

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	ii
<i>ABSTRACT</i>	iii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GRAFIK	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pendekatan Metodologi	2
1.3 Perumusan Masalah	2
1.3.1 Identifikasi Masalah	2
1.3.2 Pembatasan Masalah	3
1.3.3 Hipotesis	3
1.4 Tujuan, Sasaran dan Manfaat	4
1.4.1 Tujuan	4
1.4.2 Sasaran	4
1.4.1 Manfaat	5
1.5 Kerangka Penelitian	5
1.6 Sistematika Penulisan	6
BAB II TINJAUAN TEORI	7
2.1 Definisi Terminologi	7
2.1.1 Definisi Eksistensi	7
2.1.2 Definisi Pasar	8
2.1.3 Jenis-Jenis Pasar Secara Umum	9
2.1.4 Pasar Tradisional	13
2.2 Tinjauan Batu Mulia dan Perkembangannya di Indonesia	14
2.2.1 Tinjauan Batu Mulia	14

2.2.2	Perkembangan Batu mulia dalam Kebudayaan Masyarakat Indonesia	16
2.3	Teori <i>Value Chain</i>	18
2.3.1	Definisi <i>Value Chain</i> (rantai nilai)	18
2.3.2	<i>Value Chain Prespective</i>	22
2.3.3	<i>Organizational Performance</i>	22
2.3.4	<i>Linkages within the Value Chain</i> (hubungan dalam rantai nilai)	23
2.3.5	<i>Vertical Linkage</i> (hubungan vertikal)	24
2.3.6	<i>Buyer's Value Chain</i> (rantai nilai pembeli)	25
2.3.7	<i>Competitive Scope and the Value Chain</i>	25
2.3.8	<i>Coalition and Scope</i> (Koalisi dan ruang lingkungannya)	27
2.3.9	<i>The Value Chain and Industry Structure</i>	28
2.4	Teori <i>Property Management</i>	28
BAB III	METODOLOGI PENELITIAN	30
3.1	Objek Penelitian	30
3.2	Metode Penelitian dan Pengumpulan Data	32
3.2.1	Metodologi Penelitian	32
3.2.2	Penentuan Sumber Data dan Informasi	33
3.2.3	Metode Pengumpulan Data	34
3.3	Kriteria Sampel Penelitian	36
3.4	Prosedur Analisis Data	37
3.5	Instrumen Analisis Data	39
BAB	IV TEMUAN LAPANGAN	42
4.1	Lokasi Penelitian	42
4.1.1	Gambaran Umum Pasar Rawa bening	42
4.1.2	Sejarah dan Perkembangan Pasar Rawa bening	43
4.2	Aspek Fisik	45
4.2.1	Aspek Spasial	45

4.2.2	Data Fisik, Sarana dan Fasilitas	47
4.3	Aspek Ekonomi	52
4.3.1	Komposisi Pedagang dan Jenis Barang Dagangan	52
4.3.2	Pasokan	53
4.3.3	Permintaan	60
4.3.4	Pedagang	63
4.3.5	Rantai Perdagangan	68
4.4	Aspek Manajemen Pengelolaan	70
4.4.1	Lingkup Tugas dan kewenangan	70
4.4.2	Sistem Pengelolaan	71
4.4.3	<i>Value & Image</i> , Pemeliharaan	72
4.4.4	Pemanfaatan Sumber daya	74
4.4.5	Asosiasi Pedagang	76
BAB V	ANALISIS	77
5.1	Analisis Spasial	77
5.1.1	Analisa Legalitas	77
5.1.2	Analisa Kondisi Fisik, Fasilitas, Sarana dan Prasarana	78
5.2	Analisis Value Chain yang Terjadi di dalam Pasar Rawa Bening	81
5.2.1	Primary Activities (aktivitas utama)	90
5.2.1.1	Inbound Logistics	90
5.2.1.2	Operations	93
5.2.1.3	Outbond Logistics	98
5.2.1.4	Marketing and Sales	99
5.2.1.5	Services	102
5.2.2	Support Activities (aktivitas pendukung)	107
5.2.2.1	Firm Infrastructure	107
5.2.2.2	Human Resources Management	107
5.2.2.3	Technology Development	108
5.2.2.4	Procurement	109

5.3	Analisis <i>Value System</i> dalam Rantai Perdagangan	109
5.3.1	Tingkatan Value System	109
5.3.2	Analisa Value System Pasar Rawa Bening	111
5.3.3	Perkembangan Value System pada Level Pasar	116
5.4	Analisis Industri Perdagangan Batu Mulia secara Umum	118
5.4.1	Industri Batu Mulia Indonesia Saat Ini	119
5.4.2	Posisi Pasar Rawa Bening	120
5.5	Analisis Situasi Ekonomi dan Dampaknya Terhadap Pedagangan Pasar Rawa Bening	121
5.6	Analisis Situasi yang Mempengaruhi Perkembangan Pasar	126
5.6.1	Fakta Empiris dalam Rantai Perdagangan yang Mempengaruhi Eksistensi Pasar	129
BAB VI	KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	136
6.1	Kesimpulan	136
6.1.1	Faktor-Faktor Pendukung Eksistensi Pasar	136
6.1.2	Model Umum Rantai Perdagangan	139
6.2	Rekomendasi	139
	DAFTAR PUSTAKA	142
	LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kerangka Penelitian	5
Gambar 2.1 The Value System	18
Gambar 2.2 Generic Value Chain	19
Gambar 3.1 Lokasi Objek Penelitian	30
Gambar 3.2 Jakarta Gems Center, Rawa Bening	31
Gambar 3.3 Kerangka Analisis	39
Gambar 4.1 Suasana dalam Pasar Rawa Bening	42
Gambar 4.2 Proses Renovasi Pasar Rawa Bening tahun 2009	45
Gambar 4.3 Proses Pengundian kios untuk pedagang batu mulia	45
Gambar 4.4 Suasana Pasar Rawa Bening 2010	45
Gambar 4.5 Suasana Pasar Rawa Bening 2014	45
Gambar 4.6 Posisi Lokasi Pasar Rawa Bening	46
Gambar 4.7 Batas Lokasi Pasar Rawa Bening	46
Gambar 4.8 Denah Site plan Pasar Rawa Bening	47
Gambar 4.9 Denah Lantai Dasar Pasar Rawa Bening	48
Gambar 4.10 Denah Lantai 1 Pasar Rawa Bening	49
Gambar 4.11 Denah Lantai 2 Pasar Rawa Bening	49
Gambar 4.12 Denah Lantai Atap Pasar Rawa Bening	50
Gambar 4.13 Prasarana dan Fasilitas Pasar Rawa Bening	51
Gambar 4.14 Laboratorium Gems Research International	59
Gambar 4.15 Struktur Organisasi PD Pasar Jaya	72
Gambar 4.16 Rencana Pengembangan	75
Gambar 4.17 Maket Rencana Pengembangan	75
Gambar 5.1 Analisa Peruntukan Lahan	78
Gambar 5.2 Posisi Lokasi Pasar Rawa Bening	79
Gambar 5.3 Analisa Aksesibilitas	79
Gambar 5.4 Kondisi Jalan	80
Gambar 5.5 Analisa Value Chain Level Kios	81
Gambar 5.6 Diagram Value Chain Level Kios	82

Gambar 5.7 Analisa Value Chain Level Pasar	83
Gambar 5.8 Diagram Value Chain Level Pasar	84
Gambar 5.9 Diagram Sub-Value Chain (Inbound logistics)	84
Gambar 5.10 Diagram Sub-Value Chain (Operations)	85
Gambar 5.11 Diagram Sub-Value Chain (Outbound logistics)	86
Gambar 5.12 Diagram Sub-Value Chain (Marketing & Sales)	87
Gambar 5.13 Galeri Pusat Promosi dan Informasi	87
Gambar 5.14 Diagram Sub-Value Chain (Service)	88
Gambar 5.15 Diagram Aktivitas Value Chain Pasar Rawa Bening	84
Gambar 5.16 Jangkauan Pelayanan Domestik	101
Gambar 5.17 Jangkauan Pelayanan Mancanegara	102
Gambar 5.18 Value System pada Level Kios	109
Gambar 5.19 Value System pada Level Pasar	110
Gambar 5.20 Value System pada Level Industri	110
Gambar 5.21 Alur Value System Pasar Rawa Bening	111
Gambar 5.22 Model Rantai Perdagangan Pasar Rawa Bening 1970-1980	117
Gambar 5.23 Model Rantai Perdagangan Pasar Rawa Bening 1980-2000	117
Gambar 5.24 Model Rantai Perdagangan Pasar Rawa Bening 2000-2015	118
Gambar 6.1 Value System Pasar Rawa Bening	139

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Matriks Pengelompokan Fasilitas Perdagangan	12
Tabel 2.2 Parameter property management	29
Tabel 3.1 Kebutuhan Data	33
Tabel 3.2 Rancangan Pertanyaan Wawancara & Kuesioner	34
Tabel 3.3 Sampel Penelitian	37
Tabel 4.1 Kronologis Perkembangan Pasar Rawa Bening	43
Tabel 4.2 Komposisi Pedagang Pasar Rawa Bening	48
Tabel 4.3 Prasarana & Fasilitas Pasar Rawa Bening	51
Tabel 4.4 Komposisi Pedagang Pasar Rawa Bening	52
Tabel 4.5 Asal Pembeli Domestik	61
Tabel 4.6 Asal Pembeli Mancanegara	62
Tabel 4.7 Usia Pembeli	63
Tabel 4.8 Tahun mulai Berdagang	64
Tabel 4.9 Pendapatan Per Bulan	65
Tabel 4.10 Perubahan Omset dari tahun ke tahun	66
Tabel 4.11 Membeli ke toko lain dalam satu Pasar	68
Tabel 4.12 Pembeli Reseller dalam satu Pasar	68
Tabel 4.13 Pedagang yang memiliki Reseller tetap	69
Tabel 4.14 Pedagang yang memiliki End user tetap	69
Tabel 4.15 Pedagang yang memberikan garansi	69
Tabel 4.16 Pedagang yang memberikan layanan desain khusus	69
Tabel 4.17 Peningkatan Harga Kios/Kounter	71
Tabel 4.18 Tarif Parkir	73
Tabel 5.1 Pendapatan Per Bulan	100
Tabel 5.2 Segmentasi Usia Pembeli	101
Tabel 5.3 Matriks <i>Time Series</i> Perkembangan dan Situasi yang Mempengaruhi	126
Tabel 5.4 Analisa Coding I	129
Tabel 5.5 Analisa Coding II	132

DAFTAR GRAFIK

Grafik 4.1 Supplier	53
Grafik 4.2 Asal Pasokan Produk	54
Grafik 4.3 Asal Produk Batu Mulia Lokal	54
Grafik 4.4 Asal Produk Batu Mulia Impor	55
Grafik 4.5 Asal Produk Batu Akik Lokal	56
Grafik 4.6 Asal Produk Batu Akik Impor	56
Grafik 4.7 Asal Produk Aksesoris Lokal	57
Grafik 4.8 Asal Produk Aksesoris Impor	58
Grafik 4.9 Pedagang yang Menyediakan Sertifikat	59
Grafik 4.10 Kategori dan Asal Pembeli	60
Grafik 4.11 Asal Pembeli Domestik	61
Grafik 4.12 Asal Pembeli Mancanegara	62
Grafik 4.13 Sumber Permodalan	65
Grafik 4.14 Sistem Pemesanan	67
Grafik 4.15 Sistem Pemasaran	67
Grafik 5.1 Asal Pasokan Produk	90
Grafik 5.2 Asal Pasokan Batu Mulia Lokal	91
Grafik 5.3 Asal Pasokan Batu Akik Lokal	91
Grafik 5.4 Asal Pasokan Batu Mulia Impor	91
Grafik 5.5 Asal Pasokan Batu Akik Impor	92
Grafik 5.6 Membeli ke toko lain dalam satu Pasar	95
Grafik 5.7 Pembeli dari toko lain dalam satu Pasar	96
Grafik 5.8 Sistem Pemesanan	98
Grafik 5.9 Sistem Pemasaran	99
Grafik 5.10 Pedagang yang menyediakan sertifikat	103
Grafik 5.11 Penilaian Terhadap Pengelolaan Pasar	103