



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**IMPLEMENTASI PERENCANAAN STRATEGIS  
PERUSAHAAN DAERAH PASAR JAYA 2006-2010**

**SKRIPSI**

**ASEP RUSMANA  
090409005Y**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
ILMU ADMINISTRASI NEGARA  
DEPOK  
2008**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**IMPLEMENTASI PERENCANAAN STRATEGIS  
PERUSAHAAN DAERAH PASAR JAYA 2006-2010**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
sarjana sosial di bidang Administrasi Negara**

**ASEP RUSMANA  
090409005Y**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
ILMU ADMINISTRASI NEGARA  
DEPOK  
2008**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber, baik yang dikutip maupun dirujuk,  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Asep Rusmana**

**NPM : 090409005Y**

**Tanda Tangan :**



**Tanggal : 10 Desember 2008**

## HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Asep Rusmana

NPM : 090409005Y

Program Studi : Ilmu Administrasi Negara

Judul Skripsi :

“Implementasi Perencanaan Strategis Perusahaan Daerah Pasar Jaya 2006-2010”  
telah diperiksa oleh Ketua Program Sarjana Reguler dan Pembimbing serta dinyatakan layak untuk diajukan ke sidang Skripsi Program Sarjana Departemen Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia.

Disetujui oleh,

Ketua Program Sarjana Reguler,

Pembimbing,



Dr. Roy Valiant Salomo, M.Soc.Sc.  
NIP. 131 798 608



Drs. Pantius D. Soeling, M.Si.  
NIP. 131 675 192

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh

Nama : Asep Rusmana  
NPM : 090409005Y  
Program Studi : Ilmu Administrasi Negara  
Judul Skripsi : Implementasi Perencanaan Strategis Perusahaan Daerah  
Pasar Jaya 2006-2010

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Sosial pada Program Studi Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Indonesia**

### DEWAN PENGUJI

**Pembimbing** :  
Drs. Pantius D. Soeling, M.Si.  
NIP. 131 675 192

: (.....)

**Penguji Ahli** :  
Dr. Roy Valiant Salomo, M.Soc.Sc.  
NIP. 131 798 608

: (.....)

**Ketua Sidang** :  
Dr. Amy Y. S. Rahayu, M.Si.  
NIP. 131 865 211

: (.....)

**Sekretaris Sidang** :  
Dra. Lina Miftahul Jannah, M.Si.  
NUP. 09 003 00013

: (.....)

**Ditetapkan di : Depok**  
**Tanggal : 10 Desember 2008**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT karena hanya berkat rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Implementasi Perencanaan Strategis Perusahaan Daerah Pasar Jaya 2006-2010”**. Shalawat dan Salam bagi nabi besar kita, suri tauladan kita, Baginda Nabi Muhammad SAW, serta kepada keluarganya, sahabatnya, dan para pengikutnya yang setia hingga akhir zaman.

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sangat mendalam dan begitu besar terhadap Ayahanda Lili Hadi Wijaya dan Ibunda Fatimah yang selalu dan akan terus selalu memberikan dukungannya yang luar biasa besar kepada penulis hingga waktu yang tidak terbatas. Dalam kesempatan ini pula, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya atas segala bantuan, semangat, dan do'a kepada :

1. Prof. Dr. Bambang Shergi Laksmono, M.Sc., selaku Dekan FISIP Universitas Indonesia.
2. Dr. Roy Valiant Salomo, M.Soc.Sc., selaku Ketua Departemen Ilmu Administrasi dan Ketua Program Sarjana Reguler Departemen Ilmu Administrasi sekaligus selaku penguji ahli dalam sidang skripsi.
3. Dr. Walujo Imam Isworo, M.Ec. (PA), selaku penasihat akademik penulis selama menempuh studi di Program Studi Ilmu Administrasi Negara.
4. Drs. Pantius D. Soeling, M.Si., selaku pembimbing skripsi yang telah memberikan masukan yang sangat berharga bagi penulis.
5. Dr. Amy Y. S. Rahayu, M.Si., selaku ketua sidang skripsi.
6. Dra. Lina Miftahul Jannah, M.Si., selaku sekretaris sidang skripsi.
7. Seluruh Dosen dan Pegawai Departemen Ilmu Administrasi.
8. Para pejabat PD Pasar Jaya Drs. Uthand H. Sitorus, H. Bambang R Juniarto, SE, Ak., MH., Ir. Joko Setianto, dan Drs. H. Waluyo, MM., atas kesediaannya untuk memberikan ijin penelitian dan dalam memberikan kemudahan untuk mendapatkan data-data yang penulis butuhkan dalam penelitian ini.

9. Para narasumber : Imam Kurniawan, Sumanto, Adi, Febry Rozaldi, Sunarto, dan Safrina terima kasih atas informasi yang telah diberikan bagi penelitian ini.
10. Teddy Mulyadi, SE, MM., Fibria Indriati, S.Sos, M.Si., Dr. Muhammad Husni Thamrin, M.Si., dan Hendra Wijaya, S.Sos, M.Si. yang selalu terus memberikan dukungan bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
11. Seluruh Pegawai PT Treconsulmas, Ali Akbar, Usman Gunawan, Insan, terima kasih atas dukungannya yang luar biasa bagi penulis.
12. Dr. Nunuk Adiarni, MM. yang telah menyempatkan waktunya bagi penulis untuk memberikan informasi.
13. Rekan-rekan penulis selama menempuh studi di Program Studi Ilmu Administrasi Negara: Sigit, Alfie, Bayu, Ghazali, Didik, Iqbal, Taufik, Helmy, Arief, Bimo, Agus, Angga, Fauzan, Wira, Septian, dan lain-lain.
14. Pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, namun turut berkontribusi dalam penyelesaian skripsi ini.

Sebagai sebuah penelitian, skripsi ini masih jauh dari sempurna. Adapun keterbatasan yang menjadikannya tidak sempurna adalah murni dari diri saya sendiri. Oleh karenanya, masukan dari para pembaca terhadap penelitian ini menjadi sangat berharga, agar penelitian ini dapat menjadi lebih baik lagi. Atas perhatian pembaca sekalian, saya ucapkan terima kasih.

Depok, 10 Desember 2008

Penulis

(Asep Rusmana)

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

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

Nama : Asep Rusmana  
NPM : 090409005Y  
Program Studi : Ilmu Administrasi Negara  
Departemen : Ilmu Administrasi  
Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Implementasi Perencanaan Strategis Perusahaan Daerah Pasar Jaya 2006-2010 beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya **selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.**

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Depok

Pada Tanggal: 10 Desember 2008

Yang menyatakan



Asep Rusmana



## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Halaman Pernyataan Orisinalitas .....	ii
Halaman Persetujuan Skripsi .....	iii
Halaman Pengesahan Skripsi .....	iv
Kata Pengantar .....	v
Halaman Persetujuan Publikasi untuk Kepentingan Akademis .....	vii
Abstract/Abstrak .....	viii
Daftar Isi .....	ix
Daftar Tabel .....	xi
Daftar Gambar .....	xii
Daftar Lampiran .....	xiii
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Pokok Permasalahan .....	6
1.3 Tujuan Penelitian .....	7
1.4 Signifikansi Penelitian .....	7
1.5 Sistematika Penulisan .....	8
<b>BAB 2 KERANGKA PEMIKIRAN DAN METODE PENELITIAN .....</b>	<b>9</b>
2.1 Tinjauan Pustaka .....	9
2.2 Kerangka Pemikiran .....	10
2.2.1 Pengertian Pasar .....	10
2.2.2 Jenis-Jenis Pasar .....	11
2.2.3 Perencanaan Strategis .....	14
2.2.4 Aspek-aspek dalam Perencanaan Strategis .....	17
2.2.5 Strategi .....	20
2.3 Operasionalisasi Konsep .....	23
2.4 Metode Penelitian .....	24
2.3.1 Pendekatan Penelitian .....	24
2.3.2 Jenis Penelitian .....	25
2.3.3 Teknik Pengumpulan Data .....	25
2.3.4 Narasumber/Informan .....	26
2.3.5 Proses Penelitian .....	27
2.3.6 Lokasi Penelitian .....	27
2.3.7 Batasan Penelitian .....	27
2.3.8 Keterbatasan Penelitian .....	28
<b>BAB 3 GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN .....</b>	<b>29</b>
3.1 Sejarah Singkat PD Pasar Jaya .....	29
3.2 Profil PD Pasar Jaya .....	30
3.2.1 Pemasaran dan Keuangan .....	31
3.2.2 Landasan Hukum Operasional, Tugas Pokok dan Fungsi .....	33
3.2.3 Struktur Organisasi PD Pasar Jaya .....	34
3.3 Kondisi Yang Diharapkan .....	36
3.3.1 Visi dan Misi .....	36
3.3.2 Program Kerja 2006-2010 .....	36
3.3.3 Sasaran Tahun 2010 .....	39

<b>BAB 4 IMPLEMENTASI PERENCANAAN STRATEGIS</b>	
<b>PERUSAHAAN DAERAH PASAR JAYA 2006-2010</b> .....	41
4.1 Kondisi PD Pasar Jaya Periode 2001-2005 .....	41
4.1.1 Pembangunan dan Peremajaan Pasar .....	41
4.1.2 Usaha dan Pemasaran .....	47
4.1.3 Organisasi dan Sumber Daya Manusia .....	49
4.1.4 Keuangan .....	54
4.2 Perencanaan Strategis PD Pasar Jaya Untuk Mencapai Kondisi yang Diharapkan .....	55
4.2.1 Visi dan Misi .....	55
4.2.2 Analisis Eksternal .....	56
4.2.3 Analisis Internal .....	63
4.2.4 Tujuan Jangka Panjang .....	70
4.2.5 Strategi Perusahaan .....	72
4.2.6 Sasaran Tahunan .....	76
4.2.7 Kebijakan Operasional .....	84
<b>BAB 5 PENUTUP</b> .....	94
5.1 Simpulan .....	94
5.2 Rekomendasi .....	94
<b>DAFTAR REFERENSI</b> .....	96
 <b>LAMPIRAN</b>	
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Jumlah Unit Area PD Pasar Jaya .....	3
Tabel 2.1	Perbedaan antara Pasar Tradisional dan Pasar Modern .....	14
Tabel 2.2	Operasionalisasi Konsep .....	23
Tabel 3.1	Aktifitas Tempat Usaha PD Pasar Jaya .....	32
Tabel 3.2	Perkembangan Laba/Rugi Perusahaan Tahun 2000-2005 .....	33
Tabel 3.3	Rencana Renovasi Pasar Tahun 2006-2010 .....	37
Tabel 4.1	Realisasi Kemajuan Perencanaan Pekerjaan Pembangunan PD Pasar Jaya Tahun 2001-2005 .....	41
Tabel 4.2	Realisasi Program Pembangunan Pasar Tahun 2001-2005 .....	42
Tabel 4.3	Rencana dan Realisasi Perawatan Pasar .....	44
Tabel 4.4	Perkembangan Jumlah Pasar Berdasarkan Usia Bangunan .....	45
Tabel 4.5	Perkembangan Kondisi Pasar Berdasarkan Aspek Fisik Bangunan .....	46
Tabel 4.6	Formasi Jabatan Sesuai dengan Peraturan Gubernur No.70 Tahun 2005 .....	51
Tabel 4.7	Perkembangan Mutasi Data Pegawai .....	53
Tabel 4.8	Rencana Pembangunan Pasar Tahun 2006-2010 .....	77
Tabel 4.9	Rencana Renovasi Pasar Tahun 2006-2010 .....	78
Tabel 4.10	Jumlah Alat Produksi PD Pasar Jaya Tahun 2006-2010 .....	79
Tabel 4.11	Proyeksi Formasi Jabatan Tahun 2006-2010 .....	81
Tabel 4.12	Jumlah SDM Berdasarkan Tingkat Pendidikan .....	81
Tabel 4.13	Harga Jual Tempat Usaha Berdasarkan Tipe Tempat .....	83
Tabel 4.14	Gambaran Umum Jumlah Alat Produksi Antara RJP dan Realisasinya Pada Tahun 2007 .....	87
Tabel 4.15	Gambaran Umum Jumlah SDM Antara RJP dan Realisasinya Pada Tahun 2007 .....	88
Tabel 4.16	Realisasi Program Pelatihan dan Pendidikan Tahun 2007 .....	90
Tabel 4.17	Realisasi Penerimaan dan Pengeluaran PD Pasar Jaya Tahun 2007 (dalam ribuan) .....	91

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Model Perencanaan Strategis .....	16
Gambar 2.2	Tahapan Perencanaan Strategis .....	19
Gambar 4.1	Posisi Perusahaan PD Pasar Jaya dengan Analisis SWOT .....	56
Gambar 4.2	Proyeksi Jumlah Penduduk DKI Jakarta .....	58
Gambar 4.3	Strategi PD Pasar Jaya .....	73



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Struktur Organisasi Perusahaan Daerah Pasar Jaya
Lampiran 2	Pedoman Wawancara
Lampiran 3	Transkrip Wawancara dengan Sumanto
Lampiran 4	Transkrip Wawancara dengan Imam Kurniawan
Lampiran 5	Transkrip Wawancara dengan Febry Rozaldi
Lampiran 6	Transkrip Wawancara dengan Adi
Lampiran 7	Transkrip Wawancara dengan Sunarto
Lampiran 8	Transkrip Wawancara dengan Safrina
Lampiran 9	Transkrip Wawancara dengan Dr. Nunuk Adiarni, MM

