

ABSTRAK

Nama : Iwan Indriyanto
Program Studi : Kajian Pengembangan Perkotaan
Judul : Analisis Pengaruh Faktor Perubahan Aksesibilitas dan Kondisi Fisik Gedung Pasar Glodok Terhadap Pemanfaatan Tempat Usaha

Penelitian ini bertujuan menganalisis pengaruh faktor perubahan aksesibilitas dan kondisi fisik gedung Pasar Glodok terhadap pemanfaatan tempat usaha (kios, *counter*, dan los) dalam konteks tingkat aktif atau tidaknya tempat usaha tersebut ditinjau dari tahun 2005 hingga November 2007. Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif dengan teknik statistik *inferensial* melalui analisis regresi berganda untuk melakukan uji pengaruh dari masing-masing variabel.

Teknik pengumpulan data dari penelitian ini menggunakan kuesioner dengan indikator sebanyak 10 indikator dari 2 variabel bebas, dan pengolahan data hasil penelitian menggunakan SPSS (*Statistical Package for Social Science*) versi 12.0. Responden pada penelitian ini adalah pemilik atau penyewa tempat usaha di Pasar Glodok sebanyak 90 orang dengan metode sampel acak (*random sample*).

Dari analisis pengolahan data dengan menggunakan statistik, disimpulkan bahwa kuesioner yang digunakan cukup valid meskipun koefisien korelasinya tidak terlalu kuat serta reliabel dengan nilai Cronbach's Alpha > 0.6 yaitu 0.688. Hasil Uji F menunjukkan bahwa antara variabel perubahan aksesibilitas dan kondisi fisik gedung berpengaruh secara simultan dan cukup signifikan terhadap pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok, sedangkan dari hasil Uji t menunjukkan bahwa indikator variabel bebas yaitu transportasi umum/publik busway (x_4) dan sistem pengaturan lalu lintas (KPP) (x_5) berpengaruh secara individual dan signifikan terhadap variabel terikat yaitu pemanfaatan tempat usaha yang berarti bahwa Hipotesis H_{a1} diterima dan H_{01} ditolak. Sedangkan indikator variabel kondisi fisik gedung semuanya tidak berpengaruh secara signifikan terhadap pemanfaatan tempat usaha secara individual yang berarti hipotesis H_{02} diterima dan H_{a2} ditolak. Variabel bebas hanya dapat menjelaskan sekitar 28,2 % pengaruhnya terhadap variabel terikat, sedangkan 71,80 % dijelaskan oleh variabel yang lain. Dari hasil penelitian menyarankan untuk dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai besarnya kerugian ekonomi sebagai akibat pemanfaatan tempat usaha yang tidak optimal digunakan (*idle*) oleh pemilik di Pasar Glodok.

Kata Kunci : Aksesibilitas, kondisi fisik gedung, pemanfaatan tempat usaha Pasar Glodok

ABSTRACT

Name : Iwan Indriyanto
Program of Study : Post Graduate University of Indonesia, Urban Study Program, Urban and Asset Management.
Title : Analysis of the Effect of Change Factor of Accessibility and Building Performance of Pasar Glodok to the Utilization of Retail Stores

The goal of this research is to analyze the effect of change factor of accessibility and building performance of Pasar Glodok to the utilization of retail stores dealing with their function during the year of 2005 until November 2007. This research is based on the quantitative research using inferential statistic through double regression analysis to test the influence of each variable.

The technique of data collection used in this research is the questionnaire consists of 10 indicators of 2 independent variables. Statistical Package for Social Science (SPSS) version 12.0 is used to process the data of this research. The 90 respondents of the research are the owners or the tenants of retail stores at Pasar Glodok using random sampling method.

Based on the analysis of statistical data, I conclude that the questionnaire is valid although the coefficient of correlation is not reliable and strong enough with the Cronbach's Alpha value > 0.6 or 0.688 . The result of F test show that there is a significant and simultaneous influence between the variable of the change of accessibility and building performance to the utilization of retail stores at Pasar Glodok. Meanwhile, the result of t test shows that two indicators of the independent variable : public transportation/busway (x_4) and the system of traffic management (KPP) (x_5) individually have significant influence to the dependent variable, the utilization of retail stores. It means that the hypothesis H_{a1} is accepted and H_{01} is rejected. All indicators of the variable of building performance do not have significant influence to the utilization of retail stores individually meaning that the hypothesis H_{02} is accepted and H_{a2} is rejected. The Independent variable only describes 28,20% of its influence to the dependent variable, while 71,80% is described by other variables. I suggest a further research about the number of economic loss as the effect of the unoptimum utilization of retail stores by the owners at Pasar Glodok.

Key words : Accessibility, Building Performance, Utilization of Retail Stores at Pasar Glodok

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	6
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	8
1.4 Tujuan Penelitian.....	8
1.5 Manfaat Penelitian.....	8
1.6 Ruang Lingkup.....	9
1.7 Sistematika Penulisan.....	9
2. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	11
2.1 Letak Geografis Kawasan Glodok.....	11
2.2 Sejarah Glodok.....	14
2.3 Kondisi Pasar Glodok.....	17
3. TINJAUAN PUSTAKA	23
3.1 Tinjauan Teoritis.....	23
3.1.1 Pengertian Aset.....	24
3.1.2 Pengertian Kota dan Pasar Glodok Sebagai Aset Kota.....	26
3.1.3 Kinerja Gedung (<i>Building Performance</i>).....	29
3.1.4 Optimalisasi Pemanfaatan Aset.....	32
3.1.5 Aksesibilitas.....	35
3.1.6 Transportasi.....	38
3.1.7 Lokasi Properti.....	42
3.1.8 Nilai Lahan/Properti.....	44
4. METODOLOGI PENELITIAN	45
4.1 Kerangka Pikir dan Konsep Penelitian.....	45
4.2 Model Penelitian.....	48
4.3 Hipotesis Penelitian.....	49
4.4 Definisi Operasional Variabel.....	49
4.5 Populasi dan Sampel Penelitian.....	52
4.6 Metode Pengumpulan Data dan Instrumen.....	54
4.7 Pengolahan dan Analisis Data.....	57
4.8 Tempat dan Waktu Penelitian.....	62

5. HASILDAN PEMBAHASAN.....	63
5.1 Hasil Analisis Penelitian.....	63
5.1.1 Hasil Analisis Pengaruh Faktor Perubahan Aksesibilitas.....	65
5.1.1.1 Penilaian Indikator Kemudahan akses Masuk Keluar Gedung.....	65
5.1.1.2 Penilaian Indikator Dekat Dari Jalan Raya.....	66
5.1.1.3 Penilaian Indikator Kepadatan Lalu Lintas.....	67
5.1.1.4 Penilaian Indikator Transportasi Publik/Umum.....	67
5.1.1.5 Penilaian Indikator Sistem Pengaturan Lalu Lintas.....	68
5.1.2 Hasil Analisis Pengaruh Faktor Perubahan Kondisi Fisik Gedung.....	69
5.1.2.1 Penilaian Indikator Kondisi Gedung.....	69
5.1.2.2 Penilaian Indikator Penyediaan Tempat Usaha.....	70
5.1.2.3 Penilaian Indikator Fasilitas Pendukung Gedung.....	71
5.1.2.4 Penilaian Indikator Visibilitas Gedung.....	71
5.1.2.5 Penilaian Indikator Promosi Tempat Usaha.....	72
5.1.3 Pengujian Statistik Asumsi Klasik dan Regresi Linier Berganda.....	72
5.1.3.1 Uji Normalitas.....	73
5.1.3.2 Uji Multikolinearitas.....	74
5.1.3.3 Uji Heterokedastisitas.....	75
5.1.3.4 Uji Linearitas.....	76
5.1.3.5 Hasil Uji Statistik Regresi Berganda.....	77
5.1.3.6 Hasil Penelitian Pemanfaatan Tempat Usaha.....	80
5.2 Pembahasan Hasil Penelitian.....	83
5.2.1 Pembahasan Hasil Pengaruh Faktor Perubahan Aksesibilitas....	84
5.2.2 Pembahasan Hasil Pengaruh Faktor Perubahan Kondisi Fisik Gedung.....	88
6. KESIMPULAN DAN SARAN.....	95
6.1 Kesimpulan.....	95
6.2 Saran.....	95
DAFTAR REFERENSI.....	96
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Data Jumlah Penduduk Wilayah Kotamadya Jakarta Barat 2005.....	13
Tabel 2.2 Data Tempat Usaha di Pasar Glodok	18
Tabel 2.3 Penggunaan Tiap Lantai di Pasar Glodok.....	19
Tabel 2.4 Toko Kios yang Tidak Aktif atau Tutup di Pasar Glodok.....	20
Tabel 4.1 Definsi Operasional Variabel.....	51
Tabel 4.2 Teknik Dan Instrumen Pengumpulan Data.....	56
Tabel 4.3 Skala Pengukuran Kuesioner.....	58
Tabel 4.4 Interpretasi Koefisien Korelasi.....	61
Tabel 4.5 Waktu dan Jadwal Penelitian.....	62
Tabel 5.1 Validitas Hasil Penelitian.....	63
Tabel 5.2 Reliabilitas Hasil Penelitian.....	64
Tabel 5.3 Proporsi penilaian indikator kemudahan akses masuk keluar (X1).....	66
Tabel 5.4 Proporsi penilaian indikator dekat dari jalan raya (X2).....	66
Tabel 5.5 Proporsi penilaian indikator kepadatan lalu lintas (X3).....	67
Tabel 5.6 Proporsi penilaian indikator transportasi publik/umum (X4)....	68
Tabel 5.7 Proporsi penilaian indikator sistem pengaturan lalu lintas X5).	69
Tabel 5.8 Proporsi penilaian indikator kondisi gedung (X6).....	69
Tabel 5.9 Proporsi penilaian indikator penyediaan tempat usaha (X7)	70
Tabel 5.10 Proporsi penilaian indikator fasilitas pendukung gedung (X8).	71
Tabel 5.11 Proporsi penilaian indikator visibilitas gedung (X9)	72
Tabel 5.12 Proporsi penilaian indikator promosi tempat usaha (X10)	72
Tabel 5.13 Tabel hasil uji multikolinearitas (Coefficients).....	75
Tabel 5.14 Uji Linearitas indikator variabel X terhadap Y.....	77
Tabel 5.15 Nilai Koefisien Determinan.....	78
Tabel 5.16 Nilai Koefisien Korelasi Uji F.....	78
Tabel 5.17 Nilai konstanta persamaan garis regresi dan Uji t.....	79
Tabel 5.18 Tempat Usaha Aktif Tiap Jenis Usaha November 2007.....	82

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1	Peta Rencana Pemanfaatan Ruang Wilayah Jakarta Barat.. 11
Gambar 2.2	Peta Rencana Peruntukan Tanah Kecamatan Tamansari..... 12
Gambar 2.3	Perbandingan jumlah penduduk tiap kecamatan Kotamadya Jak-Barat..... 13
Gambar 2.4	Peta Jalan Menuju Pasar Glodok..... 14
Gambar 2.5	Grafik Komposisi Tempat Usaha Pasar Glodok..... 18
Gambar 2.6	Komposisi Jumlah Kios dengan Berbagai Tindakan oleh Pemilik..... 21
Gambar 2.7	Data Jumlah Pengunjung Pasar Glodok..... 22
Gambar 3.1	Klasifikasi Aset..... 26
Gambar 3.2	Sistem Pengangkutan Umum..... 40
Gambar 3.3	Masalah Transportasi Perkotaan..... 41
Gambar 4.1	Kerangka Pikir Penelitian..... 46
Gambar 4.2	Kerangka Konsep Penelitian..... 47
Gambar 4.3	Model Penelitian..... 48
Gambar 5.1	Histogram Uji Normalitas Sebaran Data..... 73
Gambar 5.2	Grafik P-P Plot Pemanfaatan Tempat Usaha..... 74
Gambar 5.3	Uji heterokedastisitas dengan grafik Scatter Plot..... 76

DAFTAR LMAPIRAN

	Halaman
Lampiran 1	Tempat usaha berdasarkan jenis usaha di Pasar Glodok 98
Lampiran 2	Kondisi tempat usaha berdasarkan aktivitas kegiatan 99
Lampiran 3	Perbandingan jumlah tempat usaha (TU) perantai yang aktif dan tidak aktif 100
Lampiran 4	Tempat usaha aktif tiap jenis usaha per lantai tahun 2007 103
Lampiran 5	Rekapitulasi tempat usaha (TU) yang aktif dan tidak aktif 104
Lampiran 6	Pasar Glodok dan visibilitas dari arah selatan Jl.Hayam Wuruk 105
Lampiran 7	Kondisi tempat usaha di Pasar Glodok yang tidak aktif 106
Lampiran 8	Kondisi kepadatan lalu lintas di sekitar Pasar Glodok 107
Lampiran 9	Data primer hasil editing dan tabulasi 108
Lampiran 10	Daftar jenis jualan dan macam dagangan di Pasar-Pasar PD.Pasar Jaya 110