



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PENGARUH FAKTOR INTERNAL DAN EKSTERNAL TERHADAP  
PEMANFAATAN ASET PASAR JATINEGARA**

**ANNA MARIA BATUBARA  
7105102038**

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



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PENGARUH FAKTOR INTERNAL DAN EKSTERNAL TERHADAP  
PEMANFAATAN ASSET PASAR JATINEGARA**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Sains Perkotaan**

**ANNA MARIA BATUBARA  
7105102038**

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

Judul Tesis : **PENGARUH FAKTOR INTERNAL DAN EKSTERNAL  
TERHADAP PEMANFAATAN ASET PASAR  
JATINEGARA**

Tesis ini telah kami setuju untuk diujikan di hadapan Tim Penilai Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan Kekhususan Manajemen Aset Program Pascasarjana Universitas Indonesia.

Jakarta, Januari, 2008

Mengetahui,  
Ketua Program  
Kajian Pengembangan Perkotaan

Tim Pembimbing

**(DR. Rudi P. Tambunan, M.Sc)**

**(DR. Atep Adya Barata, M.Sc)**

**(IR. Rusdi Yusuf, M.Si)**

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

---

---

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

Nama : ANNA MARIA BATUBARA  
NPM/NIP : 7105102038  
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 : **PENGARUH FAKTOR INTERNAL DAN EKSTERNAL TERHADAP PEMANFAATAN ASET PASAR JATINEGARA**

beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/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 : Januari 2008  
Yang menyatakan

( ANNA MARIA BATUBARA )

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini dengan judul **“Pengaruh Faktor Internal dan Eksternal Terhadap Pemanfaatan Aset Pasar Jatinegara”**. Tesis ini merupakan salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Sains Perkotaan pada Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan Program Pascasarjana Universitas Indonesia.

Atas terwujud penyusunan tesis ini penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

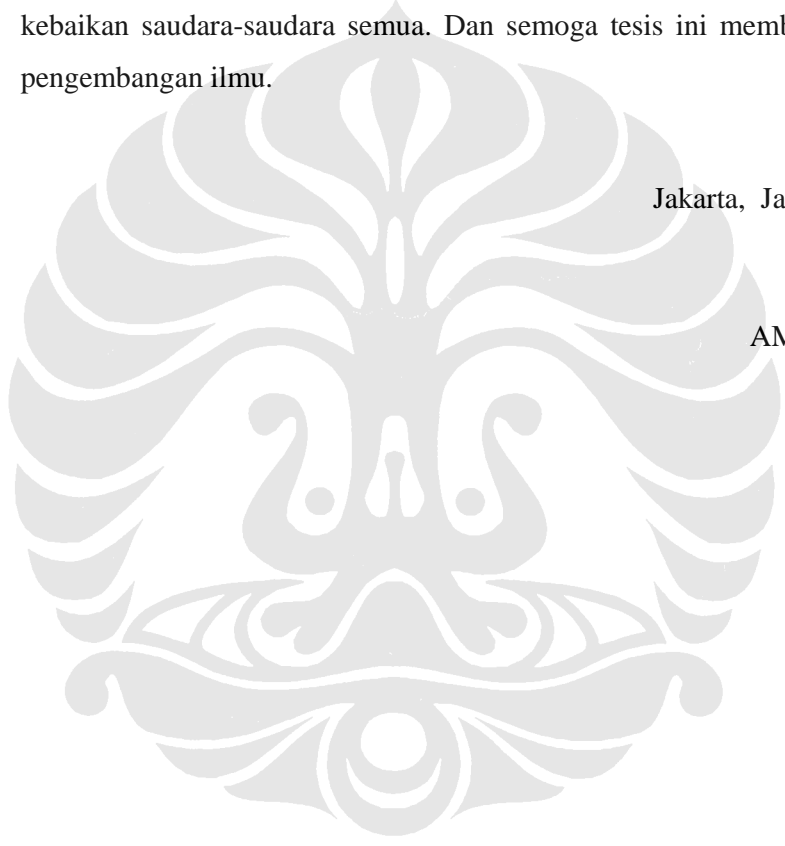
1. Bapak DR. Atep Adya Barata, M.Sc dan Bapak Ir. Rusdi Yusuf, M.Si, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran didalam mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis ini.
2. Keluarga Besar Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan Universitas Indonesia, terutama kepada Bapak. Prof. Dr. Purnawan Junadi, MPH, Ph.D, Bapak Rudi P Tambunan, Ibu Widyawati, MSP, Ibu Esty dan Bapak Tara serta seluruh tenaga pengajar yang telah memberikan kontribusi positif sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
3. Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, yang telah menugaskan penulis untuk menimba ilmu, dalam hal ini disampaikan kepada Bapak. Drs. H. Sukesti Martono, MA selaku Kepala Badan Kepegawaian Daerah dan Bapak Drs. H. Moch. Ichwan, M.SE, MM selaku Kepala Kantor Pendidikan dan Pelatihan.
4. Orang tuaku tercinta., Ayahanda M. Batubara (alm) dan Ibunda S. Tambunan, Suami tercinta Carlos Lomona, S.Pd dan kedua anakku tersayang Brian dan Chintya Uli, yang telah memberikan dukungan do'a restu dan pengorbanan baik waktu, tenaga, pikiran selama proses perkuliahan hingga tersusunnya tesis ini.
5. Pihak keluarga tercinta yang lain, Kakanda Drs. P. Simanjuntak, M.Si, Dra. Lucia Batubara, Ir. Henry M Batubara, M.Si atas dukungan moril dan materil kepada penulis selama proses perkuliahan hingga tersusunnya tesis ini.
6. Pimpinan dan Staf BPM dan PKUD Provinsi DKI Jakarta yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

7. Pimpinan dan Staf PD Pasar Jaya, khususnya Pasar Jatinegara yang telah memberikan informasi sehingga terealisasinya kelengkapan data dalam penyusunan tesis ini.
8. Rekan dan sahabat penulis, seluruh teman-teman mahasiswa tugas belajar kekhususan Manajemen Aset Perkotaan Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan, yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan saudara-saudara semua. Dan semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, Januari 2008

AMB



LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

---

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

Nama : Anna Maria Batubara  
NPM : 7105102038  
Program Studi : Kajian Pengembangan Perkotaan  
Program : Pascasarjana  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak bebas Royalti Non Eksklusif (*Non-exclusife Royalti-Free Right*) atas karya ilmiah saya berjudul : Pengaruh Faktor Internal dan Eksternal Terhadap Pemanfaatan Aset Pasar Jatinegara.

Dengan Hak Bebas Royalti Eksklusif ini, Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya lewat 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 dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta  
Pada tanggal : Januari 2008  
Yang menyatakan,

Anna Maria Batubara

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	iv
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH</b> .....	vi
<b>ABSTRAK</b> .....	vii
<b>ABSTRACT</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xiii
<b>1. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	3
1.3 Pertanyaan Penelitian .....	4
1.4 Tujuan Penelitian .....	4
1.5 Manfaat Penelitian .....	4
1.6 Ruang Lingkup Penelitian .....	5
1.7 Sistematika Penulisan .....	5
<b>2. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN</b>	
2.1 Sejarah terbentuknya PD. Pasar Jaya.....	7
2.2 Pasar Jatinegara .....	8
<b>3. TINJAUAN PUSTAKA</b>	
3.1 Aset Perkotaan .....	11
3.1.1 Pengertian Pasar .....	11
3.1.2 Fungsi Pasar .....	14
3.1.3 Pasar Sebagai Aset Kota .....	15
3.2 Aset .....	15
3.2.1 Definisi Aset .....	15
3.2.2 Penggolongan Aset .....	17



3.2.3 Pengelolaan Aset (Asset Management) .....	19
3.3 Kondisi Fisik .....	21
3.4 Pemanfaatan (Utilization) .....	21
3.5 Fungsionalitas.....	23
3.6 Faktor Kunci Keberhasilan Pusat Perbelanjaan .....	23
3.7 Faktor Yang Harus Diperhatikan Dalam Lingkungan Pasar.....	24
3.8 Faktor atau Elemen Lingkungan Yang Mempengaruhi Dunia Usaha/ Bisnis Umum Secara Tidak Langsung.....	26
3.9 Perbaikan (Enhancement) dan Pembaharuan (Refurbishment) .....	27
3.10 Tori Pusat Pertumbuhan.....	28
3.11 Kerangka Pikir Penelitian .....	31
3.12 Hipotesis .....	32
<b>4. METODOLOGI PENELITIAN</b>	
4.1 Desain Penelitian.....	33
4.2 Metode Pengambilan Sampel .....	34
4.3 Bahan Penelitian Dan Unit Analisis .....	37
4.4 Definisi Operasional .....	38
Variabel Penelitian dan Model Penelitian	
4.5 Teknik Pengolahan dan Analisis Data .....	38
<b>5. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
5.1. Hasil Penelitian .....	45
5.1.1 Kuesioner .....	45
5.1.2 Uji Validitas dan Reliabilitas Instrumen.....	46
5.1.2.1 Uji Validitas.....	46
5.1.2.2 Reliabilitas Instrumen .....	47
5.2 Identitas Responden.....	48
5.2.1 Kelompok Pedagang .....	48
5.2.2 Kelompok Pembeli.....	54
5.3 Analisis Statistik Deskriptif Pemanfaatan Aset Pasar Jatinegara.....	60
5.3.1 Kelompok Pedagang .....	60

5.3.2 Kelompok Pembeli .....	62
5.4 Hasil Analisis Data .....	64
5.4.1 Uji Korelasi .....	64
5.4.2 Uji Regresi Berganda .....	66
5.4.3 Uji Hipotesis Penelitian .....	68
5.5 Pembahasan Hasil Penelitian .....	70
5.5.1 Faktor Internal (Kondisi Fisik dan Pengelolaan).....	70
5.5.1.1 Kondisi Fisik .....	70
5.5.1.2 Pengelolaan .....	72
5.5.2 Faktor Eksternal .....	74
5.5.2.1 Lingkungan .....	74
5.5.2.2 Persaingan .....	75
5.5.3 Faktor yang paling dominan .....	76
<b>6. KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>77</b>
6.1 Kesimpulan.....	77
6.2 Saran .....	79
DAFTAR PUSTAKA .....	81
LAMPIRAN	

## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Jumlah Pedagang Pasar Jatinegara Berdasarkan Starta.....	35
Tabel 4.2	Sampling Design .....	36
Tabel 4.3	Pedoman Interpretasi Koefisien Korelasi .....	42
Tabel 5.1	Distribusi kuesioner dan pengumpulan data kel. Pedagang .....	45
Tabel 5.2	Distribusi kuesioner dan pengumpulan data kel. Pembeli .....	46
Tabel 5.3	Identitas responden kel.pedagang berdasar jenis kelamin .....	49
Tabel 5.4	Identitas responden kel.pedagang berdasar pendidikan .....	50
Tabel 5.5	Identitas responden kel.pedagang berdasar status kios/los/counter ....	51
Tabel 5.6	Identitas responden kel.pedagang berdasar lama berjualan .....	52
Tabel 5.7	Identitas responden kel.pedagang berdasar penghasilan/bulan.....	53
Tabel 5.8	Identitas responden kel.pembeli berdasar jenis kelamin .....	54
Tabel 5.9	Identitas responden kel.pembeli berdasar pendidikan .....	55
Tabel 5.10	Identitas responden kel.pembeli berdasar status pernikahan .....	56
Tabel 5.11	Identitas responden kel.pembeli berdasar usia .....	57
Tabel 5.12	Identitas responden kel.pembeli berdasar penghasilan/bulan.....	58
Tabel 5.13	Identitas responden kel.pembeli berdasar jenis barang yang dibeli ...	59
Tabel 5.14	Jawaban responden kel.pedagang berdasarkan skala likert .....	60
Tabel 5.15	Jawaban responden kel.pembeli berdasarkan skala likert .....	62

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Peta Lokasi Pasar Jatinegara.....	10
Gambar 3.1	Aktivitas Aset.....	20
Gambar 3.2	Central Place Theory.....	29
Gambar 3.3	Kerangka Pikir Penelitian .....	31
Gambar 5.1	Grafik identitas responden kel.pedagang berdasar jenis kelamin ...	49
Gambar 5.2	Grafik responden kel.pedagang berdasar pendidikan.....	50
Gambar 5.3	Grafik responden kel.pedagang berdasar status kios/los/counter.....	51
Gambar 5.4	Grafik responden kel.pedagang berdasar lama berjualan .....	52
Gambar 5.5	Grafik responden kel.pedagang berdasar penghasilan/bulan.....	53
Gambar 5.6	Grafik responden kel.pembeli berdasar jenis kelamin .....	54
Gambar 5.7	Grafik responden kel.pembeli berdasar pendidikan .....	55
Gambar 5.8	Grafik responden kel.pembeli berdasar status pernikahan .....	56
Gambar 5.9	Grafik responden kel.pembeli berdasar usia .....	57
Gambar 5.10	Grafik responden kel.pembeli berdasar penghasilan/bulan.....	58
Gambar 5.11	Grafik responden kel.pembeli berdasar jenis barang yang dibeli ..	59