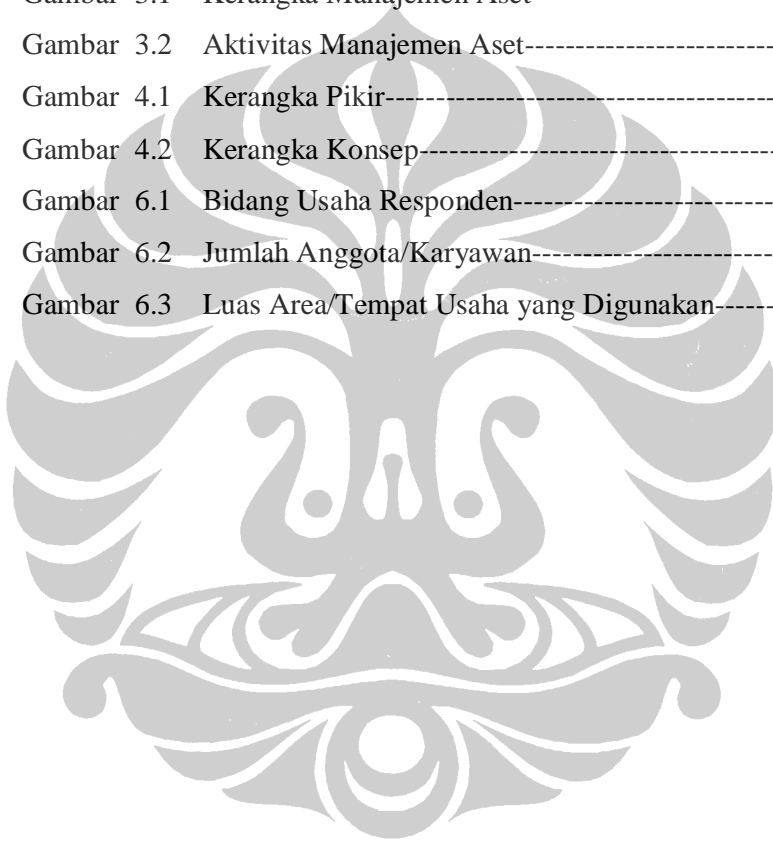
<b>4. KERANGKA KONSEP</b>	
4.1 Kerangka Pikir-----	40
4.2 Kerangka Konsep-----	41
4.3 Definisi Operasional-----	42
4.4 Variabel dan Indikator Penelitian-----	45
4.5 Hipotesis-----	47
<b>5. METODE PENELITIAN</b>	
5.1 Desain Penelitian-----	48
5.2 Populasi dan Sampel-----	48
5.3 Teknik Pengumpulan Data-----	49
5.4 Instrumen Penelitian-----	50
5.5 Metode Pengolahan dan Analisis data-----	51
<b>6. HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN</b>	
6.1 Hasil Analisis-----	54
6.1.1 Analisis Validitas dan Realibilitas Instrumen Penelitian-----	55
6.1.2 Analisis Deskriptif-----	61
6.1.3 Analisis Kuantitatif-----	73
6.2 Pembahasan-----	80
6.2.1 Faktor Kondisi Aset, Harga Sewa, Keamanan, Aksesibilitas dan Visibilitas-----	80
6.2.2 Potensi, Masalah, Peluang dan Kendala Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat-----	84
6.2.3 Upaya Pengembangan Pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat-----	86
<b>7. KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
7.1 Kesimpulan-----	91
7.2 Saran-----	92
<b>DAFTAR REFERENSI</b> -----	93
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1.	Target dan Realisasi Penerimaan Retribusi Gelanggang Remaja kotamadya Jakarta Pusat-----	4
Tabel 2.1	Luas dan Penggunaan Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja kotamadya Jakarta Pusat-----	14
Tabel 4.1	Variabel dan Indikator Penelitian-----	45
Tabel 6.1	Pearson Correlation-Scale (Alpha) Faktor Aksesibilitas---	55
Tabel 6.2	Pearson Correlation-Scale (Alpha) Faktor Kondisi Aset--	56
Tabel 6.3	Pearson Correlation-Scale (Alpha) Faktor Harga Sewa---	57
Tabel 6.4	Pearson Correlation-Scale (Alpha) Faktor Visibilitas-----	58
Tabel 6.5	Pearson Correlation-Scale (Alpha) Faktor Keamanan-----	59
Tabel 6.6	Pearson Correlation-Scale (Alpha) Faktor Pemanfaatan---	60
Tabel 6.7	Bidang Usaha Responden-----	61
Tabel 6.8	Bidang Usaha Responden Secara Keseluruhan-----	63
Tabel 6.9	Jumlah Anggota/Karyawan Responden-----	64
Tabel 6.10	Jumlah Anggota/Karyawan Responden secara Keseluruhan.	65
Tabel 6.11	Luas Area yang digunakan-----	66
Tabel 6.12	Luas Area yang digunakan Responden secara Keseluruhan-	67
Tabel 6.13	Deskriptif Statistik kuesioner Faktor Aksesibilitas-----	68
Tabel 6.14	Deskriptif Statistik kuesioner Faktor Kondisi Aset-----	69
Tabel 6.15	Deskriptif Statistik kuesioner Faktor Harga Sewa-----	70
Tabel 6.16	Deskriptif Statistik kuesioner Faktor Visibilitas-----	70
Tabel 6.17	Deskriptif Statistik kuesioner Faktor Keamanan-----	71
Tabel 6.18	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat-----	72
Tabel 6.19	Korelasi Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat-----	73
Tabel 6.20	Hasil Model Regresi Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.	75
Tabel 6.21	Tabulasi Silang antara Kategori Pemanfaatan dan Kategori Responden-----	79
Tabel 6.22	Tarif Pemakaian Gedung Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat-----	81

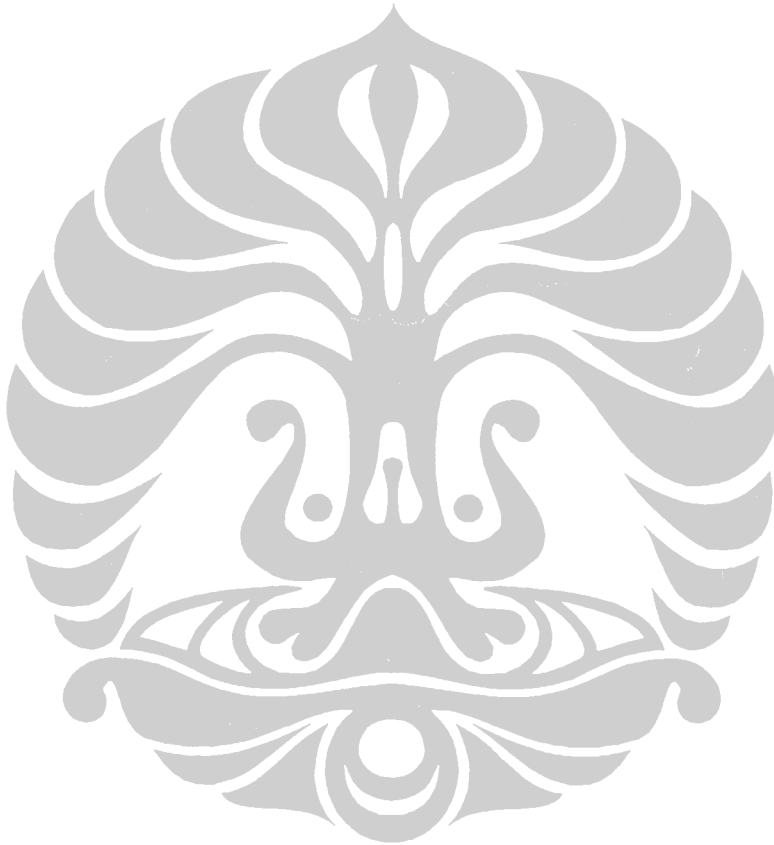
## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Bagan Susunan Organisasi Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat Peta Lokasi Penelitian-----	10
Gambar 2.2	Peta Lokasi Penelitian-----	11
Gambar 2.3	Foto Udara Lokasi Penelitian-----	11
Gambar 2.4	Denah Areal Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat-----	16
Gambar 3.1	Kerangka Manajemen Aset-----	31
Gambar 3.2	Aktivitas Manajemen Aset-----	32
Gambar 4.1	Kerangka Pikir-----	40
Gambar 4.2	Kerangka Konsep-----	41
Gambar 6.1	Bidang Usaha Responden-----	63
Gambar 6.2	Jumlah Anggota/Karyawan-----	65
Gambar 6.3	Luas Area/Tempat Usaha yang Digunakan-----	67



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Kuesioner
- Lampiran 2 Hasil Output SPSS
- Lampiran 3 Dokumentasi





## 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

## 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 asset 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 m<sup>2</sup>, 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.

## 2. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

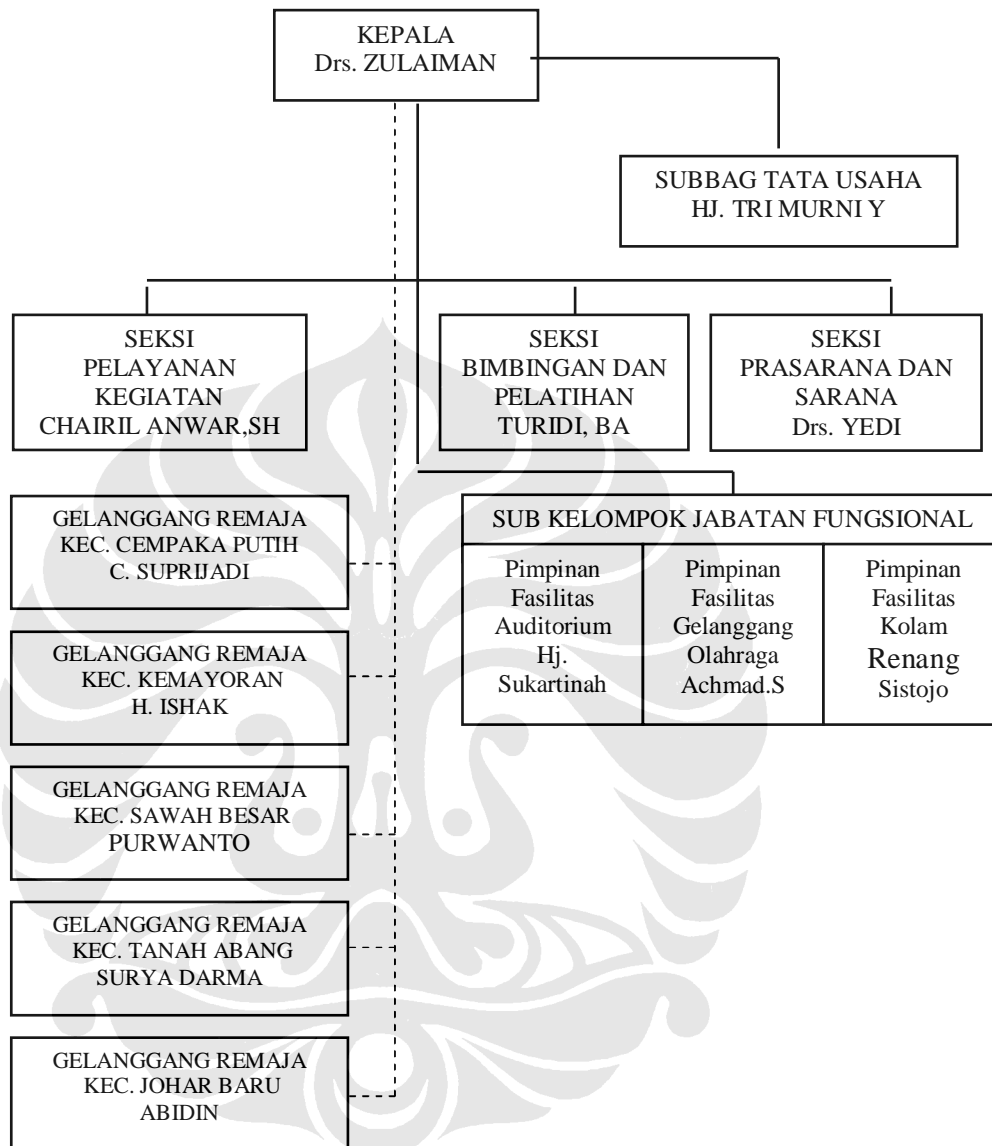
### 2.1 Sejarah Singkat Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat atau yang lebih dikenal dengan sebutan Gelanggang Remaja Planit Senen (GRPS) yang berlokasi di Jalan Stasiun Senen No. 01, adalah salah satu Gelanggang Remaja tingkat Kotamadya Jakarta Pusat di DKI Jakarta yang diresmikan pada tanggal 27 September 1974 oleh Letjen Mar/Pur H. Ali Sadikin selaku Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Mengacu pada Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 97 Tahun 2002 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis di Lingkungan Dinas Olahraga dan Pemuda Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Dalam Pasal 9 ayat (1) dijelaskan bahwa Gelanggang Remaja Kotamadya merupakan Unit Pelaksana Teknis di lingkungan Dinas Olahraga dan Pemuda Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta di bidang penyediaan fasilitas kegiatan remaja di Kotamadya dan dalam Pasal 10 ayat (1) Gelanggang Remaja Kotamadya mempunyai tugas menyediakan fasilitas kegiatan pemuda dan remaja di bidang olahraga, seni budaya, pendidikan mental spiritual serta bimbingan dan pelatihan.

Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat dipimpin oleh seorang Kepala Gelanggang Remaja yang dalam melaksanakan tugas dan fungsinya secara teknis administrasi bertanggung jawab kepada Kepala Dinas Olahraga dan Pemuda Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dan secara teknis operasional bertanggung jawab kepada Walikotamadya Jakarta Pusat serta berkoordinasi dengan Kepala Suku Dinas Olahraga dan Pemuda Kodya Jakarta Pusat. Susunan Organisasi Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat terdiri dari Kepala Gelanggang Remaja, Sub Bagian Tata Usaha, Seksi Pelayanan Kegiatan, Seksi Bimbingan dan Pelatihan, Seksi Prasarana dan Sarana, dan 5 (lima) Kepala Gelanggang Remaja kecamatan, Sebagaimana terlihat pada Bagan berikut ini:

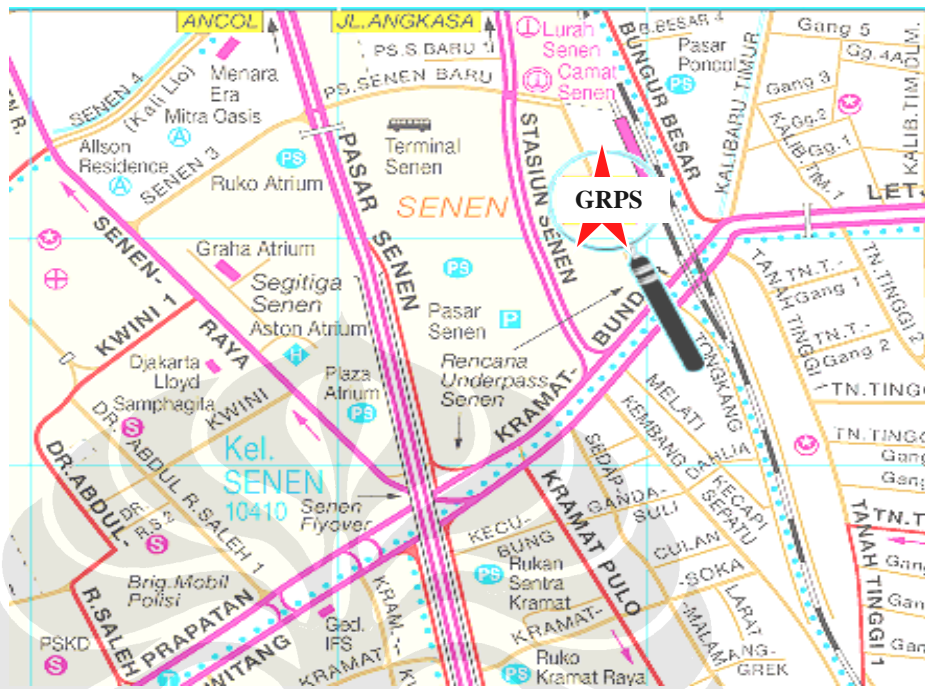
### Susunan Organisasi Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat



Gambar 2.1. Bagan Susunan Organisasi Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

Sumber : Laporan Tahunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat, 2006

### Peta dan Foto Udara Lokasi Penelitian



Gambar 2.2 Peta Lokasi Penelitian Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat/Gelanggang Remaja Planit Senen (GRPS)  
Sumber : Dimodifikasi dari Peta DKI Jakarta



Gambar 2.3 Foto Udara Lokasi Penelitian  
Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat  
Sumber : Dimodifikasi dari Peta Google Earth,2007

## 2.2 Visi Misi

Dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya UPT Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat memiliki visi dan misi yang merupakan penjabaran dari visi dan misi Kota Jakarta. Sesuai dengan Rencana Strategis Daerah (Renstrada) Provinsi DKI Jakarta 2002 – 2007 , untuk mendukung fungsi Provinsi DKI Jakarta sebagai Kota Jasa (*Service City*). Adapun visi dan misi UPT Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat adalah :

Visi : Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat dengan mengacu kepada Visi dan Misi Dinas Olahraga dan Pemuda Provinsi DKI Jakarta menjadikan masyarakat Jakarta Pusat sehat jasmani dan rohani melalui pembinaan dibidang Olahraga, Seni Budaya, Pendidikan Agama dan Pendidikan lainnya.

Misi :

1. Mewujudkan program pemassalan dan pembibitan Olahraga, Seni, Budaya secara optimal agar masyarakat mengenal, mengerti arti perlunya Olahraga sehingga masyarakat gemar berolahraga baik untuk kesegaran jasmani maupun untuk mendukung program peningkatan prestasi Olahraga remaja/pemuda.
2. Mengefektifkan kegiatan Gelanggang Remaja
3. Meningkatkan peran serta masyarakat/swasta
4. Meningkatkan kemampuan personil
5. Pengembangan Gelanggang Remaja

Sasaran : Generasi muda pelajar dan non pelajar/putus sekolah yang berdomisili diwilayah Kotamadya Jakarta Pusat, sasaran kegiatan pembinaan dalam kaitannya sebagai alat pendidikan dan pengembangan generasi muda, merupakan sarana pendidikan non formal dan merupakan pelengkap pendidikan dirumah dan pendidikan disekolah, dengan melaksanakan prinsip pendidikan nasional. Sasaran kegiatan pembinaan dalam kaitannya dengan pencapaian prestasi ialah berupa "Prestasi Antara" untuk menjembatani para generasi muda berbakat untuk menuju pembinaan lebih lanjut yang disebut sebagai "Pembinaan Prestasi".

### **2.3 Tugas Pokok dan Fungsi**

UPT Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat memiliki tugas pokok menyediakan fasilitas kegiatan pemuda dan remaja di bidang Olahraga, Seni Budaya, pendidikan Mental Spritual serta Bimbingan dan Pelatihan Remaja, sedangkan fungsi UPT Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat adalah sebagai berikut :

1. Menyusun program dan rencana kegiatan.
2. Menyelenggarakan dan pengaturan kegiatan pemuda dan remaja.
3. Menyusun jadwal pelaksanaan kegiatan pemuda dan remaja.
4. Koordinasi kegiatan pemuda dan remaja di bidang Olahraga, Seni Budaya, dan Pendidikan mental Spritual di Kotamadya Jakarta Pusat.
5. Pengembangan, peningkatan dan penyaluran bakat, minat, kreasi dan aktivitas pemuda.
6. Menyediakan Prasarana, dan sarana bagi pemuda dan remaja.
7. Perawatan dan pemeliharaan Prasarana dan Sarana Gelanggang Remaja.
8. Kerja sama dengan Instansi atau lembaga lain yang berkaitan dengan bimbingan dan pengembangan pemuda dan remaja.
9. Penerimaan dan penyetoran Retribusi.
10. Evaluasi, pengendalian, dan penyusunan laporan kegiatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.
11. Penyelenggaraan Kegiatan Ketatausahaan.

### **2.4 Sarana dan Prasarana Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.**

Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat sebagai wadah remaja dan pemuda untuk berkreasi dan beraktivitas di bidang Olahraga, Seni Budaya, dan Pendidikan Mental Spritual serta Bimbingan dan Pelatihan untuk mengasah kemampuan, bakat, dan ketrampilan di luar pendidikan formal di sekolah memiliki fasilitas sarana dan prasarana yang memadai. Adapun luas dan penggunaan sarana dan prasarana Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat adalah sebagai berikut :



Tabel.2.1 Luas dan Penggunaan Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Jakarta Pusat

No. Uraian	Luas (M <sup>2</sup> )	Penggunaan
1. Yayasan Kurnia Grup.	2.000	Areal Yayasan Kurnia
2. Bangunan Gedung	3.496	Gelanggang Remaja Jakarta Pusat
3. Bangunan Luar	4.500	Areal Patung HKSJN
4. Ruang Kantor	120	Kantor Sekertariat GRJP
5. Ruang Gudang	60	Ruang Gudang GRJP
6. Kamar Mandi/Hias	45	Km.Mandi Kantor Sekertariat
7. Kamar Mandi/Hias.	60	Km.Mandi Ruang Latihan
8. Taman	75	Taman dalam GRJP
9. Plaza	1.000	Plaza GRJP
10. Tanah Rumpit	680	Taman Rumpit GRJP dan HKSJN
11. Aula C	90	Ruang Latihan
12. Ruang Kantor	50	Kantor Gedung Olahraga
13. Ruang Gudang	20	Ruang Gudang Gedung Olahraga
14. Kamar Mandi/Hias	216	Km.Mandi GOR
15. Lapangan	1.296	Ruang latihan/Lap Gor dan Tribun
16. Ruang Latihan Tari	45	Ruang tari Gedung Olahraga
17. Ruang Sekertariat	15	Ruang sekertariat pembinaan GOR
18. Ruang Monitor	18	Ruang monitor GOR
19. Musholla	25	Musholla GOR
20. Gedung Kolam Renang	3.215	Kolam Renang
21. Ruang Kantor	50	Kantor Kolam Renang
22. Ruang Gudang	60	Gudang Kolam Renang
23. Kamar Mandi	160	Km.Mandi Kolam Renang
24. Kantin Kolam Renang	16	Kantin Kolam Renang
25. Ruang Penitipan Pakaian	75	Tempat penitipan pakaian
26. Ruang Mesin	60	Ruang mesin kolam renang
27. Musholla	15	Musholla Kolam renang
28. Taman	56	Taman dalam kolam renang
29. Tanah Rumpit	600	Tanah rumput kolam renang
Luas keseluruhan	18.810	Gelanggang Remaja Jakarta Pusat

Sumber : Laporan Tahunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat, 2006

## **2.5 Aktivitas Kegiatan di Gelanggang Remaja Planet Senen**

Peranan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat Sesuai dengan tugas pokok dan fungsi Gelanggang Remaja adalah sebagai wadah kegiatan para remaja berkreaitivitas yang meliputi berbagai macam kegiatan olahraga, kesenian, pendidikan, dan agama yang bertujuan untuk mengembangkan potensi diri agar mampu menghadapi tantangan dimasa datang sebagai sumber daya manusia yang siap berkompetitif sesuai dengan ketrampilan dan kemampuan disiplin ilmu yang dimilikinya. Adapun kegiatan yang telah berlangsung di Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat selama tahun 2006 adalah :

### **Peningkatan Peran Kepemudaan dan Pramuka**

- Pemilihan Remaja Ceria Tingkat Kodya Jakarta Pusat
- Pelatihan dan Seleksi Kelompok Ilmiah Remaja
- Bimbingan dan Pelatihan Remaja yang meliputi :

#### **Bidang Olahraga**

- 1) Bola Voli putra-putri
- 2) Bulutangkis putra-putri
- 3) Tenis meja putra-putri
- 4) Renang
- 5) Panjat tebing
- 6) Taekwondo
- 7) Karate
- 8) Fitnes

#### **Bidang Seni Budaya**

- 1) Tari Bali
- 2) Tari Sunda
- 3) Tari Betawi
- 4) Theater
- 5) Sastra

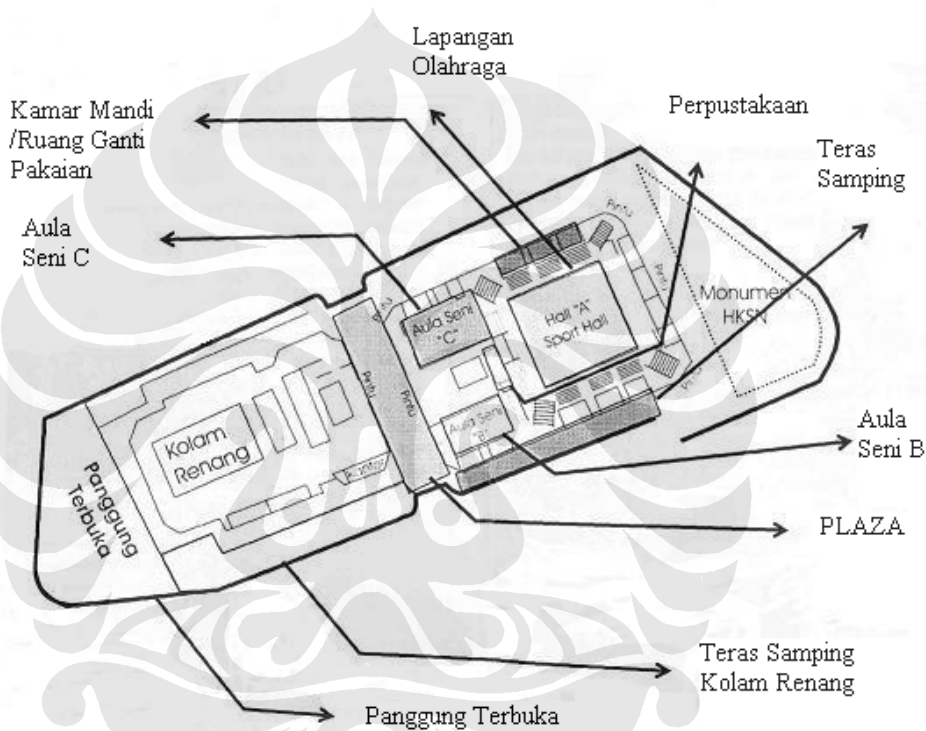
#### **Bidang Pendidikan/Kursus**

- 1) Komputer
- 2) Seni Musik
- 3) Bahasa Inggris

### Pengembangan Aktivitas Kepemudaan

- PORSENI Remaja
- Pembinaan Kesenian Remaja
- Try Out Olahraga dan Seni
- Jambore kreasi
- Pelatihan ketrampilan merakit komputer

### 2.6 Kondisi Eksisting Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat



**Gambar 2.4**

Denah Areal Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

Sumber : Laporan Tahunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat, 2006

#### Keterangan :

##### A. Aula Seni C

- Interior tidak terawat
- Panggung kurang menarik
- Ruang ganti pakaian tidak ada
- Ruang terlalu kecil untuk suatu pertunjukan
- Pencahayaan kurang.

**B. Kamar Mandi/ Ruang Ganti Pakaian**

- Keramik rusak
- Keran tidak berfungsi
- WC tidak berfungsi
- Pintu hampir hancur

**C. Lapangan Olah Raga**

- Kondisi Lapangan rusak
- Langit-langit rusak tidak terawat
- Pengaturan udara tidak ada

**D. Perpustakaan**

- Peralatan untuk kelas terbuka masih sangat minim
- Buku-buku perlu diperbaharui, jumlah judul buku perlu diperbanyak
- Minim peralatan komputer
- Pengatur udara hanya sebuah kipas angin

**E. Teras Samping**

- Tanaman tidak terawat, banyak rumput liar
- Pagar besi banyak yang hilang
- Tempat tinggal Gelandangan
- Tidak ada parkir khusus untuk Gelanggang Remaja

**F. Aula Seni B**

- Dinding sangat kotor
- Kamar ganti tidak ada
- Pencahayaan kurang
- Peralatan sangat kurang

**G. Plaza**

- Dijadikan lahan berdagang bagi kaki lima
- Penutup lantai rusak
- Tugu-tugu penuh coretan

**H. Teras Samping Kolam Renang**

- Lahan dibiarkan tidak terawat
- Lahan menjadi tempat penumpukan/pembakaran sampah
- Beberapa sudah menjadi lahan komersil (kios cukur rambut,warung dll.)

## **I. Panggung Terbuka**

- Perkembangannya tidak terkontrol karena manajemen masih dikuasai sebuah Yayasan dan tidak ada koordinasinya.

### **Secara Umum kondisi yang terjadi di Gelanggang Remaja saat ini adalah :**

- Kurangnya ruang untuk aktivitas dibanding dengan aktivitas yang ada
- Kurangnya sarana perlengkapan olahraga
- Kurangnya dana perawatan
- Tidak ada lahan parkir khusus untuk Gelanggang Remaja
- Kurangnya fasilitas untuk penyelenggaraan kegiatan.

Namun demikian keberadaan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat hingga saat ini masih cukup eksis ditengah perkembangan kota yang sangat pesat, para remaja cukup antusias menggunakan fasilitas dan sarana yang disediakan oleh Gelanggang Remaja. Perkembangan Gelanggang Remaja sampai dengan saat ini tidak terlepas dari pengaruh segala persoalan baik yang disebabkan oleh perkembangan lingkungan, tata kehidupan manusia yang bergeser dari aslinya serta sosial ekonomi dan budayanya, sehingga mempengaruhi upaya pembinaan dan pengembangan kreativitas remaja.

Selain itu lokasi Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat yang berdekatan dengan pusat perdagangan Pasar Senen, Terminal Bis, Stasiun Kereta Api dan daerah permukiman padat penduduk yang cenderung kumuh yang mengakibatkan adanya imbas terhadap kondisi Gelanggang Remaja ini seperti banyaknya gelandangan yang tidur diareal Gelanggang Remaja, adanya PSK (Pekerja Seks Komersil) yang berkeliaran diareal Gelanggang Remaja sehingga menimbulkan kerawanan sosial serta banyaknya pedagang kaki lima yang menggunakan areal Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat untuk berdagang walaupun sudah ada upaya pemerintah untuk menertibkan pedagang kaki lima itu masih tetap ada bahkan panggung terbuka sebagai salah satu aset yang dimiliki Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat dikuasai oleh Yayasan Karunia dan areal di sekitar panggung tersebut dihuni oleh gubuk-gubuk liar sebagai tempat tinggal liar yang menambah kesan kumuh diareal Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.

### 3. TINJAUAN PUSTAKA

#### 3.1 Kota dan Perkembangan Kota

##### 3.1.1 Pengertian Kota

Max Weber (1966) dalam bukunya *The City* menganggap suatu kota sebagai suatu tempat yang mempunyai sifat kosmopolitan dan masyarakat adalah suatu struktur atau aksi yang pada pokoknya ditentukan oleh harapan (agama-duniawi) dan nilai-nilai yang dominan dari para warganya.

Kota merupakan suatu tatanan rekayasa dari manusia yang merupakan perpaduan antara teknologi dan arsitektur yang bersifat kompleks, yakni terdiri dari jalinan solid (massa) dan void (ruang tertutup/terbuka) yang terus bertambah dan berkembang sejalan dengan waktu. Perkembangan dan pertumbuhan suatu kota banyak dipengaruhi oleh faktor sosial budaya, politik, dan yang utama adalah kondisi geografis lingkungannya.

##### 3.1.2 Perkembangan Kota

Perkembangan awal dari komposisi kota menunjukkan bentuk lingkaran memusat dengan inti elemen penting seperti keraton dan candi yang merupakan pusat kegiatan keagamaan, pusat kegiatan perdagangan (pasar), dan atau pusat pemerintahan (Mc.Gee,1967). Kota merupakan tempat bertemunya kelompok-kelompok orang yang memiliki pendidikan atau spesialisasi tertentu yang bersifat non agraris dan golongan yang berpendidikan merupakan suatu bagian penduduk terpenting (Sjoberg, 1960), dan mengakibatkan timbulnya pembagian kerja tertentu yang merupakan ciri bagi kota. Menurut Max Weber (1966) suatu tempat dikatakan sebagai kota apabila penghuni atau penduduknya dapat memenuhi sebagian besar kebutuhan ekonominya di pasar lokal. Inilah yang menjadi sifat dasar dari suatu kota.

Kota memungkinkan warga kotanya untuk berinteraksi dengan orang lain termasuk dengan orang luar dari interaksi yang terjadi mengakibatkan timbulnya berbagai macam masalah yang mengakibatkan kota mengalami perubahan yang amat pesat dan memungkinkan timbulnya individualisme warga kota yang tinggi, mobilitas sosial serta sekularisasi.

### 3.1.3 Warga Kota

Kota dan warga kota merupakan satu kesatuan sistem yang bersifat dinamis dan memiliki hubungan yang erat oleh karena itu dinamika perkembangan kota pada prinsipnya baik dan alamiah karena perkembangan itu merupakan ekspresi dari warga kotanya yang bersifat yang dinamis maka suatu kota dimungkinkan mengalami perubahan. Perubahan tersebut dapat dipandang sebagai suatu proses yang berlangsung terus dan bermakna bagi warga kota itu sendiri.

Perubahan atau Kemajuan warga kota memberikan pengaruh pada kemajuan kota dan hal tersebut juga dapat memberikan pengaruh terhadap perkembangan wilayah disekitarnya.

Dalam perkembangan selanjutnya kehidupan warga kota cenderung membentuk kelompok-kelompok (komunitas).tujuan terbentuknya kelompok-kelompok ini adalah untuk membentuk suatu persatuan, keterikatan dan untuk mendapatkan rasa aman. Menurut Weber (1966) tentang konsep komunitas kelompok atau golongan yang ada dalam warga kota dapat terbentuk berdasarkan persamaan :

- a. Kegiatan Kemasyarakatan (*sosial action*)  
seperti:kelompok persatuan pedagang kaki lima, komunitas penjahit konveksi dan sebagainya.
- b. Hubungan Masyarakat (*sosial relation*)  
seperti : Forum Komunitas Anak Betawi (FORKABI), Paguyuban Arek Malang (AREMA), dan sebagainya.
- c. Kelembagaan Masyarakat (*social institution*)  
seperti : terbentuknya Rukun Tetangga (RT), Rukun Warga (RW), Dewan Kelurahan (Dekel), Karang Taruna , PKK dan sebagainya.

Kelompok-kelompok ini memiliki peran yang cukup penting dalam mempengaruhi perkembangan kota karena diantara anggota-anggota kelompok tersebut terdapat hubungan yang erat dan adanya rasa kepercayaan dan ketergantungan yang cukup tinggi terhadap kelompoknya.

Dalam perkembangan kota selanjutnya sesungguhnya kelompok penduduk yang terpaksa harus menempati perkampungan disela-sela bagian kota yang terbangun rapi adalah **warga kota** yang lebih membutuhkan perhatian untuk dapat menikmati hasil pembangunan.

Penataan perkembangan kota memiliki tujuan untuk dapat mengakomodasi berbagai kebutuhan warga kota yang memiliki berbagai perbedaan kepentingan sehingga diharapkan kesejahteraan warga dan kemajuan perkembangan kota dapat tercapai.

Untuk itu perlu adanya perencanaan tata ruang kota yang baik sesuai dengan peruntukan ruang-ruang kota seperti pusat pemerintahan, pasar, permukiman dan sarana prasarana publik lainnya. Kebijakan yang diambil dalam meningkatkan pelayanan masyarakat harus dapat meningkatkan mutu kota dan menghasilkan performa kota yang baik.

Perkembangan kota sangat ditentukan oleh warga kotanya, sehingga pembangunan antara kota yang satu dengan kota yang lain berbeda tergantung pada kondisi warganya dan faktor-faktor lain seperti lingkungan, kondisi wilayah, budaya dan sebagainya. Penataan perkembangan kota memiliki tujuan untuk dapat mengakomodasi berbagai kebutuhan warga kota yang memiliki berbagai perbedaan kepentingan sehingga diharapkan kesejahteraan warga dan kemajuan perkembangan kota dapat tercapai.

#### **3.1.4 Teori Kota yang Baik**

Kota merupakan salah satu bentuk dari permukiman, pengertian kota (*Suparlan Parsudi, 2004*), adalah sebuah tempat tinggal (permukiman) yang dihuni secara permanen dimana warga atau penduduknya membentuk sebuah kesatuan kehidupan yang lebih besar pengelompokannya dari pada kelompok klien atau keluarga, kota juga merupakan tempat terdapat adanya kesempatan-kesempatan dan permintaan-permintaan (*supply and demand*), yang mewujudkan adanya sistem pembagian kerja yang kemudian menciptakan kelas-kelas atau lapisan sosial yang mengakui adanya perbedaan-perbedaan dalam hal fungsi, hak, keistimewaan-keistimewaan dan tanggung jawab diantara golongan-golongan sosial yang ada, dan adanya berbagai macam corak spesialisasi pembagian kerja sesuai dengan peranan khusus kota.



Istilah kota menurut Arthur B Gallion, Simon Eisner (1986), mengandung arti suatu konsentrasi penduduk dalam suatu wilayah geografis tertentu relatif permanen dapat menghidupi dirinya sendiri dari kegiatan ekonomi yang ada di wilayahnya. Kota bisa jadi merupakan sebuah pusat industri, perdagangan, pendidikan, pemerintahan, atau mencakup semua dari kegiatan tersebut. Keanekaragaman kegiatan ini menarik penduduk daerah pedesaan untuk datang ke kota dalam mengadu nasib, kota cenderung menjadi besar bila dasar ekonominya kuat. Kota-kota kecil yang berada disekitarnya biasanya menjadi satelit-satelit yang bergantung kepada kota induknya untuk mempertahankan kehidupan ekonominya. Misalnya, kota induk mempunyai banyak fungsi, sedangkan wilayah-wilayah di pinggiran kota di sekitarnya berfungsi sebagai penyedia tempat-tinggal atau perumahan bagi tenaga kerja yang mampu. Kota mempunyai sistem sirkulasi yang menyatukan berbagai wilayah dan menyediakan sarana transportasi untuk membawa barang dagangan hasil pertanian ke pusat-pusat distribusi dalam kota. Kota mempunyai banyak kekurangan dalam pelayanan terhadap warganya. Kota biasanya padat penduduknya, banyak rumah yang kurang layak, menjadi pusat pengangguran, salah satu ciri dari kota adalah nilai pajak cenderung tinggi sedangkan pelayanan kurang memadai. Sekalipun demikian, kota harus tetap ada, maka tugas para perencana baik di pemerintahan maupun di swasta untuk mencari jalan keluar agar unsur-unsur penting dalam sistem sosial kota dapat lebih menjadi baik, lebih efisien, sehingga dengan demikian membuat kota tersebut lebih nyaman untuk ditempati.

Kevin Lynch (1984), dalam “*Good City Form*” membuat tolok ukur mengenai baik buruknya kondisi sebuah kota berdasarkan 7 (tujuh) dimensi, ketujuh dimensi tersebut terbagi dua kelompok, 5 (lima) dimensi merupakan dimensi dasar dan dua dimensi yang lain merupakan *meta-criteria*, yang merupakan tambahan penjelasan atas baik atau tidaknya kelima dimensi yang pertama.

Dimensi-dimensi kota menurut Kevin Lynch ini merupakan indikator kota yang baik, semakin terpenuhi dimensi-dimensi di atas pada sebuah kota, maka kota yang bersangkutan dapat dikategorikan sebagai kota yang baik. Dimensi kota yang dimaksud yang dapat dijadikan sebagai indikator kota yang baik adalah:

1. **Vitality**, yaitu kemampuan kota mendukung fungsi-fungsi penting yang memenuhi syarat-syarat kesehatan dan biologis yang baik untuk keberlangsungan dan peningkatan kemampuan kehidupan manusia. *Vitality* mencakup kontinuitas dari kemampuan tersebut dalam mendukung kehidupan warganya, keselamatan bagi warganya untuk memperolehnya dan kesesuaian antara apa yang diberikan oleh kota tersebut dengan yang dikehendaki oleh warganya. Ada tiga faktor lingkungan yang kondusif untuk kesehatan, fungsi biologis dan kehidupan antara lain sebagai berikut:
  - **Sustenance**, mempunyai suplai makanan, energi, air dan udara sebagai daya dukung kehidupan.
  - **Safety**, permukiman yang baik adalah tempat yang terbatas terkontrol dari bahaya racun, penyakit dan bebas dari rasa takut.
  - **Consonance**, lingkungan berimbang antara struktur biologi dengan kehidupan manusianya, sehingga kondusif untuk melaksanakan kegiatan.
2. **Sense**, yaitu kemampuan kota tersebut dirasakan dan diidentifikasi oleh warganya sesuai dengan tempat dan waktu serta nilai-nilai dan konsep yang dianut oleh warganya. Artinya, kota memiliki sesuatu, baik yang berbentuk *path*, *landmark*, *district*, *edge* atau *nodes*, yang secara jelas dapat diidentifikasi oleh warga untuk menjelaskan mengenai kotanya.
3. **Fit**, Kota harus cocok untuk ditempati, suatu kota yang baik harus memiliki aturan yang jelas dan tegas, peraturan harus ditegakkan untuk mencapai kesadaran warga untuk mematuhi, kemudian kemampuan kota untuk menyediakan sarana maupun prasarana yang sesuai baik bentuk dan kapasitasnya dengan pola dan jumlah kegiatan warganya.. Sarana dan prasarana yang disediakan sudah memperhitungkan pula *trend* baik dari sisi jumlah penduduk yang akan menggunakannya, maupun pola kegiatan penduduknya.
4. **Access**, yaitu kemampuan kota untuk memberikan kemudahan kepada warganya untuk melakukan hubungan dengan orang lain, kemudahan untuk mendapatkan informasi, memperoleh sumberdaya, melakukan berbagai macam kegiatan, termasuk jumlah maupun keberagaman dari elemen-elemen

yang akan diakses tersebut. Semakin baik administrasi kota dan semakin tinggi pendapatan warganya, akses biasanya akan semakin meningkat.

5. **control**, yaitu kemampuan kota melibatkan seluruh warganya untuk berpartisipasi dalam mengawasi setiap penggunaan sumberdaya, setiap kegiatan yang dilakukan dan setiap penggunaan sarana dan prasarana yang dimiliki oleh kota. Sistem pengawasan ini akan membuat kota menjadi lebih baik jika sistem tersebut mempertimbangkan keseimbangan, diikuti dengan rasa tanggungjawab dan terdapat kepastian, artinya sistem tersebut dipahami, diketahui dan tersosialisasi dengan baik serta memberikan rasa aman kepada warganya.
6. **Efficiency**, yaitu tingkat **performance** yang dicapai dibandingkan dengan biaya yang dikeluarkan untuk mencapai tingkat tersebut. Dikaitkan dengan kelima dimensi sebelumnya, efisiensi adalah biaya yang dikeluarkan untuk menjadikan dan menjaga agar kota berada pada tingkat kualitas tertentu sesuai dengan kelima dimensi di atas.
7. **Justice** atau keadilan, yaitu kemampuan kota untuk mendistribusikan baik keuntungan maupun biaya yang terjadi pada seluruh warganya secara proporsional. Hal ini berkaitan pula dengan persoalan eksternalitas, yaitu suatu keuntungan atau kerugian yang didapatkan oleh seseorang akibat tindakan orang lain. Kemampuan kota mengidentifikasi persoalan eksternalitas dan kemudian menjadikannya sebagai persoalan internalitas warga yang melakukan, akan membuat kota menjadi semakin adil.

Dari teori tersebut dapat disimpulkan bahwa perlu adanya suatu perencanaan tata ruang kota yang baik sesuai dengan peruntukan ruang-ruang kota seperti pusat pemerintahan, pasar, permukiman dan sarana prasarana publik lainnya. Kebijakan yang diambil dalam meningkatkan pelayanan masyarakat harus dapat meningkatkan mutu kota dan menghasilkan performa kota yang baik. Kota yang baik adalah kota yang dapat memenuhi kebutuhan hidup warganya secara **efisien dan adil**, artinya kota tidak hanya memperhitungkan berapa biaya (modal) yang dikeluarkan atau keuntungan yang didapat secara ekonomi, tetapi harus pula memperhatikan segi sosial, budaya dan politik yang mempengaruhi warga kotanya.

Berkaitan dengan teori yang dikemukakan oleh Lynch diatas maka kaitannya dengan teori aksesibilitas dan lingkungan (neighborhood) yang dikemukakan oleh Lusht (1997) adalah aksesibilitas diartikan sebagai kedekatan atau jarak dari dan menuju suatu properti, artinya aksesibilitas merupakan suatu bentuk ketersediaan transportasi dan komunikasi guna memberikan kemudahan dalam mengakses barang, jasa dan orang lain.

Faktor lingkungan (neighborhood) berhubungan dengan faktor-faktor sosial yang mendukung lokasi. Lingkungan disini merupakan keadaan di luar individu atau kelompok yang mempengaruhi baik secara langsung atau tidak, apakah bersifat menguntungkan atau merugikan. Lingkungan dapat bersifat fisik seperti kepadatan bangunan, kondisi bangunan, dan sebagainya. Sedangkan lingkungan non fisik dapat berupa keamanan dan kenyamanan.

Faktor keamanan ini memiliki pengaruh terhadap nilai dari suatu properti dan merupakan faktor utama dalam menganalisis pemanfaatan dalam pengelolaan suatu properti.

### **3.2 Manajemen Pemasaran, Manajemen Aset dan Manajemen Properti**

Penguasaan properti sebagai aset perusahaan (Pemda) akan meningkat seiring dengan perkembangan bisnis yang ada. Oleh karena itu pengembangan konsep manajemen aset merupakan kebutuhan yang mendesak dalam menangani dan mengelola aset.

Untuk membahas tentang masalah ini , perlu kiranya diketahui tentang definisi dari manajemen pemasaran, manajemen aset, dan manajemen properti sebagai berikut :

#### **3.2.1 Manajemen Pemasaran**

Menurut Hasibuan (2005), manajemen adalah suatu proses perencanaan, pengorganisasian, pengarahan dan pengawasan usaha-usaha para anggota organisasi dan penggunaan sumber daya-sumber daya organisasi lainnya agar mencapai tujuan organisasi yang telah ditetapkan.

Mengingat dalam pemanfaatan aset tanah dan bangunan pada Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat berhubungan dengan Penyewa/pemanfaat swasta/masyarakat (pihak ketiga) yang dalam hal ini dapat dianggap sebagai konsumen, sedangkan produk yang "dipasarkan" adalah aset yang berupa tanah

dan bangunan pada Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat, maka perlu dipahami pengertian manajemen pemasaran, konsep manajemen pemasaran dan pengertian perilaku konsumen dalam menentukan kebijakan.

### **Pengertian Pemasaran**

Pengertian pemasaran paling luas yang dapat menerangkan secara jelas arti pentingnya pemasaran dikemukakan oleh Kotler (1987), Pemasaran adalah Suatu sistem keseluruhan dari kegiatan-kegiatan usaha yang ditujukan untuk merencanakan, menentukan harga, mempromosikan dan mendistribusikan barang dan jasa yang dapat memuaskan kebutuhan baik pada pembeli yang ada maupun pembeli potensial .

Pemasaran mencakup semua usaha perusahaan yang dimulai dengan mengidentifikasi kebutuhan konsumen yang perlu dipuaskan, menentukan produk yang akan diproduksi, menentukan promosi dan caranya serta penyaluran produk. Hal ini tentunya berkaitan dengan kreatifitas Pemerintah Propinsi DKI Jakarta dalam usahanya mengoptimalkan pemanfaatan aset pada Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat oleh Pihak Ketiga (swasta dan masyarakat)

Teknologi semakin berkembang pesat tanpa dibendung, seiring dengan pemikiran manusia. Pemerintah Propinsi DKI Jakarta dalam hal ini harus dapat mengikuti dan memanfaatkan berbagai kemajuan teknologi semaksimal mungkin untuk mempermudah dalam mengoptimalkan pemanfaatannya dengan diimbangi strategi yang tepat. Dan hal terpenting dalam pemasaran, adalah bagaimana dapat mengidentifikasi dan memenuhi selera dan keinginan konsumen/penyewa (pemanfaat Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat) yang belum terpenuhi. Jadi disini ada asumsi bahwa pemasaran merupakan proses memberi jawaban atas kebutuhan seseorang.

Dengan demikian dapat dilihat betapa pentingnya pemasaran bagi Pemerintah Propinsi DKI Jakarta khususnya pengelola Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat dalam mengikuti perkembangan dunia usaha. Seperti yang telah diungkapkan oleh Kotler (1987), rangsangan pemasaran atau marketing mix terdiri dari empat faktor yakni : produk, harga, tempat/lokasi dan promosi.

### 1. Produk

Produk adalah segala sesuatu yang dapat dilihat, disentuh/diraba, diukur dan dihitung. Produk yang terdapat di Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat contohnya adalah penyediaan fasilitas kegiatan pemuda dan remaja di bidang olah raga, pendidikan, seni budaya, pendidikan mental spritual serta bimbingan dan pelatihan.

Hal-hal tersebut semua merupakan produk-produk yang dapat mempengaruhi pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.

### 2. Harga

Harga merupakan salah satu variabel marketing mix yang paling fleksibel, dan mudah diubah secara cepat. Harga-harga yang sudah ditetapkan mencerminkan biaya-biaya, strategi persaingan, dan kepekaan konsumen terhadap perbedaan tingkat harga (Rutherford, Denney G,1990).

Harga sewa di Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2006 tentang Retribusi Daerah.

### 3.Tempat/Lokasi

Lokasi yang dibutuhkan oleh Gelanggang Remaja adalah suatu lokasi yang strategis artinya lokasi yang memiliki aksesibilitas yang baik,sehingga mudah dijangkau oleh para pemanfaat gelanggang remaja.

### 4. Promosi

Promosi yang dapat dilakukan oleh perusahaan jasa (Sulistiyono, 2004) adalah bauran pemasaran yang dapat digunakan dengan berbagai cara atau dengan media seperti mengiklankan di televisi, radio, majalah, internet, sales promotion, public relation/publisitas, ataupun mengadakan suatu kegiatan dalam rangka promosi.

Faktor Visibilitas merupakan salah satu alat yang dapat digunakan untuk melakukan promosi dalam memasarkan suatu produk, Menurut Levy dan Weitz(2004), Idealnya suatu properti yang menyediakan produk jasa harus tampak jelas dari arus lalu lintas kendaraan dan pejalan kaki.Reklame merupakan petunjuk visual bagi pemanfaat/calon pemanfaat gelanggang remaja. Gerbang masuk harus ditandai dengan jelas dan dapat dilihat tanpa halangan.

Bila Pemda ingin memaksimalkan nilai asetnya maka peranan sisi pemasaran merupakan faktor kunci dalam menentukan keberhasilan pemda untuk memaksimalkan nilai ekonomi dari suatu aset. Disinilah dapat dilihat bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tidak bisa mengabaikan selera dan keinginan konsumen/pemanfaat Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.

### **Konsep Pemasaran**

Pemasaran merupakan faktor penting dalam perusahaan yang menjadikan sebuah siklus yang diawali dan diakhiri dengan kebutuhan konsumen. Pada konsep pemasaran perusahaan dalam merencanakan maupun dalam mengembangkan produknya selalu berorientasi pada keinginan dan kebutuhan konsumen. Adapun definisi konsep pemasaran menurut Kotler (1987) adalah sebuah falsafah bisnis yang menyatakan bahwa pemuasan kebutuhan konsumen merupakan syarat ekonomi dan sosial bagi kelangsungan hidup suatu perusahaan.

Jika dilihat secara mendalam, konsep pemasaran ini terdapat tiga unsur pokok yang terkandung yaitu :

#### 1) Orientasi pada konsumen

Sebuah perusahaan akan mengalami kesulitan dalam memasarkan produknya jika perusahaan tersebut mengabaikan kebutuhan dan keinginan konsumen yang belum terpuaskan. Didalam kegiatannya yang berorientasi pada konsumen, perusahaan harus memperhatikan antara lain :

- Mengadakan penelitian pada konsumen
- Menentukan kelompok pembeli yang akan dijadikan obyek penelitian
- Menentukan kebutuhan pokok dari konsumen yang akan dilayani
- Menentukan produk dan program pemasarannya.
- Melaksanakan strategi yang paling baik untuk menarik minat konsumen dengan cara menentukan harga yang terjangkau, mutu yang bagus dan model yang menarik.

#### 2). Penyusunan kegiatan pemasaran secara integral.

Artinya dalam menciptakan produk, perusahaan dapat menyesuaikan berbagai faktor yang ada pada produk itu seperti harga jual harus sesuai dengan kualitas produk dan promosi harus sesuai dengan saluran distribusi serta usaha-usaha lain

yang perlu diintegrasikan agar suatu produk benar-benar sesuai dengan keinginan konsumen.

## 2) Kepuasan konsumen

Salah satu faktor yang paling menentukan apakah sesuatu perusahaan dapat melangsungkan hidupnya dalam waktu yang relatif lama, adalah kemampuan perusahaan untuk memenuhi selera dan keinginan konsumen yang belum terpenuhi.

### **Pengertian perilaku konsumen**

Dalam penelitian ini salah satu yang dianalisis adalah pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat (konsumen) dalam memanfaatkan produk yang berupa aset tanah dan bangunan milik Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat yang sering menunjukkan adanya perubahan.

Beberapa hal yang dapat menyebabkan perubahan perilaku konsumen (swasta dan masyarakat) antara lain pendapatan yang meningkat, kemajuan teknologi yang dimiliki dan semakin meningkatnya jenis usahanya, karena yang dianalisis adalah perilaku konsumen, maka perlu kiranya diketahui pengertian perilaku konsumen.

Perilaku konsumen adalah kegiatan-kegiatan individu yang secara langsung terlibat dalam mendapatkan dan mempergunakan barang-barang dan jasa-jasa, termasuk di dalamnya proses pengambilan keputusan pada persiapan dan penentuan kegiatan-kegiatan tersebut.

Perubahan lingkungan tercermin juga dalam perubahan perilaku konsumen menyebabkan manajemen pemasaran dituntut untuk selalu memperbaharui pengenalan produk kepada konsumennya, menilai kebutuhan mereka sekarang, serta memperkirakan kebutuhan konsumen dimasa yang akan datang.

### **3.2.2 Manajemen Aset**

#### **Pengertian Aset**

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan diuraikan dengan jelas tentang definisi aset, yaitu sebagai berikut:

” Aset adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh



pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya nonkeuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya”.

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

Suatu cara untuk mengelola aset baik berupa fixed aset maupun current aset sehingga dapat digunakan dengan sebaik-baiknya, efisien dan efektif untuk menunjang kegiatan operasional dan mencapai tujuan organisasi.

### **Manajemen Aset**

Manajer aset sangat penting untuk memahami hubungan antara strategi aset dan strategi lainnya, yang secara bersama-sama membentuk rencana operasi dan bisnis dari suatu organisasi/departemen. Setelah mendefinisikan aset, penting untuk melihatnya dalam perspektif yang tepat dalam suatu organisasi. Aset-aset seharusnya hanya ada untuk mendukung penyediaan pelayanan/jasa. Titik permulaan yang utama untuk memastikan hal tersebut adalah menyusun hubungan antara penyediaan pelayanan dan aset.

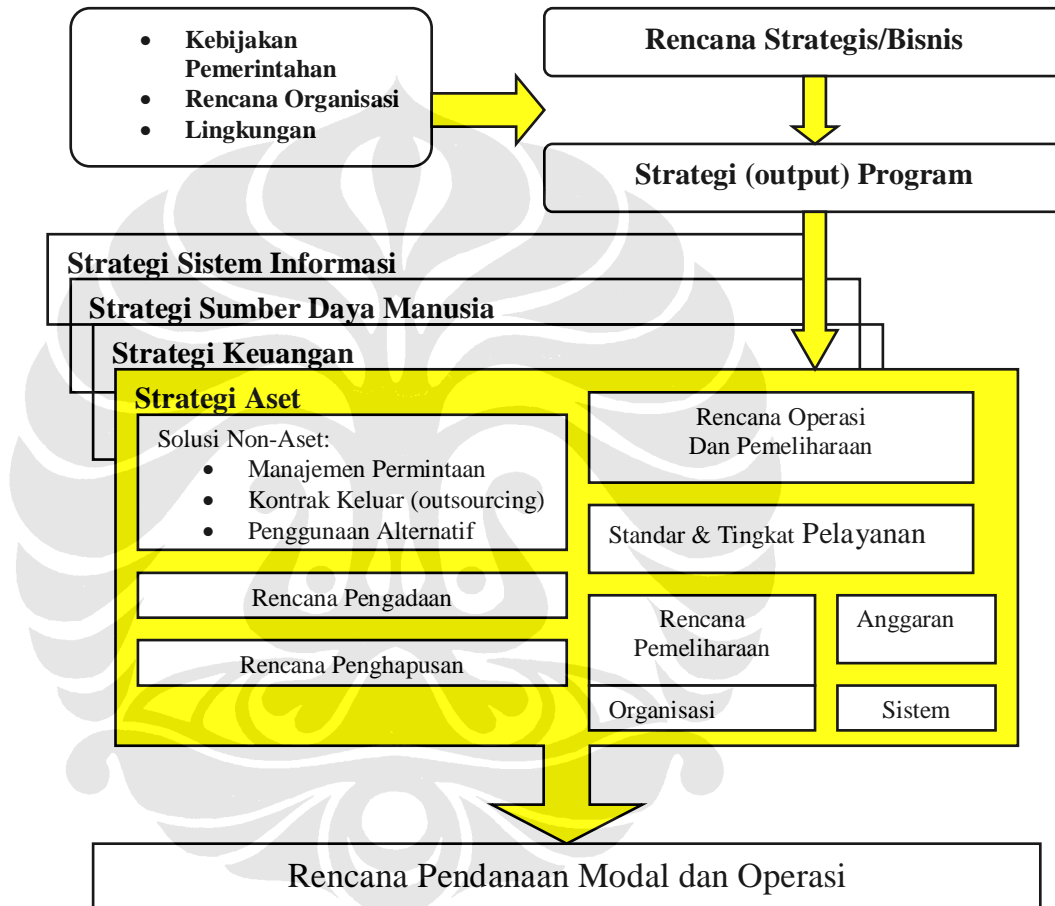
Tujuan organisasi diterjemahkan ke dalam tujuan program, strategi penyediaan pelayanan, keluaran (outputs) dan hasil (outcomes). Aset-aset yang dipegang oleh suatu departemen merupakan satu masukan (input) bagi penyediaan pelayanan.

Strategi manajemen aset bukanlah merupakan suatu penjumlahan sederhana dari rencana-rencana individual yang dibuat untuk masing-masing fase dari siklus hidup aset.

Strategi manajemen aset ini harus konsisten dengan tujuan organisasi dan terintegrasi dengan strategi manajemen lainnya. Keputusan manajemen aset hendaknya tidak dibuat secara terpisah, melainkan harus sebagai bagian dari kerangka keseluruhan dari pembuatan keputusan dalam suatu organisasi. Perencanaan aset harus dipertimbangkan bersamaan dengan kebutuhan sumber daya lainnya yang digunakan dalam pencapaian tujuan penyediaan pelayanan. Hal ini mensyaratkan organisasi untuk mengkonversi/mengubah strategi penyediaan

pelayanan ke dalam strategi aset yang spesifik. Hal ini memberikan kesempatan untuk mengidentifikasi metode peningkatan kinerja aset, untuk menata aset-aset yang digunakan dan mencari solusi yang tidak memerlukan kepemilikan aset. Keutamaan dari kerangka manajemen aset adalah:

- Manajemen aset dipicu/didorong oleh pelayanan atau output
- Manajemen aset memakai pendekatan yang terstruktur dan sistematis.



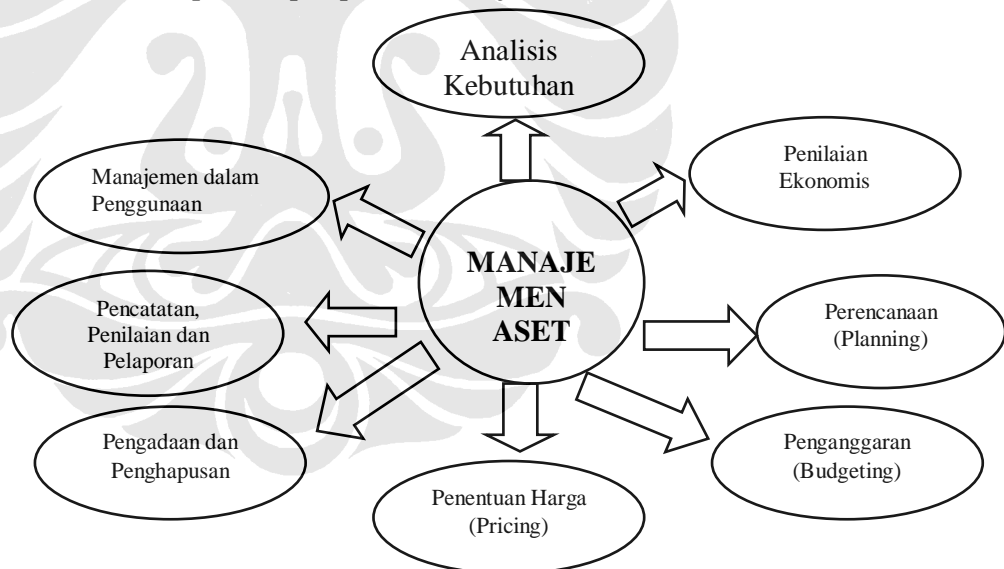
Gambar 3.1 Kerangka Manajemen Aset

Sumber : *Management Aset Publik, 1995.*

Berdasarkan uraian diatas dapat diringkaskan bahwa manajemen aset merupakan suatu proses pemberian bimbingan/petunjuk mengenai pengadaan, penggunaan, dan penghapusan aset untuk menghasilkan manfaat sebesar mungkin dan mengelola risiko dan biaya yang mungkin timbul selama masa pemanfaatan aset. Tujuan utama dari manajemen aset adalah membantu organisasi pemerintah agar

dapat memenuhi tujuan penyediaan pelayanan secara efektif dan efisien. Manajemen aset yang efektif juga:

- Memperbesar manfaat aset dengan memastikan bahwa aset digunakan dan dipelihara secara layak;
- Mengurangi kebutuhan aset baru dan menghemat uang melalui teknik manajemen kebutuhan dan pilihan manfaat non-aset (seperti leasing, dan sebagainya);
- Memperoleh nilai uang yang lebih besar melalui penilaian ekonomis atas pilihan yang diambil dalam perkiraan siklus hidup dan biaya penuh, teknik manajemen nilai, dan keterlibatan sector swasta;
- Mengurangi pengadaan aset yang tidak perlu dengan membuat organisasi (pemerintah) menyadari, dan mensyaratkan mereka agar membayar seluruh biaya yang timbul atas perolehan dan penggunaan aset; dan memfokuskan perhatian pada hasil dengan memberikan pembebanan tanggungjawab, akuntabilitas, dan keperluan pelaporan secara jelas.



Gambar 3.2 Aktivitas Manajemen Aset  
Sumber: *Management Aset Publik, 1995*.

Manajemen Aset adalah suatu proses yang berkelanjutan selama masa manfaat aset. Program manajemen aset suatu organisasi (pemerintah) harus mencakup seluruh aktivitas yang digambarkan di atas.

### 3.2.3 Manajemen Properti

Dalam ilmu penilaian, properti diartikan sebagai "harta kekayaan".

Menurut Hamid (2002), Secara umum manajemen properti dapat diterjemahkan sebagai pengelolaan harta kekayaan dan suatu cabang usaha real estate yang meliputi penyewaan, pengawasan, penagihan sewa, perawatan dan pengelolaan real estate untuk pihak lain.

Tujuan dari manajemen properti adalah :

- Mengelola investasi (memaksimalkan pendapatan dan modal) suatu properti.
- Mengelola dan melaksanakan aspek fisik lingkungan properti sehingga tercapai hasil optimal secara efisien dan ekonomis.

Fungsi manajemen properti :

- Manajemen penyewaan (perjanjian sewa)
- Manajemen perawatan (pekerjaan harian, service, perbaikan dan penggantian komponen bangunan)
- Manajemen keuangan (keseimbangan budget)
- Manajemen investasi
- Manajemen sosial

Atas dasar teori-teori di atas penulis dapat menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan aset tanah dan bangunan pada Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat atau yang lebih dikenal dengan Gelanggang Remaja Planet Senen. Dalam hal ini yang perlu dianalisis adalah bagaimana pihak swasta dan masyarakat, memberikan jawaban terhadap berbagai rangsangan pemasaran yang dapat diatur oleh pengelola Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat. Adapun rangsangan pemasaran tersebut terdiri dari empat faktor yakni : produk, harga, tempat dan promosi. Keempat faktor tersebut dapat dikendalikan oleh perusahaan/Pemda. Adapun faktor-faktor yang tidak dapat dikendalikan misalnya kebudayaan, sosial dan pribadi.

Selain mendasarkan pada teori pemasaran, dalam menentukan faktor-faktor yang akan dianalisis penulis berkonsultasi dan melakukan wawancara dengan pejabat dan staf UPT Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat yang menangani/mengelola aset tanah dan bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat. Dari hasil wawancara tersebut diperoleh informasi bahwa masalah

aksesibilitas, harga sewa, kondisi aset, visibilitas dan keamanan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat sering menjadi pembahasan dan menjadi pertimbangan dalam menentukan jadi atau tidak pihak ketiga (swasta dan masyarakat) memanfaatkan aset.

Dalam rapat/pembahasan mengenai permohonan pemanfaatan, hal-hal yang pasti dibahas adalah kelima faktor tersebut, maka atas dasar hal-hal tersebut penulis menentukan faktor-faktor yang terdapat dalam aset yang dapat mempengaruhi keputusan pihak ketiga dalam memanfaatkan aset adalah aksesibilitas, harga sewa, kondisi aset, visibilitas dan keamanan aset.

### **3.3 Model Privatisasi**

#### **3.3.1 Privatisasi**

Atas dasar prinsip-prinsip *reinviting government* kemudian muncul urgensi implementasi kebijakan melalui privatisasi, *contracting out*, dan model-model swastanisasi lainnya. Hal ini merupakan bentuk dari sistem *partnership* antara pemerintah dengan non pemerintah.

Profesionalisme yang belum begitu kuat di kalangan birokrasi pemerintah merupakan salah satu kesulitan utama jika pemerintah tidak mau mengikutsertakan lembaga non pemerintah. Sumber kekuasaan yang semakin menyebar di tingkat daerah sekarang ini, mengharuskan pemerintah daerah mengadopsi model *partnership* sebagai paradigma baru dalam menjalankan fungsi publik.

Model *partnership* ini khususnya diarahkan untuk menjalin sebuah kolaborasi yang baik antara sektor pemerintah daerah dengan sektor non pemerintah daerah. Oleh karena sifatnya *partnership*, maka kedua sektor ini bersifat sejajar, seimbang dan equal dalam arti saling menguntungkan.

Berkembangnya model *partnership* akan merangsang keterlibatan sektor privat dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah baik itu muncul dari LSM, sektor swasta dan sektor-sektor non publik lainnya. Karena semakin kuatnya paradigma model *partnership* ini maka tidak mustahil muncul tuntutan terhadap kemampuan wirausaha (*entrepreneurship*) para pemimpin daerah menjadi kualifikasi penting dalam mencapai kesuksesan penyelenggaraan pemerintahan daerah. Artinya,

adalah penting menguji kemampuan wirausaha para calon pejabat daerah, apalagi dalam implementasi otonomi daerah secara lebih luas lagi.

Dalam manajemen aset hambatan dan masalah yang timbul di pemerintah daerah adalah tidak profesionalnya manajemen aset daerah. Sementara itu manajemen aset daerah membutuhkan tenaga yang mempunyai jiwa dan keterampilan kewirausahaan (*entrepreneurship skills*). Manajemen tidak sekedar pengelolaan, manajemen berarti selain mengelola juga berusaha mengoptimalkan sumber-sumber daya yang dikelolanya.

Manakala sumber daya manusia di daerah tidak mampu mengelola aset daerah dengan baik maka yang bisa dilakukan adalah :

1). Privatisasi

Pengalihan manajemen pengelolaan aset-aset daerah kepada pihak swasta tetapi pemerintah daerah masih mempunyai kewenangan untuk ikut dalam proses pembuatan keputusan perihal pengelolaan aset-aset daerah tersebut.

2). Contracting Out

Sifatnya lebih leluasa bagi pengelolaannya daripada privatisasi, artinya pemerintah daerah sudah menyerahkan sepenuhnya pengelolaan aset-aset daerah kepada pihak swasta. Sehingga kebijakan perihal pengelolaan aset daerah tadi sudah menjadi hak penuh dari pihak pengelola (swasta), pemerintah daerah hanya tinggal menikmati keuntungannya saja.

Ada beberapa alasan yang melatarbelakangi privatisasi :

- 1). Perlunya peningkatan kinerja BUMN karena menghadapi persaingan global.
- 2). Perlunya peningkatan kualitas pelayanan masyarakat pemakai jasa
- 3). Semakin berkurangnya kemampuan keuangan negara karena pemerintah mengalokasikan dana pada sektor lain yang lebih prioritas.
- 4). Diperlukan sumber pembiayaan pemerintah, sehingga diharapkan BUMN yang telah "go public" dapat memberi kontribusi dalam bentuk deviden yang besar.

### 3.3.2 Model Pengembangan Privatisasi

Menurut Savas (1987) dalam bukunya menyatakan bahwa ada beberapa model pengembangan privatisasi yaitu :

1. Government Service

Penyelenggaraan jasa dilaksanakan oleh pemerintah, secara tidak langsung dapat memenuhi barang dan jasa dengan pelaksanaannya adalah perusahaan pemerintah dengan menggunakan sumber daya manusia yang ada.

2. Government Vending

Perusahaan swasta/pribadi boleh melakukan pemanfaatan terhadap barang dan jasa yang dimiliki oleh pemerintah. Perusahaan dalam mengelola pekerjaan dimaksud dapat menggunakan/memakai fasilitas barang dan jasa serta membayar kepada pemerintah atas pemakaian barang/jasa tersebut.

3. Intergovernment Agreement

Perjanjian kerjasama antara pemerintah dengan pemerintah lainnya dalam upaya untuk menyediakan sarana pendidikan atau sarana lainnya dalam mencapai tujuan umum pemerintahannya di wilayah tersebut.

4. Contract

Perjanjian/kontrak pemerintah dengan perusahaan swasta atau organisasi nonprofit untuk memenuhi barang dan jasa. Perusahaan swasta bertindak sebagai pelaksana jasa sedangkan pemerintah sebagai pengatur atau pengawas, dimana pemerintah harus membayar kepada pihak swasta.

5. Franchise

Hak monopoli yang diberikan kepada perusahaan swasta untuk menyediakan sebagian besar dari jasa yang menggunakan ketentuan hanya yang ditetapkan oleh perwakilan pemerintah.

6. Grant

Barang swasta yang dikonsumsi oleh masyarakat dapat diberikan dana bantuan dari pemerintah, sehingga dapat menurunkan harga atas barang-barang tertentu yang akan dikonsumsi secara terpilih oleh konsumen.

#### 7. Voucher

Tanda bukti (kwitansi) atas pembayaran tunai, dimana sistem dari voucher merupakan tanda bukti pembayaran atas pemakaian barang-barang tertentu oleh konsumen.

#### 8. Free Market

Sistem pasar adalah hal yang paling umum dari segala pengurusan atau penyelenggaraan atas sebuah jasa. Sistem pasar lebih banyak digunakan untuk barang swasta. Konsumen dapat mengatur untuk sebuah jasa dan dapat menseleksi produsennya.

#### 9. Voluntary Service

Perkumpulan organisasi sukarela memberi bantuan pelayanan kepada masyarakat yang membutuhkan. Perkumpulan lainnya membentuk pelayanan masyarakat di lain tempat dengan agen pemerintah.

#### 10. Self service

Suatu model dasar penyaluran jasa yang bersifat mandiri, dimana pihak-pihak yang memiliki kebutuhan akan layanan jasa-jasa melakukan usaha pemenuhan akan jasa-jasa tersebut tanpa mengikutsertakan pihak lain.

Pemahaman mengenai sistem kerjasama, memberikan batasan tentang aliansi strategis yang dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu :

#### 1. Kontrak nontradisional (*nontraditional contracts*)

Adalah perjanjian kesepakatan antara pihak-pihak yang mengadakan dan menandatangani kontrak untuk menyelenggarakan sesuatu pekerjaan tertentu. Kontrak nontradisional pada umumnya dilakukan menurut proyek tunggal. Dalam kontrak ini dikenal dua bentuk kontrak yaitu :

- a. Kontrak kerjasama manajemen (*Joint of Management*) yaitu kontrak yang ditawarkan satu badan usaha kepada pihak lain untuk secara bersama-sama mengelola manajemen satu usaha yang dimilikinya.
- b. Kontrak kerjasama operasi (*Joint of operation*) yaitu bentuk kontrak yang ditawarkan oleh satu badan usaha kepada pihaklain untuk secara bersama-sama menanamkan modalnya dalam salah satu usaha yang dimilikinya. Selanjutnya kedua belah pihak secara bersama-sama, sepihak atau bergantian mengelola manajemen dan proses operasionalnya.



Dalam Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 23 tahun 2000 tentang Pedoman Pemanfaatan Barang Daerah Provinsi DKI Jakarta disebutkan Pola penanganan atau pengelolaan kerjasama diselenggarakan dalam 5 bentuk, yaitu :

(1) BOT (*Build Operate Transfer*) adalah bentuk kerjasama operasi dimana perusahaan menyerahkan konsesi segmen usaha tertentu kepada mitra kerjasama, dan mitra kerjasama menanamkan modalnya serta mengoperasikan segmen usaha dimaksud dalam jangka waktu tertentu dengan memberikan imbalan goodwill/royalty/bagi hasil kepada perusahaan. Setelah masa kerjasama berakhir mitra kerjasama menyerahkan seluruh aset yang telah dibangun dan dioperasikan kepada perusahaan.

(2) BTO (*Build Transfer Operate*) adalah bentuk kerjasama operasi dimana mitra kerjasama sebagai pengembang fasilitas mengalihkan kepemilikan fasilitas kepada perusahaan segera setelah dibangun dan selanjutnya perusahaan memberikan ijin kepada mitra kerjasama untuk mengoperasikan fasilitas tersebut selama jangka waktu tertentu sebagai kompensasi investasi yang telah ditanamkan.

(3) BOO (*Build Operate Owned*) adalah bentuk kerjasama operasi dimana perusahaan menyerahkan konsesi segmen usaha tertentu kepada mitra kerjasama, dan mitra kerjasama menanamkan modalnya serta mengusahakan/mengoperasikan segmen usaha dimaksud tanpa batas waktu. Perusahaan akan memperoleh bagi hasil/goodwill royalty atas perusahaan segmen usaha tersebut dan menentukan persyaratan-persyaratan tertentu lainnya.

(4) BOL (*Build Operate Lease*) adalah bentuk kerjasama operasi dimana perusahaan menyerahkan konsesi segmen usaha dimaksud dalam waktu tertentu. Perusahaan akan memperoleh bagi hasil/goodwill/royalty atas perusahaan segmen usaha tersebut. Setelah masa pengoperasian segmen usaha tersebut berakhir perusahaan melakukan kegiatan sewa beli segmen usaha dimaksud dengan mitra kerjasama.

(5) BT (*Build And Transfer*) adalah bentuk kerjasama operasi dimana mitra kerjasama sebagai pengembang menyediakan dana untuk pembangunan konstruksi dan fasilitas lainnya untuk jenis usaha tertentu. Setelah selesai proses dimaksud kepada perusahaan dan perusahaan membayarnya dengan pola cicilan berdasarkan pendapatan dari usaha tersebut (misalnya selama 20 tahun). Operasi atas fasilitas yang dibangun menjadi tanggung jawab perusahaan.

2. Penyertaan/pertukaran modal (*equity investment/swape*)

Adalah bentuk aliansi stratejik yang mirip dengan bentuk kontrak, tetapi memungkinkan untuk dilakukan dalam beberapa proyek. Penyertaan/pertukaran modal pada umumnya dilakukan dalam bentuk pembelian saham satu atau lebih usaha milik satu badan usaha oleh pihak lain, dan atau sebaliknya.

3. Usaha Patungan (*Joint Venture*)

Adalah perjanjian kesepakatan antara satu badan usaha dengan pihak lain untuk bersama-sama menanamkan modalnya ke dalam satu atau lebih badan usaha yang menjalankan usahanya secara mandiri. Usaha patungan pada umumnya menggabungkan kemampuan dan kepentingan dari perusahaan yang beraliansi.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa kerjasama dengan dengan pihak ketiga dapat dilakukan melalui dua bentuk kerjasama yaitu :

- Kerjasama Manajemen

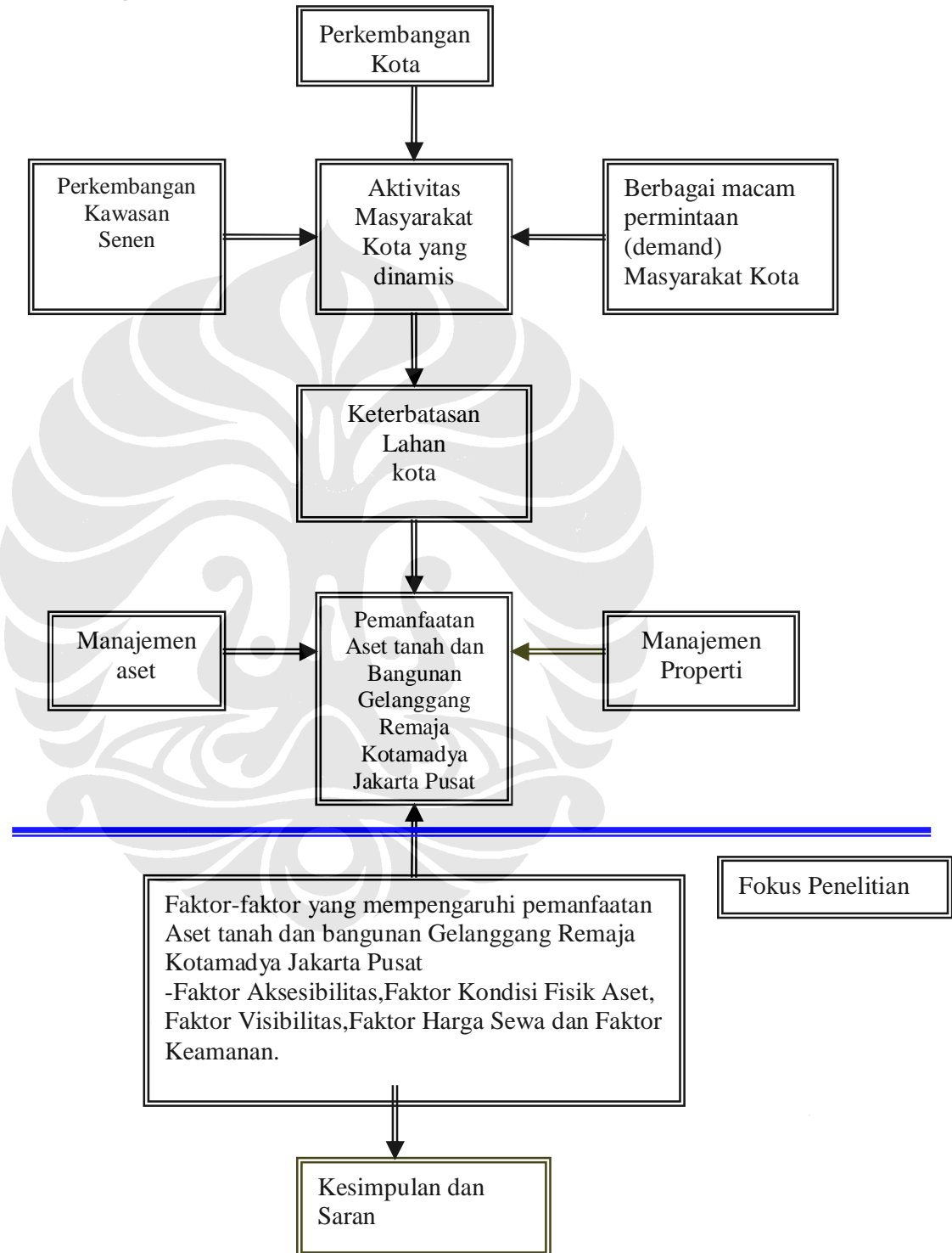
Yaitu suatu bentuk kerjasama yang hanya mengerjakamkan bidang manajemennya saja sedangkan operasionalnya dijalankan sendiri oleh pemilik usaha, dan

- Kerjasama Operasional

Yaitu kerjasama yang hanya mengerjakamkan bidang operasionalnya saja sedangkan manajemennya tetap dipegang dan dikendalikan oleh pemilik usaha.

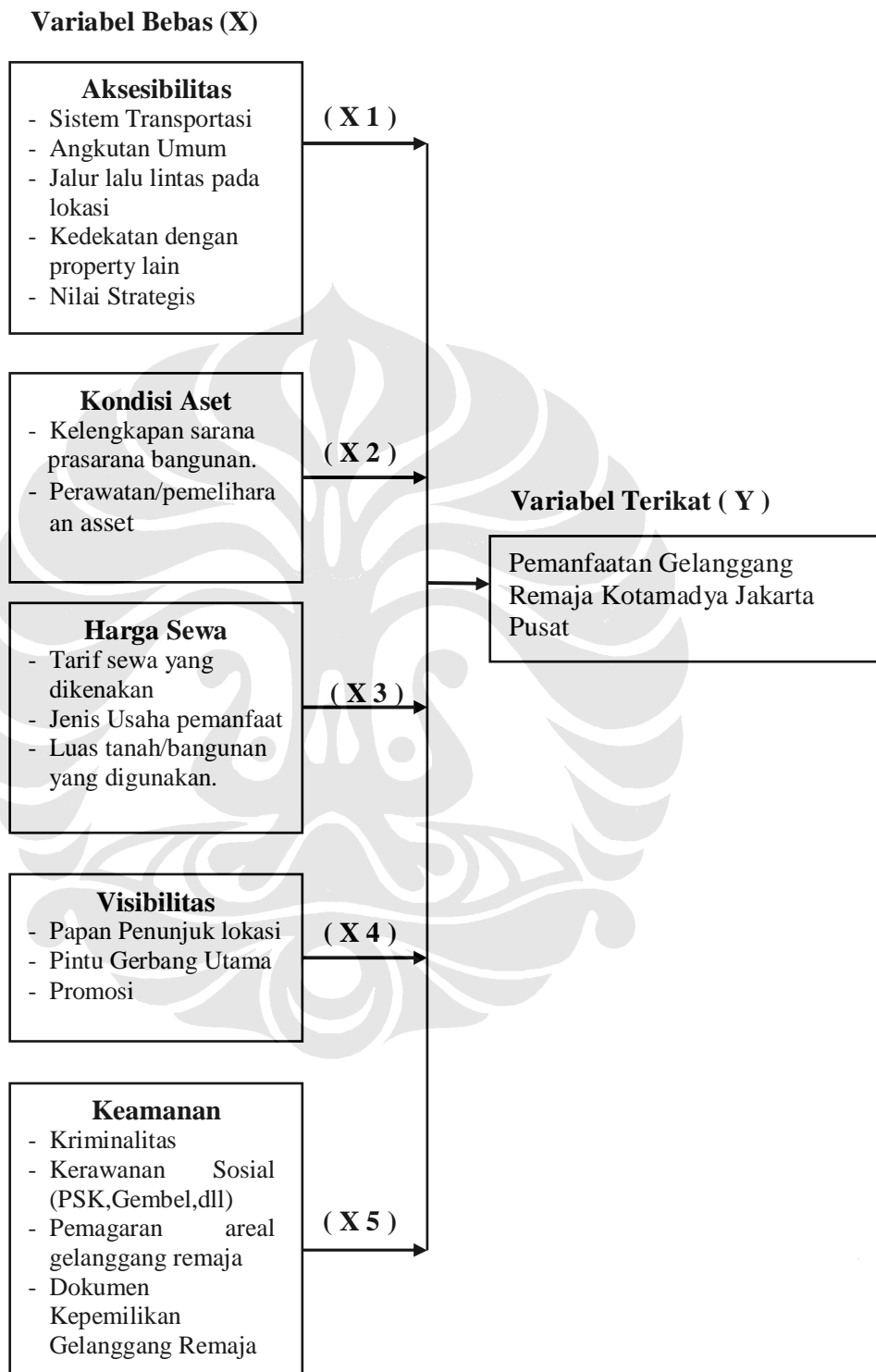
## 4. KERANGKA KONSEP

### 4.1 Kerangka Pikir



Gambar 4.1 Kerangka Pikir

## 4.2 Kerangka Konsep



Gambar 4.2 Kerangka Konseptual

### 4.3 Definisi Operasional

#### 4.3.1 Aksesibilitas

Adalah kemudahan akses untuk mencapai lokasi Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat. Kemudahan akses ini dapat terlihat melalui indikator-indikator sebagai berikut :

- **Tersedianya Sistem transportasi** yaitu tersedianya atau berkumpulnya beberapa fasilitas pertemuan moda transportasi, yaitu terminal angkutan umum dalam kota, shelter bus way dan stasiun kereta api antar kota sebagai titik pergantian moda transportasi sehingga memudahkan akses menuju Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.
- **Tersedianya Angkutan Umum** yaitu adanya beragam jenis angkutan kota untuk mencapai lokasi Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat seperti, bis kota (Mayasari, Bianglala, Himpurna, Andalan, PPD, Aja), Metromini, Kopami Jaya, Kopaja , Angkutan Kota (Mikrolet), busway, dan bajaj.
- **Jalur lalu lintas** yang melintasi Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat ini termasuk jalur ruas Utara Selatan yang menghubungkan bagian utara dan selatan ini khususnya dan DKI Jakarta umumnya. Tersedia jalan utama, jalan layang, perempatan jalan, trotoar, rambu-rambu lalu lintas yang jelas.
- **Kedekatan dengan property** lain dalam jarak 200 – 500 M, seperti gedung perkantoran pemerintah, perkantoran swasta, pusat perbelanjaan (Mall), pasar tradisional, Ruko, dan tempat ibadah
- **Nilai strategis** ditentukan oleh faktor letak dan kelas jalan. Berdasarkan Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 128 Tahun 2000 tentang Perhitungan Nilai Sewa Titik Reklame di dalam Sarana dan Prasarana Kota Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, kelas jalan yang ada adalah Protokol A, Protokol B, Protokol C, Ekonomi Kelas I, Ekonomi Kelas II, Ekonomi Kelas III, Lingkungan.

#### 4.3.2 Kondisi Aset

Kondisi aset yang dimaksud di sini adalah kondisi fisik Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat yang meliputi :

- **Kelengkapan sarana dan prasarana gedung** adalah fasilitas yang menunjang kegiatan dalam gedung seperti pintu darurat, dapur, toilet, papan

pengumuman, sound system , alarm kebakaran, alat pemadam kebakaran dan lain-lain.

- **Pemeliharaan dan perawatan gedung** adalah pemeliharaan dan perawatan yang dilakukan secara rutin untuk menjaga kondisi gedung seperti pengecatan, penggantian bagian-bagian gedung yang mulai rusak seperti plafon, keramik dll.

#### 4.3.3 Harga Sewa

Harga sewa adalah harga yang ditetapkan oleh pemerintah dalam upaya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah melalui kerjasama dengan pihak ketiga (swasta/masyarakat).

- **Tarif sewa** ini diatur dalam Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 tahun 2006 tentang Retribusi Daerah.
- **Jenis Usaha pemanfaat** adalah bidang usaha yang dimiliki penyewa dalam memanfaatkan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat, seperti bidang olahraga, pendidikan, kesenian dan kebudayaan.
- **Luas tanah/bangunan** adalah areal yang digunakan penyewa/pemanfat Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.

#### 4.3.4 Visibilitas

Adanya petunjuk visual yang tampak jelas tanpa halangan, terutama bagi para pengguna kendaraan bermotor atau dari arus lalu lintas serta bagi pemanfaat Gelanggang Remaja yang menandai keberadaan Gelanggang Remaja Jakarta Pusat seperti :

- **Papan Penunjuk Lokasi** adalah suatu papan informasi yang memberikan petunjuk atau informasi tentang keberadaan lokasi Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat .
- **Pintu gerbang utama** adalah pintu masuk utama ke lokasi Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat yang memiliki ciri khas tersendiri .
- **Promosi** adalah upaya untuk memperkenalkan keberadaan dan aktivitas Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat melalui media-media informasi yang ada seperti televisi, radio, surat kabar, brosur dan lain-lain.

#### 4.3.5 Keamanan

Keamanan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat yang dimaksud disini adalah pengamanan baik secara fisik maupun yuridis yang dilakukan Pemerintah Propinsi DKI Jakarta selama ini yang meliputi keamanan dari :

- **Kriminalitas** yaitu tingkat kejahatan yang terjadi di sekitar lokasi Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat seperti, pencopetan, perampokan dan sebagainya.
- **Kerawanan sosial** adalah masalah sosial yang muncul karena adanya kesulitan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan sulitnya mencari pekerjaan seperti PSK (Pekerja Seks Komersil), gembel dan lain-lain.
- **Pemagaran areal** Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat adalah upaya untuk memperjelas batas-batas areal dengan membangun pagar-pagar di sekeliling lokasi.
- **Dokumen Kepemilikan** Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat adalah kejelasan atau kelengkapan dokumen-dokumen mengenai status kepemilikan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat sebagai aset Pemda Provinsi DKI Jakarta.

#### 4.3.6 Pemanfaatan Gelanggang Remaja

Adalah pemanfaatan sarana dan prasarana Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat melalui kerjasama dengan pihak ketiga (swasta/masyarakat).

**Pihak Pertama** : adalah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta

**Pihak Kedua** : adalah Pengelola Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

**Pihak Ketiga** : adalah swasta dan masyarakat

**Penyewa yang telah memanfaatkan** Gelanggang Remaja adalah penyewa yang telah memanfaatkan fasilitas Gelanggang Remaja dengan jangka waktu 6 (enam) bulan sampai dengan 1 (satu) tahun selama tahun 2006.

**Calon pemanfaat/penyewa** : pemilik usaha yang memiliki bidang usaha yang berkaitan dengan kegiatan olahraga, pendidikan kesenian, dan kebudayaan berada di sekitar Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat yang berkeinginan memanfaatkan fasilitas Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat sebagai lokasi usaha.

#### 4.4 Variabel dan Indikator Penelitian

Tabel. 4.1 Variabel dan Indikator Penelitian

Variabel	Indikator
<b>Variabel X</b>	
<b>1. Aksesibilitas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sistem Transportasi</li> <li>- Alat Transportasi               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Angkutan Umum</li> <li>2. Kendaraan Pribadi</li> </ol> </li> <li>- Jalur lalu lintas pada Lokasi               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bebas Banjir</li> <li>2. Kemacetan</li> </ol> </li> <li>- Kedekatan dengan property lain               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kantor/Instansi Pemerintah</li> <li>2. Perkantoran Swasta</li> <li>3. Terminal, stasiun kereta, sheler busway</li> <li>4. pusat pembelanjaan</li> </ol> </li> <li>- Nilai Strategis               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lokasi strategis</li> <li>2. Jalan utama provinsi</li> </ol> </li> </ul>
<b>2. Kondisi Aset</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sarana dan prasarana bangunan.               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kelengkapan Sarana dan Prasarana Bangunan</li> <li>2. Parkir</li> <li>3. Taman Terbuka</li> <li>4. Tangga Darurat</li> <li>5. Bagian Informasi</li> <li>6. Dapur (Pantry)</li> </ol> </li> <li>- Perawatan/pemeliharaan asset               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bentuk fisik</li> <li>2. Perawatan dan pemeliharaan</li> <li>3. Fasilitas Kebersihan</li> </ol> </li> </ul>



**3. Harga Sewa**

- Tarif Sewa
  1. Kesesuaian tarif sewa dengan fasilitas yang diberikan
  2. Tarif sewa yang terjangkau
  3. Tarif sewa yang memberatkan
  4. Pengaruh tarif sewa terhadap pemanfaatan GR
  5. Revisi tarif sewa oleh pemerintah
- Jenis Usaha pemanfaat
- Luas tanah/bangunan yang digunakan.

**4. Visibilitas**

- Papan Penunjuk lokasi
- Pintu Gerbang Utama
- Promosi

**5. Keamanan**

- Kriminalitas
  1. Sistem keamanan
  2. Jumlah petugas Keamanan
  3. Kualitas Petugas keamanan
  4. Tingkat kriminalitas
- Kerawanan Sosial (PSK, Gembel, dll)
- Pemagaran areal Gelanggang Remaja
  1. Pemasangan patok batas wilayah
  2. Pemasangan pagar di sekeliling GR
- Dokumen Kepemilikan Gelanggang Remaja
  1. Kelengkapan Dokumen GR
  2. Penyelesaian Sengketa
  3. Rasa aman dan nyaman menggunakan sarana GR

<b>Variabel Y</b>	<b>Pemanfaatan Gelanggang Remaja</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keberadaan Gelanggang Remaja sesuai dengan fungsinya dan mendukung perkembangan usaha di bidang olahraga, pendidikan, kesenian dan kebudayaan.</li> <li>- Adanya tempat usaha di GR sesuai dengan fungsi GR untuk melayani masyarakat.</li> <li>- Adanya keinginan untuk menyewa tempat usaha di GR.</li> <li>- Adanya keinginan untuk merekomendasikan tempat usaha di GR.</li> <li>- Pengembangan GR menjadi Sport Center di Jakarta Pusat.</li> <li>- Model privatisasi untuk GR</li> <li>- Pengelolaan Gelanggang Remaja.</li> </ul>
-------------------	--------------------------------------	---

#### 4.5 Hipotesis

1. Ho : Tidak terdapat hubungan antara faktor aksesibilitas, kondisi aset, harga sewa, visibilitas dengan faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.

Ha : Terdapat hubungan antara faktor aksesibilitas, kondisi aset, harga sewa, visibilitas dengan faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.

2.Ho : Tidak terdapat pengaruh dari faktor aksesibilitas, kondisi aset, harga sewa, visibilitas terhadap faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.

Ha : Terdapat pengaruh dari faktor aksesibilitas, kondisi aset, harga sewa, visibilitas terhadap faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.

## 5. METODOLOGI PENELITIAN

### 5.1 Desain Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode survei yakni untuk mengkaji populasi atau univers yang besar maupun kecil dengan menyeleksi serta mengkaji sampel yang dipilih dari populasi. Pemilihan Desain Survei dilakukan karena mampu memberikan ukuran kuantitatif maupun numerik sejumlah pecahan populasi-sampel melalui proses pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan pada orang (Creswell,2003).

Dalam penelitian ini akan dianalisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan pada Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat, yang dalam penelitian ini adalah meliputi faktor aksesibilitas, kondisi aset, harga sewa, visibilitas dan keamanan aset sebagai variabel bebas (variabel X) dan faktor pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat merupakan variabel terikat (variabel Y).

### 5.2 Populasi dan sample

Populasi dan sampel penelitian ini adalah pengelola Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat dan seluruh pemanfaat/pihak ketiga yang telah menggunakan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat Tahun 2006 dan calon pemanfaat Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat yang memiliki usaha di bidang olahraga, pendidikan, kesenian dan kebudayaan yang berlokasi di Jalan Kembang Sepatu dan Jalan Sedap Malam Kelurahan Kramat Kecamatan Senen Jakarta Pusat, dengan rincian sebagai berikut :

a. Pengelola Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat :

- Dinas Olahraga dan Pemuda Provinsi DKI Jakarta : 1 orang
- Pengelola Gelanggang Remaja Jakarta Pusat : 8 orang

b. Pemanfaat/penyewa yang telah menggunakan

Gelanggang Remaja Jakarta Pusat : 30 orang

c. Calon Penyewa Gelanggang Remaja Jakarta Pusat : 46 orang

Jumlah Keseluruhan : 85 orang

karena terbatasnya jumlah populasi, maka keseluruhan anggota populasi dijadikan sampel penelitian.

### 5.3 Teknik Pengumpulan Data

Dalam rangka mengumpulkan data yang bermanfaat, valid dan reliable, maka peneliti menggunakan metode yang antara metode yang satu dengan yang lain merupakan satu kesatuan dan saling mengisi serta melengkapi. Adapun metode pengumpulan data tersebut adalah sebagai berikut :

#### Metode Studi Lapangan, yang meliputi :

##### 1. Kuesioner

Kuesioner adalah daftar pertanyaan yang dibuat berdasarkan indikator-indikator dari variabel peneliti yang harus direspon oleh responden. Kuesioner merupakan salah satu jenis instrumen pengumpul data yang disampaikan kepada responden/subyek penelitian melalui sejumlah pernyataan. Teknik ini dipilih semata-mata karena : Subyek adalah orang yang mengetahui dirinya sendiri, apa yang dinyatakan oleh subyek kepada peneliti adalah benar dan dapat dipercaya, dan interpretasi subyek tentang pertanyaan/pernyataan yang diajukan kepada subyek adalah sama dengan apa yang dimaksud oleh peneliti (Hadi,2002), Kuesioner ini akan diisi oleh para responden (perkumpulan/yayasan) yang menggunakan/memanfaatkan sarana Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat Tahun 2006 dan calon pemanfaat Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat yang memiliki usaha di bidang pendidikan, olahraga, kesenian dan budaya yang berlokasi di Jalan Kembang Sepatu dan Jalan Sedap Malam Kelurahan Kramat Kecamatan Senen Jakarta Pusat. Dengan perincian sebagai berikut :

- Pemanfaat/penyewa yang telah menggunakan
 

Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat	: 30 orang
---	------------
- Calon Penyewa/pemanfaat
 

Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat	: 46 orang
Jumlah Keseluruhan	: <u>76 orang</u>

##### 2. Wawancara

Wawancara yaitu pembicaraan secara langsung dengan para informan yang terdiri dari para pengelola Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat sebanyak delapan orang dan satu orang dari Dinas olahraga Provinsi DKI Jakarta, hal ini dilakukan untuk dapat memperoleh informasi yang akurat yang dibutuhkan, dan informasi dapat lebih siap diperiksa kesahihannya atas dasar isyarat non verbal .

### 3. Observasi

Teknik ini digunakan untuk mendapat fakta-fakta empirik yang tampak (kasat mata) dan guna memperoleh dimensi-dimensi baru untuk pemahaman konteks maupun fenomena yang diteliti.

### 4. Dokumentasi

Teknik ini dilakukan dengan memanfaatkan dokumen-dokumen tertulis, gambar, foto atau benda-benda lainnya yang berkaitan dengan aspek-aspek yang diteliti.

### 5. Studi Pustaka

Studi Pustaka dilakukan dengan cara mempelajari, mendalami, dan mengutip teori-teori atau konsep-konsep dari sejumlah literatur baik buku, jurnal, majalah atau karya tulis lainnya yang relevan dengan topik, fokus atau variabel penelitian.

#### 5.4 Instrumen Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah, tujuan penelitian dan hipotesis penelitian, dalam penelitian ini digunakan instrumen penelitian dalam bentuk wawancara bebas dan kuesioner untuk memperoleh data-data variabel aksesibilitas, kondisi aset, harga sewa, visibilitas dan keamanan.

Kuesioner yang digunakan didesain berdasarkan skala model Likert yang berisi sejumlah pernyataan yang menyatakan obyek yang hendak diungkap. Penskoran atas kuesioner skala model Likert yang digunakan dalam penelitian ini merujuk pada empat alternatif jawaban, sebagaimana terlihat dibawah ini.

SS	= Sangat Setuju	(4)
S	= Setuju	(3)
TS	= Tidak Setuju	(2)
STS	= Sangat Tidak Setuju	(1)

Instrumen penelitian sebelum digunakan untuk memperoleh data-data penelitian, terlebih dahulu dilakukan uji coba agar diperoleh instrumen yang valid dan reliabel, melalui **Uji Validitas dan Uji Realibilitas**

### Uji Validitas

uji validitas menggunakan metode validitas isi/content validity dengan mengkorelasikan masing-masing skor item pertanyaan dengan mean faktor

menggunakan rumus korelasi pearson 
$$r_{xy} = \frac{n \sum xy - (\sum x)(\sum y)}{\sqrt{\{n \sum x^2 - (\sum x)^2\} \{n \sum y^2 - (\sum y)^2\}}}$$

jika koefisien korelasi antara skor item pertanyaan dengan mean faktor signifikan maka pertanyaan tersebut valid sebagai alat ukur.

### Uji Reliabilitas

Uji reliabilitas menggunakan metode konsistensi internal Alpha Cronbach, dengan

rumus 
$$R = \left( \frac{k}{k-1} \right) \left( 1 - \frac{\sum p_i^2}{\sum p} \right)$$
 jika koefisien Alpha Cronbach lebih besar dari

0,5 maka variabel tersebut cukup reliable sebagai instrumen penelitian.

## 5.5 Metode Pengolahan dan Analisis Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian dianalisis dengan menggunakan **analisis statistik deskriptif dan analisis statistik inferensial.**

**Analisis statistik deskriptif** digunakan untuk mengetahui harga skor minimum, skor maksimum, jangkauan /range, mean, median, modus, standar deviasi dan varian dari masing-masing variabel selanjutnya hasil perhitungan tersebut dideskripsikan dalam frekuensi untuk masing-masing variabel yang kemudian divisualkan dalam bentuk histogram.

**Analisis Statistik Inferensial** digunakann untuk pengujian hipotesis dan generalisasi penelitian. Teknik Analisis data yang digunakan adalah :

#### - Analisis Korelasi

Korelasi Product Moment adalah salah satu metode statistik yang digunakan untuk menentukan tingkat keeratan hubungan antara dua variabel, rumus korelasi product moment adalah sebagai berikut :

$$r_{xy} = \frac{n \sum xy - (\sum x)(\sum y)}{\sqrt{\{n \sum x^2 - (\sum x)^2\} \{n \sum y^2 - (\sum y)^2\}}}$$

Koefisien korelasi yang didapat harus tetap diuji apakah signifikan atau tidak, uji dilakukan menggunakan statistik hitung t dengan rumus:

$$t = \frac{r}{\sqrt{\frac{(1-r^2)}{n-2}}} \text{ dimana } r \text{ adalah besarnya koefisien korelasi dan } n$$

adalah banyaknya sampel. Lalu jika nilai absolut t di atas lebih besar dari t-tabel (Student's t distribution) dengan tingkat kepercayaan  $\alpha$  dan derajat bebas n-2 maka variabel tersebut valid. Secara komputasi (menggunakan program SPSS 12.0) signifikan atau tidaknya korelasi antara skor butir dengan jumlah skor dapat dilihat dari angka P-value (Sig 2-tailed), jika nilai P-value lebih kecil dari tingkat kepercayaan yang digunakan atau  $\alpha$  maka korelasi tersebut signifikan.

- **Analisis Regresi Berganda (Multiple Regression),**

yaitu suatu metode statistik yang digunakan untuk menguji apakah variabel tak bebas dipengaruhi oleh variabel bebas, dimana jumlah variabel bebas yang digunakan lebih dari satu variabel.

Bentuk sederhana persamaan regresi berganda yang digunakan adalah :

$$\hat{Y} = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \dots + \beta_k X_k + ?$$

Keterangan:

Y	=	Variabel Terikat
X <sub>1</sub> , X <sub>2</sub> , X <sub>3</sub> , ..., X <sub>k</sub>	=	Variabel independen
$\beta_0$	=	Konstanta
$\beta_1, \beta_2, \beta_3, \dots, \beta_k$	=	Koefisien regresi untuk variabel independen
?	=	tingkat kesalahan

### - Uji Crostabulasi

Salah satu kegunaan dari crosstabulation adalah untuk mengukur independensi (saling bebas) dari dua variabel. Uji yang digunakan dalam crosstabulation untuk mengetahui apakah dua buah variabel bebas saling bebas adalah uji *chi square*.

Rumus yang digunakan dalam uji ini adalah :

$$\chi^2 = \sum_i \sum_j \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}}$$

Keterangan :

$\chi^2 = Chi-square$

$O_{ij}$  = Frekuensi pengamatan (observasi)

$E_{ij}$  = Frekuensi yang diharapkan

derajat kebebasan (*degree of freedom*) sebesar  $(b-1) \times (k-1)$  dimana  $b$  adalah jumlah baris dan  $k$  jumlah kolom

Hipotesis yang digunakan adalah

$H_0$  : Dua variabel (baris dengan kolom) saling bebas ( tidak berhubungan )

$H_1$  : Dua variabel (baris dengan kolom) tidak saling bebas ( berhubungan )

Hipotesis nol ditolak apabila chi square hitung > chi square tabel atau P-value lebih kecil dari 0.05, Artinya variabel pada baris dan kolom tidak saling bebas atau terdapat hubungan antara kedua variabel tersebut.



## **6. HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

### **6.1 Hasil Analisis**

#### **6.1.1 Analisis Validitas dan Reliabilitas Instrumen Penelitian**

Penelitian ini ditujukan untuk melihat apakah instrumen penelitian (kuesioner) dalam penelitian ini sudah valid dan reliable untuk mengukur faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan aset tanah dan bangunan Gelanggang Remaja kotamadya Jakarta Pusat.

Uji validitas menggunakan metode validitas isi/content validity dengan mengkorelasikan masing-masing skor item pertanyaan dengan mean faktor jika koefisien korelasi antara skor item pertanyaan dengan mean faktor signifikan maka pertanyaan tersebut valid sebagai alat ukur.

Uji reliabilitas menggunakan metode konsistensi internal Alpha Cronbach, jika koefisien Alpha Cronbach lebih besar dari 0,5 maka variabel tersebut cukup reliable sebagai instrumen penelitian.

Kuesioner ini terdiri dari 47 pertanyaan yang ditujukan kepada pemanfaat dan calon pemanfaat Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat yang berjumlah 76 responden. Penelitian ini terdiri dari 5 (lima) faktor variabel bebas (X) yaitu faktor aksesibilitas, kondisis aset, harga sewa, visibilitas dan keamanan , dan 1 (satu) variabel terikat (Y) yaitu faktor pemanfaatan.

### 6.1.1.1 Analisis Validitas dan Reabilitas Faktor Aksesibilitas.

Tabel 6.1 Pearson Correlation - Scale (Alpha) Faktor Aksesibilitas

	Koefisien kor <sup>54</sup> dengan mean faktor	P-value (Sig 2-tailed)	Ket
Sistem Transfortasi	0.625	0.000	valid
Kendaraan Pribadi	0.409	0.000	valid
Kendaraan Umum	0.524	0.000	valid
Bebas Banjir	0.327	0.004	valid
Kemacetan	0.361	0.001	valid
Kedekatan dengan Kantor Swasta	0.490	0.000	valid
Berdekatan dengan terminal, stasiun, shelter	0.441	0.000	valid
Jalan Utama Provinsi	0.419	0.000	valid
Berdekatat dengan pusat perbelanjaan	0.521	0.000	valid
Berdekatan dengan instansi pemerintahan	0.356	0.002	valid
Lokasi Strategis	0.347	0.002	valid

Koefisien Alpha = 0.5560

Sumber : Data yang diolah dari Output SPSS

#### a. Validitas

Koefisien korelasi pada penelitian ini dicari dengan menggunakan korelasi product-moment Pearson untuk kasus sebanyak 76 (N of cases) dengan tingkat signifikansi 5 %, Dari hasil pengolahan data menggunakan SPSS 12.0 , kesebelas butir pertanyaan tersebut mempunyai p-value (dilihat dari Sig 2-tailed) lebih kecil dari tingkat signifikansi yang digunakan 0.05. Dengan demikian maka kesebelas butir tersebut valid untuk mengukur validitas faktor Aksesibilitas.

## b. Reliabilitas

Dari data tersebut terlihat bahwa  $\alpha$  (Alpha) positif sebesar 0,5560 dan lebih besar dari 0.5, dengan demikian maka sebelas butir pertanyaan tersebut reliable untuk mengukur reliabilitas faktor aksesibilitas.

### 6.1.1.2 Analisis Validitas dan Reabilitas Faktor Kondisi Aset

Tabel 6.2 Pearson Correlation - Scale (Alpha) Faktor Kondisi Aset

	Koefisien korelasi dengan mean faktor	P-value (Sig 2-tailed)	Ket
Sarana & prasarana	0.358	0.002	valid
Lahan Parkir	0.686	0.000	valid
Taman Terbuka	0.808	0.000	valid
Tangga Darurat	0.767	0.000	Valid
Resepsionis	0.773	0.000	Valid
Pantry	0.347	0.002	Valid
Perawatan&pemeliharaan	0.524	0.000	Valid
Bentuk Fisik	0.644	0.000	Valid
Fasilitas Kebersihan	0.324	0.004	Valid

Koefisien Alpha = 0.7661

Sumber : Data yang diolah dari Output SPSS

## a. Validitas

Koefisien korelasi pada penelitian ini dicari dengan menggunakan korelasi product-moment Pearson untuk kasus sebanyak 76 (N of cases) dengan tingkat signifikansi 5 %, Dari hasil pengolahan data menggunakan SPSS 12.0 , kesembilan butir pertanyaan tersebut mempunyai p-value (dilihat dari Sig 2-tailed) lebih kecil dari tingkat signifikansi yang digunakan 0.05. Dengan demikian maka kesembilan butir tersebut valid untuk mengukur validitas faktor Kondisi Aset.

## b. Reliabilitas

Dari data tersebut terlihat bahwa  $\alpha$  (Alpha) positif sebesar 0,7661 dan lebih besar dari 0.5, dengan demikian maka sembilan butir pertanyaan tersebut reliable untuk mengukur reliabilitas faktor Kondisi Aset.

### 6.1.1.3 Analisis Validitas dan Reabilitas Faktor Harga Sewa

Tabel 6.3 Pearson Correlation - Scale (Alpha) Faktor Harga Sewa

	Koefisien korelasi dengan mean faktor	P-value (Sig 2-tailed)	Ket
Kesesuaian Tarif	0.550	0.000	Valid
Keterjangkauan	0.546	0.000	Valid
Tarif yang memberatkan	0.435	0.000	Valid
Pemanfaatan Gelanggang Remaja	0.506	0.000	Valid
Jenis Usaha	0.654	0.000	Valid
Luas Tanah/bangunan	0.398	0.000	Valid
Revisi harga sewa	0.489	0.000	Valid

Koefisien Alpha = 0.5191

Sumber : Data yang diolah dari Output SPSS

#### a. Validitas

Koefisien korelasi pada penelitian ini dicari dengan menggunakan korelasi product-moment Pearson untuk kasus sebanyak 76 (N of cases) dengan tingkat signifikansi 5 %, Dari hasil pengolahan data menggunakan SPSS 12.0 , ketujuh butir pertanyaan tersebut mempunyai p-value (dilihat dari Sig 2-tailed) lebih kecil dari tingkat signifikansi yang digunakan 0.05. Dengan demikian maka ketujuh butir tersebut valid untuk mengukur validitas faktor Harga Sewa.

#### b. Reliabilitas

Dari data tersebut terlihat bahwa  $\alpha$  (Alpha) positif sebesar 0,7661 dan lebih besar dari 0.5, dengan demikian maka tujuh butir pertanyaan tersebut reliable untuk mengukur reliabilitas faktor Harga Sewa.

#### 6.1.1.4 Analisis Validitas dan Reabilitas Faktor Visibilitas

Tabel 6.4 Pearson Correlation - Scale (Alpha) Faktor Visibilitas

	Koefisien korelasi dengan mean faktor	P-value (Sig 2- tailed)	Keterangan
Papan Penunjuk	0.809	0.000	Valid
Pintu Gerbang	0.868	0.000	Valid
Promosi	0.776	0.000	Valid

Koefisien Alpha = 0.7525

Sumber : Data yang diolah dari Output SPSS

##### a. Validitas

Koefisien korelasi pada penelitian ini dicari dengan menggunakan korelasi product-moment Pearson untuk kasus sebanyak 76 (N of cases) dengan tingkat signifikansi 5 %, Dari hasil pengolahan data menggunakan SPSS 12.0 , ketiga butir pertanyaan tersebut mempunyai p-value (dilihat dari Sig 2-tailed) lebih kecil dari tingkat signifikansi yang digunakan 0.05. Dengan demikian maka ketiga butir tersebut valid untuk mengukur validitas faktor Visibilitas.

##### b. Reliabilitas

Dari data tersebut terlihat bahwa  $\alpha$  (Alpha) positif sebesar 0,7525 dan lebih besar dari 0.5, dengan demikian maka tiga butir pertanyaan tersebut reliable untuk mengukur reliabilitas faktor Visibilitas.

### 6.1.1.5 Analisis Validitas dan Reabilitas Faktor Keamanan

Tabel 6.5 Pearson Correlation - Scale (Alpha) Faktor Visibilitas

	Koefisien korelasi dengan mean faktor	P-value (Sig 2- tailed)	Keterangan
Sistem Keamanan	0.739	0.000	Valid
Jmh Petugas Keamanan	0.763	0.000	Valid
Kualitas Petugas Keamanan	0.527	0.000	Valid
Kriminalitas	0.387	0.001	Valid
Kerawanan Sosial	0.324	0.004	Valid
Pagar	0.483	0.000	Valid
Patok batas	0.291	0.011	Valid
Dokumen GR	0.576	0.000	Valid
Sengketa	0.302	0.008	Valid
Aman&Nyaman	0.639	0.000	Valid

Koefisien Alpha = 0.6718

Sumber : Data yang diolah dari Output SPSS

#### a. Validitas

Koefisien korelasi pada penelitian ini dicari dengan menggunakan korelasi product-moment Pearson untuk kasus sebanyak 76 (N of cases) dengan tingkat signifikansi 5 %, Dari hasil pengolahan data menggunakan SPSS 12.0 , kesepuluh butir pertanyaan tersebut mempunyai p-value (dilihat dari Sig 2-tailed) lebih kecil dari tingkat signifikansi yang digunakan 0.05. Dengan demikian maka kesepuluh butir tersebut valid untuk mengukur validitas faktor Keamanan.

#### b. Reliabilitas

Dari data tersebut terlihat bahwa  $\alpha$  (Alpha) positif sebesar 0,6718 dan lebih besar dari 0.5, dengan demikian maka sepuluh butir pertanyaan tersebut reliable untuk mengukur reliabilitas faktor Keamanan.

### 6.1.1.6 Analisis Validitas dan Reabilitas Faktor Pemanfaatan

Tabel 6.6 Pearson Correlation - Scale (Alpha) Faktor Pemanfaatan

	Koefisien korelasi dengan mean faktor	P-value (Sig 2-tailed)	Ket
Kesesuaian Fungsi	0.612	0.000	Valid
Keberadaan tempat usaha	0.581	0.000	Valid
Menyewa	0.691	0.000	Valid
Rekomendasi	0.533	0.000	Valid
Sport Center	0.533	0.000	Valid
Privatisasi	0.327	0.004	Valid
Pengelolaan	0.662	0.000	Valid

Koefisien Alpha = 0.6371

Sumber : Data yang diolah dari Output SPSS

#### a. Validitas

Koefisien korelasi pada penelitian ini dicari dengan menggunakan korelasi product-moment Pearson untuk kasus sebanyak 76 (N of cases) dengan tingkat signifikansi 5 %, Dari hasil pengolahan data menggunakan SPSS 12.0 , ketujuh butir pertanyaan tersebut mempunyai p-value (dilihat dari Sig 2-tailed) lebih kecil dari tingkat signifikansi yang digunakan 0.05. Dengan demikian maka ketujuh butir tersebut valid untuk mengukur validitas faktor Pemanfaatan.

#### b. Reliabilitas

Dari data tersebut terlihat bahwa  $\alpha$  (Alpha) positif sebesar 0,6371 dan lebih besar dari 0.5, dengan demikian maka tujuh butir pertanyaan tersebut reliable untuk mengukur reliabilitas faktor Pemanfaatan.

Maka setelah dilakukan uji validitas dan reliabilitas atas variabel faktor-faktor, maka dapat diambil kesimpulan Butir-butir pertanyaan tersebut valid dan reliable untuk mengukur masing-masing faktor.

## 6.1.2 Analisis Deskriptif

### 6.1.2.1 Data Responden

Jumlah responden yang mengisi kuesioner pada penelitian ini berjumlah 76 responden yang terdiri dari :

- Pemanfaat Gelanggang Remaja Kodya Jak-Pus : 30 Responden
- Calon Pemanfaat Gelanggang Remaja Kodya Jak-Pus : 46 Responden

#### 6.1.2.1.1 Bidang Usaha

Tabel. 6.7 Bidang Usaha Responden yang Telah Memanfaatkan dan Calon Pemanfaat Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

Bidang Usaha	Telah Memanfaatkan		Calon Pemanfaat	
	Frequency	Percent	Frequency	Percent
Olah Raga	12	40.0	16	34.8
Seni Budaya	14	46.7	8	17.4
Pendidikan	4	13.3	22	47.8
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0</b>	<b>46</b>	<b>100.0</b>

Sumber : Data yang diolah dari output SPSS

Berdasarkan tabel tersebut dapat diketahui bahwa pemanfaat Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat mayoritas adalah yang memiliki bidang usaha/kegiatan di bidang seni budaya dengan frekuensi sebanyak 14 responden atau 46,7 %, hal ini dikarenakan adanya banyaknya sanggar seni yang memanfaatkan sarana gelanggang remaja sanggar seni ini dibedakan menjadi 2 (dua) kelompok pertama adalah sanggar seni binaan murni yaitu sanggar kesenian yang pengelolaan teknis maupun administratifnya dilakukan oleh manajemen pengurus Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat sedangkan kelompok kedua adalah sanggar kesenian tidak murni yaitu kelompok sanggar seni yang pengelolaan teknis maupun administrative sepenuhnya dilakukan oleh sanggar-sanggar yang bersangkutan. Kelompok sanggar kesenian tidak murni ini cukup eksis melakukan kegiatan seni budaya di Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat baik sanggar seni yang memiliki anggota dari warga sekitar Jakarta Pusat maupun warga yang bertempat tinggal di luar Jakarta Pusat.



Jenis usaha/kegiatan olahraga memiliki frekuensi sebanyak 12 responden atau 40 %, club atau kelompok olahraga ini bukan hanya dari kelompok masyarakat yang ada di sekitar gelanggang tetapi terdapat pula club dari perkantoran maupun pelajar dari sekitar Jakarta pusat dan jenis usaha pendidikan dengan frekuensi 4 responden atau 13,3 %, kegiatan bidang pendidikan ini umumnya dari pihak usaha swasta yang menyelenggarakan kegiatan bimbingan belajar atau kursus kepada pelajar/masyarakat sekitar.

Berdasarkan tabel tersebut dapat diketahui pula bahwa Calon pemanfaat Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat yang berada di sekitar Jalan Kembang Sepatu dan Jalan Sedap Malam mayoritas memiliki bidang usaha/kegiatan di bidang pendidikan dengan frekuensi sebanyak 22 responden atau 47,8 %, hal ini dikarenakan disekitar wilayah ini banyak terdapat sekolah-sekolah dan tempat kursus serta toko-toko buku yang menyediakan kebutuhan sekolah.

Jenis usaha/kegiatan olahraga memiliki frekuensi sebanyak 16 responden atau 34,8 %, club atau kelompok olahraga ini berasal dari perkumpulan olahraga anggota masyarakat yang ada di wilayah ini adanya perkumpulan/club olahraga di wilayah ini sebagai salah satu bentuk upaya untuk mempererat rasa persaudaraan sesama anggota masyarakat dan upaya memberikan aktivitas kegiatan yang positif kepada masyarakat, kelompok/klub olahraga ini juga mendapat perhatian dari pihak pemerintah melalui pembinaan dari pemerintah kelurahan seperti dana perbaikan lapangan bulutangkis, bantuan alat olahraga serta bantuan dana untuk menyelenggarakan pertandingan.

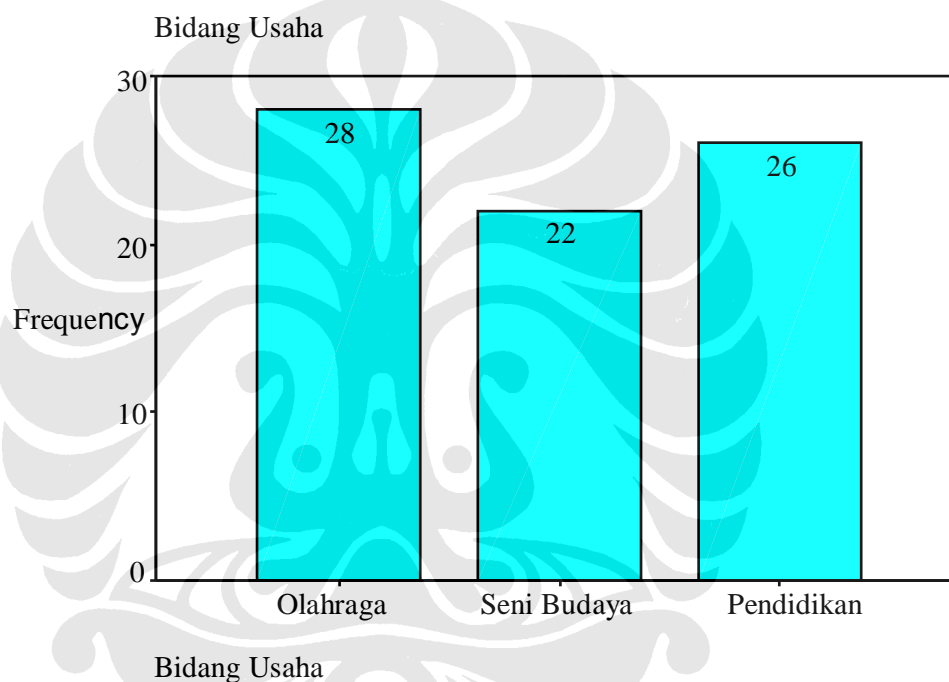
Kegiatan seni budaya memiliki frekuensi sebanyak 8 responden atau 17,4 % kelompok seni budaya ini banyak didominasi oleh kesenian remaja putri dan ibu-ibu yang tergabung dalam perkumpulan majelis taklim, kegiatan seni yang dilakukan berupa kesenian marawis dan qosidah, kelompok kesenian ini telah menunjukkan prestasinya dengan menjadi juara pada event-event perlombaan yang diselenggarakan oleh pemerintah maupun swasta seperti pada tahun 2006 Kelompok qosidahan ini menjadi juara kedua perlombaan tingkat Jakarta Pusat.

## Bidang Usaha Responden Secara Keseluruhan

Tabel 6.8 Bidang Usaha Responden Secara Keseluruhan

Bidang Usaha	Frequency	Percent
Olah Raga	28	36.8
Seni Budaya	22	28.9
Pendidikan	26	34.2
<b>Total</b>	<b>76</b>	<b>100.0</b>

Sumber : Data yang diolah dari output SPSS



Gambar 6.1 Bidang Usaha Responden

Sumber : Data yang diolah dari output SPSS

Dari tabel dan grafik tersebut dapat terlihat bahwa secara keseluruhan responden yang memiliki bidang usaha olahraga merupakan bidang kegiatan yang dominan dengan frekuensi sebanyak 28 responden atau 36,8 %, berdasarkan hal tersebut maka dapat diketahui bahwa kegiatan olah raga paling dominan bagi aktivitas pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat untuk itu menjadikan Gelanggang Remaja kotamadya Jakarta Pusat sebagai Sport Center di Jakarta Pusat dengan fasilitas olah raga yang lengkap dapat menunjang perkembangan dan kemajuan olah raga.

Responden yang memiliki bidang usaha pendidikan mencapai 26 responden atau 34,2 %, responden yang memiliki bidang pendidikan dan responden yang memiliki bidang usaha pendidikan cukup dominant karena memang Kecamatan Senen ini selain memiliki sekolah-sekolah pemerintah dan swasta yang cukup banyak serta di dukung adanya usaha perdagangan buku-buku murah maupun usaha penerbitan dan percetakan buku.

Bidang usaha Seni dan budaya sebanyak 22 responden atau 28,9 %. Secara keseluruhan Responden dalam penelitian ini hampir seimbang antara yang memiliki jenis kegiatan di bidang olah raga, dan pendidikan.

#### 6.1.2.1.2 Jumlah anggota /Karyawan

Tabel. 6.9 Jumlah Anggota/Karyawan Responden yang Telah Memanfaatkan dan Calon Pemanfaat Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

Jumlah Anggota/kary	Telah Memanfaatkan		Calon Pemanfaat	
	Frequency	Percent	Frequency	Percent
< 20 orang	13	43.3	37	80.4
20 – 50 orang	12	40.0	4	8.7
> 50 orang	5	16.7	5	10.9
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0</b>	<b>46</b>	<b>100.0</b>

Sumber : Data yang diolah dari output SPSS

Berdasarkan tabel tersebut dapat diketahui bahwa pemanfaat Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat yang memiliki anggota di bawah 20 orang dengan frekuensi 13 responden atau 43,3 %,pemanfaat Gelanggang Remaja ini sebagian besar berupa kelompok – kelompok kecil namun walaupun memiliki jumlah anggota yang relative sedikit namun keberadaan mereka cukup eksis dalam memanfaatkan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.

Responden dengan jumlah anggota antara 20-50 orang dengan frekuensi sebanyak 12 responden atau 40,0 %, berdasarkan jumlah anggotanya dapat diketahui bahwa pemanfaat Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat ini termasuk dalam kategori usaha kecil dan menengah.

Responden yang memiliki anggota lebih dari 50 orang dengan frekuensi 5 responden atau 16,7 %. Jumlah anggota lebih dari 50 orang biasanya merupakan

anggota sanggar seni/theater, atau kelompok fitness yang memiliki anggota dalam jumlah yang cukup banyak selain itu.

Berdasarkan tabel tersebut pula dapat diketahui bahwa calon pemanfaat Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat yang memiliki anggota di bawah 20 orang dengan frekuensi 37 responden atau 80 % , hal ini juga menandakan bahwa usaha calon pemanfaat Gelanggang Remaja merupakan jenis usaha kecil yang perlu mendapat perhatian dari pemerintah terutama penyediaan tempat/lokasi yang strategis bagi mereka ,sedangkan yang memiliki anggota antara 20-50 orang dengan frekuensi sebanyak 4 responden atau 8,7 %.

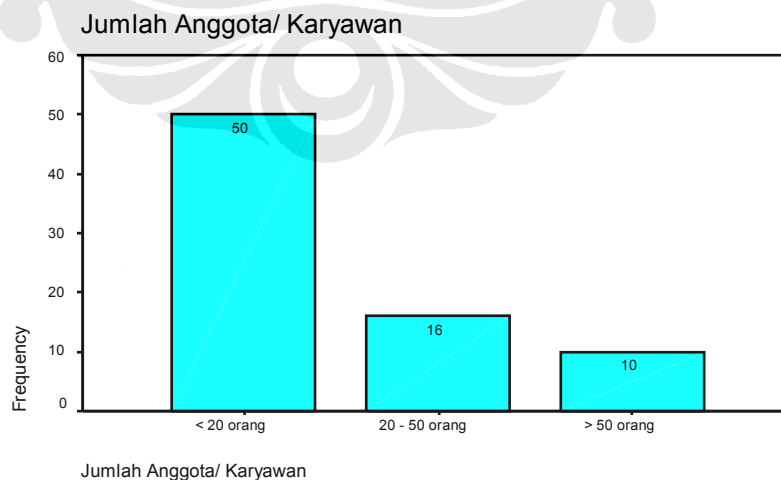
Responden yang memiliki anggota lebih dari 50 orang dengan frekuensi 5 responden atau 10,9 % dan jumlah anggota lebih dari 50 orang biasanya merupakan usaha bimbingan belajar dan kursus ketrampilan.

### Responden Secara Keseluruhan

Tabel 6.10 Jumlah Anggota/Karyawan Responden Secara Keseluruhan

Jumlah Anggota/karyawan	Frequency	Percent
< 20 orang	50	65.8
20 – 50 orang	16	21.1
> 50 orang	10	13.2
<b>Total</b>	<b>76</b>	<b>100.0</b>

Sumber : Data yang diolah dari output SPSS



Gambar 6.2 Jumlah Anggota/Karyawan Responden Secara Keseluruhan

Sumber : Data yang diolah dari output SPSS

Dari tabel dan grafik tersebut dapat terlihat bahwa responden yang memiliki anggota kurang dari 20 orang dengan frekuensi sebanyak 50 responden atau 65,8 % memiliki angka tertinggi, hal ini menunjukkan bahwa responden ini seharusnya mendapat perhatian lebih terutama dari pihak pemerintah dalam usaha mengembangkan potensi/usahanya.

Responden yang memiliki anggota antara 20-50 orang dengan frekuensi sebanyak 16 responden atau 21,1 %, dan responden yang memiliki anggota lebih dari 50 orang dengan frekuensi 10 responden atau 13,2 %.

Jumlah anggota lebih dari 50 orang biasanya merupakan usaha bimbingan belajar dan kursus ketrampilan yang usahanya tidak semata-mata bersifat komersil.

### 6.1.2.1.3 Luas Area yang digunakan

Tabel. 6.11 Luas Area yang digunakan Responden yang Telah Memanfaatkan dan Calon Pemanfaat Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

Luas Area	Telah Memanfaatkan		Calon Pemanfaat	
	Frequency	Percent	Frequency	Percent
< 50 M <sup>2</sup>	12	40.0	4	8.7
50-100 M <sup>2</sup>	4	13.3	15	32.6
> 100 M <sup>2</sup>	14	46.7	27	58.7
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100.0</b>	<b>46</b>	<b>100.0</b>

Sumber : Data yang diolah dari output SPSS

Berdasarkan tabel tersebut dapat diketahui bahwa pemanfaat Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat yang menggunakan area di bawah 50 Meter<sup>2</sup> memiliki frekuensi sebanyak 12 responden atau 40,0 %, ,sedangkan yang menggunakan area antara 50-100 Meter<sup>2</sup> memiliki frekuensi sebanyak 4 responden atau 13,3 %, dan responden yang menggunakan luas area lebih dari 100 Meter<sup>2</sup> memiliki frekuensi 14 responden atau 46,7 %. Jumlah responden yang menggunakan area lebih dari 100 Meter<sup>2</sup> ini umumnya menggunakan lapangan olahraga, aula dan kolam renang.

Berdasarkan tabel tersebut pula dapat diketahui bahwa calon pemanfaat Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat yang menggunakan area dibawah

50 Meter<sup>2</sup> memiliki frekuensi sebanyak 4 responden atau 8,7 % pemanfaat ini memiliki usaha seperti salon, dan toko buku.

Responden yang menggunakan area antara 50 – 100 Meter<sup>2</sup> memiliki frekuensi sebanyak 15 responden atau 32,6 % , dan calon responden yang menggunakan area di atas 100 Meter<sup>2</sup> memiliki frekuensi sebanyak 27 responden atau 58,7 %.

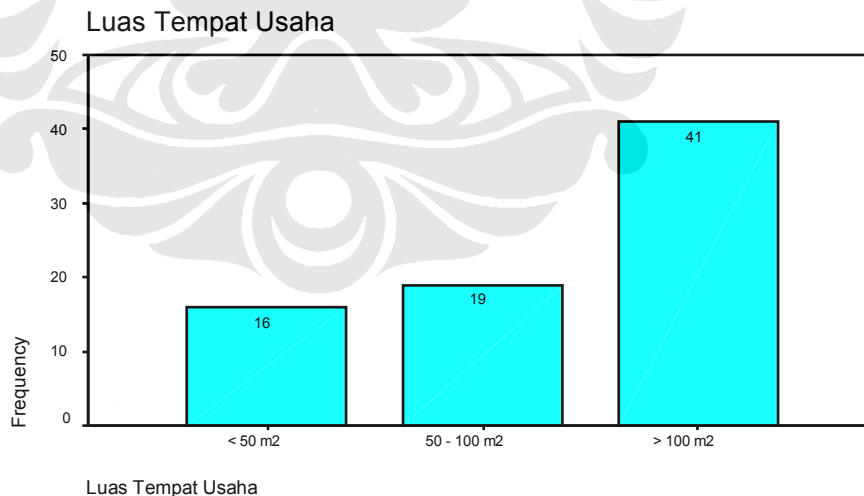
Responden yang menggunakan area lebih dari 100 Meter<sup>2</sup> adalah sekolah, tempat bimbingan belajar dan toko buku yang merangkap tempat/kantor penerbitan buku.

### Responden Secara Keseluruhan

Tabel 6.12 Luas area/tempat usaha yang digunakan Responden Secara Keseluruhan

Luas Area	Frequency	Percent
< 50 M <sup>2</sup>	16	21.1
50-100 M <sup>2</sup>	19	25.0
> 100 M <sup>2</sup>	41	53.9
<b>Total</b>	76	100.0

Sumber : Data yang diolah dari output SPSS



Gambar. 6.3 Luas Area/ Tempat Usaha yang Digunakan Responden Secara Keseluruhan

Sumber : Data yang diolah dari output SPSS

Dari tabel dan grafik tersebut dapat terlihat bahwa responden yang menggunakan area lebih dari 100 meter memiliki frekuensi tertinggi sebanyak 41 responden atau 53,9 % hal ini dikarenakan area yang digunakan adalah lapangan olahraga, aula, tempat bimbingan belajar dan kolam renang. sedangkan responden yang menggunakan area antara 50 -100 meter memiliki frekuensi sebanyak 19 responden atau 25 % dan responden yang menggunakan area kurang dari 50 meter memiliki frekuensi sebanyak 16 responden atau 21,1 %.

### 6.1.2.2 Deskriptif Faktor-Faktor

#### 6.1.2.2.1 Faktor Aksesibilitas

Tabel 6. 13 Deskriptive Statistics Item Pertanyaan Kuesioner Faktor Aksesibilitas

Faktor Aksesibilitas	M in	Max	Mean	Std.dev
1. Sistem Transfortasi	2	4	3.33	.53
2. Kendaraan Pribadi	1	3	<b>2.82</b>	.53
3. Kendaraan Umum	3	4	3.25	.44
4. Bebas Banjir	2	4	2.91	.49
5. Kemacetan	2	4	2.86	.39
6. Kedekatan dengan Kantor Swasta	2	4	3.63	.51
7. Berdekatan dengan terminal, stasiun,shelter	2	4	<b>3.72</b>	.48
8. Jalan Utama Provinsi	2	4	2.91	.37
9. Berdekatan dengan pusat perbelanjaan	2	4	2.99	.26
10. Berdekatan dengan instansi pemerintahan	3	4	3.64	.48
11. Lokasi Strategis	2	4	3.03	.54

Sumber : Data yang di olah dari output SPSS

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa item pertanyaan aksesibilitas no.7 memiliki nilai mean terbesar dengan nilai 3.72 yang memiliki arti bahwa sebagian besar responden setuju bahwa lokasi gelanggang remaja dekat dengat terminal bis, stasiun kereta dan shelter busway hal ini dapat menjadi daya tarik bagi perorangan/kelompok untuk memanfaatkan gelanggang remaja karena moda transportasi umum menuju gelanggang cukup mudah.

Pertanyaan no.2 memiliki mean terkecil dengan nilai 2.82 yang memiliki arti bahwa gelanggang remaja ini cukup sulit dicapai dengan menggunakan kendaraan pribadi karena tidak tersedianya areal parkir sehingga menyulitkan bagi orang yang akan memanfaatkan sarana dan prasarana gelanggang remaja dengan menggunakan kendaraan pribadi.

#### 6.1.2.2.2 Faktor Kondisi Aset

Tabel 6. 14 Deskriptive Statistics Item Pertanyaan Kuesioner Faktor Kondisi Aset

Faktor Kondisi Aset	Min	Max	Mean	Std.dev
1. Sarana & prasarana	2	4	2.84	.63
2. Lahan Parkir	1	4	2.95	.65
3. Resepsionis	1	4	2.97	.78
4. Tangga Darurat	1	4	2.71	.71
5. Taman Terbuka	1	4	<b>3.07</b>	.74
6. Pantry	1	4	2.68	.66
7. Perawatan & pemeliharaan	2	4	2.83	.57
8. Bentuk Fisik	1	4	<b>2.61</b>	.71
9. Fasilitas Kebersihan	1	4	2.63	.65

Sumber : Data yang diolah dari output SPSS

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa item pertanyaan faktor kondisi aset no.5 memiliki nilai mean terbesar dengan nilai 3.07 yang memiliki arti bahwa sebagian besar responden setuju bahwa lokasi gelanggang remaja memiliki taman terbuka sebagai sarana pemanfaat gelanggang remaja untuk melakukan aktivitasnya, walaupun taman terbuka ini terlihat kurang terawat dan tidak terpelihara dengan baik.

Pertanyaan no.8 memiliki mean terkecil dengan nilai 2.61 yang memiliki arti bahwa gelanggang remaja ini memiliki bentuk fisik yang tidak menarik karena kondisinya bangunan yang sudah cukup tua, banyak bagian-bagian bangunan yang rusak, instalasi listrik, air dan lain-lain yang belum pernah mengalami perbaikan secara menyeluruh, untuk itu perlu adanya upaya perbaikan gelanggang remaja secara menyeluruh selain untuk menambah daya tarik bagi para pemanfaat gelanggang remaja juga untuk keamanan, dan kenyamanan pemanfaat gelanggang remaja.



### 6.1.2.2.3 Faktor Harga Sewa

Tabel 6. 15 Deskriptive Statistics Item Pertanyaan Kuesioner Faktor Harga Sewa

Faktor Harga Sewa	Min	Max	Mean	Std.dev
1. Kesesuaian Tarif	2	4	3.07	.44
2. Keterjangkauan	2	4	3.01	.42
3. Tarif yang memberatkan	2	4	3.04	.60
4. Pemanfaatan	2	4	<b>3.22</b>	.45
5. Jenis Usaha	1	4	2.66	.74
6. Luas Tanah/bangunan	2	4	3.21	.47
7. Revisi harga sewa	1	3	<b>1.92</b>	.48

Sumber : Data yang diolah dari output SPSS

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa item pertanyaan faktor Harga Sewa no.4 memiliki nilai mean terbesar dengan nilai 3.22 yang memiliki arti bahwa sebagian besar responden setuju bahwa harga sewa sangat mempengaruhi keputusan dalam memanfaatkan gelanggang remaja. Harga sewa yang ditetapkan gelanggang remaja selama ini berdasarkan Retribusi Daerah yang ditetapkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Pertanyaan no.7 memiliki mean terkecil dengan nilai 1.92 yang memiliki arti bahwa harga sewa yang di tetapkan telah cukup baik sehingga responden tidak setuju apabila harga sewa mengalami revisi tiap tahun karena apabila harga sewa berubah setiap tahun akan menyulitkan mereka, dan sebagai masukan dari responden perubahan atau revisi harga sewa dapat dilakukan setiap tiga atau lima tahun sekali.

### 6.1.2.2.4 Faktor Visibilitas

Tabel 6. 16 Deskriptive Statistics Item Pertanyaan Kuesioner Faktor Visibilitas

Faktor Visibilitas	Min	Max	Mean	Std.dev
1.Papan Penunjuk	1	4	<b>2.83</b>	.79
2.Pintu Gerbang	1	4	<b>2.68</b>	.79
3.Promosi	1	4	2.78	.69

Sumber : Data yang diolah dari output SPSS

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa item pertanyaan faktor Visibilitas no.1 memiliki nilai mean terbesar dengan nilai 2.83 yang memiliki arti bahwa sebagian besar responden setuju bahwa papan petunjuk Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat tampak jelas walaupun sekarang kondisinya papan petunjuk itu tertutup oleh rimbunnya pohon dan tenda-tenda dari pedagang kaki lima yang ada di sepanjang Jalan Raya Stasiun Senen.

Pertanyaan no.2 memiliki mean terkecil dengan nilai 2.68 yang memiliki arti bahwa gelanggang remaja tidak memiliki pintu gerbang khusus, sehingga untuk masuk ke areal gelanggang remaja ini dapat masuk dari semua sisi gelanggang remaja.

#### 6.1.2.2.5 Faktor Keamanan

Tabel 6. 17 Deskriptive Statistics Item Pertanyaan Kuesioner Faktor Keamanan

Faktor Keamanan	Min	Max	Mean	Std.dev
1. Sistem Keamanan	1	4	2.79	.68
2. Jmh Petugas Keamanan	1	4	2.49	.70
3. Kualitas Petugas Keamanan	2	4	2.75	.61
4. Kriminalitas	1	4	2.63	.76
5. Kerawanan Sosial	1	4	2.82	.72
6. Pagar	2	4	2.59	.59
7. Patok batas	1	4	<b>2.45</b>	.64
8. Dokumen Gelanggang Remaja	2	4	2.93	.50
9. Sengketa	2	4	<b>2.96</b>	.38
10. Aman&Nyaman	1	4	2.86	.71

Sumber : Data yang diolah dari output SPSS

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa item pertanyaan faktor Keamanan no.9 memiliki nilai mean terbesar dengan nilai 2.96 yang memiliki arti bahwa sebagian besar responden setuju bahwa sengketa dalam pengelolaan gelanggang remaja dapat diselesaikan dengan baik, maksud dari pernyataan tersebut bahwa selama ini pengelola gelanggang cenderung untuk tidak mempermasalahkan banyaknya kaki lima yang menggunakan areal gelanggang remaja secara tidak resmi dan panggung terbuka yang dikuasai yayasan Kurnia

Group, walaupun selama ini telah ada upaya penertiban namun belum memperoleh hasil yang optimal.

Pertanyaan no.7 memiliki mean terkecil dengan nilai 2.45 yang memiliki arti bahwa patok atau batas wilayah areal gelanggang remaja ini tidak jelas sehingga tidak diketahui dengan jelas batas-batas wilayah dan memungkinkan orang menyalahgunakan areal gelanggang remaja dengan cara yang illegal.

#### 6.1.2.2.6 Faktor-faktor yang mempengaruhi Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

**Tabel 6.18 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat**

<b>Faktor</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>	<b>Mean</b>	<b>Std Deviation</b>
<b>Aksesibilitas</b>	2.55	3.64	3.1890	.1990
<b>Kondisi Aset</b>	1.89	3.67	2.8099	.4020
<b>Harga Sewa</b>	2.29	3.57	2.8835	.2667
<b>Visibilitas</b>	1.00	4.00	2.7632	.6178
<b>Keamanan</b>	2.10	3.70	2.7263	.3218

Sumber : data yang diolah dari output SPSS

Dari data-data pada tabel 6.11 terlihat bahwa nilai rata-rata skor yang terbesar adalah faktor aksesibilitas yaitu sebesar 3.1890, sedangkan yang terkecil faktor keamanan yaitu sebesar 2.7263. Dari nilai standar deviasi terlihat bahwa skor faktor yang paling beragam adalah faktor visibilitas yaitu sebesar 0.6178 dapat dilihat juga dari nilai minimum 1 dan maksimum 4, hal ini menunjukkan penilaian/ persepsi responden mengenai faktor visibilitas Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat cukup beragam. Sedangkan nilai standar deviasi yang paling kecil yaitu faktor Aksesibilitas sebesar 0.1990 dapat dilihat dari nilai minimum sebesar 2.55 dan maksimum sebesar 3.64 hal ini menunjukkan penilaian/ persepsi responden mengenai faktor aksesibilitas hampir sama.

### 6.1.3 Analisis Kuantitatif

#### 6.1.3.1 Uji Korelasi

Tabel 6.19 Korelasi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

	Aksesibilitas	Kondisi Aset	Harga Sewa	Visibilitas	Keamanan	Pemanfaatan
Aksesibilitas	1.000	.075	.208	.030	.042	.120
Kondisi Aset	.075	1.000	.337**	.514**	.538**	.472**
Harga Sewa	.208	.337**	1.000	-.073	.136	.283*
Visibilitas	.030	.514**	-.073	1.000	.287*	.148
Keamanan	.042	.538**	.136	.287*	1.000	.430**

\*\* Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

\* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Sumber : Data yang diolah dari output SPSS

Tabel di atas menunjukkan hubungan/ korelasi antara variabel-variabel bebas dengan variabel Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat. Dari tabel di atas diketahui pula bahwa hanya ada 3 faktor saja yang berhubungan dengan Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat, yaitu faktor Kondisi Aset, Harga Sewa dan Keamanan.

#### 6.1.3.1.1 Hubungan antara faktor Kondisi Aset dengan faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

Ho: Tidak terdapat hubungan antara faktor Kondisi Aset dengan faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

Ha: Terdapat hubungan antara faktor Kondisi Aset dengan faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

Nilai koefisien korelasi sebesar 0.472 dengan nilai p-value yang signifikan pada level 0.01 yang artinya juga signifikan pada level 0.05, maka tolak Ho yang berarti Ha diterima atau Terdapat hubungan yang signifikan antara faktor Kondisi Aset dengan faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.

**6.1.3.1.2 Hubungan antara faktor Harga Sewa dengan faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat**

Ho: Tidak terdapat hubungan antara faktor Harga Sewa dengan faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

Ha: Terdapat hubungan antara faktor Harga Sewa dengan faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

Nilai koefisien korelasi sebesar 0.283 dengan nilai p-value yang signifikan pada level 0.05, maka tolak Ho yang berarti Ha diterima atau Terdapat hubungan yang signifikan antara faktor Harga Sewa dengan faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.

**6.1.3.1.3 Hubungan antara faktor Keamanan dengan faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat**

Ho: Tidak terdapat hubungan antara faktor Keamanan dengan faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

Ha: Terdapat hubungan antara faktor Keamanan dengan faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

Nilai koefisien korelasi sebesar 0.430 dengan nilai p-value yang signifikan pada level 0.01 yang artinya juga signifikan pada level 0.05, maka tolak Ho yang berarti Ha diterima atau Terdapat hubungan yang signifikan antara faktor Keamanan dengan faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.

### 6.1.3.2 Uji Regresi Berganda

Tabel 6.20 Hasil Model Regresi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	1.847	.247		7.488	.000
Kondisi Aset	.401	.087	.472	4.612	.000
2 (Constant)	1.451	.308		4.713	.000
Kondisi Aset	.288	.101	.339	2.854	.006
Keamanan	.262	.126	.247	2.077	.041

Dependent Variable : Pemanfaatan

R-Square: 0.267

F: 13.268

Sig F: 0.000

Sumber : Data yang diolah dari output SPSS

Tabel-tabel di atas merupakan hasil rangkuman output SPSS yang menerangkan model regresi dengan variabel bebas faktor Aksesibilitas, Faktor Kondisi Aset, Faktor Harga Sewa, Faktor Visibilitas, dan Faktor Keamanan dan variabel tak bebas Faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan, dengan menggunakan metode stepwise. Tabel-tabel tersebut menerangkan langkah-langkah regresi dengan Metode stepwise yaitu sebagai berikut:

- Memilih variabel bebas untuk model regresi satu per satu, variabel bebas dipilih berdasarkan koefisien korelasi yang terbesar dengan variabel terikat.
- Model 1 hanya memasukkan variabel Kondisi Aset sedangkan model 2 memasukkan variabel Kondisi Aset dan Keamanan.
- Menghitung R dan R-Square sesuai dengan jumlah variabel bebas yang dimasukkan dalam model regresi. Pada Model 1 nilai R sebesar 0.472 (koefisien korelasi antara Kondisi Aset dengan Pemanfaatan) dan R-Square sebesar 0.223. Pada Model 2 nilai R sebesar 0.516 (Koefisien korelasi berganda antara Kondisi Aset dan Keamanan dengan Pemanfaatan), R-Square sebesar 0.267.
- Tabel Anova; Menghitung F dan Sig F sesuai dengan jumlah variabel bebas yang dimasukkan dalam model regresi.

- Menghitung koefisien regresi, sesuai dengan jumlah variabel bebas yang dimasukkan dalam model regresi.
- Menerangkan variabel-variabel apa saja yang dikeluarkan dalam model regresi, variabel-variabel yang dikeluarkan menunjukkan variabel yang tidak berpengaruh terhadap variabel terikat.

Dengan hasil di atas cukup dilihat dari model terakhir saja yaitu model 2 untuk dianalisis. Bentuk sederhana model regresi berganda yang digunakan adalah:

$$\hat{Y} = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \dots + \beta_k X_k + \epsilon_i$$

Berdasarkan tabel diketahui dari kolom Beta maka dapat diperoleh persamaan sebagai berikut :

$$\hat{Y} = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \epsilon_i$$

$$\hat{Y} = 1.451 + 0.288 (\text{Kondisi Aset}) + 0.262 (\text{keamanan}) + \epsilon_i$$

Dimana :

$\beta_0 = 1.451$ , artinya apabila nilai kondisi aset dan keamanan tetap atau sama dengan nol atau nilai kondisi aset dan keamanan tidak mengalami penambahan/pengurangan, maka nilai pemanfaatan sebesar nilai konstanta yaitu 1.451.

$\beta_1 = 0.288$ , artinya satuan nilai peningkatan variabel pemanfaatan apabila ada penambahan satu satuan pada variabel kondisi aset dimana variabel keamanan tidak mengalami perubahan.

$\beta_2 = 0.262$ , artinya satuan nilai peningkatan variabel pemanfaatan apabila ada penambahan satu satuan pada variabel keamanan dimana variabel kondisi aset tidak mengalami perubahan.

- **Korelasi Berganda dan Koefisien Determinasi**

Hasil korelasi berganda dan koefisien determinasi ditunjukkan oleh nilai R dan R-Square pada tabel di atas, dengan hipotesis sebagai berikut:

Ho: Tidak terdapat hubungan antara variabel bebas secara bersama-sama dengan faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

Ha: Terdapat hubungan antara variabel bebas secara bersama-sama dengan faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

Dengan nilai R sebesar 0.516, dan nilai F sebesar 13.268, sigF sebesar 0.000 lebih kecil dari 0.05 maka  $H_0$  pada hipotesis di atas ditolak pada tingkat signifikansi 0.05 yang artinya terima  $H_a$  atau Terdapat hubungan antara variabel bebas secara bersama-sama dengan faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.

Koefisien Determinasi (R-Square) sebesar 0.267 artinya hanya 26.7% saja variabel Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat dapat dijelaskan oleh Faktor Kondisi Aset, dan Faktor Keamanan. Hal ini menunjukkan masih ada faktor lain yang mempengaruhi Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat yang belum dimasukkan oleh peneliti pada model regresi ini.

- **Melihat Pengaruh Variabel Bebas Secara Bersama-sama Terhadap Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat**

Sama halnya dengan korelasi berganda, untuk melihat Pengaruh Variabel Bebas Secara Bersama-sama Terhadap Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat ditunjukkan oleh statistik uji F, dengan hipotesis sebagai berikut:

$H_0$ : Tidak terdapat pengaruh variabel bebas secara bersama-sama terhadap faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

$H_a$ : Terdapat pengaruh variabel bebas secara bersama-sama terhadap faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

Dengan nilai F sebesar 13.268 dan sig F sebesar 0.000 lebih kecil dari 0.05 maka  $H_0$  pada hipotesis di atas ditolak pada tingkat signifikansi 0.05 yang artinya terima  $H_a$  atau Terdapat pengaruh yang signifikan variabel bebas secara bersama-sama terhadap faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.



• **Melihat Pengaruh Variabel Bebas Secara Individual Terhadap Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat**

Untuk mengetahui variabel/ faktor apa saja yang berpengaruh terhadap Pemanfaatan Aset maka uji yang dilakukan adalah uji t, dari tabel hasil rangkuman regresi di atas terlihat hanya ada 2 faktor saja yang berpengaruh terhadap Pemanfaatan Aset yaitu Kondisi Aset dan Keamanan.

**6.1.3.2.1 Pengaruh faktor Kondisi Aset terhadap faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat**

Ho: Tidak terdapat pengaruh faktor Kondisi aset terhadap faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

Ha: Terdapat pengaruh faktor Kondisi aset terhadap faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

Nilai koefisien regresi sebesar 0.288 dengan nilai t sebesar 2.854 dan p-value 0.06 lebih kecil dari 0.05 maka faktor ini berpengaruh signifikan pada level 0.05, maka tolak Ho yang berarti Ha diterima atau Terdapat pengaruh faktor Kondisi aset terhadap faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.

**6.1.3.2.2 Pengaruh faktor Keamanan terhadap faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat**

Ho: Tidak terdapat pengaruh faktor Keamanan terhadap faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

Ha: Terdapat pengaruh faktor Keamanan terhadap faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

Nilai koefisien regresi sebesar 0.262 dengan nilai t sebesar 2.077 dan p-value 0.041 lebih kecil dari 0.05 maka faktor ini berpengaruh signifikan pada level 0.05, maka tolak Ho yang berarti Ha diterima atau Terdapat pengaruh faktor Keamanan terhadap faktor Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat. Dilihat dari nilai Koefisien Beta, faktor Kondisi Aset sebesar 0.339 dan faktor keamanan sebesar 0.247 maka diantara kedua faktor

yang berpengaruh ini yang pengaruhnya lebih besar adalah faktor Kondisi Aset. Maka penting sekali untuk memperhatikan faktor Kondisi Aset dalam upaya mengoptimalkan pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

### 6.1.3.3 Uji Crostabulasi

Tabel 6.21 Tabulasi Silang antara Kategori Pemanfaatan dan Kategori Responden

Count	Kategori Responden		Total	
	Pemanfaat	Calon Pemanfaat		
Kategori	Rendah	10	10	20
Pemanfaatan	Sedang	14	22	36
	Tinggi	6	14	20
Total		30	46	76

Chi-Square = 1.684, Sig = 0.431

Sumber : Data yang diolah dari output SPSS

Tabel Crosstab ini untuk melihat hubungan antara kategori responden (pemanfaat lama dengan calon pemanfaat) dengan persepsi terhadap Pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat. Skor Persepsi terhadap Pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat dikategorisasi menjadi 3 kelompok (Rendah, sedang, tinggi) menggunakan metode persentil. Kelompok Rendah yang mean skornya lebih kecil dari persentil ke-33 yaitu lebih kecil dari 2.8571, kelompok Sedang yang nilai mean skornya terletak antara range persentil ke-33 (2.8571) sampai persentil ke-66 (3) sedangkan kategori Tinggi yang mean skornya lebih besar dari nilai Persentil ke-66 (3).

Hipotesis:

Ho: Hubungan antara Kategori Pemanfaatan dan Kategori Responden saling independen

Ha: Hubungan antara Kategori Pemanfaatan dan Kategori Responden tidak saling independen

Dari tabel di atas didapat nilai Chi-Square sebesar 1.684 dan nilai Sig sebesar 0.431 lebih besar dari 0.05, aturan keputusan Tolak Ho jika nilai Sig lebih kecil dari 0.05 (taraf kepercayaan yang digunakan), tetapi dalam uji hipotesis disini Ho

diterima (gagal ditolak) karena nilai sig  $0.431 > 0.05$  yang berarti antara kategori responden dengan kategori pemanfaatan saling independen (tidak berhubungan). Hal ini menunjukkan tidak ada kecenderungan persepsi mengenai pemanfaatan aset tanah dan bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat antara pemanfaat lama dengan calon pemanfaat .

## **6.2 Pembahasan**

Berdasarkan hasil analisis di atas dapat diketahui bahwa faktor-faktor yang memiliki hubungan yang signifikan dengan faktor pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat adalah faktor kondisi aset, harga sewa dan keamanan.

Faktor-faktor yang memiliki pengaruh yang signifikan dengan faktor pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat adalah faktor kondisi aset dan Faktor keamanan. Sedangkan Faktor-faktor yang tidak berpengaruh secara signifikan adalah faktor Aksesibilitas, faktor harga sewa dan faktor visibilitas.

Pada pembahasan ini peneliti berusaha menghimpun informasi tentang kondisi aset, Harga Sewa, Keamanan, aksesibilitas dan visibilitas di Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat, selain itu akan dihimpun pula informasi tentang potensi, masalah, peluang dan kendala untuk selanjutnya akan diperoleh suatu Strategi Pengembangan Pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.

### **6.2.1 Faktor Kondisi Aset, Harga sewa, Keamanan, Aksesibilitas dan Visibilitas**

#### **6.2.1.1 Faktor Kondisi Aset**

Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat saat ini telah berusia 33 tahun, di usianya yang telah cukup matang tersebut telah banyak sumbangan yang diberikan gelanggang Remaja terhadap perkembangan masyarakat saat ini, Gelanggang Remaja ini pernah digunakan sebagai tempat penyelenggaraan even-even penting seperti PON (Pekan Olahraga Nasional) tahun 1975, bahkan pada saat Sea Games gelanggang inipun pernah digunakan. Gelanggang Remaja ini dan menjadi suatu tempat kebanggaan bagi Kawasan Senen khususnya dan Jakarta Pusat umumnya, dan hal ini dapat menunjukkan bahwa salah satu hasil program pembangunan dapat menjadi tempat yang berarti bagi negara. Namun

permasalahan umum yang muncul seiring bertambah usia gelanggang remaja saat ini adalah banyaknya fasilitas gelanggang remaja yang telah rusak dan kondisinya kurang terawat.

Saat ini, masalah serius yang dihadapi oleh pengelola Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat adalah kurangnya dana pemeliharaan dan perawatan, dengan kondisi usia bangunan gelanggang remaja yang telah cukup tua memerlukan dana pemeliharaan dan perawatan yang cukup besar. Selain itu juga tidak terdapat fasilitas yang dapat membantu perkembangan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat. Tempat parkir adalah fasilitas langka di gelanggang remaja ini, sehingga untuk mengadakan even-even besar sulit dilakukan saat ini.

### 6.2.1.2 Faktor Harga Sewa

Harga sewa untuk menggunakan fasilitas sarana dan prasarana Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat di tetapkan melalui tarif Retribusi Daerah berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2006 tentang Retribusi Daerah.

Tabel 6.22 Tarif Pemakaian Gedung Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

No	URAIAN	TARIF
1	Gedung Olah Raga	Rp 850.000,- / 5 jam
2	Auditorium	Rp 600.000,- / 5 jam
3	Gedung Serbaguna	Rp 500.000,- / 5 jam
4	Sewa Ruang dalam Gedung	Rp 185.000,- / M <sup>2</sup> / Thn
5	Sewa lahan/ruangan di luar Gedung	Rp 75.000,- / M <sup>2</sup> / Thn
6	Fasilitas Kolam Renang	
	-Hari biasa	Rp 1.600,- / orang
	-Hari libur	Rp 2.000,- / orang
	-Malam hari	Rp 5.000,- / orang

Sumber : Laporan Tahunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat, 2006

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa harga sewa sarana dan prasarana Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat relatif lebih murah di bandingkan dengan harga sewa lahan/ruangan di daerah sekitarnya, hal ini dikarenakan Gelanggang Remaja ini merupakan fasilitas umum dan sosial yang disiapkan oleh

pemerintah sehingga tarif yang digunakan mengikuti peraturan daerah yang ditetapkan pemerintah melalui Peraturan daerah yang mengatur mengenai Retribusi Daerah.

Berdasarkan informasi yang diperoleh untuk sewa ruangan di dalam atau diluar gedung sistem sewanya pertahun dan setiap tahunnya para penyewa tersebut harus memperpanjang kontrak sewanya apabila masih akan menggunakan ruangan tersebut.

Penyewa ruangan dalam gedung menggunakan ruangan sebagai tempat sekertariat perkumpulan ,kantin, atau tempat latihan fitnes dan tempat kursus, sedangkan penyewa lahan/ruangan di luar gedung adalah para pedagang makanan, dan loper koran/majalah.

Fasilitas kolam renang di gelanggang remaja ini sangat banyak diminati/dimanfaatkan oleh masyarakat sekitar dan tidak pernah sepi dari pengunjung hal ini dikarenakan tarif yang ditetapkan relatif sangat murah mengingat fasilitas kolam renang di kawasan senen ini hanya di miliki oleh Gelanggang Remaja saja sedangkan competitor yang ada, adalah fasilitas kolam renang yang ada di hotel-hotel di sekitar Gelanggang Remaja seperti Hotel Acacia yang berlokasi di Jalan Raya Kramat memiliki fasilitas kolam renang yang dapat dimanfaatkan oleh umum dengan tarif Rp 25.000,-/orang untuk sekali pemakaian dan untuk berlangganan sebesar Rp 125.000,-/orang/bulan.Pengelolaan kolam renang di Hotel Acacia ini dikerjasamakan antara pihak pengelola hotel dan pihak swasta (PT.Odisus) sehingga pengelolaan fasilitas kolam renang cukup baik. Selain itu umumnya hotel-hotel yang ada di sekitar kawasan senen ini walaupun memiliki fasilitas kolam renang tapi tidak dapat dimanfaatkan oleh umum karena hanya diperuntukan bagi pengunjung hotel yang menginap di hotel tersebut.

Tarif harga sewa ini sangat berhubungan dengan pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.

### 6.2.1.3 Faktor Keamanan

Lokasi Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat ini dahulu adalah sebuah lokasi prostitusi terkenal di Jakarta, selain itu premanisme, minuman keras dan sejumlah hal negatif lainnya adalah suatu hal yang lazim terjadi di tempat ini. Setelah pembangunan Gelanggang Remaja ini berbagai kegiatan positif mulai dapat dilaksanakan namun karena lokasi gelanggang remaja ini yang tidak memiliki pagar batas yang jelas dan akses masuk kedalam gelanggang remaja yang bersifat terbuka dari segala sisi, mengakibatkan keamanan gelanggang tidak baik sehingga sampai dengan saat ini kesan tingkat kriminalitas dan kerawan sosial cukup tinggi kondisi ini semakin terasa bila malam hari dengan banyaknya gembel dan PSK yang ada di areal gelanggang remaja.

Jumlah petugas keamanan yang tidak memadai dan kurangnya koordinasi dengan instansi terkait mengakibatkan upaya meningkatkan keamanan di gelanggang remaja ini belum dapat di capai secara optimal

Secara yuridis gelanggang remaja ini telah memiliki sertifikat atas nama pemda DKI Jakarta sejak tahun 1981, namun hingga saat ini aset pemda DKI ini belum dapat di manfaatkan secara optimal karena salah satu aset gelanggang remaja (Panggung Terbuka) masih dikuasai oleh Yayasan Kurnia Gelanggang remaja dan lahan-lahan kosong di sekitar gelanggang remaja dimanfaatkan oleh para pedagang kaki lima untuk berdagang secara ilegal. Pedagang kaki lima ini telah membangun tempat berdagangnya baik secara permanen dan semi permanen dengan tidak mengindahkan kebersihan lingkungan.

Saat ini telah ada upaya untuk melakukan penertiban pedagang kaki lima di sekitar gelanggang remaja namun karena kurangnya koordinasi dengan instansi terkait dan sifat penertiban yang kurang tegas serta tidak dilakukan secara kontiyu, kondisi keamanan dan ketertiban di gelanggang remaja ini belum tercapai secara maksimal , faktor keamanan ini perlu mendapat perhatian khusus karena faktor keamanan ini memiliki hubungan dan pengaruh yang besar terhadap pemanfaatan gelanggang remaja.

#### **6.2.1.4 Faktor Aksesibilitas**

Faktor Aksesibilitas Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat ini tidak mempengaruhi pemanfaatan gelanggang remaja hal ini dikarenakan akses menuju gelanggang remaja ini sangat mudah karena letak gelanggang remaja ini berada di pusat kota , berada pada jalan utama provinsi dan dilengkapi dengan tersedianya berbagai macam transportasi umum, adanya terminal bis kota, shelter bus way, dan stasiun kereta api, selain itu letak gelanggang remaja ini berdekatan dengan property lain seperti perkantoran swasta, pemerintah, dan pusat perbelanjaan.

#### **6.2.1.4 Faktor Visibilitas**

Faktor visibilitas ini tidak memiliki pengaruh terhadap pemanfaatan gelanggang remaja, karena selama ini telah ada upaya dari pihak pengelola untuk memberi pagar batas pada bangunan gedung gelanggang remaja, namun karena kurangnya dana pemeliharaan dan perawatan pagar tersebut telah banyak yang rusak dan dicuri pemulung sehingga pagar batas itu fungsinya sudah tidak ada lagi. Papan petunjuk gelanggang remaja ini telah ada, namun karena posisi letaknya berada ditempat yang cukup strategis sehingga banyak dimanfaatkan oleh pihak lain seperti pedagang kaki lima untuk berdagang secara illegal sehingga posisi papan petunjuk ini tidak dapat terlihat dengan jelas. Promosi terhadap pemanfaatan gelanggang remaja sebenarnya telah ada dengan tersedianya pamlet tentang fasilitas Gelanggang Remaja Jakarta Pusat , namun pamlet ini tidak disebarluaskan secara meluas kepada masyarakat, hanya orang-orang yang berkunjung ke gelanggang remaja yang dapat memperoleh pamlet tersebut.

### **6.2.2 Potensi, Masalah, Peluang dan Kendala Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat**

#### **6.2.2.1 Potensi Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat**

Aktivitas Seni dan Budaya serta olah raga sudah berlangsung semenjak Gelanggang Remaja ini didirikan, hingga saat ini aktivitas masih berlangsung dan ada yang sudah dikelola sendiri oleh masyarakat dengan menggunakan gelanggang remaja sebagai tempat latihan/pertunjukannya.

Gelanggang Remaja Jakarta Pusat ini memiliki potensi yang cukup besar untuk dikembangkan mengingat dahulu gelanggang remaja ini pernah menjadi pusat penyelenggaraan berbagai event yang dari yang sifatnya lokal, regional, nasional hingga internasional. Prestasi sebagai tuan rumah penyelenggaraan PON dan even olah raga asia, adalah sebuah memori yang tidak dihilangkan.

Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat ini menjadi base camp bagi sejumlah aktivitas kepemudaan, sehingga untuk pembinaan generasi muda dan pelatihan keorganisasian, Gelanggang Remaja ini memiliki peran yang vital.

#### **6.2.2.2 Masalah Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat**

Dana pemeliharaan dan perawatan gedung sangat tergantung pada dana APBD sehingga nilai anggarannya untuk tahun 2006 baru mencapai Rp 345.000.000,-. Dengan nilai anggaran sejumlah itu, ternyata belum dapat memenuhi biaya pemeliharaan dan perawatan di Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat ini. Manajemen Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat yang masih sangat sederhana dan cenderung pada operasional dan administrasi serta mekanisme pengambilan keputusan yang kurang bebas. Sistem manajemen ini kurang dapat mengembangkan aktivitas maupun sumber daya yang ada di Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.

Lahan parkir untuk pengunjung Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat hampir tidak ada, terutama untuk ukuran bus sedang hingga besar. Lahan parkir yang dahulu digunakan, sudah diganti menjadi monumen HKSAN, yang saat ini tidak memiliki fungsi yang spesifik.

Calon penumpang kereta api yang membludak sering memancing berbagai oknum untuk melakukan tindakan-tindakan melanggar hukum.

Monumen HKSAN, tidak memiliki fungsi spesifik karena segi estetis tidak dipertahankan, kurang dapat menarik perhatian pengunjung, sering menjadi tempat kumpul kriminal dan disekitarnya masih banyak PKL dan PMKS sehingga mengganggu pemandangan dan mengurangi minat pengunjung, pada malam hari, monumen terlihat menyeramkan.

Perkembangan PKL yang makin tidak terkendali. Lahan di depan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat inipun tidak luput dari aktivitas ini dan mengganggu jalan masuk kedalam Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.



Gelandangan dan pengemis seringkali menggunakan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat sebagai tempat tinggalnya. Masalahnya, mereka kurang dapat menjaga kebersihan dan keutuhan kualitas Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.

#### **6.2.2.3 Peluang Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat**

Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat adalah gelanggang pemuda tempat pendidikan seni, budaya dan olahraga, terbesar di Jakarta Pusat. Selain itu fungsi yang diembannya sekarang sudah mengarah pada pemerataan pendidikan dan pengembangan pengetahuan. Pengembangan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat untuk penyesuaian dengan kebutuhan masyarakat akan memberikan kesempatan pada masyarakat umum untuk mengembangkan dirinya.

Lokasi Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat dan Stasiun Senen berdekatan dengan sentra aktivitas lainnya. Pengembangan yang searah dengan kawasan lainnya dapat menjadikan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat dan Stasiun Senen menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pengembangan Senen dan menjadikan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat sebagai base bagi klub olahraga atau seni budaya kebanggaan Jakarta Pusat/DKI Jakarta.

#### **6.2.2.4 Kendala Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat**

Lahan yang merupakan pemberian PT KAI mengharuskan lahan sebagai fasilitas umum bagi masyarakat, memerlukan perhatian khusus sehingga dalam pengembangan tidak ada pihak yang merasa dirugikan/ditipu atau dimanfaatkan. Lahan untuk parkir secara horizontal tidak ada lagi, selain itu efisiensi lahan menghendaki penggunaan lahan yang lebih dapat berguna bagi pengunjung dan masyarakat sekitar.

#### **6.2.3. Upaya Pengembangan Pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat**

Berdasarkan tinjauan teori yang telah dikemukakan di bab sebelum dapat diketahui bahwa kawasan senen ini berkembang menjadi sebuah kota karena adanya aktivitas kegiatan masyarakat di bidang perdagangan, keagamaan dan pemerintahan. Adanya makam kramat yang berada di kawasan senen ini menjadi

salah satu pemicu perkembangan kawasan Senen karena makam ini banyak didatangi orang-orang baik yang berada di Jakarta maupun di luar Jakarta.

Perkembangan kawasan Senen menjadi sebuah kota memungkinkan warga kotanya untuk berinteraksi dengan orang lain termasuk dengan orang luar dan aktivitasnya warga kota yang dinamis memerlukan sarana dan prasarana kota yang memadai selain itu akibat dari interaksi tersebut timbullah berbagai macam permasalahan yang mengakibatkan kota mengalami perubahan yang amat pesat.

Keterbatasan lahan di Kawasan Senen ini mengakibatkan sulitnya pemerintah untuk menyediakan sarana dan prasarana kota sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Untuk itu pemerintah sebagai estate manager diuntut untuk mampu mengelola aset kota secara profesional sehingga dapat menjadi kota yang baik.

Gelanggan Remaja Kotamadya Jakarta Pusat sebagai aset kota yang berada di kawasan Senen ini memiliki potensi yang tinggi dalam mengembangkan ekonomi ekonomi kota dan dalam mengoptimalkan pengelolaan Gelanggan Remaja Kotamadya Jakarta Pusat ini 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.

Dalam Manajemen aset pemanfaatan Gelanggan Remaja Kotamadya Jakarta Pusat, aset-aset seharusnya hanya ada untuk mendukung penyediaan pelayanan/jasa. Titik permulaan yang utama untuk memastikan hal tersebut adalah menyusun hubungan antara penyediaan pelayanan gelanggan remaja dan aset gelanggan remaja. Aset tanah dan bangunan gelanggan remaja adalah suatu masukan/input bagi penyediaan pelayanan di Gelanggan Remaja Kotamadya Jakarta Pusat. Tujuan utama dalam manajemen aset ini adalah membantu Gelanggan Remaja Kotamadya Jakarta Pusat agar dapat membantu memenuhi tujuan penyediaan pelayanan secara efektif dan efisien.

Dengan manajemen aset yang efektif diharapkan akan :

- Memperbesar manfaat gelanggan Remaja Kotamadya Jakarta Pusat dengan memastikan bahwa aset digunakan dan dipelihara dengan layak.

- Mengurangi kebutuhan akan aset baru dan menghemat uang melalui teknik manajemen kebutuhan dan pilihan manfaat non aset (seperti leasing.dsb)
- Memperoleh nilai uang yang lebih besar melalui penilaian ekonomis atas pilihan yang diambil dalam perkiraan siklus hidup dan biaya penuh, teknik manajemen nilai, dan keterlibatan sektor swasta.
- Mengurangi pengadaan aset yang tidak perlu dengan membuat organisasi (pemerintah) menyadari, dan mensyaratkan mereka agar membayar seluruh biaya yang timbul atas perolehan dan penggunaan aset; dan
- Memfokuskan perhatian pada hasil dengan memberikan pembebanan tanggungjawab, akuntabilitas, dan keperluan pelaporan secara jelas.
- Manajemen Aset adalah suatu proses yang berkelanjutan selama masa manfaat aset. Program manajemen aset suatu organisasi (pemerintah) harus mencakup seluruh aktivitas – aktivitas dalam siklus manajemen

Sedangkan pengelolaan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat dalam pengertian manajemen properti adalah suatu upaya pengelolaan harta kekayaan yang meliputi penyewaan, pengawasan, penagihan sewa, perawatan dan pengelolaan properti untuk pihak lain. Untuk itu perlu memperhatikan aspek manajemen properti ini agar pengelolaan gelanggang remaja ini dapat efektif dan efisien karena selama ini fungsi manajemen properti terutama dalam manajemen perawatan dan manajemen sosial belum secara terlaksana secara optimal.

Pengelolaan Gelanggang Remaja Kotamadya selama ini terlihat belum melaksanakan secara optimal konsolidasi dan koordinasi dengan pihak/instansi terkait secara rutin dan berkelanjutan, belum optimalnya pelaksanaan pengawasan yang melekat (waskat), dan sistem administrasinya belum berjalan secara optimal sehingga belum ada perubahan yang signifikan dalam mengelola aset gelanggang remaja. Berdasarkan berbagai pembahasan yang telah di uraikan di atas maka upaya yang dapat dilakukan dalam pengembangan pemanfaatan sebagai berikut:

#### **6.2.3.1 Pengembangan Kualitas Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat**

Peremajaan bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat dan fasilitas pendukungnya mengingat usia bangunan gelanggang remaja yang sudah tua dan melalui peremajaan ini diharapkan dapat meningkatkan keamanan dan kenyamanan

serta keselamatan dalam memanfaatkan fasilitas gelanggang remaja termasuk didalamnya peningkatan kualitas dan kuantitas peralatan penunjang kegiatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

Perlu adanya suatu studi pengembangan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat dan melakukan perencanaan fisik Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat dan fasilitas pendukungnya yang seperti: Pengembangan lahan parkir untuk pengunjung Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat, pengembangan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat, pengembangan Ruang Terbuka Hijau, perbaikan dan penataan monumen HKS dan penerapan seni lighting untuk mempercantik penampilan di malam hari dan pengembangan bangunan mix use, dan perencanaan hunian Susun dan Fasilitasnya

Pengembangan wujud fisik Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat diharapkan akan menjadi salah satu monumen di Jakarta Pusat dan fasilitas umum terbaik di Jakarta Pusat.

#### **6.2.3.2 Pengembangan Manajemen**

Pengembangan manajemen dapat dilakukan dengan pengaturan kembali sistem manajemen pengelola Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat, pengadaan bagian khusus yang menangani pengembangan gelanggang remaja dan yang terpenting adalah pengembalian manajemen teater terbuka ke dalam bagian manajemen Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat

Selain itu perlu dilaksanakan pelatihan manajerial bagi pengelola perkumpulan seni, budaya, pendidikan dan olah raga, pembinaan kemampuan organisasi generasi muda serta melakukan pengelolaan manajemen mandiri bagi Gelanggang Remaja dengan demikian diharapkan dapat terwujud manajemen Gelanggang Remaja yang profesional dan berorientasi pada masa depan.

#### **6.2.3.3 Peningkatan Keamanan dan ketertiban**

Langkah awal yang dapat dilakukan dalam upaya meningkatkan keamanan dan ketertiban adalah dengan melakukan sosialisasi peraturan tentang keamanan dan ketertiban di Kawasan Senen kepada masyarakat sehingga masyarakat dapat paham dan mengerti peraturan tersebut dan mengerti bahwa ada konsekuensi yang harus ditanggung apabila melanggar peraturan tersebut dan harus ada pengawasan yang melekat dalam penerapan peraturan tersebut.

Perlu adanya upaya meningkatkan kualitas dan kuantitas petugas keamanan di Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat dan pengembangan Sistem keamanan mandiri dengan melakukan koordinasi dengan pihak instansi terkait dalam upaya meningkatkan keamanan dan ketertiban gelanggang remaja.

Pengadaan penertiban dan penanganan terhadap pedagang kaki lima di area Gelanggang Remaja dengan melakukan :

- Pendataan dan pemetaan pedagang kaki lima di sekitar gelanggang remaja.
- Penetapan zona larangan bagi aktivitas perdagangan kaki lima
- Pengembangan areal perdagangan yang resmi di sekitar gelanggang remaja.
- Pengembangan kemampuan ex-PKL dalam program pembinaan PKL di Proyek Senen.

Dengan melakukan penangan/penertiban kaki lima maka diharapkan akan terwujud area Gelanggang Remaja Koatamadya Jakarta Pusat bebas kaki lima.

#### **6.2.3.4 Pengembangan Aktivitas Olah raga, Pendidikan, kesenian dan kebudayaan.**

Pengembangan pertunjukan seni rakyat dengan melibatkan masyarakat sekitarnya sebagai pelaku utamanya, mengadakan pentas rutin bagi peserta latihan seni budaya, pengembangan kompetisi olah raga, seni budaya secara teratur, pengembangan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat sebagai kedudukan utama klub profesional dalam bidang olah raga , seni dan budaya, pengembangan minat baca bagi anak-anak dan remaja, pengembangan program pendidikan terbuka dan melaksanakan event-event tertentu yang berlokasi di Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat. Dengan melakukan aktivitas tersebut maka diharapkan hal itu dapat menjadi hiburan dan kebanggaan rakyat Jakarta Pusat.

## 7. KESIMPULAN DAN SARAN

### 7.1 Kesimpulan

1. Secara Deskriptif, hasil analisis data pemanfaat dan calon pemanfaat Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat dapat diketahui bahwa bidang usaha olah raga merupakan bidang usaha yang dominan dan memiliki potensi besar untuk dikembangkan dan hal ini dapat menjadi informasi atau masukan dalam program pengembangan pemanfaatan gelanggang remaja menjadi sport center di Jakarta Pusat. Sedangkan Jumlah Anggota/karyawan responden rata-rata berjumlah 30 orang, dengan jumlah anggota/karyawan yang relatif sedikit ini maka usaha ini termasuk dalam kategori usaha kecil dan menengah (UKM), untuk itu maka perlu adanya upaya pemerintah untuk melakukan pembinaan dalam upaya mengembangkan potensi mereka dengan salah satunya memberikan lokasi/tempat strategis bagi mereka dalam mengembangkan usahanya.
2. Dari hasil analisis dapat diketahui bahwa yang memiliki hubungan yang signifikan dengan faktor pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat adalah faktor kondisi aset, harga sewa dan faktor keamanan. Sedangkan yang memiliki pengaruh yang signifikan terhadap faktor pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat adalah faktor kondisi aset dan faktor keamanan, kedua faktor inilah yang perlu mendapat perhatian yang serius dalam upaya mengembangkan pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.
3. Upaya pengembangan pemanfaatan aset tanah dan bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat dapat dilakukan melalui :
  - Pengembangan Kualitas Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.
  - Pengembangan Manajemen
  - Peningkatan Keamanan dan ketertiban
  - Pengembangan Aktivitas Olah raga, Pendidikan, kesenian dan kebudayaan.

## 7.2 Saran – Saran

Saran-saran ini ditujukan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui UPT Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat, sebagai berikut :

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 dalam bentuk kerjasama manajemen maupun kerjasama operasional, hal ini dapat dilakukan dalam upaya mengembangkan pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.
2. Faktor Keamanan memiliki pengaruh yang signifikan dalam pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat, maka perlu di lakukan upaya meningkatkan keamanan dengan cara :
  - Melakukan koordinasi pengamanan dengan instansi terkait
  - Melakukan penertiban secara berkala dan kontinue
  - Melakukan pengaman secara fisik yaitu dengan melakukan pemagaran, pemasangan patok batas dan sebagainya.
  - Melakukan pengamanan secara yuridis yaitu dengan melengkapi dokumen kepemilikan.
3. Perlu segera menginventarisir kembali aset tanah dan bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat yang belum dimanfaatkan secara optimal dengan mencari data yang aktual mengenai kondisi aset tersebut melaporkan hasil inventarisir tersebut kepada instansi yang berwenang.
4. Melakukan koordinasi dengan instasi terkait dalam upaya melakukan pembahasan mengenai kemungkinan untuk mengkerjasamakan pengembangan/pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat dengan pihak ketiga, apabila aset telah siap untuk dikerjasamakan dengan pihak ketiga, maka langkah selanjutnya adalah menawarkan kepada pihak ketiga untuk menjalin kerjasama, jika perlu mempromosikannya melalui media massa, internet, atau media promosi lainnya sehingga kalangan swasta mengetahuinya.

## DAFTAR REFERENSI

### Buku:

- Adya, A.(1995). *Manajemen Aset Publik*, Jakarta.
- Azwar,S.(2003). *Reliabilitas dan Validitas*, Yogyakarta:Pustaka Pelajar.
- Bastian,I.(2002).*Privatisasi di Indonesia, Teori dan Implementasi*, Jakarta: Salemba Empat.
- Creswell,J.(2002). *Research Design*, Jakarta: KIK Press.
- Gallion, A.(1986).*The Urban Pattern*, City Planning and design, Fifth Edition.
- Hadi,S.(2002). *Metodologi Research, Jilid 2*, Yogyakarta:Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi Universitas Gajah Mada.
- Hamid,A.(2002). *An Introduction to Property Marketing*, Malaysia: Universiti Teknologi Malaysia.
- Hasan,Iqbal.(2005).*Pokok-pokok Materi Statistik 1 (statistik Deskriptif)*, Jakarta:PT.Bumi Aksara.
- Hasibuan,M.(2005). *Manajemen, Dasar, Pengertian, dan Masalah*, Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Koeter, Raldi H.(1997).*Persektif Lingkungan Desa-Kota*, Jakarta:Universitas Indonesia.
- Kotler, P.(1987). *Dasar-Dasar Pemasaran*, Jakarta: CV. Intermedia.
- .(2003). *Marketing Insights From A to Z*, Jakarta : Erlangga.
- Linda Wee Keng Neo, L and Tong Kok Wing.(1997). *The 4 Rs Asian Shopping Centre Managemen*, Singapore: Marshal Cavendish Internasional.Lusht,K; *Real Estate Valuation*, America: Times Mirror Higher Education Group.
- Lusht, Kenneth M.(1997). *Real Estate Evaluation:Principles and Applications*,Times Mirror Higher Education Group, United States Of America.
- Lynch,K.(1984). *Good City Form*, USA: The MIT Press.



- McGee, T.G.(1967) *The Southeast Asian City:A Social Geography of The Primate Cities of Southeast Asia*.London:G.Bell and Sons ltd.
- Nurmadi,A.(1999). *Manajemen perkotaan*, Yogyakarta:Lingkaran Bangsa.
- Osborne, David dan Plastrik Peter.(2000).*Memangkas Birokrasi, Seri Manajemen Strategi No. 3, Edisi Revisi*. Jakarta: Penerbit PPM Jakarta.
- Parsudi, S.(2004). *Masyarakat dan Kebudayaan Perkotaan*,Jakarta: Yayasan Pengembangan Kepolisian.
- Prawoto,A.(2003).*Teori dan Praktek Penilaian Properti*, Yogyakarta:BPFE.
- Rahayu,Sri.(2005) *Aplikasi SPSS Versi 12.00 dalam Riset Pemasaran*, Bandung : CV.Alfabeta.
- Riduwan, T.(2004).*Metode dan Teknik Menyusun Tesis*, Bandung: CV. Alfabeta.
- Rutherford, Denney G.(1990).*Hotel Management and Operation*, New York.
- Savas, ES.(1987) *Privatization the Key to Better Government*. New York : Baruch College City University of New York.
- Singaribun, Masri dan Sofian Effendi.(1989). *Metode Penelitian Survai*, Jakarta: Pustaka LP3ES.
- Siregar,D.(2002). *Optimalisasi Pemberdayaan Harta Kekayaan Negara*. Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama.
- .(2004). *Manajemen Aset*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Sjoberg,G.(1960). *The Preindustrial City*, New York:The Free Press.
- Sugiyono.(1997). *Metode Penelitian Administratif*, Bandung: Alfabeta.
- Sulaiman,A.(2001). *Manajemen Aset Daerah*, Jakarta: STIA LAN.
- Sulastiyono,A.(2004).*Manajemen Penyelenggaraan Hotel*,Bandung:Alfabeta
- Sumarwan,U.(2003). *Perilaku Konsumen, Teori dan Penerapannya dalam Pemasaran*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Tarigan, R.(2005). *Perencanaan Pembangunan Wilayah*, Jakarta :PT Bumi Aksara.
- Weber,M.(1966). *The City*, New York: The Free Press.

**LAIN-LAIN**

Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah

Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara  
Pemerintah Pusat dan Daerah

Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pemerintah Ibukota Negara  
Republik Indonesia Jakarta

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2005 tentang Standar  
Akuntansi Pemerintahan.

Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 tentang Rencana  
Tata Ruang Wilayah (RTRW) Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 10 Tahun 2002 tentang Rencana  
Strategis Daerah (Renstrada) Provinsi DKI Jakarta Tahun 2002-2007

Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2003 tentang Rencana  
Pembangunan Tahunan.

Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 23 tahun 2000 tentang  
Pedoman Pemanfaatan Barang Daerah Provinsi DKI Jakarta

Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 138 tahun 2001 tentang  
Organisasi dan Tata Kerja Dinas Olahraga dan Pemuda Provinsi DKI  
Jakarta.

Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 97 tahun 2002 tentang  
Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis di  
Lingkungan Dinas Olahraga dan Pemuda Provinsi DKI Jakarta.

Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Catatan H.Ali Sadikin, Gubernur  
Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta 1966 – 1977, Jakarta

Laporan Kegiatan Tahun 2006 Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat.

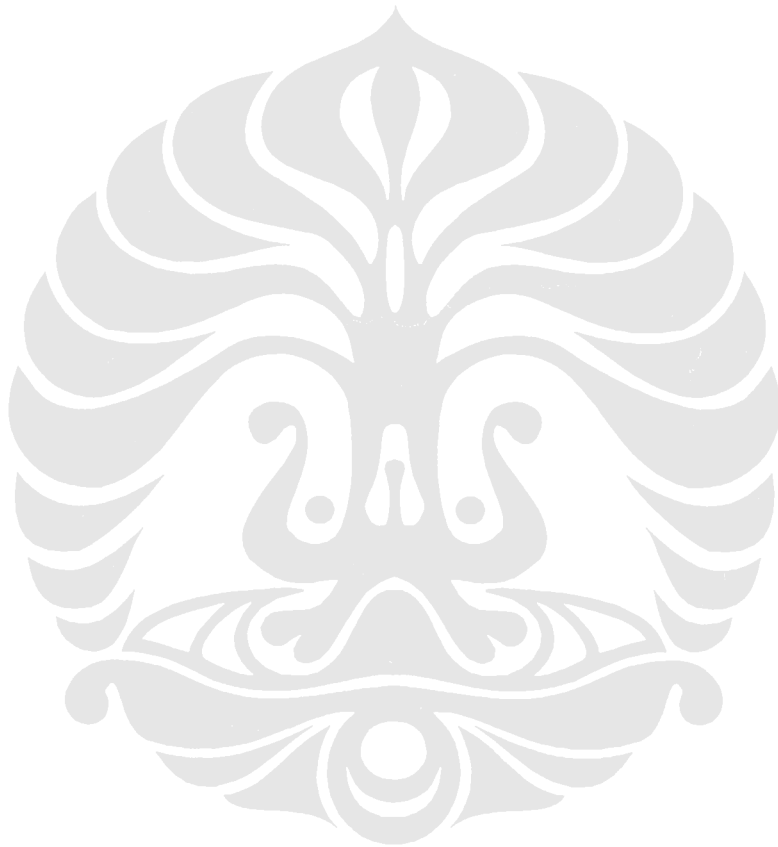
Laporan Penataan Kawasan Senen, Badan Perencanaan Kotamadya Jakarta Pusat.  
2002.

Kecamatan Dalam Angka Tahun, BPS Kotamadya Jakarta Pusat

Jakarta Pusat Dalam Angka Tahun, BPS Kotamadya Jakarta Pusat

Harian Kompas, Kamis 1 Februari 2007 " Gelanggang Remaja Bertahan 37 Tahun".

Makalah "Dua Belas Tahun Gelanggang Remaja Planet Senen" tahun 1986





**KAJIAN PENGEMBANGAN PERKOTAAN  
KEKHUSUSAN MANAJEMEN ASET PERKOTAAN  
PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS INDONESIA  
Gedung Pascasarjana Universitas Indonesia  
Jalan Salemba Raya 4 Jakarta Pusat 10430**

---

---

**Kepada**

**Yth. Para Pemanfaat /Calon Pemanfaat**

**Sarana Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat /Pengusaha  
yang memiliki usaha di bidang Olahraga, Pendidikan, Kesenian dan  
Kebudayaan**

**Di - Tempat**

**Dengan Hormat,**

Survey ini dilakukan semata untuk kelengkapan tesis S-2 peneliti yang berjudul **“Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat”**. Survey dilakukan untuk mendapat informasi mengenai pemanfaatan Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat, Atas bantuan dan kerjasamanya, saya mengucapkan terimakasih.

Hormat Saya,

Lilik Yuli Handayani

NPM. 7105102224

**KUESIONER**  
**PEMANFAATAN DAN CALON PEMANFAAT**  
**GELANGGANG REMAJA KOTAMADYA JAKARTA PUSAT**

**Kepada : Pimpinan Perusahaan/Perkumpulan/Yayasan**

1. Nama Usaha/Perkumpulan/Yayasan : .....
2. Nama Pimpinan/ketua : .....
3. Alamat : .....
4. Usaha/kegiatan beroperasi sejak tahun : .....
5. Bidang Usaha/kegiatan : .....
- a. Olah raga                      b. Seni Budaya                      c. Pendidikan
6. Jumlah Anggota/Karyawan : .....
- a. < 20 Orang                      b. 20 - 50 orang                      c. > 50 orang
7. Luas tempat usaha yang digunakan : .....
- a. < 50 M<sup>2</sup>                      b. 50 – 100 M<sup>2</sup>                      c. > 100 M<sup>2</sup>

**Diisi bagi yang telah Memanfaatkan Sarana Gelanggang Remaja  
Kotamadya Jakarta Pusat**

- Sarana Gelanggang yang dimanfaatkan : .....
- Menggunakan sarana Gelanggang Remaja
- Dari tahun : .....

**Beri tanda silang (X) pada kolom yang telah disediakan**

**Keterangan pernyataan :**

- SS = Sangat Setuju
- S = Setuju
- TS = Tidak Setuju
- STS = Sangat Tidak Setuju

No.	Pertanyaan	Pernyataan			
		SS	S	TS	STS
<b>Faktor Aksesibilitas</b>					
1.	Sistem Transportasi Menuju lokasi gelanggang Remaja sudah cukup baik.				
2.	Lokasi Gelanggang Remaja sulit dicapai dengan kendaraan pribadi.				
3.	Banyaknya jenis angkutan umum menuju lokasi Gelanggang Remaja.				
4.	Lokasi Gelanggang Remaja Bebas Banjir.				
5.	Lokasi Gelanggang Remaja sering mengalami kemacetan.				
6.	Lokasi Gelanggang Remaja dekat Pusat bisnis dan perkantoran swasta				
7.	Lokasi Gelanggang Dekat terminal bis, stasiun kereta, shelter busway.				
8.	Lokasi Gelanggang berada dekat Jalan Utama Provinsi.				
9.	Lokasi Gelanggang Remaja dekat dengan pusat perbelanjaan seperti pasar, dan mal.				
10.	Lokasi Gelanggang Remaja dekat dengan kantor/instansi Pemerintah seperti kecamatan, kelurahan , polsek dll.				
11.	Lokasi Gelanggang Remaja sangat strategis.				

No.	Pertanyaan	Pernyataan			
		SS	S	TS	STS
<b>Faktor Kondisi Aset</b>					
1.	Sarana dan Prasarana Gelanggang Remaja kurang lengkap.				
2.	Tersedianya sarana parkir di Gelanggang Remaja.				
3.	Adanya bagian informasi (resepsionis) pada Gelanggang Remaja.				
4.	Adanya tangga darurat pada bangunan gedung Gelanggang Remaja.				
5.	Adanya taman terbuka pada Gelanggang Remaja.				
6.	Adanya Pantry (dapur) pada gedung Gelanggang Remaja				
7.	Bangunan gedung Gelanggang Remaja terawat dan terpelihara dengan baik.				
8.	Bentuk Fisik Gedung Gelanggang Remaja menarik.				
9.	Fasilitas Kebersihan Gelanggang Remaja sudah baik.				

No.	Pertanyaan	Pernyataan			
		SS	S	TS	STS

### Faktor Harga Sewa

1. Harga sewa yang ditetapkan sesuai dengan fasilitas yang disediakan.
2. Harga sewa yang ditetapkan cukup terjangkau.
3. Harga sewa yang ditetapkan sangat memberatkan penyewa
4. Harga Sewa yang ditetapkan sangat mempengaruhi keputusan dalam memanfaatkan Gelanggang Remaja.
5. Harga sewa yang ditetapkan berbeda untuk setiap jenis usaha.
6. Harga sewa yang ditetapkan sesuai dengan luas area/space yang digunakan.
7. Pemerintah perlu melakukan revisi harga sewa setiap tahun

### Faktor Visibilitas

1. Papan Petunjuk Gelanggang Remaja Tampak Jelas dari arus lalu lintas
2. Gelanggang Remaja memiliki pintu gerbang khusus
3. Adanya Promosi pemanfaatan sarana gelanggang remaja.



**No. Pertanyaan****Penyataan****SS S TS STS****Faktor Keamanan**

1. Sistem keamanan Gelanggang Remaja sudah sangat baik.
2. Jumlah Petugas Keamanan sudah sesuai dengan situasi dan kondisi Gelanggang Remaja.
3. Petugas keamanan Gelanggang Remaja memiliki ketrampilan dan kecakapan yang sesuai dengan tugasnya.
4. Tingkat kriminalitas yang cukup tinggi di Gelanggang Remaja.
5. Tingkat kerawanan sosial cukup tinggi di Gelanggang Remaja (Gembel, PSK dll)
6. Pemasangan Pagar pengamanan di Gelanggang Remaja sudah baik.
7. Patok/batas wilayah Gelanggang Remaja tidak jelas
8. Adanya perhatian Pemerintah dalam Kelengkapan dokumen kepemilikan Gelanggang Remaja.
9. Sengketa dalam pengelolaan Gelanggang Remaja dapat diselesaikan dengan baik.
10. Adanya rasa aman dan nyaman menggunakan sarana Gelanggang remaja.

**No. Pertanyaan****Pernyataan**

SS      S    TS    STS

**Faktor Pemanfaatan.**

1. Keberadaan Gelanggang Remaja ini sangat mendukung perkembangan usaha di bidang olahraga, pendidikan, kesenian dan kebudayaan.
2. Adanya tempat usaha yang bergerak di bidang Olahraga, pendidikan, kesenian dan kebudayaan di Gelanggang Remaja sesuai dengan fungsi Gelanggang Remaja untuk melayani masyarakat.
3. Saya berkeinginan menyewa tempat usaha di Gelanggang Remaja
4. Saya berkeinginan merekomendasikan tempat usaha di Gelanggang Remaja kepada Rekan-rekan saya.
5. Gelanggang Remaja Jakarta Pusat ini dapat di jadikan Sport Center (Pusat Olahraga) di Jakarta.
6. Pengelolaan Gelanggang Remaja saat ini sudah cukup baik.
7. Untuk mengembangkan Gelanggang Remaja sebaiknya pengelolaan Gelanggang Remaja ini di kerjasamakan dengan pihak swasta.

**\* OUTPUT SPSS \***

**Correlations**

**Correlations**

	Aksesibilitas	Kondisi Asset	Harga Sewa	Visibilitas	Keamanan	Pemanfaatan
Pearson Correlation	Aksesibilitas	.075	.208	.030	.042	.120
	Kondisi Asset	1.000	.337**	.514**	.538**	.472*
	Harga Sewa	.208	1.000	-.073	.136	.283*
	Visibilitas	.030	.514**	1.000	.287*	.148
	Keamanan	.042	.538**	.136	1.000	.430*
	Pemanfaatan	.120	.472*	.283*	.148	1.000
Sig. (2-tailed)	Aksesibilitas	.522	.071	.794	.716	.301
	Kondisi Asset	.522	.003	.000	.000	.000
	Harga Sewa	.071	.003	.529	.241	.013
	Visibilitas	.794	.000	.529	.012	.203
	Keamanan	.716	.000	.241	.012	.000
	Pemanfaatan	.301	.000	.013	.203	.000

\*\* .Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

\* .Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

a. N = 76

**Regression**

Variables Entered/Removed<sup>a</sup>

Mode	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	Kondisi Asset	.	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
2	Keamanan	.	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).

a. Dependent Variable: Pemanfaatan

Model Summary

Mode	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.472 <sup>a</sup>	.223	.213	.3026
2	.516 <sup>b</sup>	.267	.247	.2960

a. Predictors: (Constant), Kondisi Asset

b. Predictors: (Constant), Kondisi Asset, Keamanan

ANOVA<sup>c</sup>

Mode		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1.947	1	1.947	21.269	.000 <sup>a</sup>
	Residual	6.776	74	.092		
	Total	8.723	75			
2	Regression	2.325	2	1.163	13.268	.000 <sup>b</sup>
	Residual	6.397	73	.088		
	Total	8.723	75			

a. Predictors: (Constant), Kondisi Asset

b. Predictors: (Constant), Kondisi Asset, Keamanan

c. Dependent Variable: Pemanfaatan

Coefficients<sup>a</sup>

Mode	l	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1.847	.247		7.488	.000
	Kondisi Asset	.401	.087	.472	4.612	.000
2	(Constant)	1.451	.308		4.713	.000
	Kondisi Asset	.288	.101	.339	2.854	.006
	Keamanan	.262	.126	.247	2.077	.041

a. Dependent Variable: Pemanfaatan

Excluded Variables<sup>c</sup>

Mode	l	Beta In	t	Sig.	Partial Correlation	Collinearity Statistics
						Tolerance
1	Aksesibilitas	.085 <sup>a</sup>	.830	.409	.097	.994
	Harga Sewa	.139 <sup>a</sup>	1.286	.202	.149	.886
	Visibilitas	-.129 <sup>a</sup>	-1.084	.282	-.126	.736
	Keamanan	.247 <sup>a</sup>	2.077	.041	.236	.710
2	Aksesibilitas	.085 <sup>b</sup>	.843	.402	.099	.994
	Harga Sewa	.153 <sup>b</sup>	1.441	.154	.167	.883
	Visibilitas	-.133 <sup>b</sup>	-1.137	.259	-.133	.735

a. Predictors in the Model: (Constant), Kondisi Asset

b. Predictors in the Model: (Constant), Kondisi Asset, Keamanan

c. Dependent Variable: Pemanfaatan

## Crosstabs

### Kategori Pemanfaatan \* Kategori Responden Crosstabulation

Count

		Kategori Responden		Total
		Pemanfaat	Calon Pemanfaat	
Kategori Pemanfaatan	Rendah	10	10	20
	Sedang	14	22	36
	Tinggi	6	14	20
Total		30	46	76

### Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	1.684 <sup>a</sup>	2	.431
Likelihood Ratio	1.690	2	.430
Linear-by-Linear Association	1.652	1	.199
N of Valid Cases	76		

a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 7.89.

### Symmetric Measures

		Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	.147	.431
N of Valid Cases		76	

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

Dokumentasi



Tampak Depan Gedung Gelanggang Remaja Kotamadya Jakarta Pusat  
Sumber : Dokumentasi Pribadi

