Kabupaten Tangerang

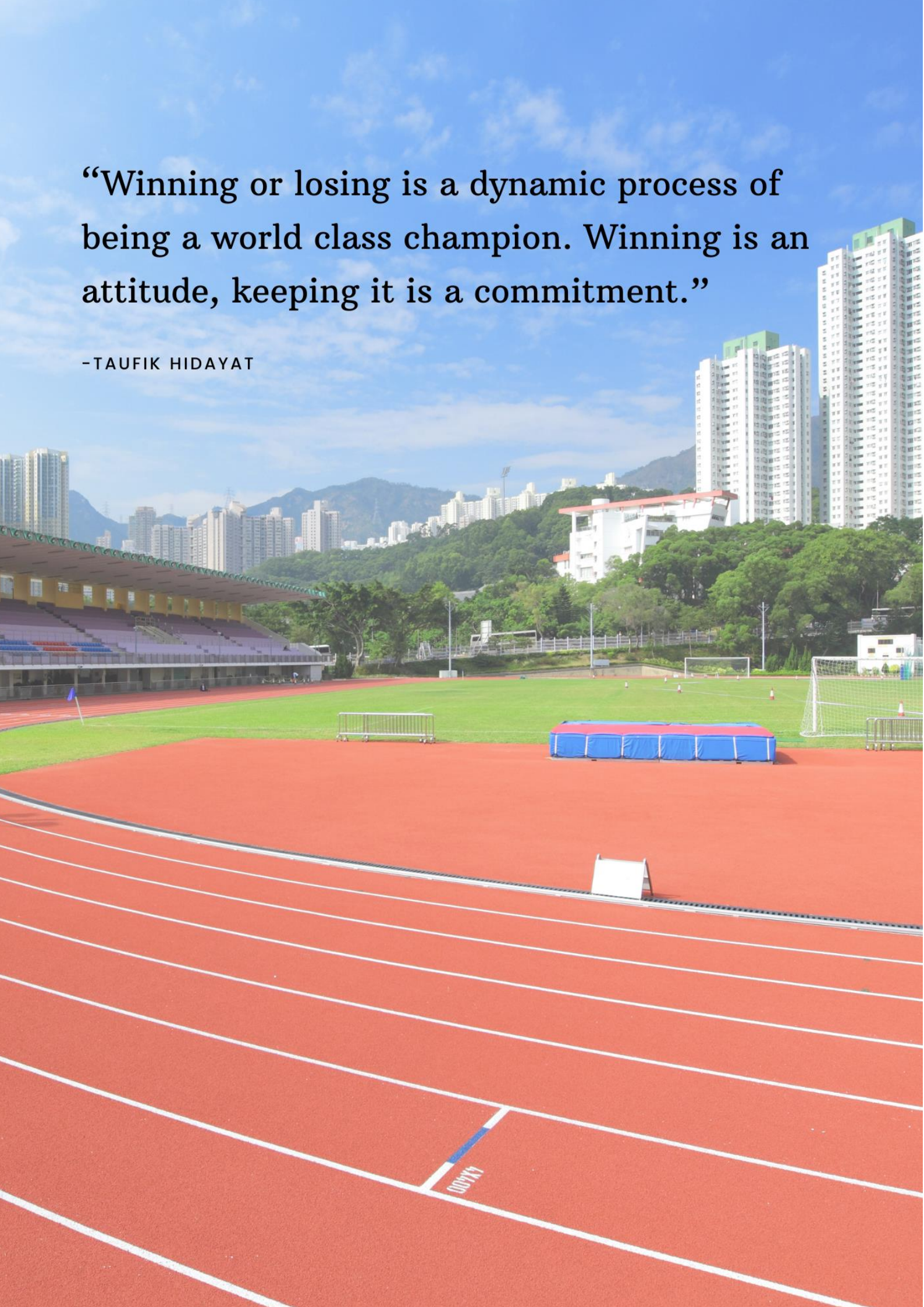
IPB University
Bogor Indonesia



LAPORAN AKHIR 2024

STUDY FEASIBILITY PEMBANGUNAN GEDUNG KOMITE OLAHRAGA NASIONAL INDONESIA (KONI) DI KABUPATEN TANGERANG

BAPPEDA KABUPATEN TANGERANG



“Winning or losing is a dynamic process of being a world class champion. Winning is an attitude, keeping it is a commitment.”

-TAUFIK HIDAYAT

KATA PENGANTAR

Kajian Dokumen: *Feasibility Study* Pembangunan Gedung Komite Olahraga Nasional Indonesia (KONI) di Kabupaten Tangerang merupakan upaya dari pemerintah daerah Kabupaten Tangerang melalui Bidang Penelitian dan Pengembangan BAPPEDA Tangerang dalam studi kelayakan pembangunan gedung KONI di Kabupaten Tangerang sehingga hasil kajian ini dapat digunakan penunjang pemerintah daerah mendata area yang berpotensi untuk pembangunan gedung KONI di Kabupaten Tangerang.

Demikian, atas perhatian dan sumbang pikiran dari berbagai pihak dan kalangan selaku pemangku kepentingan dalam rangka pelaksanaan kegiatan ini, diucapkan banyak terima kasih.

Tangerang, Juni 2024

Tim Penyusun

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR ..... **i**
DAFTAR ISI ..... **ii**
DAFTAR TABEL ..... **iv**
DAFTAR GAMBAR ..... **iv**
I. PENDAHULUAN **1**
1.1. Latar Belakang 1
1.2. Landasan Hukum 3
1.3. Rumusan Masalah 4
1.4. Maksud dan Tujuan 5
1.5. Target/Sasaran 6
1.6. Produk Yang Dihasilkan 6
1.7. Penerima Manfaat 6
1.8. Sistematika Penulisan 7
II. TINJAUAN PUSTAKA **9**
2.1. Organisasi 9
2.2. Olahraga 11
2.3. KONI (Komite Olahraga Nasional Indonesia) 15
2.4. Bangunan Gedung 19
2.5. Gedung Olahraga 22
2.6. Studi Kelayakan (Feasibility Study) 26
2.7. Rencana Tata Ruang WIlayah 30
III. METODOLOGI **34**
3.1. Lokasi dan Waktu Kegiatan 34
3.2. Tahapan Rencana Kegiatan Pembangunan Gedung KONI 35
3.3. Pengumpulan Data 36
3.3.1. Teknik Pengumpulan Data dan Informasi 36
3.3.2. Pengumpulan Data Stadion dan GOR di Kabupaten Tangerang 37
3.4. Analisa Data 37
3.4.1. Analisis Deskriptif 37
3.4.2. Analisis SWOT 37
IV. GAMBARAN UMUM **40**
4.1 Kondisi Geografis 40
4.2 Unit Demografi 42

V. HASIL FEASIBILITY STUDY PEMBANGUNAN GEDUNG KONI 44

5.1. Lokasi Pembangunan Gedung KONI 44
5.1.1. Gedung KONI (saat ini) 45
5.1.2. Gedung Olahraga Sport Center Kelapa Dua 46
5.1.3. Stadion Mini Kelapa Dua 47
5.1.4. Ranca Iyuh (lahan Kosong) 48
5.1.5. Diklat Pemda Curug 49
5.1.6. Botanical Park BSD 50

5.2. Pembobotan Studi Kelayakan Gedung KONI 51

5.3 Matriks SWOT (Strength, Weakness, Opportunities, Threat) 54
5.3.1. SWOT Sport Center Kelapa Dua 55
5.3.2. SWOT Stadion Mini Kelapa Dua 56
5.3.3. SWOT Ranca Iyuh 58
5.3.4. SWOT Diklat Pemda Curug 60
5.3.5. SWOT Botanical Park BSD 62

5.4 Hasil Studi Kelayakan (Feasibility Study) Pembangunan Gedung KONI Kabupaten Tangerang 63

5.5. Dampak Pembangunan Gedung KONI bagi Masyarakat Kabupaten Tangerang..... 66
5.5.1. Aspek Sosial..... 67
5.5.2. Aspek Lingkungan..... 68
5.5.3. Aspek Manajemen dan Sumber Daya Manusia 69

5.6 Potensi Pengembangan dan Pembangunan Gedung Koni dalam Mendukung Perekonomian Masyarakat Kabupaten Tangerang 70
5.6.1. Aspek Hukum 70
5.6.2. Aspek Pasar dan Pemasaran..... 71
5.6.3. Aspek Ekonomi 72

VI. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI 75

6.1. Kesimpulan 75

6.2 Rekomendasi Arah Kebijakan 76

DAFTAR PUSTAKA.....77

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Tata Waktu Pelaksanaan Kegiatan 34
Tabel 2 Kecamatan, Luas Area dan Jumlah Desa di Kabupaten Tangerang 41
Tabel 3 Daftar Stadion dan GOR 44
Tabel 4 Nilai Bobot dan Skala Prioritas Berdasarkan Aspek Hukum 52
Tabel 5 Nilai Bobot dan Skala Prioritas Berdasarkan Aspek Sosial 52
Tabel 6 Nilai Bobot dan Skala Prioritas Berdasarkan Aspek Lingkungan 53
Tabel 7 Nilai Skala Prioritas Pembangunan Gedung KONI 54
Tabel 8 SWOT Sport Center Kelapa Dua 55
Tabel 9 SWOT Stadion Mini Kelapa Dua 57
Tabel 10 SWOT Ranca Iyuh 59
Tabel 11 SWOT Diklat Pemda Curug 60
Tabel 12 SWOT Botanical Park BSD 62

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 *Matriks SWOT* 39
Gambar 2 Peta Administrasi Kabupaten Tangerang 42
Gambar 3 Gedung KONI saat ini 45
Gambar 4 Sport Center Kelapa Dua 46
Gambar 5 Stadion Mini Kelapa Dua 48
Gambar 6 Ranca Iyuh (lahan kosong) 49
Gambar 7 Diklat Pemda Curug 50
Gambar 8 Botanical Park BSD 51
Gambar 9 Lokasi Pembangunan Gedung KONI 64
Gambar 10 DED Gedung KONI 66

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Olahraga adalah segala kegiatan yang sistematis untuk mendorong, membina, serta mengembangkan potensi jasmani, rohani dan sosial (UU RI Nomor 3 Tahun 2005 tentang Sistem Keolahragaan Nasional). Menurut UU Republik Indonesia Nasional Indonesia No. 3 Tahun 2005, pembinaan dan pelatihan olahraga dilaksanakan pada tahap permulaan olahraga, pengawasan, pengembangan sumber daya manusia, dan peningkatan kinerja. Menurut Pasal 27 Ayat 4 Undang Undang Nomor 3 Tahun 2005, “Pengembangan dan pembinaan prestasi olahraga melalui penguatan federasi olahraga, serta menumbuh kembangkan pembinaan olahraga yang bersifat nasional dan daerah dengan diadakannya juga kompetisi secara berjenjang dan berkelanjutan". Untuk mencapai prestasi olahraga yang maksimal, sangat direkomendasikan untuk menyediakan fasilitas olahraga yang mengintegrasikan struktur dan isi kebijakan setiap olahraga.

Salah satu organisasi dan lembaga yang menangani cabang olahraga kompetitif adalah Komite Olahraga Nasional Indonesia (KONI). Kantor merupakan tempat dilakukannya berbagai macam aktivitas kerja sebagai tempat proses penanganan informasi mulai dari menerima, mengumpulkan, mengolah, menyimpan sampai menyalurkan informasi dalam rangka mendukung tercapainya tujuan organisasi. Kantor memiliki beberapa macam fungsi antara lain seperti, menerima informasi, merekam sebuah informasi, mengatur informasi, memberikan suatu informasi, serta melindungi aset atau harta, salah satunya adalah gedung kantor Komite Olahraga Nasional Indonesia (KONI).

KONI dibangun dengan tujuan mewujudkan prestasi olahraga yang membanggakan di tingkat dunia, membangun watak, mengangkat harkat dan martabat dan karakter kehormatan bangsa dalam rangka ikut serta mempererat, membina persatuan dan kesatuan bangsa, serta memperkokoh ketahanan nasional. KONI memiliki visi sebagai induk organisasi yang profesional, modern dan mandiri, pembinaan usia dini

dan peningkatan prestasi atlet yang terencana dan berkesinambungan, turut serta mengembangkan *Sport Science, Sport Industry* dan *Sport Tourism*. Di bidang olahraga, Komite Olahraga Nasional Indonesia (KONI) bertanggung jawab atas pembinaan dan peningkatan prestasi olahraga. KONI adalah organisasi yang didirikan oleh induk organisasi industri olahraga dengan fokus mengelola pengembangan olahraga yang ada dan berdaya saing di tingkat nasional, negara bagian, kabupaten atau kota. KONI Kabupaten atau Kota membantu pemerintah kabupaten atau kota dalam mengelola olahraga di tingkat kabupaten atau kota. Melalui pembinaan olahraga yang sistematis dan berkualitas, sumber daya manusia harus diarahkan pada peningkatan pengendalian diri, tanggung jawab, disiplin dan sportivitas, yang pada akhirnya akan membangkitkan kebanggaan bangsa. Oleh karena itu, daerah atau negara berupaya untuk menjadikan atletnya sebagai juara dalam berbagai event besar kompetisi tersebut.

Pemerintah dan KONI selalu berupaya melakukan pelayanan yang baik terhadap masyarakat. Dalam rangka peningkatan pelayanan terhadap masyarakat, perlu adanya sarana dan prasarana untuk kegiatan olahraga dan kegiatan lainnya di Kabupaten Tangerang. Tugas pokok KONI adalah sebagai berikut: (1) Membantu pemerintah untuk membuat kebijakan nasional pada pengelolaan, pembinaan dan pengembangan olahraga prestasi, (2) Mengoordinasikan seluruh induk organisasi caban olahraga, organisasi olahraga fungsional, serta komite olahraga, (3) Mengelola, membina, dan melakukan perkembangan terhadap olahraga prestasi menurut kewenangannya, (4) Melaksanakan kegiatan multi kejuaraan olahraga.

Keberhasilan yang telah dicapai para atlet dalam setiap pertandingannya, tidak lepas dari peran KONI Kabupaten Tangerang sebagai organisasi yang memiliki tanggung jawab besar terhadap peningkatan prestasi olahraga pada setiap cabang olahraga yang ada, karena KONI memiliki target yang ingin dicapai dan berharap sesuai dengan yang diinginkan. Pada bulan April 2024, Kabupaten Tangerang telah melaksanakan KONI Cup Gemilang Kabupaten Tangerang dengan

cabang olahraga bola voli, tenis meja, catur, taekwondo, pencak silat, dan bulu tangkis. Pada bulan Juni 2024, KONI ikut berpartisipasi dalam acara POPDA Banten XI yang diadakan di Kota Tangerang yang akan diikuti oleh Kabupaten dan Kota seluruh wilayah Banten dengan mempertandingkan 25 cabang olahraga.

Keikutsertaan KONI dengan berbagai acara olahraga, membuktikan bahwa peran KONI sangat penting untuk memfasilitasi para atlet baik yang berasal dari organisasi maupun sekolah. Pembangunan gedung KONI saat ini sudah merata dibangun oleh masing-masing pemerintah pusat terutama di wilayah Jabodetabek. Kabupaten Tangerang saat ini belum memiliki gedung KONI sendiri, gedung KONI yang tersedia menyatu dengan Sport Center Kelapa Dua. Sehingga, dibutuhkan kajian dengan tujuan untuk mengkaji kelayakan dibangun Gedung KONI di Kabupaten Tangerang, Bahwa dengan kondisi lahan yang memadai serta aspek hukum, aspek sosial, aspek lingkungan, aspek pasar dan pemasaran, aspek, manajemen dan sumber daya manusia, dan aspek ekonomi. Kajian *Feasibility Study* Gedung KONI di Kabupaten Tangerang nantinya diharapkan dapat membantu pembinaan olahraga yang sistematis dan berkualitas.

1.2. Landasan Hukum

1. Undang - Undang No. 11 Tahun 2022 tentang Keolahragaan
2. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2005 tentang Sistem Keolahragaan Nasional
3. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2007 tentang Penyelenggaraan Keolahragaan
4. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2007 tentang Pendanaan Olahraga
5. PP Nomor 86 Tahun 2021 Tentang Desain Besar Olahraga Nasional
6. Keputusan Menteri Pemuda dan Olahraga Republik Indonesia Nomor 85 Tahun 2020 Tentang Penugasan Komite Olahraga Nasional

Indonesia Selaku Penyelenggara Pekan Olahraga Nasional XXI Tahun 2024

7. Peraturan Menteri Pemuda dan Olahraga Nomor 15 Tahun 2015 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian dan Olahraga
8. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2001 Tentang Komite Olahraga Nasional Indonesia
9. Keputusan Presiden (Kepres) Nomor 72 Tahun 2002 tentang Komite Olahraga Nasional Indonesia
10. Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2015 Tentang Kementerian Pemuda dan Olahraga
11. Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 5 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Keolahragaan

1.3. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan sebelumnya, maka rumusan masalah kajian ini adalah:

1. Mengidentifikasi lokasi Pembangunan Gedung KONI di Kabupaten Tangerang;
2. Mengidentifikasi dampak Pembangunan Gedung KONI bagi masyarakat Kabupaten Tangerang;
3. Mengidentifikasi potensi pengembangan dan pembangunan Gedung KONI di Kabupaten Tangerang dalam mendukung perekonomian Masyarakat Kabupaten Tangerang;
4. Validasi data luasan area yang berpotensi dilakukan Pembangunan Gedung KONI di Kabupaten Tangerang khususnya pada daerah potensial;
5. Merekomendasikan arah kebijakan pemerintah tentang kelayakan study pembangunan Gedung KONI mulai dari sarana dan prasarana dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui dinas terkait di Kabupaten Tangerang;

1.4. Maksud dan Tujuan

Kegiatan Kajian Study Feasibility Pembangunan Gedung Komite Olahraga Nasional Indonesia (KONI) di Kabupaten Tangerang secara umum untuk mengkaji kelayakan rencana Pembangunan Gedung KONI di Kabupaten Tangerang sehingga menjadi dasar kuat dalam proses seleksi Pembangunan Gedung KONI yang berlokasi di Kabupaten Tangerang.

a. Maksud

   Maksud dari kegiatan Kajian Study Feasibility Pembangunan Gedung Komite Olahraga Nasional Indonesia (KONI) di Kabupaten Tangerang adalah dalam rangka studi kelayakan pembangunan Gedung KONI di Kabupaten Tangerang bertujuan sebagai pedoman dalam mempertimbangkan rekomendasi kebijakan khususnya berkaitan dengan Pembangunan Gedung KONI di Kabupaten Tangerang sehingga tidak melanggar ketentuan hukum sesuai amanah UU No. 3 Tahun 2005 Tentang Sistem Keolahragaan Nasional dan PP No. 16 Tahun 2007 Tentang Penyelenggaraan Keolahragaan

b. Tujuan

   Tujuan umum dari kegiatan Kajian Study Feasibility Pembangunan Gedung Komite Olahraga Nasional Indonesia (KONI) di Kabupaten Tangerang secara umum untuk mengkaji kelayakan rencana Pembangunan Gedung KONI di Kabupaten Tangerang. Adapun secara khusus tujuan kegiatan adalah sebagai berikut:

   1. Mengidentifikasi lokasi Pembangunan Gedung KONI di Kabupaten Tangerang;
   2. Mengidentifikasi dampak Pembangunan Gedung KONI bagi masyarakat Kabupaten Tangerang;
   3. Mengidentifikasi potensi pengembangan dan pembangunan Gedung KONI di Kabupaten Tangerang dalam mendukung perekonomian Masyarakat Kabupaten Tangerang;

4. Validasi data luasan area yang berpotensi dilakukan Pembangunan Gedung KONI di Kabupaten Tangerang khususnya pada daerah potensial;
5. Merekomendasikan arah kebijakan pemerintah tentang kelayakan studi pembangunan Gedung KONI mulai dari sarana dan prasarana dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui dinas terkait di Kabupaten Tangerang;

1.5. Target/Sasaran

Adapun sasaran yang hendak dicapai melalui pelaksanaan pekerjaan ini adalah terselenggaranya kajian *Feasibility Study* Pembangunan Gedung KONI di Kabupaten Tangerang dan dapat digunakan sebagai pedoman penentuan kebijakan dan pengembangan potensi olahraga dan pengembangan fasilitas umum olahraga di Kabupaten Tangerang.

1.6. Produk Yang Dihasilkan

Dokumen Hasil Kajian mengenai *feasibility study* pembangunan gedung KONI di Kabupaten Tangerang yang antara lain berisi: perlunya identifikasi dan analisis area yang berpotensi untuk dijadikan lahan/ruang pembangunan gedung KONI di mana hasil kajian ini adalah dapat dijadikan data base bagi kepentingan para *stakeholder* terkait. Dokumen ini pun dapat dijadikan sebagai arah kebijakan bagi Bappeda, Disporabudpar, Dinas Pendidikan, dan instansi lainnya di Kabupaten Tangerang dalam pelaksanaan pembangunan gedung KONI di Kabupaten Tangerang.

1.7. Penerima Manfaat

Manfaat Kegiatan adalah Para pengambil kebijakan yaitu pemerintah, masyarakat dan para pengkaji agar mengetahui potensi pembangunan gedung KONI yang ada di Kabupaten Tangerang berupa pemanfaatan pembangunan gedung KONI tidak hanya untuk para atlet

olahraga, tetapi juga dapat dimanfaatkan untuk pendidikan dan masyarakat Kabupaten Tangerang.

1.8. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan laporan dari Kajian *Feasibility Study* Pembangunan Gedung KONI di Kabupaten Tangerang adalah sebagai berikut:

1. PENDAHULUAN

   Tulisan dalam pendahuluan ini terdiri dari latar belakang kajian, landasan hukum, rumusah masalah, maksud dan tujuan, target sasaran, produk yang dihasilkan, penerima manfaat dan sistematika penulisan. Bab pendahuluan ini menjadi landasan dalam melakukan kajian ini

2. TINJAUAN PUSTAKA

   Bab Tinjauan Pustaka ini akan berisikan teori-teori yang relevan dan terkait dengan *Feasibility Study* Pembangunan Gedung KONI di Kabupaten Tangerang.

3. METODOLOGI

   Bab Metodologi ini terkait dengan bagaimana tenaga ahli dalam menjalankan kajiannya. Adapun dalam bab ini terkait dengan lokasi dan waktu kegiatan, tahapan rencana kegiatan, serta pengumpulan data, serta analisis data.

4. GAMBARAN UMUM

   Bab Gambaran Umum berisikan terkait dengan wilayah administrasi, kebijakan pemerintah daerah Kabupaten Tangerang, serta tata ruang wilayah Kabupaten Tangerang.

5. HASIL FEASIBILITY STUDY PEMBANGUNAN GEDUNG KONI DI KABUPATEN TANGERANG

   Pada bab ini berisikan hasil kajain terkait dengan identifikasi stadion dan gor yang berpotensi memiliki lahan/ruang untuk pembangunan gedung KONI. Analisis pada bab ini menggunakan analisis SWOT dan pembobotan nilai kelayakan.

6. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab ini berisikan hasil kesimpulan dari kajian dan rekomendasi kebijakan.

7. DAFTAR PUSTAKA

Pada daftar pustaka ini adalah merupakan rujukan teori-teori yang diampu dalam kajian ini.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Organisasi

Menurut Akdon (2006: 43) secara sederhana organisasi dapat diartikan sebagai suatu perserikatan orang-orang yang masing-masing diberi peranan tertentu dan melaksanakan kegiatan dengan sesuai dengan peranan tersebut bersama-sama secara terpadu mencapai tujuan yang telah ditentukan bersama. Kajian organisasi tidak hanya pada kumpulan orang-orang, aktivitas-aktivitas mereka dan tujuan yang akan dicapai, tapi juga semua aspek yang mempengaruhi eksistensi, perkembangan dan efektivitas organisasi tersebut, antara lain: rincian dan susunan tugas, barang dan mesin, teknologi, informasi dan sumber-sumber lain yang digunakan serta saling berpengaruh dan keterpaduannya dalam suatu sistem.

Menurut Robbin (2000) dalam Akdon (2006: 45) mengemukakan bahwa organisasi adalah kesatuan sosial yang dikoordinasikan secara sadar dengan sebuah batasan yang tidak dapat diidentifikasi, yang bekerja atas dasar yang relatif terus menerus untuk mencapai suatu tujuan bersama atau sekelompok tujuan. Perkataan dikoordinasikan dengan sadar mengandung pengertian manajemen. Kesatuan sosial berarti bahwa unit itu terdiri dari orang atau kelompok orang yang berinteraksi satu sama lain. Pola interaksi yang diikuti orang di dalam sebuah organisasi tidak begitu saja timbul, melainkan telah dipikirkan terlebih dahulu. Oleh karena itu, organisasi sosial merupakan kesatuan sosial, maka pola interaksi anggotanya harus diseimbangkan dan diselaraskan untuk meminimalkan keberlebihan namun juga memastikan bahwa tugas-tugas yang kritis telah diselesaikan.

Akdon (2006: 46) mengatakan bahwa organisasi ada untuk mencapai tujuan, tujuan tersebut biasanya tidak dapat dicapai oleh individu-individu yang bekerja sendiri, atau jika mungkin hal tersebut dicapai secara lebih efisien melalui usaha kelompok. Yang diperlukan dalam hal ini adalah adanya kesepakatan umum mengenai misi

organisasi. Lebih jauh dikemukakan oleh Robbin (2000) dalam Akdon (2006: 46) bahwa organisasi mengakui adanya kebutuhan untuk mengkoordinasikan pola interaksi para anggota organisasi secara formal. Struktur organisasi menetapkan bagaimana tugas akan dibagi, siapa yang melapor kepada siapa, dan mekanisme koordinasi yang formal serta pola interaksi yang akan diikuti.

Prinsip-prinsip organisasi dalam rangka mencapai tujuan yang ditentukan agar organisasi dapat berjalan sesuai dengan rencana yang digariskan maka seharusnya berpedoman kepada asas-asas (prinsip-prinsip) organisasi sebagai berikut:

a. Perumusan tujuan organisasi yang jelas;
b. Pembagian pekerjaan;
c. Kontinuitas dan fleksibilitas;
d. Delegasi wewenang dan tanggung jawab harus jelas dan seimbang;
e. *Unity of Direction* (kesatuan arah);
f. *Unity of Command* (kesatuan komando);
g. Tingkat-Tingkat pekerjaan dan
h. Prinsip Koordinasi.

Tujuan organisasi terdiri dari dua tujuan, yaitu tujuan intern merupakan tujuan ini selalu bersifat koordinatif dan tujuan ekstern merupakan tujuan ini dapat berupa sesuatu yang sesuai dengan tujuan penggabungan upaya organisasi. Tujuan ekstern tidak harus terus-menerus sama dalam beberapa lapangan organisasi. Tujuan intern harus bersifat paling pokok dalam segala bentuk organisasi. Tujuan intern ini merupakan efisiensi yang diorganisasikan. Dengan kata lain disebut koordinasi. Koordinasi tidak perlu menunggu-nunggu hari mobilisasi. Ia harus selalu ada dan sangat potensial bagi kehidupan organisasi. Oleh karena itu, koordinasi harus mempunyai dasar, yaitu pada kekuasaan pengkoordinasian yang tertinggi. Tanpa dasar itu, tidak terjadi bimbingan dan pimpinan usaha yang dikoordinasikan.

Sebagaimana yang dirumuskan oleh Wilfred Brown dalam Herujito (2001) tentang organisasi, "*association are people coming*

together for a purpose". Dasar terbentuknya organisasi, yaitu persamaan kepentingan. Kepentingan itu bersifat timbal balik. Jadi, bukan saja *community of interest*, melainkan juga *mutually of interest*. Dengan kata lain, disebut kepentingan yang sama dan kepentingan bersama, yang meliputi kewajiban timbal balik untuk saling memberi jasa. Koordinasi merupakan syarat mutlak untuk menjamin agar semua kegiatan kerja dalam organisasi dapat berjalan dengan harmonis dan efisien. Semakin besar ruang lingkup suatu organisasi, semakin terasa betapa pentingnya masalah koordinasi. Koordinasi menghubungkan kegiatan berbagai macam cabang pekerjaan, yang menjamin terlaksananya garis politik yang ditentukan dan menghindarkan perselisihan paham atau kepentingan.

2.2. Olahraga

Berdasarkan UU No 11 Tahun 2022 tentang Keolahragaan bahwa olahraga adalah segala kegiatan yang melibatkan pikiran, raga, dan jiwa secara terintegrasi dan sistematis untuk mendorong, membina, serta mengembangkan potensi jasmani, rohani, sosial, dan budaya. Secara sederhana olahraga dapat dilakukan oleh siapapun, kapanpun, dimanapun, tanpa memandang dan membedakan jenis kelamin, suku, ras, dan lain sebagainya. Toho Cholik Mutohir (2007: 23) menjelaskan bahwa, hakikat olahraga adalah sebagai refleksi kehidupan masyarakat suatu bangsa. Di dalam olahraga tergambar aspirasi serta nilai-nilai luhur suatu masyarakat, yang terpantul melalui hasrat mewujudkan diri melalui prestasi olahraga. Harapannya adalah olahraga di Indonesia dijadikan alat pendorong gerakan kemasyarakatan bagi lahirnya insan manusia unggul, baik secara fisikal, mental, intelektual, sosial, serta mampu membentuk manusia seutuhnya. Menurut Giriwijoyo (2005: 30) mengatakan bahwa olahraga adalah serangkaian gerak raga yang teratur dan terencana yang dilakukan orang dengan sadar untuk meningkatkan kemampuan fungsionalnya. Menurut Kusmaedi (2002: 1) menyatakan bahwa kata olahraga berasal dari:

1. *Disport*, yaitu bergerak dari satu tempat ke tempat lain.
2. *Field Sport*, kegiatan yang dilakukan oleh para bangsawan yang terdiri dari kegiatan menembak dan berburu
3. *Desporter*, membuang lelah
4. *Sport*, kepuasan atau hobi
5. Olahraga, latihan gerak badan untuk menguatkan badan, seperti berenang, main bola, agar tumbuh menjadi sehat.

Jane Ruseski (2014: 396) mengatakan dengan berolahraga atau melakukan aktifitas fisik yang teratur dapat mengurangi resiko penyakit kronis, mengurangi stress dan depresi, meningkat kesejahteraan emosional, tingkat energi, kepercayaan diri dan kepuasan dengan aktivitas sosial. Douglas Hartmann, Christina Kwauk. (2011: 285) mengatakan pada dasarnya olahraga adalah tentang partisipasi. Olahraga menyatukan individu dan komunitas, menyoroti kesamaan dan menjembatani perbedaan budaya atau etnis. Olahraga menyediakan forum untuk belajar keterampilan seperti disiplin, kepercayaan diri, dan kepemimpinan dan mengajarkan prinsip-prinsip inti seperti toleransi, kerja sama, dan rasa hormat. Olahraga mengajarkan nilai usaha dan bagaimana mengatur kemenangan dan juga kekalahan. Saat ini aspek positif dari olahraga ditekankan, olahraga menjadi kendaraan yang kuat yang melaluinya.

Berdasarkan UU No 11 Tahun 2022 tentang Keolahragaan bahwa Keolahragaan adalah segala aspek yang berkaitan dengan Olahraga yang memerlukan pengaturan, pendidikan, pelatihan, pembinaan, pengembangan, peningkatan, pengawasan, dan evaluasi. Keolahragaan Nasional adalah Keolahragaan yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berakar pada nilai-nilai Keolahragaan, kebudayaan nasional Indonesia, dan tanggap terhadap tuntutan perkembangan Olahraga. Keolahragaan berfungsi mengembangkan kemampuan jasmani, rohani, dan sosial serta membentuk watak dan kepribadian bangsa yang bermartabat. Keolahragaan bertujuan untuk:

a. Memelihara dan meningkatkan kesehatan dan kebugaran, Prestasi, kecerdasan, dan kualitas manusia;
b. Menanamkan nilai moral dan akhlak mulia, sportivitas, kompetitif, dan disiplin;
c. Mempererat dan membina persatuan dan kesatuan bangsa;
d. Memperkokoh ketahanan nasional;
e. Mengangkat harkat, martabat, dan kehormatan bangsa; dan
f. Menjaga perdamaian dunia.

Keolahragaan diselenggarakan dengan prinsip:

a. Kebangsaan;
b. Gotong royong;
c. Keadilan;
d. Pembudayaan;
e. Manfaat;
f. Kebhinekaan;
g. Partisipatif;
h. Keterpaduan;
i. Keberlanjutan;
j. Aksesibilitas;
k. Sportivitas;
l. Demokratis;
m. Akuntabilitas; dan
n. Ketertiban dan kepastian hukum.

Ruang lingkup Olahraga meliputi kegiatan:

a. Olahraga Pendidikan

   Olahraga pendidikan diselenggarakan untuk menanamkan nilai-nilai karakter dan memperoleh pengetahuan, keterampilan, dan sikap yang dibutuhkan guna membangun gaya hidup sehat aktif sepanjang hayat. Olahraga pendidikan pada jalur pendidikan formal dilaksanakan pada setiap jenjang pendidikan. Olahraga pendidikan pada jalur pendidikan nonformal dapat dilaksanakan dengan dibimbing oleh tutor secara terstruktur dan berjenjang serta dapat dibantu oleh Tenaga Keolahragaan lain. Olahraga

pendidikan dilaksanakan dengan dibimbing oleh guru/dosen Olahraga dan dapat dibantu oleh Tenaga Keolahragaan lain yang disiapkan oleh setiap satuan pendidikan.

b. Olahraga Masyarakat

Olahraga Masyarakat dapat dilaksanakan oleh Setiap Orang, satuan pendidikan, lembaga, perkumpulan, atau Organisasi Olahraga. Olahraga Masyarakat bertujuan untuk:

- Membudayakan aktivitas fisik;
- Menumbuhkan Kegembiraan;
- Mempertahankan, memulihkan, dan meningkatkan kesehatan serta kebugaran tubuh;
- Membangun hubungan sosial;
- Melestarikan dan meningkatkan kekayaan budaya daerah dan nasional;
- Mempererat interaksi sosial yang kondusif dan memperkukuh ketahanan nasional; dan
- meningkatkan produktivitas ekonomi nasional.

  Olahraga Masyarakat harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh perkumpulan atau Organisasi Olahraga serta didukung dengan ilmu pengetahuan dan teknologi Keolahragaan.

c. Olahraga Prestasi.

Olahraga Prestasi dimaksudkan sebagai upaya untuk meningkatkan kemampuan dan potensi Olahragawan dalam rangka meningkatkan harkat dan martabat bangsa. Olahraga Prestasi dilakukan oleh Setiap Orang yang memiliki bakat, kemampuan, dan potensi untuk mencapai Prestasi. Olahraga Prestasi dilaksanakan melalui pembinaan dan pengembangan secara terencana, sistematis, terpadu, berjenjang, dan berkelanjutan dengan dukungan ilmu pengetahuan dan teknologi Keolahragaan. Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/ atau Masyarakat berkewajiban menyelenggarakan, mengawasi, dan mengendalikan kegiatan Olahraga Prestasi. Untuk memajukan

Olahraga Prestasi, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau Masyarakat dapat:

- Membentuk perkumpulan Olahraga;
- Memberikan kemudahan menjadi anggota perkumpulan Olahraga;
- Memberdayakan pusat penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi Keolahragaan yang efektif dan efisien berstandar internasional;
- Mengembangkan sentra pembinaan Olahraga Prestasi;
- Melakukan pembinaan kemampuan manajerial Organisasi Olahraga;
- Memberikan pendidikan dan pelatihan kepada Tenaga Keolahragaan;
- Menyediakan Prasarana Olahraga dan Sarana Olahraga Prestasi;
- Mengembangkan sistem pemanduan dan pengembangan bakat Olahraga;
- Mengembangkan sistem informasi Keolahragaan;
- Mengembangkan sistem kesejahteraan Olahragawan dan Tenaga Keolahragaan;
- Melakukan uji coba kemampuan Prestasi Olahragawan pada tingkat daerah, nasional, dan internasional sesuai dengan kebutuhan;
- Mengembangkan sistem pengembangan dan promosi kualifikasi pelatih; dan m. mengembangkan Olahraga berbasis teknologi.

2.3. KONI (Komite Olahraga Nasional Indonesia)

Organisasi sepakbola berdiri dari hasil musyawarah utusan putra-putra Indonesia dari berbagai daerah bernama Persatuan Sepakbola Seluruh Indonesia (PSSI) pada tahun 1930, juga olahraga lainnya seperti atletik dan tenis menjadi cikal bakal organisasi olahraga yang terorganisir di tanah air tercinta ini. Hal ini merupakan

tonggak berdirinya organisasi yang bersifat nasional di awal kemerdekaan yang dikenal dengan nama Komite Olimpiade Republik Indonesia (KORI). KORI berdiri Tahun 1947 diketuai oleh Sri Sultan Hamengku Buwono IX. Sebelum KORI terbentuk Top Organisasi telah membentuk Pekan Olahraga Republik Indonesia (PORI) di Solo yang diketuai oleh Widodo Sosrodiningrat. Tidak lama kemudian KORI berganti nama menjadi Komite Olimpiade Indonesia (KOI) yang melahirkan awal tercapainya Pekan Olahraga Nasional (PON) I Tahun 1948. PORI pun melebur menjadi satu ke dalam KOI.

Olahraga tidak hanya berperan sebagai alat perjuangan dan perekat persahabatan antar bangsa saja, namun juga telah melebur dalam tingkat regional bahkan mendunia. Pada tingkat regional, Indonesia ikut berperan dalam melahirkan Badan Keolahragaan Asia yaitu Federasi Asian Games, dan di tingkat dunia bergabung dalam IOC (*International Olympic Committee*). Dalam rangka mempersiapkan ASIAN GAMES IV Tahun 1962, Pemerintah membentuk Dewan Asian Games Indonesia (DAGI). KOI ditunjuk sebagai badan pembantu DAGI dalam hubungan internasional. Pada tahun 1961, Pemerintah membentuk Komite Gerakan Organisasi (KOGOR) yang didirikan dalam rangka persiapan pembentukan tim nasional Indonesia.

Perubahan situasi politik di tanah air juga berpengaruh terhadap perkembangan di bidang olahraga. Hal ini mengakibatkan perubahan nama KOGOR menjadi Dewan Olahraga Republik Indonesia (DORI). Dan semua organisasi olahraga pun melebur dalam satu wadah disebut DORI. Lahirnya orde baru membuat perubahan total pada DORI. Hal ini diakibatkan pada penilaian bahwa DORI tidak menampung aspirasi dari induk-induk organisasi olahraga tersebut. Untuk melestarikan organisasi olahraga lahirlah Sekretariat Bersama yang dimotori oleh PSII, PASI, PELTI, PERTINA, PBSI, IKASI, PRSI, dan PABSI. Dalam kurun waktu 4 bulan Sekretariat Bersama dan DORI telah mampu malahirkan konsep pertama mengenai kehadiran KONI melalui Keputusan Presiden No. 143 A dan 156A tahun 1966. Namun kehadiran Kepres ini tidak dapat memuaskan seluruh induk

organisasi olahraga yang ada. Muncullah beberapa gagasan antara lain:

1. Organisasi gerakan olahraga dijadikan organisasi yang non governmental
2. Dalam hubungan dengan pemerintah, organisasi membantu pemerintah dalam perencanaan kebijakan umum bidang olahraga.
3. Menumbuhkan system yang demokratis dalam kehidupan olahraga di tanah air.

Berdasarkan 3 landasan pemikiran tersebut, dibentuklah Panitia Perumus untuk merevisi Keppres No. 143A dan 156A Tahun 1966, yang kemudian dimatangkan oleh Panitia Kecil yang terdiri dari Sukamto Sayidiman Gatot Suwagio dan Ferry Sonneville. Kemudian konsep dari Panitia Kecil ini di bawa ke dalam musyawarah olahraga pada 31 Desember 1966. Pada musyawarah tersebut lahirlah Komite Nasional Olahraga Indonesia yang kita kenal sampai saat ini. Untuk mengukuhkan organisasi ini, Presiden Soeharto mengeluarkan Keputusan Presiden No. 57 Tahun 1967.

Sejak kelahiran organisasi ini, keanggotaanya pun semakin berkembang, baik induk organisasi olahraga maupun organisasi Badan Keolahragaan Fungsional. Saat ini KONI beranggotakan 43 Cabang Olahraga dan 7 Badan Fungsional. KONI telah mengalami pergantian beberapa pemimpin yaitu Sri Sultan Hamengkubuwono IX (1966-1986), Surono (1986-1994), Wismoyo Arismunandar (1999-2003), Agum Gumelar (2003-2007), dan terakhir Rita Subowo (2007-sekarang). KONI sendiri beralamat di Gedung Direksi Gelora Bung Karno, Jalan Pintu I Senayan, Jakarta 10270.

KONI mempunyai visi “menjadi organisasi yang modern, independen dan profesional untuk membangun karakter unggul Bangsa Indonesia, memperkokoh persatuan dan kesatuan serta mengangkat harkat dan martabat bangsa melalui pembinaan olahraga prestasi. Sedangkan misinya adalah memberikan dukungan kepada pada atlet untuk mencapai puncak prestasi dan menanamkan nilai-

nilai olimpiade agar menjadi sumber inspirasi bagi seluruh rakyat Indonesia. KONI merupakan organisasi olahraga nasional yang berasaskan Pancasila dan menjadikan Undang-undang 1945 sebagai landasan dasarnya.

Anggaran Dasar KONI yang telah mengalami perubahan dan penyempurnaan selama 7 kali, terakhir dilakukan pada saat Musyawarah Olahraga Nasional Luar Biasa (Munaslub) pada hari Senin, 30 Juli 2007 di Jakarta berdasarkan Keputusan Musyawarah Olahraga Nasional X KONI Tahun 2007 No. 05/Musornas/2007 di Jakarta tanggal 23 Februari 2007. Sesuai yang tertuang dalam Anggaran Dasar KONI, KONI mempunyai tujuan mewujudkan prestasi olahraga yang membanggakan, membangun watak, mengangkat harkat dan martabat kehormatan bangsa dalam rangka ikut serta mempererat, membina persatuan dan kesatuan bangsa, serta memperkukuh ketahanan nasional. KONI mempunyai 2 fungsi yaitu meningkatkan kualitas manusia Indonesia dan membina serta memperkokoh persatuan dan kesatuan bangsa melalui pembinaan olahraga secara nasional. Sedangkan fungsi yang kedua adalah memasyarakatkan olahraga prestasi yang dibina oleh anggotanya untuk mencapai prestasi olahraga secara optimal. Dalam rangka mencapai visi dan misi yang telah ditentukan, KONI mempunyai tugas:

1. Membantu pemerintah dalam membuat kebijakan nasional dalam bidang pengelolaan, pembinaan dan pengembangan olahraga prestasi pada tingkat nasional.
2. Mengoordinasikan induk organisasi cabang olahraga, organisasi olahraga fungsional serta komite olahraga provinsi dan komite olahraga kabupaten/kota.
3. Melaksanakan pengelolaan, pembinaan dan pengembangan olahraga prestasi berdasarkan kewenangannya.
4. Melaksanakan dan mengkoordinasikan kegiatan pekan olahraga tingkat nasional.

5. Membantu dan mendukung penyelenggaraan single event/kejuaraan-kejuaraan yang diselenggarakan oleh anggota.
6. Melaksanakan evaluasi dan pengawasan untuk mencapai konsistensi antara kebijakan dan pelaksanaan.
7. Menyebarluaskan semangat gerakan olimpiade.

2.4. Bangunan Gedung

Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 tahun 2008 tentang pedoman Pemeliharaan Bangunan Gedung, fungsi dari bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya serta fungsi khusus adalah ketetapan mengenai pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

Pada perkembangannya, kini muncul bermacam-macam bangunan yang dibuat untuk memenuhi segala kebutuhan manusia. Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung tidak hanya sebatas digunakan sebagai tempat hunian, tetapi bangunan juga sekarang didirikan untuk menjawab fungsi sebagai fungsi keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta khusus. Di bawah ini merupakan penjelasan lengkap dari masing-masing fungsi bangunan tersebut :

1. Fungsi Hunian, pembuatan bangunan rumah tinggal bertujuan untuk memenuhi kebutuhan manusia akan papan/tempat tinggal. Oleh karena itu, pembuatan bangunan ini harus memperhatikan faktor keamanan dan kenyamanannya. Contoh-contoh bangunan rumah tinggal antara lain rumah, perumahan, rumah susun, apartemen, mess, kontrakan, kos-kosan, asrama.

2. Fungsi Usaha, bangunan dengan fungsi sebagai usaha didirikan untuk mendukung aktivitas komersial meliputi jual, beli, dan sewa. Bangunan komersial ditujukan untuk keperluan bisnis sehingga faktor lokasi yang strategis memegang peranan penting bagi kesuksesan bangunan tersebut. Contoh-contoh bangunan komersial di antaranya pasar, supermarket, mall, retail, pertokoan, perkantoran, dan komplek kios.
3. Fungsi Sosial dan Budaya Mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, dan bangunan gedung pelayanan umum.
4. Fungsi Keagamaan Masjid, gereja, kelenteng, pura, dan vihara ialah contoh-contoh dari bangunan fasilitas peribadatan. Semua bangunan ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan batin manusia sebagai makhluk yang memiliki Tuhan. Bangunan peribadatan biasanya digunakan sebagai tempat beribadah dan upacara keagamaan.
5. Fungsi Khusus Mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.

Pekerjaan pemeliharaan meliputi jenis pembersihan, perapihan, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, pemeliharaan

bangunan gedung meliputi pemeliharaan dan perbaikan kecil untuk seluruh bangunan gedung meliputi:

a. Arsitektur bangunan, meliputi lantai dan tangga, dinding, pintu, jendela, plafon dan atap.
b. Struktur bangunan, bangunan gedung meliputi balok, kolom dan dinding.
c. Utilitas Utilitas bangunan meliputi listrik, tata udara (AC), plumbing, lift, pemadam kebakaran, dan instalasi pengolahan air.
d. Tata Ruang luar Tata ruang luar gedung meliputi lapangan parkir, pagar, tempat sampah, dan saluran air.
e. Tata Graha (*Housekeeping*) Tata graha terdiri dari pemeliharaan kebersihan, pemeliharaan hygiene service, pemeliharaan pest control, program *general cleaning*.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Supriyatna (2011) menjelaskan bahwa tujuan utama dari proses pemeliharaan adalah :

1. Untuk memperpanjang usia bangunan.
2. Untuk menjamin ketersediaan perlengkapan yang ada dan juga mendapatkan keuntungan dari investasi yang maksimal.
3. Untuk menjamin keselamatan manusia yang menggunakan bangunan tersebut.
4. Operasional dari setiap peralatan atau perlengkapan dalam menghadapi situasi darurat seperti kebakaran.

Dalam penelitian Ervianto (2007) dan Lateef (2009), masing-masing mengusulkan konsep manajemen pemeliharaan gedung. Menurut Ervianto (2007), proses perencanaan manajemen pemeliharaan harus berasal dari keinginan pemilik bangunan untuk memelihara bangunannya agar tercipta rasa nyaman dan aman bagi pengguna gedung. Pemilik gedung harus berkomitmen tinggi dalam merencanakan dan melaksanakan pemeliharaan gedung. Tahap selanjutnya adalah menyusun kerangka pikir tentang program pemeliharaan, rancangan program pemeliharaan dan rancangan program pemeliharaan. Pada tahap ini terjadi pemilihan konsentrasi

pemeliharaan yang akan dilaksanakan, tentunya disesuaikan dengan fokus peruntukan bangunan. Selanjutnya adalah menerapkan program yang telah disepakati.

Melakukan evaluasi dan monitoring terhadap program pemeliharaan dilakukan guna mendapatkan tingkat efektifitas dan efisiensi, dilanjutkan dengan pembuatan laporan mengenai performa bangunan dan fasilitasnya setiap periode waktu tertentu. Data mengenai fasilitas yang berada pada bangunan juga harus ada catatannya, sehingga umur komponen dapat diprediksi dengan baik.

Data ini dapat digunakan untuk prediksi biaya yang dibutuhkan di tahun-tahun yang akan datang. Menurut Lateef (2009), manajemen pemeliharaan bangunan gedung seharusnya menempatkan pengguna gedung sebagai dasar dan pusat pemikiran perencanaan pemeliharaan. Pemeliharaan harus berfokus pada pengguna, tidak sekedar memelihara aset/ fasilitas. Jika keinginan pengguna gedung bisa terpenuhi dengan biaya yang minimal, hal tersebut tentu menambah nilai bangunan bagi pengguna. Untuk tetap menjaga kepuasan pengguna perlu ada perencanaan untuk pemeliharaan jangka panjang beserta dana yang dikhususkan untuk pemeliharaan. Rencana jadwal pemeliharaan juga harus dibuat, lalu pengelola bangunan juga harus mempunyai data catatan pemeliharaan dan informasi mengenai kondisi dan performa bangunan. Rencana jadwal pemeliharaan juga harus disesuaikan dengan aktivitas pengguna bangunan. Pelaksanaan pemeliharaan sebaiknya dilakukan saat gedung sepi dari aktivitas, misalnya di akhir pekan.

2.5. Gedung Olahraga

Gedung Olahraga merupakan suatu wadah atau tempat yang dikhususkan untuk mewadahi suatu kegiatan olahraga, biasanya istilah arena digunakan untuk tempat olahraga. Arena memiliki makna yang luas dan sering terjadinya berbagai kegiatan di dalamnya (Asha, 2010). Arena diharuskan memiliki fasilitas untuk menunjang

kegiatan yang berhubungan dengan penggunaan arena, yang tidak hanya tersedianya sebuah wadah. Lapangan olahraga adalah fasilitas tertutup besar, biasanya dibuat dalam bentuk melingkar atau persegi panjang, dan digunakan untuk menyelenggarakan acara olahraga. Fakta bahwa area acara terletak di titik terendah arena, yang memungkinkan jumlah penglihatan penonton terbesar.

Arena sering dibangun dengan tujuan untuk menampung sejumlah besar penonton. Ungkapan "arena olahraga" kadang-kadang digunakan sebagai sinonim untuk arena yang sangat besar; namun demikian, fasilitas seperti itu sering disebut sebagai "stadion", terutama jika tidak memiliki bentuk atap lain, yang lebih berkaitan dengan jenis acara yang diadakan daripada yang lainnya. Meskipun banyak arena yang lebih besar mampu menangani lebih banyak orang daripada stadion perguruan tinggi yang lebih kecil, sepak bola sering dimainkan di stadion. Olahraga lain, seperti bola basket, bola voli, dan futsal, biasanya dimainkan di arena. GOR memiliki bentuk bangunan yang khas yaitu merupakan bangunan yang memiliki bentangan atap lebar. “Pola Pembinaan Olahraga” yang disusun oleh Kementerian Pemuda dan Olahraga menetapkan bahwa aktivitas fisik adalah suatu bentuk aktivitas fisik yang termasuk dalam permainan, kompetisi, dan aktivitas fisik yang intensif untuk memperoleh respon, kemenangan, dan prestasi terbaik. Dapat disimpulkan bahwa Gelanggang Olahraga (GOR) didefinisikan sebagai arena atau tempat yang mewadahi aktivitas fisik berupa permainan, kompetisi, dan aktivitas fisik yang intensif untuk hiburan, kemenangan, dan prestasi yang sebaik-baiknya. Menurut (John & Shadily, 1961) sebuah bangunan gelanggang remaja itu sendiri memiliki fungsi sebagai:

a. Sebagai wadah pertukaran bakat dan minat di bidang olahraga, budaya dan seni.
b. Sebagai wadah yang mempromosikan komunitas anak muda masa kini.
c. Sebagai wadah koordinasi atau instansi lain yang terkait dengan masalah kepemudaan

d. Sebagai tempat dimana bukan hanya para remaja bisa berekreasi dan bisa menikmati fasilitas.

Menurut Buku Standar Tata Cara Perencanaan Teknis Bangunan Olah Raga yang diterbitkan pada tahun 1994 oleh Departemen Pekerjaan Umum (Departemen Pekerjaan Umum, 1994), bangunan olahraga dapat dipecah menjadi salah satu dari tiga kategori. Kategori-kategori tersebut adalah sebagai berikut:

1. Gedung olahraga yang melayani wilayah provinsi merupakan GOR tipe A.
2. Gedung olahraga yang melayani wilayah kabupaten merupakan GOR tipe B.
3. Gedung olahraga yang melayani wilayah kecamatan merupakan GOR tipe C.

GOR tipe A dan B wajib memiliki minimal dua ruang ganti pemain yang masing-masing harus memiliki akses langsung ke lapangan permainan. Selain itu, kamar ini harus dilengkapi dengan fasilitas berikut:

1. Toilet khusus penyandang disabilitas hars disediakan 1 buah closet lengkap dengan washtafel dan bangku.
2. Toilet minimal 2 buah, bak cuci tangan (*wastafel*) dan cermin, 4 buah *urin wall* dan 4 buah *closet*.
3. Ruang ganti harus memfasilitasi pelatih memberi briefing kepada pemain,
4. Pada ruang bilas arus tersedia 4 buah shower,
5. Ruang ganti pakaian harus tersedia minimal 20 loker dan tempat duduk.

Pada gedung olahraga ruang wasit dan ruang pelatih harus terpisah, 1unit untuk official dan 2 unit untuk pelatih yang memiliki akses langsung kelapangan. Fasilitas yang harus dilengkapi pada ruang ganti yaitu:

1. 3 tempat duduk,
2. 3 loker,

3. 1 buah bak cuci tangan,
4. 1 buah ruang bilas,
5. 1 buah closet.

Ruang fisioterapi pada GOR minimal memiliki besaran ruang 12 m2 dan dilengkapi dengan meja pijat, bak cuci tangan dan lemari. Kamar untuk perawatan medis di fasilitas olahraga tipe A dan tipe B. Minimal satu unit ruang kesehatan dengan luas minimal delapan belas meter persegi (m2) harus termasuk dalam fasilitas kesehatan yang termasuk dalam semua fasilitas atletik Tipe A dan Tipe B. lokasi ruang medis harus tersedia tempat tidur pemerikasaan, bak cuci tangan, dan lemari. Penyandang disabilitas diharuskan untuk dapat memasuki ruang medis terlepas dari lokasinya.

Berdasarkan Standar nasional desain GOR dibentuk oleh 6 standar yang menjadi dasarnya, salahsatunya Standar Sarana dan Prasarana Olahraga. Oleh sebab itu, dalam Pasal 89 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2007 tentang Penyelenggaraan Keolahragaan mengesahkan kriteria yang ditetapkan dalam Standar Prasarana Olahraga. Penyelenggaraan Standar Nasional Keolahragaan merupakan salah satu tujuan utama dari program Standarisasi Olahraga Nasional, yang memiliki tujuan menyeluruh untuk menjamin keberlangsungan Sistem Keolahragaan Nasional yang berkualitas tinggi (Pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2007). Menurut (Peraturan Menteri Pemuda dan Olahraga Nomor 0445 Tahun 2014 Tentang Standar Prasarana Olahraga) standar prasarana olahraga berupa gedung olahraga adalah standar minimal untuk semua aspek yang berkaitan dengan gedung yang digunakan untuk kegiatan olahraga serta lingkungan hidup.

12. Gedung dan/atau gedung yang menampung organisasi olahraga. Peraturan ini disahkan pada tahun 2014 (Peraturan Menteri Pemuda dan Olahraga Nomor 0445 Tahun 2014 Tentang Standar Prasarana Olahraga). Pemerintah Indonesia melalui Kementerian Pemuda dan Olahraga telah mengeluarkan Standarisasi Gedung Olahraga di Indonesia yang bertujuan agar setiap fasilitas olahraga memiliki standar yang sama dalam hal standar mutu, keselamatan dan keamanan yang dimiliki gedung olahraga, sebagaimana yang akan dilakukan oleh gedung olahraga melibatkan banyak orang. Ruang lingkup standar prasarana olahraga berupa gedung olahraga menurut PP Nomor 86 Tahun 2021 Tentang Desain Besar Olahraga Nasional:

    1. Tipologi gedung olahraga,
    2. Lokasi,
    3. Zona dan sirkulasi,
    4. Arena,
    5. Fasilitas keselamatan dan keamanan,
    6. Fasilitas pemain,
    7. Ruang Pengelola Pertandingan,
    8. Pencegahan bahaya kebakaran
    9. Fasilitas media,
    10. Fasilitas komunikasi,
    11. Fasilitas pengelola GOR,
    12. Utilitas Bangunan,
    13. Fasilitas Penonton,
    14. Struktur dan bahan.

2.6. Studi Kelayakan (*Feasibility Study*)

Menurut Krieger, Martig, van den Brink, & Berger (2016), studi kelayakan adalah prosedur untuk memprediksi hasil pemeriksaan investigasi, atau penilaian skema yang direncanakan bersama dengan kemungkinan keuntungan Krieger et al., (2016) dalam Mukherjee &

Roy (2017). Purnomo, Riawan, & Sugianto (2017) mengutarakan bahwa *feasibility study* merupakan pertimbangan dalam mengambil suatu keputusan, apakah menerima suatu gagasan usaha atau proyek yang direncanakan atau menolaknya. Studi kelayakan dilakukan dengan tujuan adalah untuk menghindari keterlanjuran investasi yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan.

Biaya yang dikeluarkan pada suatu studi kelayakan relatif kecil dibandingkan dengan risiko kegiatan suatu proyek yang menyangkut investasi dalam jumlah besar Subagyo (2008) dalam Sutika, Wiksuana, & Artini (2017). Sedangkan menurut Sulastri (2016), studi kelayakan bisnis adalah penelitian yang menyangkut berbagai aspek baik itu dari aspek hukum, sosial ekonomi dan budaya, aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan teknologi sampai dengan aspek manajemen dan keuangannya, dimana itu semua digunakan untuk dasar penelitian studi kelayakan dan hasilnya Purnomo et al., (2017) menyatakan bahwa studi kelayakan memiliki 5 (Lima) aspek yang menjadi faktor pendorong layaknya semua bisnis, dimana fungsi aspek ini untuk dinilai, diukur dan diteliti. Aspek studi kelayakan terdiri dari, yaitu Aspek Teknik dan Teknologi, Aspek Pasar dan Pemasaran, Aspek Ekonomi dan Hukum, Aspek Lingkungan, Aspek Manajemen dan Sumber Daya Manusia

1. Aspek Teknis dan Teknologi

   Aspek teknis menganalisis kesiapan teknis dan ketersediaan teknologi yang dibutuhkan untuk menjalankan bisnis. Analisis aspek teknis dan teknologi menjadi sebuah keharusan untuk menghindari adanya kegagalan bisnis pada masa yang akan datang, sebagai akibat karena adanya masalah teknis. Beberapa hal yang perlu dipahami dalam kaitannya dengan aspek teknis dan teknologi ialah penentuan lokasi bisnis, tata letak (*layout*) bisnis, pemilihan peralatan dan teknologi Purnomo et al., (2017). Menurut Sutika et al., (2017) aspek teknis adalah sarana untuk menentukan lokasi dijadikan sebagai lokasi bangunan dan spesifikasi gedung

yang akan dibangun. Ummam (2016) menyatakan bahwa aspek teknis merupakan suatu aspek yang berkenaan dengan proses pembangunan proyek secara teknis dan pengoperasiannya setelah proyek tersebut selesai dibangun. Tujuan dari aspek ini adalah untuk meyakini secara teknis bahwa rencana pengembangan usaha layak dilaksanakan. Adapun hal-hal yang menjadi pertimbangan dalam aspek teknis meliputi lokasi usaha, proses produksi, dan fasilitas produksi.

2. Aspek Pasar dan Pemasaran

   Aspek pasar dan pemasaran memiliki tingkat ketergantungan dan saling mempengaruhi satu sama lainnya. Dengan kata lain, setiap ada kegiatan pasar selalu diikuti oleh pemasaran dan setiap kegiatan pemasaran adalah untuk mencari atau menciptakan pasar dan hal ini juga memberikan manfaat untuk memudahkan dalam transaksi. Aspek pasar menganalisis potensi pasar, intensitas persaingan, market share yang dapat dicapai, serta menganalisis strategi pemasaran yang dapat digunakan untuk mencapai market share yang diharapkan Purnomo et al., (2017). Menurut Subagyo (2008) di dalam Sutika et al., (2017) kajian terhadap aspek pasar pada dasarnya dilakukan untuk mengetahui seberapa besar potensi atau peluang pasar yang bisa dimanfaatkan guna memperoleh keuntungan. Ada beberapa hal yang harus diperhatikan pada aspek ini yaitu: pasar dan jenisnya, analisis penawaran dan permintaan serta analisis tren perkembangan permintaan. Kajian atas peluang pasar ini merupakan fondasi bagi perencanaan dan strategi pemasaran. Sedangkan menurut Sulastri (2016) aspek pasar merupakan tantangan utama bagi perusahaan dimana perusahaan tersebut harus mengetahui bagaimana membangun dan mempertahankan bisnis yang sehat dalam pasar dan lingkungan yang terus berubah sehingga perusahaan tetap dapat bertahan perusahaan harus mampu mengenali pelanggannya.

3. Aspek Ekonomi

Aspek ekonomi sangat penting peranannya dalam meningkatkan kesejahteraan hidup manusia, seiring dengan perkembangan waktu dan pertumbuhan masyarakat serta kemajuan di bidang ekonomi dan teknologi, maka hal ini berimbas dalam membntuk dan menjadikan perubahan terhadap pola kehidupan termasuk di dalamnya usaha dalam peningkatan ekonomi seperti melakukan kegiatan perdagangan.

4. Aspek Hukum

   Aspek hukum menganalisis kemampuan pelaku bisnis dalam memenuhi ketentuan hukum dan perizinan yang diperlukan untuk menjalankan bisnis di wilayah tertentu. Dengan menganalisis aspek hukum, kita dapat menganalisis kelayakan legalitas usaha yang dijalankan, ketepatan bentuk badan hukum dengan ide bisnis yang akan dilaksanakan, dan kemampuan bisnis yang akan diusulkan dalam memenuhi persyaratan perizinan Purnomo et al., (2017) Aspek hukum mengkaji tentang legalitas suatu proyek atau bisnis yang akan dibangun atau dioperasikan. Setiap proyek atau bisnis yang akan didirikan dan dibangun di wilayah tertentu harus memenuhi hukum dan tata peraturan yang berlaku di wilayah tersebut Sulastri (2016). Menurut Sulastri (2016), aspek hukum yang harus diteliti dalam suatu studi kelayakan bisnis menyangkut semua legalitas rencana bisnis yang akan dilaksanakan yang meliputi ketentuan hukum yang berlaku diantaranya:

   a. Izin lokasi
   b. Akte pendirian perusahaan dari notaris setempat atau berbentuk badan hukum lainnya.
   c. NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
   d. Surat tanda daftar perusahaan
   e. Surat izin tempat usaha dari pemda setempat
   f. Surat tanda rekanan dari pemda setempat
   g. Surat Izin Usaha Perdagangan setempat

5. Aspek Lingkungan

Aspek lingkungan menganalisis kesesuaian lingkungan sekitar (baik lingkungan operasional, lingkungan dekat, dan lingkungan jauh) dengan ide bisnis yang akan dijalankan. Suatu ide bisnis dinyatakan layak berdasarkan aspek lingkungan jika kondisi lingkungan sesuai dengan kebutuhan ide bisnis dan ide bisnis tersebut mampu memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dampak negatifnya Purnomo et al., (2017).

6. Aspek Manajemen dan Sumber Daya Manusia

   Aspek manajemen dan sumber daya manusia menganalisis tahap-tahap pelaksanaan bisnis dan kesiapan tenaga kerja, baik tenaga kerja kasar maupun tenaga kerja terampil yang diperlukan untuk menjalankan bisnis Purnomo et al., (2017). Manajemen SDM yaitu aspek yang digunakan untuk mengelola dan melatih tenaga kerja dalam usaha ini. Aspek manajemen ini termasuk yang paling penting karena aspek ini terkait fungsi koordinasi dan sinkronisasi antara semua faktor produksi yang ada. Studi aspek SDM bertujuan untuk mengetahui apakah dalam pembangunan dan implementasi bisnis diperkirakan layak dari ketersediaan SDM Umam (2016).

2.7. Rencana Tata Ruang WIlayah

Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Penyelenggaraan penataan ruang adalah kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang. Hal tersebut telah digariskan dalam Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Penyusunan rencana tata ruang wilayah kota mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan rencana tata ruang wilayah provinsi, pedoman dan petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang dan rencana pembangunan jangka panjang daerah. Penyusunan rencana tata ruang wilayah kota harus memperhatikan perkembangan

permasalahan provinsi dan hasil pengkajian implikasi penataan ruang kota, upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi kota, keselarasan aspirasi pembangunan kota, daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup, rencana pembangunan jangka panjang daerah, rencana tata ruang wilayah kota yang berbatasan, dan rencana tata ruang kawasan strategis kota.

Rencana tata ruang wilayah kota memuat tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah kota, rencana struktur ruang wilayah kota yang meliputi sistem perkotaan di wilayahnya yang terkait dengan kawasan perdesaan dan sistem jaringan prasarana wilayah kota, rencana pola ruang wilayah kota yang meliputi kawasan lindung kota dan kawasan budidaya kota, penetapan kawasan strategis kota, arahan pemanfaatan ruang wilayah kota yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota yang berisi ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

Rencana tata ruang wilayah kota menjadi pedoman untuk penyusunan rencana pembangunan jangka panjang daerah, penyusunan rencana pembangunan jangka menengah daerah, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah kota, mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan antar sektor, penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi dan penataan ruang kawasan strategis kota (Irman, 2016). Rencana tata ruang wilayah kota menjadi dasar untuk penerbitan perizinan lokasi pembangunan dan administrasi pertanahan. Jangka waktu rencana tata ruang wilayah kota adalah 20 (dua puluh) tahun. Rencana tata ruang wilayah kota sebagaimana dimaksud ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

Kondisi lingkungan strategis tertentu yang berkaitan dengan bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau perubahan batas teritorial negara, wilayah provinsi, dan/atau wilayah kabupaten yang ditetapkan

dengan Undang-Undang, rencana tata ruang wilayah kota ditinjau kembali lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun. Rencana tata ruang wilayah kota ditetapkan dengan peraturan daerah kota. Rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud diatas ditetapkan dengan peraturan daerah kota. Ketentuan perencanaan tata ruang wilayah kabupaten sebagaimana dimaksud diatas berlaku untuk perencanaan tata ruang wilayah kota, dengan ditambahkan rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau; rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka non hijau dan rencana penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan sarana jaringan pejalan kaki, angkutan umum, kegiatan sektor informal, dan ruang evakuasi bencana, yang dibutuhkan untuk menjalankan fungsi wilayah kota sebagai pusat pelayanan sosial ekonomi dan pusat pertumbuhan wilayah (Irman, 2016). Tugas negara dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi dua hal, yaitu;

a. *police making*, ialah penentuan haluan negara;
b. *task executing*, yaitu pelaksanaan tugas menurut haluan yang telah ditetapkan oleh negara.

Dalam pelaksanaan tugas, negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada pemerintah dan pemerintah daerah. Penyelenggaraan penataan ruang itu dilakukan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Wewenang pemerintah dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:

a. Pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional, provinsi, dan kabupaten/kota.
b. Pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional.
c. Pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional.
d. Kerja sama penataan ruang antarnegara dan pemfasilitasan kerjasama penataan ruang antar provinsi.

Wewenang pemerintah daerah provinsi dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:

1. Pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi, dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis provinsi dan kabupaten/kota.
2. Pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi.
3. Pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis provinsi.
4. Kerja sama penataan ruang antarprovinsi dan pemfasilitasan kerjasama penataan ruang antar kabupaten/kota.

Wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:

1. Pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dan kawasan strategis kabupaten/kota.
2. Pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota.
3. Pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.
4. Kerjasama penataan ruang antar kabupaten/kota.

Wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota meliputi:

1. Perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/kota.
2. Pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.
3. Pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.

III. METODOLOGI

Metodologi adalah serangkaian tahapan cara untuk dapat menyelesaikan pekerjaan, dalam hal ini Kajian Feasibility Study Pembangunan Gedung Komite Olahraga Nasional Indonesia (KONI) di Kabupaten Tangerang. Seperti yang telah dijelaskan dalam Kerangka Acuan Kerja dan dokumen usulan teknis dari tenaga ahli bahwa keluaran dari pekerjaan ini adalah Dokumen Hasil Kajian mengenai Feasibility Study Pembangunan Gedung Komite Olahraga Nasional Indonesia (KONI) di Kabupaten Tangerang.

3.1. Lokasi dan Waktu Kegiatan

Lokasi kegiatan Dokumen Hasil Kajian *Feasibility Study* Pembangunan Gedung Komite Olahraga Nasional Indonesia (KONI) di Kabupaten Tangerang dilaksanakan di wilayah Kabupaten Tangerang. Waktu pelaksanaan kegiatan selama 90 hari kalender terhitung dari bulan April hingga Juni 2024. Tata waktu pelaksanaan kegiatan sesuai pada Tabel 1.

Tabel 1 Tata Waktu Pelaksanaan Kegiatan

No	Kegiatan	Minggu											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Persiapan dan perlengkapan kegiatan												
2	Laporan Pendahuluan												
3	Orientasi lokasi kegiatan												
4	Survei Lapangan												
5	Analisa Data												
6	Laporan Antara												
7	Perbaikan untuk laporan akhir												
8	Laporan Draft Akhir												
9	Perbaikan Laporan Akhir												
10	Penyerahan Laporan Akhir												

3.2. Tahapan Rencana Kegiatan Pembangunan Gedung KONI

Tahap rencana kegiatan Kajian mengenai Pembangunan Gedung KONI Kabupaten Tangerang secara umum, yang telah diamanatkan dalam Undang - Undang No. 11 Tahun 2022 tentang Keolahragaan dan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2005 tentang Sistem Keolahragaan Nasional, yaitu:

a. Identifikasi dan inventarisasi data/informasi Stadion dan GOR di Kabupaten Tangerang

   Tahapan kegiatan ini bertujuan untuk pengumpulan dan penyediaan data/informasi Stadion dan GOR yang terdapat di Kabupaten Tangerang.

b. Pengisian Pembobotan

   Tahapan kegiatan ini bertujuan untuk menganalisis skala prioritas masing-masing area untuk menilai kondisi area tersebut.

c. Analisis Sisi Internal dan Eksternal

   Tujuan kegiatan ini adalah untuk menganalisis kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman yang dimiliki oleh masing-masing area potensial. Tahapan pelaksanaan studi kelayakan Pembangunan Gedung KONI meliputi:

   1. Penetapan stadion dan gor yang menjadi daftar pilihan pembangunan gedung KONI.
   2. Penentuan area potensial yang memang memenuhi kualifikasi pembangunan gedung KONI meliputi:
      a. Perizinan dan Legalitas Aset Lahan
      b. Akses Sosial
      c. Akses Air
      d. Akses Jalan
      e. Akses Parkir
      f. Area Lahan Terbuka
      g. Kondisi Jalan
      h. Perencanaan Pengembangan Lahan
      i. Gedung Olahraga
      j. Stadion Olahraga

k. Lapangan Olahraga
l. Fasilitas Umum lainnya
m. Kondisi Lahan Existing

3. Analisis dampak Pembangunan Gedung KONI dengan menganalisis aspek sosial, aspek lingkungan, dan aspek manajemen dan sumber daya manusia.
4. Analisis dampak ekonomi dengan adanya Pembangunan Gedung KONI dengan menganalisis dari aspek hukum, aspek pasar dan pemasaran, dan aspek ekonomi
5. Rekomendasi tindak lanjut untuk pihak KONI, Bappeda, dan Instansi terkait mengenai Pembangunan dan Pengoperasian Gedung KONI.

3.3. Pengumpulan Data

3.3.1. Teknik Pengumpulan Data dan Informasi

Pengumpulan data dan informasi dalam rangka kegiatan Kajian mengenai Pembangunan Gedung KONI Kabupaten Tangerang dilakukan dengan dua metode yaitu:

1. Pengumpulan data sekunder (*desk study*) melalui studi pustaka (buku, laporan dan dokumen terkait). Pengumpulan data dan informasi yang tersedia dari berbagai instansi terkait khususnya di wilayah pemerintahan Kabupaten Tangerang yang berkaitan dengan Pembangunan Gedung KONI. Data dan informasi yang dikumpulkan antara lain berupa: Letak secara geografis, Demografi, Administrasi pemerintahan.

   Selain melakukan pengumpulan data melalui studi pustaka, laporan, korespondensi, peta, dan berbagai informasi lainnya, pengumpulan data dilakukan pula melalui wawancara dan diskusi guna mendalami permasalahan atau kendala dalam Pembangunan Gedung KONI.

2. Pengumpulan data primer (*field study*) melalui peninjauan dan pengamatan langsung di lapangan, wawancara dengan masyarakat, presentasi dan diskusi dari berbagai instansi yang terkait. Peninjauan lapangan dilakukan dengan cara orientasi/pencermatan lapangan untuk memverifikasi objek-obyek tertentu yang ditentukan secara purposif pada area potensial pembangunan.

3.3.2. Pengumpulan Data Stadion dan GOR di Kabupaten Tangerang

Pengumpulan data dilakukan dengan metode survey, observasi dan wawancara. Hasil dari pengumpulan data akan teridentifikasi stadion dan gor yang memenuhi kualifikasi Pembangunan Gedung KONI dan menjadi dasar untuk analisis SWOT dan analisis dampak Pembangunan Gedung KONI.

3.4. Analisa Data

Analisa data dilakukan dengan analisis deskriptif kualitatif dan kuantitatif dan analisis SWOT berdasarkan hasil data sekunder dan primer.

3.4.1. Analisis Deskriptif

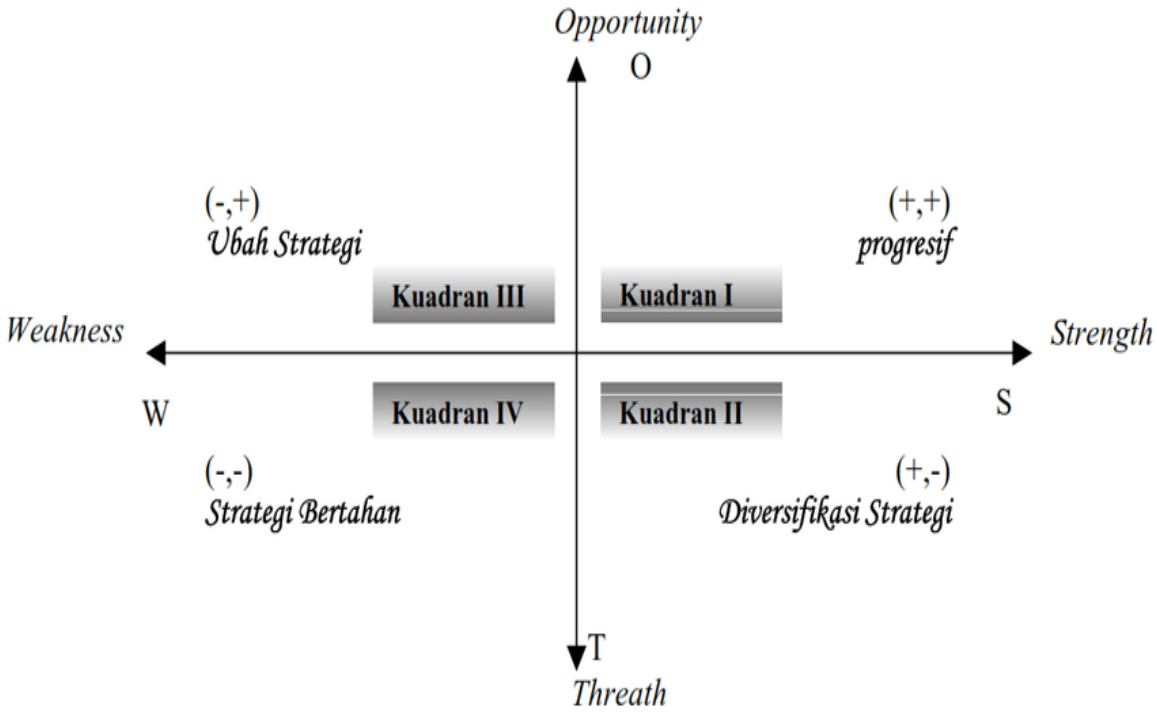
Analisis deskriptif digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi. Data yang terkumpul kemudian ditabulasikan dan didiskusikan secara deskriptif. Dalam kajian ini, para pengkaji terlibat dalam mendeskripsikan jawaban atau tanggapan responden terhadap semua konsep yang diukur (Sugiyono, 2022).

3.4.2. Analisis SWOT

Matriks analisis SWOT (*Strength, Weakness, Opportunity, Threat*) digunakan untuk merumuskan alternatif strategi yang tepat.

Menurut David (2009) Matriks Evaluasi Faktor Eksternal (O-T) memungkinkan para penyusun strategi untuk merangkum dan melakukan evaluasi informasi terkait ekonomi, sosial, budaya, demografis, lingkungan, politik, pemerintahan, hukum, teknologi, dan kompetitif. Sedangkan, menurut David (2009) Matriks Evaluasi Faktor Internal (S-W) merangkum dan melakukan evaluasi kekuatan dan kelemahan utama dalam area-area fungsional bisnis, dan juga menjadi landasan untuk mengidentifikasi serta mengevaluasi hubungan di antara area tersebut. Menurut David (2009) Matriks SWOT adalah sebuah alat pencocokan yang penting yang membantu para manajer mengembangkan empat jenis strategi: Strategi SO (kekuatan-peluang), Strategi WO (kelemahan-peluang), Strategi ST (kekuatan ancaman), dan Strategi WT (kelemahan-ancaman).

Pembuatan matriks SWOT dilakukan untuk mendapatkan rumusan strategi dalam model kuantitatif. Hasil matriks SWOT, didapatkan empat strategi dalam menyusun strategi kebijakan untuk mengatasi dampak pembangunan Gedung KONI yaitu strategi S-O, S-T, W-O, dan W-T. Perumusan faktor internal dan eksternal dilakukan secara kualitatif. Faktor internal yaitu, kondisi lahan, akses jalan, fasilitas, dan perizinan. Faktor eksternal yaitu, aspek-aspek yang mempengaruhi dampak pembangunan Gedung KONI.



Gambar 1 *Matriks SWOT*

(Sumber: Rangkuti, 2008)

IV. GAMBARAN UMUM

4.1 Kondisi Geografis

Luas wilayah Kabupaten Tangerang adalah sebesar 95.961 Ha atau 959,61 km^2 atau setara dengan 95,961 hektar, termasuk tambahan area reklamasi pantai seluas sekitar 9.000 hektar. Pantainya yang membentang sepanjang kira-kira 51 Km memiliki batasan-batasan geografis sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Berbatasan dengan Laut Jawa (dengan garis pantai ± 50 km^2);
- Sebelah Timur: Berbatasan dengan DKI Jakarta dan Kota Tangerang;
- Sebelah Selatan: Berbatasan dengan Kabupaten Bogor dan Kota Depok;
- Sebelah Barat: Berbatasan dengan Kabupaten Serang dan Lebak

Secara administratif, Kabupaten Tangerang merupakan salah satu daerah yang menjadi bagian dari Provinsi Banten. Kabupaten Tangerang terdiri dari 29 kecamatan dengan jumlah desa sebanyak 274 desa dengan pusat pemerintahan berada di Kecamatan Tigaraksa. Kecamatan yang memiliki area dengan luas terbesar adalah Kecamatan Rajeg dengan luas wilayah sebesar 5.370 Ha atau 5,60% dari luas wilayah Kabupaten Tangerang. Sedangkan Kecamatan yang memiliki wilayah dengan luasan terkecil adalah Kecamatan Sepatan dengan luas wilayah 1.732 Ha atau 1,80% dari total wilayah Kabupaten Tangerang, untuk lebih jelasnya data kecamatan dengan jumlah luas wilayah terdapat pada Tabel 2.

Sementara itu, jarak antara Kabupaten Tangerang dengan Pusat Pemerintahan Republik Indonesia (DKI Jakarta) sekitar 30 km, keduanya dihubungkan dengan lajur lalu lintas darat bebas hambatan Jakarta – Merak yang menjadi jalur utama lalu lintas perekonomian antara Pulau Jawa dengan Pulau Sumatera. Posisi geografis Kabupaten Tangerang yang bersebelahan dengan DKI

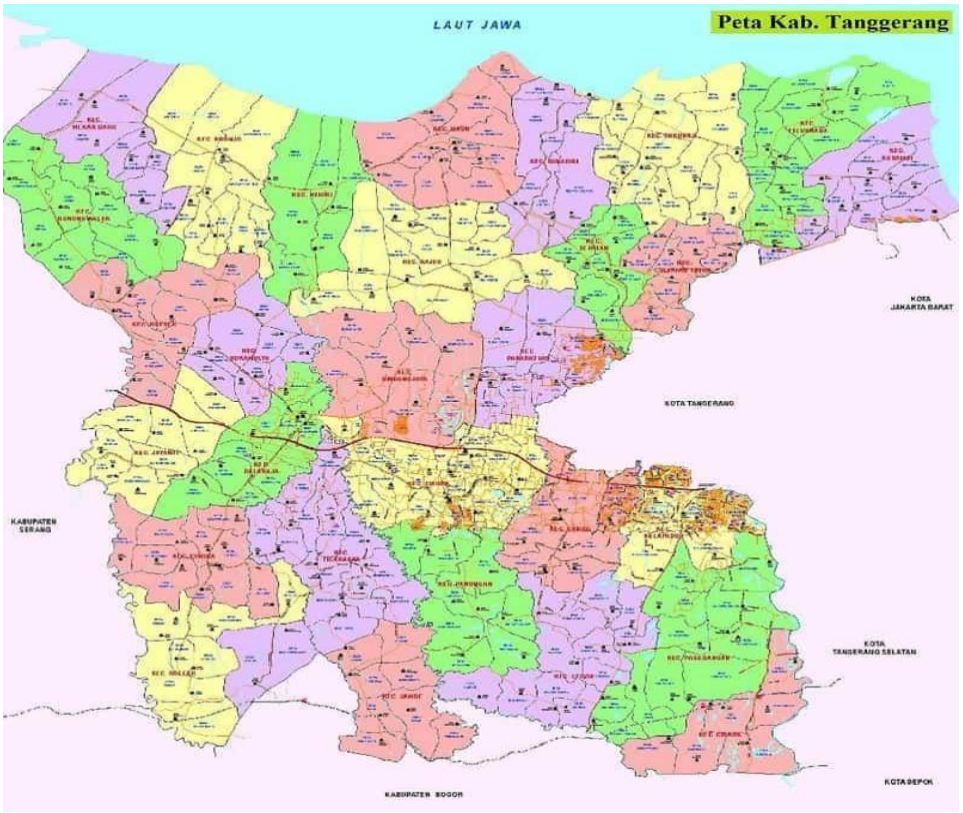
Jakarta menjadikannya daerah dengan potensi besar untuk berkembang sebagai daerah penunjang Ibu Kota Negara. Kedekatan ini dan posisinya sebagai gerbang masuk antara Banten dan DKI Jakarta, menciptakan interaksi yang memicu fenomena ketergantungan timbal balik, yang berkontribusi pada perkembangan kawasan tersebut. Peta administrasi Kabupaten Tangerang dapat dilihat pada Gambar 3 dan Tabel 2.

Tabel 2 Kecamatan, Luas Area dan Jumlah Desa di Kabupaten Tangerang

No	Kecamatan	Luas Total Area (Km^2)	Desa
1	Cisoka	26,98	10
2	Solear	29,01	7
3	Tigaraksa	48,74	14
4	Jambe	26,02	10
5	Cikupa	42,68	14
6	Panongan	34,93	8
7	Curug	27,41	7
8	Kelapa Dua	24,38	6
9	Legok	35,13	11
10	Pagedangan	45,69	11
11	Cisauk	27,77	6
12	Pasar Kemis	25,92	9
13	Sindang Jaya	37,15	7
14	Balaraja	33,56	9
15	Jayanti	23,89	8
16	Sukamulya	26,94	8
17	Kresek	25,97	9
18	Gunung Kaler	29,63	9
19	Kronjo	44,23	10
20	Mekar Baru	23,82	8
21	Mauk	51,42	12

No	Kecamatan	Luas Total Area (Km²)	Desa
22	Kemiri	32,70	7
23	Sukadiri	24,14	8
24	Rajeg	53,70	13
25	Sepatan	17,32	8
26	Sepatan Timur	18,27	8
27	Pakuhaji	51,87	14
28	Teluknaga	40,58	13
29	Kosambi	29,76	10
	Total	**959,61**	**274**

Sumber: *BPS Kabupaten Tangerang, 2024*



Gambar 2 Peta Administrasi Kabupaten Tangerang

4.2 Unit Demografi

Dari segi demografi, jumlah penduduk di beberapa kecamatan adalah sebagai berikut: di Kecamatan Kemiri sebanyak 40.605 orang,

di Kecamatan Mauk 77.599 orang, di Kecamatan Sukadiri 53.100 orang, di Kecamatan Pakuhaji 103.506 orang, dan di Kecamatan Teluknaga 138.330 orang. Di lima kecamatan tersebut, rasio jumlah laki-laki sedikit lebih tinggi dari perempuan, yaitu berkisar antara 102-104 laki-laki terhadap setiap 100 perempuan. Khusus di desa-desa di Kecamatan Kemiri, rasio tersebut hampir serupa, dengan 100-110 laki-laki untuk setiap 100 perempuan. Kepadatan penduduk di lima kecamatan ini cenderung tidak sama. Kecamatan Teluknaga menonjol dengan kepadatan penduduk yang relatif tinggi, yaitu sekitar 3.409 orang per kilometer persegi.

V. HASIL *FEASIBILITY STUDY* PEMBANGUNAN GEDUNG KONI

5.1. Lokasi Pembangunan Gedung KONI

Berdasarkan hasil observasi bahwa Kabupaten Tangerang, daftar Stadion atau Gedung Olahraga di Kabupaten Tangerang yang menjadi pilihan sebagai acuan studi kelayakan pembangunan gedung KONI. Jumlah total keseluruhan Stadion dan GOR sebanyak 12 dan yang menjadi potensi pembangunan gedung KONI hanya 5 Stadion dan GOR, yaitu Sport Center Kelapa Dua, Stadion Mini Kelapa Dua, Ranca Iyuh (lahan kosong), Diklat Pemda, dan Botanical Park BSD. Daftar stadion dan GOR yang berpotensi untuk pembangunan gedung KONI terdapat pada Tabel 3.

Tabel 3 Daftar Stadion dan GOR

No	Stadion/GOR	Kecamatan
1	Stadion Mini Aria Wangsakara Tigaraksa	Tigaraksa
2	GOR Pemda Tigaraksa	Tigaraksa
3	GOR Shinta Curug PLP	Kelapa Dua
4	Diklat Pemda Curug	Kelapa Dua
5	Sport Center Kelapa Dua	Kelapa Dua
6	Stadion Mini Kelapa Dua	Kelapa Dua
7	Botanical Park BSD	Cisauk
8	Stadion Mini Jayanti	Jayanti
9	Stadion Mini Kronjo	Kronjo
10	Ranca Iyuh (lahan kosong)	Ranca Iyuh
11	Stadion Mini Sepatan	Sepatan
12	Stadion Mini Sepatan Timur	Sepatan Timur

Sumber: *Hasil Analisis, 2024*

5.1.1. Gedung KONI (saat ini)

Gedung KONI di Kabupaten Tangerang saat ini berlokasi di Jl.Raya Legok Raya, Kelurahan Bojong Nangka, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang. Gedung KONI saat ini menyatu dengan Stadion Indoor Sport Center Kelapa Dua. Sehingga ruang yang tersedia kurang representatif. KONI bertujuan untuk pengembangan olahraga di Kabupaten Tangerang, selain itu gedung KONI yang akan dibangun menyediakan fasilitas dan sumber daya yang diperlukan untuk pembinaan dan pengembangan atlet, termasuk pelatihan, konseling, dan dukungan teknis.

Keberadaan kantor KONI sangat penting untuk mengembangkan dan memajukan olahraga di Indonesia. Kantor ini tidak hanya berfungsi sebagai pusat administrasi dan koordinasi, tetapi juga sebagai pusat pembinaan, pengembangan, promosi, dan pengelolaan olahraga secara keseluruhan. Dengan fasilitas dan manajemen yang terpusat, KONI dapat lebih efektif dalam mencapai tujuannya untuk meningkatkan prestasi olahraga dan menggalakkan partisipasi masyarakat dalam kegiatan olahraga.



Gambar 3 Gedung KONI saat ini

5.1.2. Gedung Olahraga Sport Center Kelapa Dua

Gedung olahraga Sport Center Kelapa Dua merupakan stadion yang dimiliki Kabupaten Tangerang sebagai basis klub sepak bola Persita dan Dewa United. Sport Center ini berlokasi di Jl.Raya Legok Raya, Kelurahan Bojong Nangka, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang. Jarak Sport Center Kelapa Dua dengan pemerintah pusat Kabupaten Tangerang dengan menggunakan mobil sekitar -/+ 59 menit dengan jarak sekitar -/+ 29.6 km, sedangkan dengan Bandara Internasional Soekarno Hatta ditempuh dengan Mobil sekitar -/+ 47 menit dengan jarak sekitar -/+ 28.8 km. Sport center memiliki luas area sekitar 44.000 m2 dengan fasilitas yang dimiliki oleh Sport Center ini yaitu memiliki 1 gedung olahraga dan 1 stadion besar, area track jogging 2, lapangan sepak bola (luar stadion), lapangan baseball, voli pantai, panahan, dan panjat tebing. Sport Center Kelapa Dua juga difasilitasi dengan masjid, fasilitas untuk UMKM, toilet, dan area parkir yang luas untuk roda 2, roda 4, dan bus.



Gambar 4 Sport Center Kelapa Dua

5.1.3. Stadion Mini Kelapa Dua

Stadion Mini Kelapa Dua berlokasi di Jl. Pawon Raya, Bencongan, Kecamatan Bencongan Indah. Stadion ini berlokasi sekitar perumahan harapn kita dan perumnas dan dekat dengan SMPN 1 Kelapa Dua. Jarak tempuh Stadion Mini dari Bandara Internasional Soekarno Hatta DENGAN MOBIL sekitar -/+ 30 menit dengan jarak sekitar -/+ 30 km, sedangkan jarak tempuh dari kantor pemerintah pusat Kabupaten Tangerang sekitar -/+ 47 menit dengan jarak 47 km. Stadion ini memiliki area sekitar -/+ 16.000 m2, dengan dilengkapi fasilitas stadion sepak bola, track jogging dan beberapa area yang masih kosong. Stadion Mini Kelapa Dua belum sepenuhnya diizinkan untuk beroperasi. Sisi kiri stadion terdapat area lahan sekitar -/+ 6000 m2, sisi belakang stadion berdekatan dengan sekolah terdapat lahan kosong sekitar -/+ 30 m2, dan sisi belakang stadion terdapat taman daun jati hijau dengan tema kampung tangguh yang berisi jajanan, taman baca, musholla, toilet, dan area bermain.

Taman ini dibangun dengan organisasi Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan (LPMK) dengan tujuan untuk pemberdayaan masyarakat yang menggunakan fasilitas Stadion Mini Kelapa Dua. Meskipun perizinannya belum diberikan, pihak Kecamatan Bencongan Indah bersama LPMK sudah membuat perencanaan pengembangan, perencanaan tersebut berupa sisi area luar stadion mini rencananya tidak diberlakukan tiket parkir, area tersebut akan terbuka untuk lahan parkir. Dengan terbukanya area depan Stadion Mini Kelapa Dua, Kecamatan Bencongan Indah dan LPMK berencana untuk mengajak masyarakat sekitar yang memiliki usaha untuk membuka stand UMKM sekitar area Stadion Mini dengan tujuan untuk memberdayakan masyarakat lokal. Selain itu, Stadion Mini Kelapa Dua berencana membuka akademi sepak bola.



Gambar 5 Stadion Mini Kelapa Dua

5.1.4. Ranca Iyuh (lahan Kosong)

Lokasi Ranca Iyuh berada di sekitar Jl. Raya Kutruk, Ranca Iyuh Kabupaten Tangerang. Area ini merupakan lahan kosong milik Kabupaten Tangerang dengan luas area sekitar -/+ 40.000 m2. Jarak tempuh dari Bandara Internasional Soekarno-Hatta sampai Ranca Iyuh dengan Mobil -/+ 1 jam dengan jarak -/+ 57.0 km, sedangkan jarak tempuh dari pemerintah pusat Kabupaten Tangerang sekitar -/+ 24 menit dengan jarak -/+ 11.2 km. Area Ranca Iyuh masih kosong dan belum dibangun apapun, sisi depan area ini yaitu jalan raya, dan sisi kanan area lahan dengan jarak -/+ 100 m terdapat warung makan. Rencana beberapa tahun lagi, di sekitar area Ranca Iyuh akan segera dibangun TOL Serpong - Balaraja.



Gambar 6 Ranca Iyuh (lahan kosong)

5.1.5. Diklat Pemda Curug

Diklat Pemda Curug merupakan pusat pendidikan dan pelatihan yang berlokasi di Curug Kecamatan Kelapa Dua. Diklat Pemda memiliki luas area sekitar -/+ 62.100 m2, dengan jarak tempuh dari Bandara Internasional Soekarno Hatta dengan mobil sekitar -/+ 44 menit dengan jarak sekitar -/+ 34 km, sedangkan jarak dari pemerintah pusat Kabupaten Tangerang sekitar -/+ 40 menit dengan jarak sekitar -/+ 18 km. Area diklat pemda menyediakan sarpras olahraga diantaranya, panjat tebing, lapangan bola, gedung seni bela diri, panahan, dan lapangan tembak. Diklat pemda menyediakan tempat ibadah dan toilet umum serta UMKM.



Gambar 7 Diklat Pemda Curug

5.1.6. Botanical Park BSD

Botanical Park BSD merupakan taman yang berlokasi di Jl. Damai Foresta, Kecamatan Cisauk. Jarak tempuh taman ini dari Bandara Internasional Soekarno Hatta dengan mobil sekitar -/+ 39 menit dengan jarak sekitar -/+ 40 km, sedangkan jarak dari pemerintah pusat Kabupaten Tangerang sekitar -/+ 47 menit dengan jarak sekitar -/+ 23 km. Taman ini memiliki stadion milik Kabupaten Tangerang yaitu Stadion Squash dengan fasilitas arena sepatu roda yang cukup aktif. Lokasi stadion squash dekat dengan tol Serpong - Balaraja dan wisata olahraga BSD Xtreme.



Gambar 8 Botanical Park BSD

5.2. Pembobotan Studi Kelayakan Gedung KONI

Pembobotan dilakukan untuk menganalisis lokasi-lokasi yang berpotensi untuk pembangunan gedung KONI. Pembobotan ini menilai Sport Center, Stadion Mini, Ranca Iyuh, Diklat Pemda, dan Botanical Park mulai dari perizinan, akses yang dimiliki sampai fasilitas yang dimiliki. Berdasarkan hasil analisis pembobotan nilai rata-rata tertinggi yaitu Ranca Iyuh dengan nilai sebesar 0,91 dan kriteria area lahan kosong memiliki nilai tertinggi sebesar 0,90 dengan skala prioritas pertama. Artinya kriteria-kriteria terkait asset kepemilikan, izin mendirikan bangunan, area lahan kosong, dan regulasi asset merupakan aspek yang memenuhi standar aspek hukum.. Tabel nilai bobot dan skala prioritas berdasarkan aspek hukum terdapat pada Tabel 4.

Tabel 4 Nilai Bobot dan Skala Prioritas Berdasarkan Aspek Hukum

Aspek Hukum						
Lokasi	**Aset Kepemilikan Tanah**	**Izin Mendirikan Bangunan**	**Area Lahan Kosong**	**Regulasi Aset**	**Rata-Rata**	**Skala Prioritas**
Sport Center	0,95	0,85	0,55	0,89	0,81	3
Stadion Mini Kelapa Dua	0,95	0,87	0,79	0,75	0,84	2
Ranca Iyuh	0,95	0,88	0,90	0,89	0,91	**1**
Diklat Pemda	0,90	0,85	0,65	0,80	0,80	4
Botanical Park	0,88	0,80	0,78	0,70	0,79	5

Sumber: Hasil Analisis, 2024

Berdassrkan hasil analisis nilai bobot berdasarkan aspek sosial nilai tertinggi yaitu sport center dengan nilai rata-rata sebesar 0,84 dan kriteria partisipasi masyarakat memiliki nilai tertinggi sebesar 0,98 dengan skala prioritas pertama. Artinya kriteria aksesibilitas, keterjangakaun Lokasi, keberlanjutan Pembangunan, dan partisipasi Masyarakat menjadi kriteria penting dalam memenuhi penilaian aspek sosial. Nilai bobot dan skala prioritas berdasarkan aspek sosial terdpaat pada Tabel 5.

Tabel 5 Nilai Bobot dan Skala Prioritas Berdasarkan Aspek Sosial

Aspek Sosial						
Lokasi	**Aksesibilitas**	**Keterjangkauan Lokasi**	**Keberlanjutan Pembangunan**	**Partisipasi Masyarakat**	**Rata-Rata**	**Skala Prioritas**
Sport Center	0,90	0,98	0,50	0,98	0,84	**1**

Aspek Sosial						
Lokasi	**Aksesibilitas**	**Keterjangkauan Lokasi**	**Keberlanjutan Pembangunan**	**Partisipasi Masyarakat**	**Rata-Rata**	**Skala Prioritas**
Stadion Mini Kelapa Dua	0,70	0,76	0,78	0,92	0,79	3
Ranca Iyuh	0,78	0,78	0,88	0,65	0,77	2
Diklat Pemda	0,70	0,60	0,66	0,79	0,69	5
Botanical Park	0,75	0,70	0,80	0,85	0,78	4

Sumber: Hasil Analisis, 2024

Berdassrkan hasil analisis nilai bobot berdasarkan aspek lingkungan nilai tertinggi yaitu pada Ranca Iyuh dengan nilai rata-rata sebesar 0,94 dan kriteria desain bangunan memiliki nilai tertinggi sebesar 0,99. Artinya kriteria perencanaan tata ruang, desain bangunan, pengelolaan air, dan kondisi jalan menjadi kriteria penting dalam menilai aspek lingkungan. Nilai bobot dan skala prioritas berdasarkan aspek lingkungan terdapat pada Tabel 6.

Tabel 6 Nilai Bobot dan Skala Prioritas Berdasarkan Aspek Lingkungan

Aspek Lingkungan						
Lokasi	**Perencanaan Tata Ruang**	**Desain Bangunan**	**Pengelolaan Air**	**Kondisi Jalan**	**Rata-Rata**	**Skala Prioritas**
Sport Center	0,70	0,99	0,99	0,98	0,92	2
Stadion Mini Kelapa Dua	0,88	0,62	0,75	0,78	0,76	3
Ranca Iyuh	0,93	0,99	0,89	0,95	0,94	**1**
Diklat Pemda	0,60	0,60	0,89	0,66	0,69	5

Aspek Lingkungan						
Lokasi	**Perencanaan Tata Ruang**	**Desain Bangunan**	**Pengelolaan Air**	**Kondisi Jalan**	**Rata-Rata**	**Skala Prioritas**
Botanical Park	0,75	0,50	0,79	0,89	0,73	4

Sumber: Hasil Analisis, 2024

Berdassrkan hasil analisis nilai skala prirotitas Pembangunan Gedung KONI dari aspek pengembangan (site plan), pembangunan, bangunan eksisting, dan penilaian, nilai tertinggi terdapat pada Ranca Iyuh (lahan kosong) sebesar 0,91. Nilai bobot pengembangan (site plan) untuk Ranca Iyuh sebesar 0,95, nilai bobot pembangunan sebesar 0,89, dan nilai bobo bangunan eksisting sebesar 0,67. Adapaun perhitungannya yaitu:

70% x Pengembangan (*site plan*) + 20% x Pembangunan + 10% x Bangunan Eksisting

Tabel 7 Nilai Skala Prioritas Pembangunan Gedung KONI

Lokasi	**Pengembangan (*site plan*)**	**Pembangunan**	**Bangunan Eksisting**	**Penilaian**	**Skala Prirotias**
Sport Center	0,78	0,88	0,93	0,82	4
Stadion Mini Kelapa Dua	0,89	0,93	0,81	0,89	2
Ranca Iyuh	0,95	0,89	0,67	0,91	1
0Diklat Pemda	0,80	0,85	0,84	0,81	5
Botanical Park	0,88	0,92	0,75	0,88	3

Sumber: Hasil Analisis, 2024

5.3 Matriks SWOT (*Strength, Weakness, Opportunities, Threat)*

Matriks SWOT digunakan dalam merumuskan strategi dengan mengkombinasikan empat faktor yaitu *Strength* (kekuatan), *Weakness* (kelemahan), *Opportunity* (peluang), dan *Threats* (ancaman). Empat faktor tersebut mencakup kondisi internal dan eksternal perusahaan.

Hasil analisis biasanya berupa arahan atau rekomendasi untuk mempertahankan kekuatan dan memanfaatkan peluang sambil mengurangi kelemahan dan menghindari ancaman.

5.3.1. SWOT Sport Center Kelapa Dua

Berdasarkan hasil analisis SWOT Sport Center Kelapa Dua hasil Kekuatan (S) yang dimiliki Sport Center diantaranya fasilitas yang lengkap, sport center sering digunakan untuk berbagai acara, dan area parkir yang luas. Peluang (O) yang dimiliki sport center salah satunya peluang fasilitas digunakan oleh beberapa pihak sekolah baik untuk acara internal sekolah atau perlombaan antar daerah. Kelemahan (W) dari sport center terletak pada jarak yang jauh dengan kantor pemerintah pusat Kabupaten Tangerang dimana perlu adanya koordinasi antara pihak KONI dengan pemerintah pusat dan area lahan kosong untuk pembangunan gedung KONI. Ancaman (T) yang dihadapi kurangnya koordinasi dengan pemerintah pusat Kabupaten Tangerang dan terbatasnya pembangunan gedung KONI karena minimnya lahan yang tersedia. Tabel SWOT Sport Center Kelapa Dua terdapat pada Tabel 8.

Tabel 8 SWOT Sport Center Kelapa Dua

Faktor Internal	Faktor Eksternal
Kekuatan (S)	**Peluang (O)**
S1: Sport Center Kelapa Dua memiliki fasilitas lengkap seperti tribun lapangan bola, GOR indoor, jogging track, dan arena olahraga lainnya	O1: Banyaknya kompetisi olahraga yang dilakukan di Sport Center Kelapa Dua
S2: fasilitas Sport Center Kelapa Dua sering digunakan untuk acara olahraga	O2: Tersedianya fasilitas olahraga untuk perlombaan bagi sekolah-sekolah di Kabupaten Tangerang

Faktor Internal	Faktor Eksternal
S3: Sport Center Kelapa Dua merupakan pusat pertandingan untuk Persita dan Dewa United	O3: Fasilitas yang ada dapat dimanfaatkan oleh warga sekitar
S4: Sport Center Kelapa Dua memiliki lahan parkir yang memadai untuk kendaraan roda 2, roda 4 atau lebih	O4: Tempat parkir yang luas memudahkan tamu – tamu luar dan rekan kerja untuk memarkirkan kendaraannya
S5: Akses jalan menuju Sport Center Kelapa Dua mudah dilalui baik kendaraan pribadi dan kendaraan umum	O5: Akses jalan yang mudah dari Bandara
Kelemahan (W)	**Ancaman (T)**
W1: Lokasi Sport Center Kelapa Dua jauh dari pusat pemerintahan	T1: Terkendalanya koordinasi antara KONI dengan instansi terkait
W2: Kurangnya lahan kosong untuk pembangunan gedung baru karena area yang tersedia sudah dibangun sarana dan prasarana cabang olahraga lainnya	T2: Lahan kosong yang kurang luas membatasi pengembangan area sekitar gedung
W3: Gedung atau space kantor yang kurang representatif karena gedung atau space menyatu dengan gedung *indoor sport center*	T3: Persaingan dengan fasilitas olahraga lain yang mungkin menawarkan layanan atau fasilitas yang ada digunakan untuk kegiatan pelatihan

Sumber: *Hasil Analisis, 2024*

5.3.2. SWOT Stadion Mini Kelapa Dua

Berdasarkan hasil analisis SWOT Stadion Mini Kelapa Dua hasil Kekuatan (S) yang dimiliki stadion ini yaitu lokasi yang dekat dengan sekolah, tersedianya lahan kosong untuk pembangunan gedung KONI

serta adanya lembaga masyarakat yang turut andil dalam pengembangan Stadion Mini Kelapa Dua. Peluang (O) yang dimiliki stadion ini yaitu berpeluang membangun gedung KONI dengan fasilitas yang sudah tersedia dan berpeluang untuk membangun akademi olahraga. Kelemahan (W) dari stadion yaitu perizinan penggunaan stadion yang belum dimiliki, sehingga saat ini Stadion Mini Kelapa Dua belum dapat digunakan. Ancaman (T) yang dihadapi Stadion Mini Kelapa Dua yaitu jika perizinan operasi stadion belum dapat dilakukan maka fasilitas yang tersedia terbengkalai. Tabel SWOT Stadion Mini Kelapa Dua terdapat pada Tabel 9.

Tabel 9 SWOT Stadion Mini Kelapa Dua

Faktor Internal	**Faktor Eksternal**
	Peluang (O)
Kekuatan (S) S1: tersedianya lahan yang berpotensi untuk membangun gedung KONI	O1: Area lahan yang tersedia dapat digunakan untuk fasilitas pembangunan gedung KONI
S2: Stadion Mini Kelapa Dua dibangun dekat sekolah	O2: Fasilitas yang ada dapat dimanfaatkan oleh pihak sekolah untuk acara lomba dsb
S3: Stadion mini sudah tersedia fasilitas pendukung seperti taman baca dan UMKM	O3: Terjalinnya kerjasama dengan pihak swasta
S4: Pengembangan Stadion Mini bekerjasama dengan LKPMK Bencongan, sehingga pengembangannya melibatkan warga sekitar	O4: Berpeluang membangun akademi olahraga
Kelemahan (W)	**Ancaman (T)**

Faktor Internal	Faktor Eksternal
W1: Lokasi Stadion mini Kelapa Dua jauh dari pusat pemerintahan	T1: Terkendalanya koordinasi antara KONI dengan instansi terkait
W2: Belum adanya gedung olahraga yang memadai	T2: Lahan yang sempit membatasi pengembangan area sekitar gedung
W3: Belum ada kepastian kapan Stadion Mini Kelapa Dua diresmikan	T3: Fasilitas yang tidak dimanfaatkan dapat terbengkalai

Sumber: *Hasil Analisis, 2024*

5.3.3. SWOT Ranca Iyuh

Berdasarkan hasil analisis SWOT Ranca Iyuh yaitu kekuatan (S) yang dimiliki tersedianya lahan yang kosong berpotensi untuk membangun gedung KONI, lokasi yang dekat dengan pusat pemerintah Kabupaten Tangerang dan kondisi jalan yang cukup baik, dan area yang tersedia dapat dikembangkan sesuai fasilitas yang dibutuhkan. Peluang (O) yang dimiliki dengan adanya pembangunan gedung KONI dapat dikembangkan menjadi sarana dan prasarana pendidikan, dengan membangun akademi olahraga. Adapun kelemahan (W) yang dimiliki oleh Ranca Iyuh yaitu pembukaan lahan dan pengeluaran anggaran untuk pembangunan, sehingga ancaman (T) yang akan dihadapi habitat yang ada di sekitar area ini akan terganggu dan adanya perubahan APBD Kabupaten Tangerang untuk pembangunan gedung KONI. Tabel SWOT Ranca Iyuh terdapat pada Tabel 10.

Tabel 10 SWOT Ranca Iyuh

Faktor Internal	Faktor Eksternal
Kekuatan (S)	**Peluang (O)**
S1: tersedianya lahan yang berpotensi untuk membangun gedung KONI	O1: Area lahan yang tersedia saat digunakan untuk fasilitas pembangunan gedung KONI
S2: Area jalan yang memadai dan dekat dengan pusat pemerintahan	O2: Kemudahan perizinan dalam membangun gedung KONI
S3: Area dapat dikembangkan sesuai dengan kebutuhan KONI	O3: Berpeluang membangun akademi olahraga dan mengembangkan fasilitas lainnya
S4: Sebagai institusi yang terkait dengan olahraga nasional, gedung KONI memiliki reputasi yang baik dan dikenal luas	O4: Dengan dibangunnya gedung KONI berpeluang menawarkan program pelatihan dan pendidikan olahraga untuk masyarakat dan atlet muda
S5: Gedung KONI akan dikelola oleh tim profesional dengan pengalaman dalam manajemen fasilitas olahraga, hal ini berkaitan dengan pembangunan pra dan pasca konstruksi	O5: Dengan dibangunnya gedung KONI berkesempatan untuk menyelenggarakan event olahraga, kompetisi, dan turnamen yang dapat menarik pengunjung dan sponsor
Kelemahan (W)	**Ancaman (T)**
W1: Lokasi Ranca Iyuh yang jauh dari sekolah	T1: Terkendalanya kordinasi antara KONI dan pihak pemerintah pusat dengan sekolah dalam menjalankan acara olahraga

Faktor Internal	Faktor Eksternal
W2: Belum adanya kepastian kapan gedung akan dibangun	T2: Lahan yang terbatas membatasi pengembangan area sekitar gedung
W3: Ruang yang tersedia mungkin tidak cukup untuk memenuhi semua kebutuhan atau aktivitas yang direncanakan	T3: Persaingan dengan fasilitas olahraga lain yang mungkin menawarkan layanan atau fasilitas yang lebih baik
W4: Pembukaan lahan	T4: Habitat di sekitar lahan kosong akan terganggu
W5: pengeluaran anggaran untuk pembangunan	T5: Adanya perubahan anggaran yang dialokasikan untuk pembangunan gedung

Sumber: *Hasil Analisis, 2024*

5.3.4. SWOT Diklat Pemda Curug

Berdasarkan hasil analisis SWOT Diklat Pemda Curug memiliki kekuatan (S) yaitu tersedianya ruang yang sudah ada sehingga dapat memanfaatkan fasilitas yang ada, di Diklat Pemda tidak hanya gedung pelatihan tetapi tersedia juga fasilitas olahraga. Pelung (O) yang dimiliki Diklat Pemda adanya program pelatihan khusus untuk olahraga. Adapun kelemahan (W) yang dimiliki perizinan yang belum pasti dari Diklat Pemda dan terbatasnya ruang untuk pembangunan gedung KONI dan pengembangan fasilitas-fasilitas lainnya. Sehingga, ancaman (T) yang dihadapi yaitu adanya persaingan fasilitas dari stadion atau GOR di wilayah lain. Tabel SWOT Diklat Pemda Curug terdapat pada Tabel 11.

Tabel 11 SWOT Diklat Pemda Curug

Faktor Internal	Faktor Eksternal
Kekuatan (S)	**Peluang (O)**
S1: Tersedianya arena olahraga yang memadai	O1: Minimalisir anggaran gedung baru dengan memanfaatkan ruang yang ada
S2: Tersedianya gedung yang berpeluang bisa digunakan untuk ruang KONI	O2: Kemudahan perizinan apabila ingin membangun gedung KONI atau mengembangkan fasilitas olahraga lainnya
S3: Area lahan yang kosong dapat dikembangkan sesuai dengan kebutuhan KONI	O3: Berpeluang membangun akademi olahraga dan mengembangkan fasilitas lainnya
S4: Sebagai institusi yang terkait dengan olahraga nasional, gedung KONI memiliki reputasi yang baik dan dikenal luas	O4: Dengan dibangunnya gedung KONI berpeluang menawarkan program pelatihan dan pendidikan olahraga untuk masyarakat dan atlet muda
Kelemahan (W)	**Ancaman (T)**
W1: Terbatasnya ruang dan lahan kosong,serta area yang jauh Pemerintah Pusat	T1: Terkendalanya koordinasi antara KONI dan pihak pemerintah pusat dalam menjalankan acara olahraga
W2: Belum adanya kepastian perizinan adanya KONI di Diklat Pemda	T2: Fasilitas yang ada dipakai utuk kegiatan lain
W3: Ruang yang tersedia mungkin tidak cukup untuk memenuhi semua kebutuhan atau aktivitas yang direncanakan	T3: Persaingan dengan fasilitas olahraga lain yang mungkin menawarkan layanan atau fasilitas yang ada digunakan untuk kegiatan pelatihan

Sumber: Hasil Analisis, 2024

5.3.5. SWOT Botanical Park BSD

Berdasarkan hasil analisis SWOT Botanical Park BSD yaitu kekuatan (S) yang dimiliki tersedianya stadion dan area lahan yang sudah difasilitasi dengan track jogging, arena sepatu roda, dan juga kawasan Botanical Park dekat dengan wisata olahraga BSD Xtreme. Peluang (O) yang dimiliki Botanical Park salah satunya dapat membangun akademi olahraga dan mengembangkan olahraga sepatu roda yang sudah aktif. Kelemahan (W) Botanical Park yaitu jauh dari pemerintah pusat Kabupaten Tangerang dan terbatasnya ruang untuk pengembangan fasilitas olahraga, ancamannya (T) fasilitas yang ada kurang memenuhi standar beberapa cabang olahraga. Tabel SWOT Botanical Park BSD terdapat pada Tabel 12.

Tabel 12 SWOT Botanical Park BSD

Faktor Internal	Faktor Eksternal
Kekuatan (S)	**Peluang (O)**
S1: tersedianya gedung dan arena sepatu roda yang sudah lama berjalan	O1: Area lahan yang tersedia dapat digunakan untuk fasilitas pembangunan gedung KONI
S2: Tersedianya gedung GOR indoor yang bisa digunakan untuk ruang KONI	O2: Kemudahan perizinan dalam membangun gedung KONI
S3: Area lahan yang kosong dapat dikembangkan sesuai dengan kebutuhan KONI	O3: Berpeluang membangun akademi olahraga dan mengembangkan fasilitas lainnya
S4: Area yang dekat dengan jalan TOL	O4: Kemudahan akses menuju Botanical Park

Faktor Internal	Faktor Eksternal
Kelemahan (W)	**Ancaman (T)**
W1: Terbatasnya ruang dan lahan kosong,serta area yang jauh Pemerintah Pusat	T1: Terkendalanya koordinasi antara KONI dan pihak pemerintah pusat dalam menjalankan acara olahraga
W2: Lokasi yang dekat dengan apartemen sehingga harus ada izin dari warga lokal	T2: Adanya ketidaksetujuan dari pihak apartemen
W3: Ruang yang tersedia mungkin tidak cukup untuk memenuhi semua kebutuhan atau aktivitas yang direncanakan	T3: Persaingan dengan fasilitas olahraga lain karena terbatasnya lahan untuk membangun fasilitas cabang olahraga lainnya

Sumber: *Hasil Analisis*, 2024

5.4 Hasil Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) Pembangunan Gedung KONI Kabupaten Tangerang

Berdasarkan hasil observasi, pembobotan dan analisis SWOT dari 5 (lima) area potensial yaitu Sport Center Kelapa Dua, Stadion Mini Kelapa Dua, Ranca Iyuh (lahan kosong), Diklat Pemda, dan Botanical Park BSD menghasilkan Ranca Iyuh (lahan kosong) menjadi area yang paling utama untuk pembangunan gedung KONI Kabupaten Tangerang. Berdasarkan hasil pembobotan untuk Ranca Iyuh (lahan kosong) memiliki nilai paling tinggi yaitu sebesar 0,91, Nilai bobot pengembangan (site plan) untuk Ranca Iyuh sebesar 0,95, nilai bobot pembangunan sebesar 0,89, dan nilai bobo bangunan eksisting sebesar 0,67. Berdasarkan hasil analisis SWOT Ranca Iyuh yaitu kekuatan (S) yang dimiliki tersedianya lahan yang kosong berpotensi untuk membangun gedung KONI, lokasi yang dekat dengan pusat pemerintah Kabupaten Tangerang dan kondisi jalan yang cukup baik,

dan area yang tersedia dapat dikembangkan sesuai fasilitas yang dibutuhkan. Peluang (O) yang dimiliki dengan adanya pembangunan gedung KONI dapat dikembangkan menjadi sarana dan prasarana pendidikan, dengan membangun akademi olahraga. Adapun kelemahan (W) yang dimiliki oleh Ranca Iyuh yaitu pembukaan lahan dan pengeluaran anggaran untuk pembangunan, sehingga ancaman (T) yang akan dihadapi habitat yang ada di sekitar area ini akan terganggu dan adanya perubahan APBD Kabupaten Tangerang untuk pembangunan gedung KONI.



Gambar 9 Lokasi Pembangunan Gedung KONI

Ranca Iyuh (lahan kosong)

Detail Engineering Design (DED) merupakan tahap lanjutan dalam proses perencanaan proyek konstruksi yang melibatkan pengembangan desain secara rinci dari semua aspek teknis yang diperlukan untuk pembangunan. Berikut merupakan gambaran arsitektur Gedung KONI pada Gambar 10.


KONI


KONI
KABUPATEN TANGERANG



Gambar 10 DED Gedung KONI

5.5. Dampak Pembangunan Gedung KONI bagi Masyarakat Kabupaten Tangerang

Pembangunan KONI bertujuan untuk mengembangkan olahraga di daerah. Kabupaten Tangerang memiliki potensi yang bagus untuk mengembangkan olahraga dilihat dari prestasi dan acara olahraga yang sering diselenggarakan. Dampak pembangunan KONI (Komite Olahraga Nasional Indonesia) tidak terlepas dari aspek sosial dan lingkungan, serta manajemen sumber daya manusia yang berdampak pada masyarakat sekitar.

5.5.1. Aspek Sosial

Pembangunan gedung Komite Olahraga Nasional Indonesia (KONI) melibatkan berbagai aspek sosial yang penting untuk dipertimbangkan guna memastikan proyek tersebut bermanfaat bagi masyarakat dan tidak menimbulkan dampak negatif. Aspek sosial dari pembangunan KONI yaitu:

a. Partisipasi Olahraga, dengan dibangunnya gedung KONI dengan fasilitas-fasilitasnya, dapat mendorong partisipasi masyarakat dalam berbagai kegiatan olahraga. Dibangunnya gedung KONI juga menjadi fasilitas untuk mengadakan kompetisi, yang pada gilirannya dapat meningkatkan prestasi olahraga di Kabupaten Tangerang.
b. Keterlibatan Masyarakat, melibatkan masyarakat lokal dalam proses perencanaan dan pembangunan dapat meningkatkan dukungan dan partisipasi masyarakat Kabupaten Tangerang, serta memastikan bahwa fasilitas yang dibangun sesuai dengan kebutuhan dan harapan mereka.
c. Program Sosial dan Pendidikan, gedung KONI dapat menjadi pusat untuk program-program sosial dan pendidikan yang mempromosikan olahraga dan gaya hidup sehat di kalangan anak-anak dan remaja.
d. Akses untuk Semua Kelompok, memastikan bahwa gedung KONI mudah diakses oleh semua kelompok masyarakat, termasuk penyandang disabilitas, melalui desain yang inklusif dan fasilitas yang ramah disabilitas. Adanya fasilitas olahraga umum juga membantu kelompok manapun termasuk disabilitas maupun lansia untuk menjadikan olahraga sebagai kebiasaan baru, seperti diadakannya senam bersama.

e. Biaya yang Terjangkau, menyediakan layanan dan fasilitas olahraga dengan biaya yang terjangkau agar dapat dinikmati oleh berbagai lapisan masyarakat. Pembangunan GOR futsal

yang dpaat disewa oleh remaja atau penggunaan GOR untuk latihan badminton, senam, seni bela diri, dll.

5.5.2. Aspek Lingkungan

Pembangunan gedung KONI juga tidak terlepas dari aspek lingkungan, dimana pembangunan gedung ini memperhatikan berbagai aspek lingkungan untuk memastikan proyek tersebut ramah lingkungan dan berkelanjutan, aspek lingkungan dari Pembangunan gedung KONI yaitu:

a. Pengelolaan Lahan, memastikan bahwa penggunaan lahan tidak merusak ekosistem yang sensitif atau dilindungi.
b. Pengelolaan Sumber Daya Alam (air dan energi), penggunaan air yang efisien selama konstruksi dan operasional. Memastikan bahwa pembangunan tidak mengganggu sumber air lokal atau menyebabkan pencemaran. Sedangkan, penggunaan energi mengimplementasi praktik hemat energi dan penggunaan energi terbarukan jika memungkinkan.
c. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), AMDAL dilakukan untuk menilai dampak potensial proyek terhadap lingkungan dan mengembangkan rencana mitigasi yang sesuai. AMDAL juga dilakukan untuk mengidentifikasi dan memahami dampak lingkungan yang potensial dari proyek pembangunan, baik selama fase konstruksi maupun operasional.
d. Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL), mengembangkan UKL dan UPL untuk memantau dan mengelola dampak lingkungan secara berkelanjutan. UPL dan UKL yang bisa dilakukan yaitu, pemantauan air, kondisi tanah, pengelolaan limbah, proses daur ulang, dll.
e. Program Kesadaran Lingkungan, menerapkan program untuk meningkatkan kesadaran lingkungan di kalangan pekerja dan pengguna gedung. Program ini juga dilakukan saat

pembangunan gedung sudah dapat digunakan dengan membangun fasilitas pembuangan, kebersihan (MCK), dan regulasi terhadap pengunjung untuk tidak membuang sampah sembarangan.

5.5.3. Aspek Manajemen dan Sumber Daya Manusia

Manajemen dan Sumber Daya manusia adalah suatu bidang manajemen yang khusus mempelajari hubungan dan peranan manusia dalam organisasi. Manajemen SDM merupakan hal-hal yang mencakup tentang pembinaan, penggunaan dan perlindungan sumber daya manusia baik yang berada dalam hubungan kerja maupun yang berusaha sendiri. Manajemen dan Sumber Daya Manusia merupakan kegiatan yang harus dilaksanakan organisasi, agar pengetahuan (*knowledge*), kemampuan (*ability*), agar keterampilan (*skill*) mereka sesuai dengan tuntutan pekerjaan yang mereka lakukan. Aspek manajemen dan sumber daya manusia yaitu:

a. Perencanaan tenaga kerja, perencanaan ini dibuat untuk mengidentifikasi kebutuhan jumlah dan jenis tenaga kerja yang dibutuhkan selama fase konstruksi dan operasional gedung KONI. Strategi rekrutmen untuk menarik tenaga kerja yang memiliki kualifikasi yang diperlukan, termasuk pekerja konstruksi, staf administrasi, pelatih olahraga, dan tenaga keamanan.
b. Pelatihan Berkelanjutan, mengembangkan program pelatihan dan pengembangan keterampilan untuk semua staf, termasuk pelatihan teknis untuk pekerja konstruksi dan pelatihan manajerial untuk staf administrasi. Pihak KONI juga bisa bekerjasama dengan tenaga pendidik di bidang olahraga dengan membuka pelatihan untuk pembangunan akademi olahraga.
c. Pengembangan Karir, membuat jalur pengembangan karir yang jelas untuk mendorong motivasi dan retensi karyawan.

d. Keselamatan Kerja, menerapkan standar keselamatan kerja yang ketat untuk melindungi pekerja selama fase konstruksi dan operasional.
e. Program Kesejahteraan, menyediakan program kesejahteraan karyawan, termasuk asuransi kesehatan, fasilitas olahraga, dan program keseimbangan kerja-hidup.

5.6 Potensi Pengembangan dan Pembangunan Gedung Koni dalam Mendukung Perekonomian Masyarakat Kabupaten Tangerang

Pembangunan gedung KONI dapat menjadi katalisator penting dalam mendukung dan meningkatkan perekonomian melalui pembangunan infrastruktur, terciptanya lapangan pekerjaan, produk lokal, dll. Pengmbangan pembangunan gedung KONI tidak terlepas dari Aspek Hukum, Aspek Pasar dan Pemasaran, dan Aspek Ekonomi.

5.6.1. Aspek Hukum

Aspek hukum menganalisis kemampuan pihak KONI dalam memenuhi ketentuan hukum dan perizinan yang diperlukan untuk membangun dan mengoperasikan gedung KONI di Kabupaten Tangerang. Dengan menganalisis aspek hukum, pihak KONI dapat menganalisis kelayakan legalitas pembangunan yang dijalankan, perizinan pembangunan, regulasi yang sesuai standar pembangunan. Aspek hukum dalam pembangunan gedung KONI Kabupaten Tangerang, yaitu:

a. Perizinan dan Izin Pembangunan, perizinan ini terdiri dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB), izin Lingkungan dan Izin Penggunaan Lahan. Izin Mendirikan Bangunan (IMB), izin resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah untuk mendirikan bangunan baru. IMB memastikan bahwa bangunan sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan bangunan setempat. Izin Lingkungan, izin yang diperlukan untuk memastikan bahwa pembangunan tidak akan

merusak lingkungan sekitar. Ini termasuk Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) atau Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL). Izin Penggunaan Lahan, izin yang memastikan penggunaan lahan untuk pembangunan KONI sesuai dengan rencana tata ruang dan peruntukan lahan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah. Sertifikat Tanah, memastikan bahwa tanah yang akan digunakan untuk pembangunan memiliki sertifikat kepemilikan yang sah dan pemilikan tanah atas nama siapa.

b. Standar Konstruksi, mematuhi standar nasional yang berlaku untuk konstruksi bangunan, termasuk standar keamanan, keselamatan, dan ketahanan bangunan.
c. Aturan Internal KONI, kepatuhan terhadap peraturan dan ketentuan internal yang ditetapkan oleh KONI sebagai organisasi induk olahraga di Indonesia.
d. Kepatuhan terhadap peraturan daerah, pembangunan gedung KONI beserta dengan fasilitasnya tidak terlepas dari peraturan daerah Kabupaten Tangerang, izin mendirikan bangunan (IMB), serta perizinan lainnya terkait pembangunan gedung KONI.
e. Peraturan Ketenagakerjaan, mematuhi undang-undang ketenagakerjaan yang mengatur hak dan kewajiban pekerja, termasuk upah minimum, kondisi kerja, dan hak pekerja. Peraturan Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3), memastikan bahwa proyek konstruksi mematuhi peraturan K3 untuk melindungi keselamatan dan kesehatan pekerja selama proses pembangunan.

5.6.2. Aspek Pasar dan Pemasaran

Aspek pasar dan pemasaran digunakan untuk mengetahui seberapa besar permintaan yang ada sehingga dengan adanya pembangunan gedung KONI dapat berjalan sesuai dengan apa yang

diharapkan. Aspek pasar secara garis besar membahas tentang seberapa besar permintaan, penawaran serta harga dari suatu produk. Aspek pemasaran diidentifikasi dari segmen pasar, strategi pemasaran, dan pelayanan. Aspek pasar dan pemasaran terdiri dari:

a. Segmentasi Pasar, mengelompokkan target pasar berdasarkan karakteristik tertentu seperti usia, jenis kelamin, jenis olahraga yang diminati, dan tujuan penggunaan fasilitas (latihan, kompetisi, acara komunitas). Target pasar yang akan menjadi pengguna utama gedung KONI, seperti atlet, pelatih, klub olahraga, sekolah, komunitas lokal, dan penyelenggara acara olahraga.
b. Permintaan Pasar, menganalisis permintaan untuk berbagai fasilitas yang akan disediakan, seperti gym, lapangan olahraga, kolam renang, ruang pertemuan, dan area latihan khusus.
c. Fasilitas Olahraga, menyediakan fasilitas olahraga yang lengkap dan berkualitas tinggi, seperti lapangan basket, lapangan sepak bola, gym, dan kolam renang.
d. Program Pelatihan, menawarkan program pelatihan yang dipandu oleh pelatih profesional untuk berbagai olahraga.
e. *Branding*, mengembangkan branding gedung KONI sebagai pusat olahraga dan kebugaran terkemuka di daerah tersebut. Menonjolkan keunggulan dan fasilitas yang unik, sehingga gedung KONI terlihat *iconic*.

5.6.3. Aspek Ekonomi

Aspek ekonomi merupakan aspek yang berkaitan dengan hal-hal ekonomis. Aspek ekonomi sendiri membahas tentang bagaimana pembangunn KONI memiliki nilai ekonomis. Pembangunan gedung Komite Olahraga Nasional Indonesia (KONI) memiliki berbagai aspek ekonomi yang dapat memberikan manfaat signifikan bagi daerah

sekitar serta skala nasional. Berikut adalah beberapa aspek ekonomi yang penting dari adanya pembangunan gedung KONI:

a. Terciptanya lapangan pekerjaan, lapangan pekerjaan ini terdiri dari fase konstruksi dan operasional. Fase konstruksi, selama fase konstruksi, proyek ini akan membutuhkan tenaga kerja dari berbagai disiplin, termasuk pekerja bangunan, insinyur, arsitek, dan tenaga kerja pendukung lainnya. Fase operasional, setelah gedung selesai dibangun, akan ada kebutuhan untuk staf operasional, seperti manajer fasilitas, petugas keamanan, petugas kebersihan, pelatih olahraga, dan staf administrasi.
b. Pengembangan ekonomi lokal, Dengan adanya aktivitas konstruksi dan operasional, masyarakat lokal dapat merasakan peningkatan pendapatan melalui berbagai peluang kerja dan bisnis. Gedung KONI dapat menarik berbagai UMKM seperti warung makan, toko peralatan olahraga, toko fans club bola, dan penyedia layanan lainnya di sekitar area gedung.
c. Pariwisata olahraga, dengan diadakannya *event* olahraga antar Provinsi/Kabupaten/Kota, gedung KONI dapat menjadi tuan rumah berbagai *event* olahraga, kompetisi, dan turnamen yang menarik pengunjung dari luar daerah. Hal ini akan meningkatkan pendapatan sektor pariwisata lokal, termasuk hotel, restoran, dan transportasi. Event besar juga dapat menarik wisatawan yang tidak hanya datang untuk berpartisipasi atau menonton, tetapi juga untuk menikmati atraksi wisata lainnya di daerah tersebut.
d. Pendapatan dari sewa dan layanan, gedung KONI yang sudah beroperasi dapat disewakan untuk berbagai kegiatan, seperti latihan, pertandingan, event komunitas, dan acara komersial lainnya, yang akan menghasilkan pendapatan tambahan. Gedung KONI juga menyediakan layanan pendukung seperti pusat kebugaran, kantin, toko peralatan olahraga, dan

fasilitas penyewaan lainnya yang dapat menghasilkan pendapatan berkelanjutan.

e. Pelatihan dan Pendidikan, gedung KONI dapat menyediakan fasilitas untuk pelatihan dan pendidikan bagi atlet dan pelatih, yang pada gilirannya meningkatkan kualitas sumber daya manusia dalam bidang olahraga. Pihak KONI juga bisa bekerjasama dengan pemerintah pusat untuk mengembangkan akademi olahraga, seperti akademi sepak bola, akademi seni bela diri, akademi bulu tangkis, dll.

VI. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

6.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil observasi dan analisis kajian *Feasibility Study* Pembangunan Gedung KONI Kabupaten Tangerang dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Terdapat 12 area potensial di Kabupaten Tangerang dan 5 area yang berpotensi untuk dibangunnya Gedung KONI, area tersebut yaitu: Sport Center Kelapa Dua, Stadion Mini Kelapa Dua, Ranca Iyuh (lahan kosong), Diklat Pemda Curug, dan Botanical Park BSD.
2. Berdassrkan hasil analisis nilai skala prirotitas Pembangunan Gedung KONI dari aspek pengembangan (*site plan*), pembangunan, bangunan eksisting, dan penilaian, nilai tertinggi terdapat pada Ranca Iyuh (lahan kosong) sebesar 0,91. Nilai bobot pengembangan (site plan) untuk Ranca Iyuh sebesar 0,95, nilai bobot pembangunan sebesar 0,89, dan nilai bobo bangunan eksisting sebesar 0,67
3. Pembangunan gedung KONI tidak terlepas dari aspek-aspek yang pendukung, yaitu:
   a. Aspek Sosial
   b. Aspek Lingkungan
   c. Aspek Manajemen dan Sumber Daya Manusia
   d. Aspek Hukum
   e. Aspek Pasar dan Pemasaran
   f. Aspek Ekonomi

6.2 Rekomendasi Arah Kebijakan

Rekomendasi dari hasil analisis Pembangunan Gedung KONI di Kabupaten Tangerang yaitu:

1. Pihak KONI dan BAPPEDA mengevaluasi kembali terkait status kepemilikan lahan dan asset pemerintah daerah, pihak dapat bekerjasama dengan BPKAD.
2. Perlunya validasi data agar lebih detail agar dengan berkoordinasi dengan BKAD untuk menganalisis aset yang tersedia.
3. Perlunya Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) bersama DLHK.
4. Pihak KONI dan BAPPEDA bersama Instansi Pusat menyiapkan surat Izin Membangun Bangunan (IMB).
5. Melaksanakan monitoring dan evaluasi pra dan pasca konstruksi, dengan tujuan agar pembangunan berjalan dengan baik dan terarah.
6. Melaksanakan evaluasi terkait pengembangan gedung KONI menjadi sarana dan prasarana olahraga untuk sekolah dan pengembangan akademi olahraga bersama Dinas Pendidikan dan Dinas Pemuda, Olahraga, Kebudayaan, dan Pariwisata.

DAFTAR PUSTAKA

Akdon. 2006. Manajemen Strategik untuk Manajemen Pendidikan. Bandung: CV. Alfabeta

Arsip Nasional Republik Indonesia. 2010. Arsip Komite Olahraga Nasional Indonesia Tahun 1989-2005. Jakarta: Arsip Nasional Republik Indonesia

David F. (2009). Manajemen Strategis: Konsep. Edisi Keduabelas. Terjemahan. Jakarta: Salemba Empat.

Douglas, Hartmann, Christina, Kwauk. 2011. Sport and development: An overview, critique, and reconstruction. Journal of Sport and Social Issues 35(3) 284 –305.

Ervianto WI. (2007). Studi Pemeliharaan Bangunan Gedung. Jurnal Teknik Sipil, Vol. 7. No.3, Juni 2007

Giriwijoyo, Santoso YS. 2005. Manusia dan Olahraga. Bandung: Penerbit Institut Teknologi Bandung

Herujito YM. 2001. Dasar-Dasar Manajemen. Jakarta: PT. Grasindo

Irman J. 2016. Ruang Terbuka Hijau.

Jane,E, Ruseski, Brad R, Humphreys, Kirstin, Hallman, Pamela, Wicker, Christoph, Breuer. 2014. Sport participation and subjective well-being: Instrumental variable results from German survey data. Journal of Physical Activity and Health. Human Kinetics, Inc. pp.396-403.

Lateef OA. 2009. *Building Maintenance Management in Malaysia*. *Journal of Building Appraisal*, 4(3), 207–214.

Kementerian Pekerjaan Umum Pekerjaan Rakyat. 2008. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008 Tentang Pedoman Pemeliharaan Bangunan Gedung.

Kusmaedi N. 2005. Teori-Teori Perkembangan. FPOK UPI. Modul Pembelajaran Prodi PJKR. Tidak diterbitkan

Krieger T, Martig D, Van den Brink E, Berger T. 2016. Working on self-compassion online: A proof of concept and feasibility study. Internet Interventions, 6(6), 64–70.

Mukherjee M, Roy S. 2017. E-Commerce and Online Payment in the Modern Era. International Journal of Advanced Research in Computer Science and Software Engineering, 7(5), 1–5. https://doi.org/10.23956/ijarcsse/sv7i5/0250

Mutohir, Cholik T, Maksum, A. 2007. Sport Development Index, Alternatif Baru Mengukur Kemajuan Pembangunan Bidang Keolahragaan, Konsep, Metodologi dan Aplikasi. Jakarta: Index

Purnomo, RA, Riawan, Sugianto LO. 2017. Studi Kelayakan Bisnis. In PT RajaGrafindo Persada, Depok. Unmuh Ponorogo Press.

Rangkuti F. 2008. Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Republik Indonesia. 2005. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan

Republik Indonesia. 2002. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Republik Indonesia. 2007. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Republik Indonesia. 2022. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2022 Tentang Keolahragaan

Robbins SP. 1994. Teori Organisasi: Struktur, Desain, dan Aplikasi. Jakarta: Arcan

Subagyo A. 2008. Studi Kelayakan Teori dan Aplikasi. Jakarta: PT. Gramedia

Sugiono. 2022. Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif. Bandung: ALFABETA

Sulastri L. 2016. Studi Kelayakan Bisnis Untuk Wirausaha. Bandung: La Goods Publishing

Supriyatna Y. 2011. Estimasi Biaya Pemeliharaan Bangunan Gedung. Majalah Ilmiah Unikom. 9(2):199-206.

Sutika IK, Wiksuana IGB, Artini LGS. 2017. Studi Kelayakan Pembangunan Pusat Perbelanjaan Cokroaminoto. E-Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Universitas Udayana, 6(2), 789–818.

Umam K. 2016. Perbankan Syariah Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangan di Indonesia. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada