

TESIS

EVALUASI MANAJEMEN FASILITAS PASAR PASCA REVITALISASI; STUDI PADA
PASAR TRADISONAL LOLOWA ATAMBUA



PAULUS ADRIANUS ADU

205103223

PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK DEPARTEMEN TEKNIK SIPIL
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2023



FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL

PERSETUJUAN TESIS

Nama : PAULUS ADRIANUS ADU
Nomor Mahasiswa : 205103223
Konsentrasi : MANAJEMEN KONSTRUKSI
Judul tesis : EVALUASI MANAJEMEN FASILITAS PASAR PASCA
REVITALISASI; STUDI PADA PASAR TRADISONAL
LOLOWA ATAMBUA

Nama Pembimbing

Tanggal

Tanda tangan

Ir. Peter F. Kaming, M.Eng., Ph.D.

16-8-2023



FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL

PENGESAHAN TESIS

Nama : PAULUS ADRIANUS ADU
Nomor Mahasiswa : 205103223
Konsentrasi : MANAJEMEN KONSTRUKSI
Judul tesis : EVALUASI MANAJEMEN FASILITAS PASAR
PASCA REVITALISASI; STUDI PADA PASAR
TRADISIONAL LOLOWA ATAMBUA

Nama Penguji	Tanggal	Tanda tangan
Ir. Peter F. Kaming, M.Eng., Ph.D. (Ketua)	16-8-2023	
Dr. Ir. J. Dwijoko Ansusanto, M.T. (Sekretaris)	16-8-2023	
Dr. Ir. W I. Ervianto, M.T. (Anggota)	18/8/2023	

Ketua Program Studi

Dr. Ir. J. Dwijoko Ansusanto, M.T.
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

ABSTRAK

Pasar yang menjadi tulang punggung perekonomian tidak dapat disaingi oleh pasar modern yang semakin berkembang, karena melibatkan ratusan pedagang yang relatif kecil. Sebelum dilakukan pemugaran atau rekonstruksi pada tahun 2019, pasar tradisional Lolowa Atambua tidak memiliki infrastruktur, struktur, dan kebijakan yang jelas. Maka tujuan dalam penelitian ini yaitu Untuk mengetahui manajemen fasilitas, pengelolaan sumberdaya manusia, fungsi sosial ekonomi masyarakat, aspek terpenuhinya sarana dan prasarana ruangan, pengelolaan keamanan (parkir, aksestabilitas) dan aspek keuangan (retribusi dan pemasukan daerah) di pasar tradisonal Lolowa Atambua pasca revitalisasi. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan menggunakan subjek penelitian Inspektorat Daerah, Kadis Perindag, Komisi C DPRD, Petugas Pasar Lolowa Atambua, Pengurus Asosiasi Pedagang, Tokoh Pedagang, Pedagang yang berjualan di Pasar Lolowa Atambua Kab. Belu 4 orang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa manajemen fungsi Pasar Tradisonal Lolowa Atambua pasca revitalisasi telah berjalan dengan baik namun belum maksimal. Pengelolaan sumberdaya manusia di Pasar Tradisonal Lolowa Atambua pasca revitalisasi dibagi menjadi empat bagian, yaitu manajer pasar telah ada, petugas kebersihan telah ada, petugas pajak berjumlah dua orang yang melakukan rutinitas seperti biasanya dan petugas parkir telah ada. Fungsi sosial masyarakat di Pasar Tradisonal Lolowa Atambua pasca revitalisasi berdampak baik dan buruk. Aspek sarana dan prasarana ruangan Pasar Tradisonal Lolowa Atambua pasca revitalisasi yang menjadi perhatian adalah toilet umum, dimana banyak keluhan penjual terhadap kebersihannya dan pembayaran yang harus dilakukan pada saat penggunaan toilet. Pengelolaan keamanan di Pasar Tradisonal Lolowa Atambua pasca revitalisasi dibagi menjadi dua aspek, yakni keamanan akses dan keamanan parkir. Aspek keuangan di Pasar Tradisonal Lolowa Atambua pasca revitalisasi yaitu pemasukan daerah yang berasal dari pajak parkir dan retibusi yang berasal dari penjual.

Kata Kunci : Manajemen Fasilitas Pasar, Pasca Revitalisasi, Pasar Tradisonal Lolowa Atambua

ABSTRACT

The market, which is the backbone of the economy, cannot be rivaled by the growing modern market, as it involves hundreds of relatively small traders. Prior to its refurbishment or reconstruction in 2019, Lolowa Atambua traditional market lacked clear infrastructure, structure and policies. So the objectives in this study are to find out facility management, human resource management, socio-economic functions of the community, aspects of fulfilling room facilities and infrastructure, security management (parking, accessibility) and financial aspects (retribution and regional income) in the Lolowa Atambua traditional market after revitalization. The type of research used in this research uses a qualitative descriptive method using the research subjects of the Regional In-spectorate, Head of Perindag, Commission C DPRD, Lolowa Atambua Market Officers, Merchant Association Management, Merchant Leaders, Traders who sell at Lolowa Atambua Market in Belu Regency 4 people. The results showed that the management of the Lolowa Atambua Traditional Market function after revitalization has been running well but not yet optimal. The management of human resources in Lolowa Atambua Traditional Market after revitalization is divided into four parts, namely the market manager has existed, the janitor has existed, the tax officer is two people who do the routine as usual and the parking officer has existed. The social function of the community in Lolowa Atambua Traditional Market after revitalization has good and bad impacts. The post-revitalization aspect of Lolowa Atambua Traditional Market's facilities and infrastructure that is of concern is the public toilet, where there are many complaints from sellers about its cleanliness and the payment that must be made when using the toilet. Security management at Lolowa Atambua Traditional Market after revitalization is divided into two aspects, namely access security and parking security. The financial aspect of Lolowa Atambua Traditional Market after revitalization is the regional income from parking tax and retribution from sellers.

Keywords: Market Facility Management, Post-Revitalization, Lolowa Atambua Traditional Market

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tesis dengan judul:

EVALUASI MANAJEMEN FASILITAS PASAR PASCA REVITALISASI; STUDI PADA PASAR TRADISONAL LOLOWA ATAMBUA

benar-benar merupakan basil karya saya sendiri dan bukan merupakan basil plagiasi dari karya orang lain. Ide, data basil penelitian maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam Tesis ini. Apabila terbukti dikemudian hari bahwa Tesis ini merupakan basil plagiasi, maka ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, Agustus 2023

Yang membuat pernyataan,

The image shows a handwritten signature in black ink over a rectangular official stamp. The stamp is yellow and contains the text 'KEMENTERIAN KEMERDEKAAN' at the top, 'MELALUI TEMPEL' in the middle, and '00F67AKX274066114' at the bottom. The signature is written in a cursive style.

(Paulus Adrianus Adu)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis sampaikan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan segala rahmad, bimbingan serta perlindungan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Tesis ini dengan baik. Penulisan Laporan Tesis yang berjudul “EVALUASI MANAJEMEN FASILITAS PASAR PASCA REVITALISASI; STUDI PADA PASAR TRADISONAL LOLOWA ATAMBUA”. Penyusunan Laporan Tesis ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar jenjang pendidikan tinggi Program Strata-2 (S-2) di Fakultas Teknik Program Studi Teknik Sipil Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

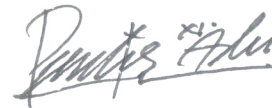
Penulis berharap melalui laporan Tesis ini semakin menambah dan memperdalam ilmu pengetahuan dalam bidang Teknik Sipil baik oleh penulis maupun pihak lain. Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan Laporan Tesis ini. Ucapan tersebut ditujukan kepada :

1. Ir. Peter F. Kaming, M.Eng., Ph.D. selaku Dosen Pembimbing yang telah dengan sabar meluangkan waktu untuk memberi petunjuk dan membimbing penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
2. Dr. Ir. J. Dwijoko Ansusanto, M.T. dan Dr. Ir. W I. Ervianto, M.T. yang sudah meluangkan waktu sebagai penguji.
3. Keluarga tercinta yang senantiasa memberikan dukungan doa juga inspirasi serta semangat kepada penulis, sehingga Laporan Tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.
4. Teman-teman kerja yang terus memberikan bantuan dan kesempatan untuk penulis bisa menyelesaikan beban ini.
5. Teman-teman seangkatan MTS UAJY. Terima kasih atas persahabatan dan kebersamaan yang telah kita jalani hingga saat ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan Laporan Tesis ini masih jauh dari kata kesempurnaan karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki. Saran dan kritik yang positif dan bersifat membangun merupakan sesuatu yang diharapkan demi kesempurnaan tulisan yang akan datang.

Akhir kata semoga Laporan Tesis ini dapat bermanfaat bagi rekan-rekan mahasiswa pada umumnya dan penyusun pada khususnya.

Yogyakarta, 9 Agustus 2023



Paulus Adrianus Adu

NPM : 205103223

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN TESIS	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
BAB II KAJIAN PUSTAKA	13
A. Manajemen Fasilitas Pasar	13
i. Pengertian Manajemen	13
ii. Fungsi-fungsi Manajemen	14
iii. Prinsip-Prinsip Manajemen	17
iv. Pengelolaan Fasilitas Pasar Tradisional	17
B. Manajemen Fasilitas	22
a. Pengertian Manajemen Fasilitas	22
b. Fungsi Umum Manajemen Fasilitas	25
C. Revitalisasi	26
i. Pengertian Revitalisasi	26
ii. Tahapan Revitalisasi	30
iii. Tujuan dan Sasaran Revitalisasi	31
D. Kebijakan Publik	33
a. Pengertian Kebijakan	33
b. Karakteristik Kebijakan Publik	36
c. Tahap-tahap Kebijakan Publik	37
d. Proses Pembuatan Kebijakan	39
E. Pasar Tradisional	41
i. Pengertian Pasar Tradisional	41
ii. Kebijakan Pengelolaan Fasilitas Pasar Tradisional	44
iii. Kriteria Pasar Tradisional	47
iv. Sarana Pasar Tradisional	49
F. Penelitian Terdahulu	51
BAB III METODE PENELITIAN	59
A. Jenis Penelitian	59
B. Unit Analisis dan Informan	61
1. Populasi Penelitian	61
2. Sampel dan Teknik Penentuan Sampel/Informan	61
C. Jenis dan Sumber Data	62
1. Jenis Data	62
2. Sumber Data	63
D. Metode Pengumpulan Data	63
E. Teknik Analisis Data	68
F. Uji Keabsahan Data	72
1. Uji Kredibilitas	72
2. Uji Dependabilitas	74
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	76
A. Gambaran Umum	76
1. Wilayah Kabupaten Belu	77
2. Wilayah Kecamatan dalam Kota Atambua	79
3. Pasar Tradisional Lolowa	79
B. Hasil Penelitian	80
1. Manajemen Fungsi dan Manfaat Pasar Tradisional Lolowa Atambua Pasca Revitalisasi	81
2. Pengelolaan Sumberdaya Manusia di Pasar Tradisional Lolowa Atambua Pasca Revitalisasi	87

3.	Fungsi Sosial Ekonomi Masyarakat di Pasar Tradisonal Lolowa Atambua Pasca Revitalisasi	96
4.	Aspek Sarana dan Prasarana Ruangan Pasar Tradisonal Lolowa Atambua Pasca Revitalisasi	104
5.	Pengelolaan Keamanan di Pasar Tradisonal Lolowa Atambua Pasca Revitalisasi	107
6.	Aspek Keuangan di Pasar Tradisonal Lolowa Atambua Pasca Revitalisasi	114
C.	Pembahasan	116
1.	Manajemen Fungsi dan Manfaat Pasar Tradisonal Lolowa Atambua Pasca Revitalisasi	116
2.	Pengelolaan Sumberdaya Manusia di Pasar Tradisonal Lolowa Atambua Pasca Revitalisasi	118
3.	Fungsi Sosial Ekonomi Masyarakat di Pasar Tradisonal Lolowa Atambua Pasca Revitalisasi	120
4.	Aspek Sarana dan Prasarana Ruangan Pasar Tradisonal Lolowa Atambua Pasca Revitalisasi	122
5.	Pengelolaan Keamanan di Pasar Tradisonal Lolowa Atambua Pasca Revitalisasi	123
6.	Aspek Keuangan di Pasar Tradisonal Lolowa Atambua Pasca Revitalisasi	125
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		128
5.1	Simpulan	128
5.2	Saran	129
DAFTAR PUSTAKA		131
Lampiran 1 Sebelum Revitalisasi		137
Lampiran 2. Setelah Revitalisasi		138

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Pasar Tradisional Lolowa Tahun 2003 dan 2019	1
Gambar 1.2. Pasar Tradisional Lolowa Tahun 2020 dan 2021	2
Gambar 3.1 Komponen Analisis Data Miles dan Huberman (2014)	69
Gambar 4.1 Peta Administrasi Kabupaten Belu	77
Gambar 4.2 Peta wilayah dalam Kota Atambua	78
Gambar 4.3 Kondisi Pasar Lolowa sebelum Revitalisasi	80
Gambar 4.4 Mind Mapping Evaluasi Pengelolaan Pasar Pasca Revitalisasi	81
Gambar 4.5 Project Map Manajemen Fungsi	82
Gambar 4.6 Project Map Manajemen Manfaat	84
Gambar 4.7 Project Map Manajemen Fungsi dan Manfaat	86
Gambar 4.8 Project Map Pengelolaan SDM	87
Gambar 4.9 Project Map Manajer Pasar	88
Gambar 4.10 Project Map Petugas Kebersihan	89
Gambar 4.11 Project Map Petugas Pajak	91
Gambar 4.12 Project Map Petugas Parkir	93
Gambar 4.13 Project Map Manajemen Fungsi dan Manfaat	95
Gambar 4.14 Project Map Fungsi Sosial	98
Gambar 4.15 Project Map Fungsi Ekonomi	100
Gambar 4.16 Project Map Fungsi Sosial Ekonomi Masyarakat	103
Gambar 4.17 Project Map Aspek Sarana dan Prasarana Terkait Toilet	104
Gambar 4.18 Project Map Aspek Sarana dan Prasarana Ruang	107
Gambar 4.19 Project Map Keamanan Akses	108
Gambar 4.20 Project Map Keamanan Parkir	110
Gambar 4.21 Project Map Pengelolaan Keamanan	113
Gambar 4.22 Project Map Aspek Keuangan	114
Gambar 4.23 Project Map Aspek Keuangan	115

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Penelitian Terdahulu	51
---------------------------------------	----