

## ABSTRAK

Nama : Miranda Indriani Indra  
Program Studi : Real Estate  
Judul :

### PENGEMBANGAN PASAR BARU JAKARTA

Pasar Baru adalah Pusat Pertokoan yang tertua untuk melayani kebutuhan masyarakat golongan menengah ke atas di kota Jakarta pada masa pemerintahan kolonial Hindia Belanda sampai era tahun 1970-an, disamping Pasar Senen dan Pasar Jatinegara yang merupakan pasar tradisional untuk melayani kebutuhan masyarakat golongan menengah ke bawah. Sampai era tahun 1970-an, hampir seluruh penduduk kota Jakarta berkunjung ke Pasar Baru untuk melakukan kegiatan belanja tekstil, sepatu dan kebutuhan sekunder lainnya, namun dengan adanya kebijakan dari Pemerintah Propinsi DKI Jakarta pada masa kepemimpinan Gubernur Ali Sadikin untuk membangun pusat-pusat perbelanjaan di 5 (lima) wilayah kotamadya Jakarta yang aman dan nyaman menyebabkan Pasar Baru tidak lagi menjadi tempat tujuan utama bagi masyarakat golongan menengah ke atas di Jakarta untuk berbelanja, kecuali untuk beberapa komoditi seperti tekstil bermutu yang diimpor dari luar negeri serta sebagai grosir peralatan kecantikan.

Berangkat dari pemikiran bahwa Pasar Baru pernah sebagai satu-satunya pusat pertokoan golongan menengah ke atas yang diwariskan dari turun temurun di kota Jakarta, mudah dicapai dan memiliki letak yang cukup strategis di pusat kota Jakarta maka perlu dilakukan penelitian untuk mengoptimalkan kembali kegiatan-kegiatan yang terdapat di lingkungan Pasar Baru.

Penelitian ditempuh dengan cara mengamati lingkungan Pasar Baru, dimana ditemukan fakta-fakta seperti *traffic* yang padat di sekitar lingkungan ini, kondisi kurang nyaman dan aman akibat aktivitas pedagang kaki lima yang berdagang di pedestrian Jalan Pasar Baru Raya dan kurangnya lahan parkir, menjadi beberapa faktor yang mengakibatkan pengunjung golongan menengah ke atas kurang berminat untuk berbelanja di Pasar Baru. Sehingga diperlukan suatu cara pengembangan jenis-jenis kegiatan yang dapat menghasilkan keuntungan tertinggi (*yield*) untuk meningkatkan optimalisasi lingkungan Pasar Baru. Berdasarkan kajian Heritage, memang benar Pasar Baru merupakan lingkungan Cagar Budaya. Berdasarkan kajian *Highest & Best Use*, penggunaan yang tertinggi dan terbaik bagi lingkungan Pasar Baru adalah kegiatan hunian, sehingga Pasar Baru dapat dikembangkan menjadi lingkungan wisata belanja heritage. Berdasarkan kajian Kelayakan, Pasar Baru layak untuk dikembangkan menjadi lingkungan wisata belanja heritage.

**Kata kunci:** *Heritage*, Pemanfaatan ruang atas tanah, Pengembangan

## ABSTRACT

Name : Miranda Indriani Indra  
Study Program : Real Estate  
Title :

### THE DEVELOPMENT OF PASAR BARU JAKARTA

Pasar Baru is the oldest shopping street catering to the needs of the community's middle to high classes in Jakarta since far back during the Dutch Indies colonial rule until in the era of 1970s, complementing Pasar Senen and Pasar Jatinegara, which are the traditional market places to serve the needs of the low to middle classes. In the era until the 1970s, almost all residents of Jakarta visited Pasar Baru to buy textiles, shoes and other secondary needs. However, with the policy of the Government of DKI Jakarta under the leadership of Governor Ali Sadikin to build shopping malls in the five municipalities of the capital city that is safe and comfortable, gradually Pasar Baru became no longer a major destination for the middle to high classes of community of Jakarta to do shopping, except for some merchandises, such as the quality textiles imported from abroad and for wholesale purchases of beauty products and equipment.

Departing from the thinking that Pasar Baru had once become the only shopping street attracting the community's middle to the high classes in Jakarta, which had been inherited from generation to generation, and as it is easily accessible because of its strategic location in the center of Jakarta, it is here deemed necessary to conduct research to optimally revive the trading activities still found in the Pasar Baru environment.

The research is carried out by doing observation on the Pasar Baru environment. The observation found the facts such as the dense traffic in the vicinity of this environment, the uncomfortable and quite unsafe condition due to the activity of cadgers in the pedestrian paths of Jalan Pasar Baru Raya, and the lack of parking area. These major facts become the factors that cause the visitors of the middle to top classes no longer so interested to do shopping in Pasar Baru. Thus, it's necessary to develop the various kinds of activities that can generate the highest profit (yield) to improve the optimization of business in the environment of Pasar Baru. Based on the study of heritage, it's true that Pasar Baru is a Heritage environment. Based on the study of Highest & Best Use, residential activity becomes the most probable use for Pasar Baru. Based on feasibility study, Pasar Baru is eligible to be developed into heritage shopping tourism environment.

**Keywords: Heritage, Land Use, Development, Yield.**