



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS PENGARUH FAKTOR
PERUBAHAN AKSESIBILITAS DAN KONDISI FISIK
GEDUNG PASAR GLODOK TERHADAP
PEMANFAATAN TEMPAT USAHA**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar

MAGISTER SAINS PERKOTAAN

IWAN INDRIYANTO

7105102216

**Kekhususan Manajemen Aset Perkotaan
Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan
Program Pascasarjana
Universitas Indonesia
Jakarta, 2008**

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Iwan Indriyanto
NPM : 7105102216
Program Studi : Kajian Pengembangan Perkotaan
Judul Tesis : Analisis Pengaruh Faktor Perubahan Aksesibilitas
Dan Kondisi Fisik Gedung Pasar Glodok terhadap
Pemanfaatan Tempat Usaha

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Atep Adya Barata

Pembimbing : Iwan Henry Wardhana, M.Si.P

Penguji : Dr. Rudy P.Tambunan, M.S

Penguji : Ir. M. Akbar, MSc

Jakarta, Januari 2008

KATA PENGANTAR

Pusat perdagangan di DKI Jakarta khususnya di wilayah Jakarta Barat telah mengalami berbagai perubahan yang sangat dinamis dalam rentang waktu singkat. Perkembangan perekonomian di Indonesia secara langsung akan berpengaruh terhadap tingkat daya beli dan pola berbelanja masyarakat Jakarta khususnya, sehingga berdampak pada tingkat kunjungan masyarakat terhadap pusat-pusat perdagangan yang ada. Sarana dan prasarana transportasi perkotaan sangat berperan dalam membentuk pola perjalanan masyarakat untuk menuju lokasi pusat perdagangan dengan mudah pencapaiannya akan menentukan tingkat kunjungan dan keinginan kembali lagi masyarakat ke lokasi pusat perdagangan tersebut.

Pasar Glodok yang terletak di sekitar wilayah pusat perdagangan Glodok, Jakarta Barat telah mengalami perubahan baik dari sisi aksesibilitas maupun fisik gedung. Peran Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta dalam perkembangan wilayah pusat perdagangan Glodok sangat besar sekali khususnya aksesibilitas menuju wilayah tersebut sebagai upaya untuk meningkatkan kelancaran lalu lintas. Pembangunan kembali Pasar Glodok pasca kebakaran tahun 1998 dengan desain yang lebih modern dan bernuansa arsitektur etnis Cina bertujuan menarik minat pemilik modal khususnya etnis Cina untuk berinvestasi tempat usaha di Pasar Glodok. Pemanfaatan tempat usaha Pasar Glodok ditinjau dari sisi manajemen asset dan kajian perkembangan perkotaan merupakan tema pokok yang dicoba untuk diketahui dalam penelitian ini. Berbagai mata perkuliahan yang telah diberikan di Manajemen Aset Perkotaan, Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan, Pascasarjana Universitas Indonesia sangat bermanfaat bagi penulis untuk dapat lebih memahami peran pemerintah dalam mengelola asset daerah termasuk juga pelayanan transportasi dan kenyamanan lalu lintas.

Terima kasih yang mendalam dan penghargaan yang setinggi-tingginya penulis sampaikan kepada bapak Dr. Atep Adya Barata dan Iwan Henry Wardhana, M.Si.P selaku pembimbing, dengan penuh kesabaran dan pemahaman yang tinggi

dalam memberikan bimbingan untuk penulisan penelitian ini. Dorongan semangat yang selalu diberikan oleh pembimbing kepada penulis sangat membantu dalam penyelesaian penelitian ini terutama disaat menghadapi berbagai kendala baik yang bersifat teknis maupun non teknis. Terima kasih juga penulis sampaikan kepada seluruh anggota Tim Penguji Tesis yang secara kritis dan bijaksana memberikan pemahaman-pemahaman yang sangat berharga bagi penulis dalam perbaikan hasil penelitian ini serta kepada para pengajar yang telah memberikan bekal keilmuan, kerjasama dan pelayanan yang baik dari karyawan sekretariat tempat penulis mengikuti perkuliahan.

Ucapan terima kasih juga ditujukan kepada Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta beserta jajarannya yang telah memberikan dukungan sangat besar untuk dapat mengikuti perkuliahan, serta PD Pasar Jaya dan pengelola Area 7 Pasar Glodok yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan penelitiannya. Kepada keluarga besar, rekan kerja Dinas Pertanian dan Kehutanan DKI Jakarta serta sahabat “Urban Makara” yang telah memberikan dorongan dan semangat demi kelancaran perkuliahan dan penelitian saya ucapkan terima. Secara khusus penulis ucapkan kepada istri tercinta Nurjanti, ST serta anak-anak Rifqi Amar Fauzan dan Anisah Naylah Nurulinayah atas pengertian, dukungan dan doanya.

Semoga tulisan ini dapat memberikan manfaat kepada semua pihak baik bagi dunia akademisi maupun praktisi. Semoga Allah SWT berkenan pada usaha yang sungguh-sungguh dari hambaNya.

Jakarta, Januari 2008

Iwan Indriyanto

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS
(Hasil Karya Perorangan)**

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Iwan Indriyanto
NPM : 7105102216
Program Studi : Kajian Pengembangan Perkotaan
Fakultas : Pascasarjana
Jenis Karya : Tesis

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

Analisis Pengaruh Faktor Perubahan Aksesibilitas dan Kondisi Fisik Gedung Pasar Glodok Terhadap Pemanfaatan Tempat Usaha

beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada Tanggal : 3 Januari 2008
Yang Menyatakan

(Iwan Indriyanto)