

BAB IV

ANALISIS PENGEMBANGAN PASAR BARU JAKARTA

Bab ini menganalisis temuan di lapangan dikaitkan dengan teori-teori yang dapat mendukung pengembangan lingkungan Pasar Baru sebagai lingkungan wisata belanja heritage. Dimulai dari menganalisis kondisi Pasar Baru di masa lalu dan di masa kini. Analisis Pasar Baru di masa kini meliputi analisis tapak dimana menceritakan mengenai posisi Pasar Baru terhadap kota Jakarta berikut dengan pertumbuhan dan perkembangan lingkungan ini, penggunaan lahannya, beserta pola jaringan jalannya.

Setelah menganalisis Pasar Baru di masa kini dilanjutkan dengan menganalisis sejarah perkembangan heritage Pasar Baru sebagai pusat pertokoan tertua di Jakarta, dimana lingkungan ini merupakan lingkungan cagar budaya sebagai warisan masa lampau dan ditetapkan oleh Pemerintah Propinsi DKI Jakarta sebagai kawasan wisata belanja.

Tahap terakhir adalah dengan melakukan analisis pengembangan lingkungan Pasar Baru di masa yang akan datang. Pengembangan yang dilakukan menggunakan analisis penggunaan yang tertinggi dan terbaik (*highest & best use analyse*) untuk mengetahui jenis kegiatan yang dapat menghasilkan keuntungan tertinggi (*yield*) bagi Pasar Baru sebagai lingkungan wisata belanja heritage.

4.1. PASAR BARU DI MASA KINI

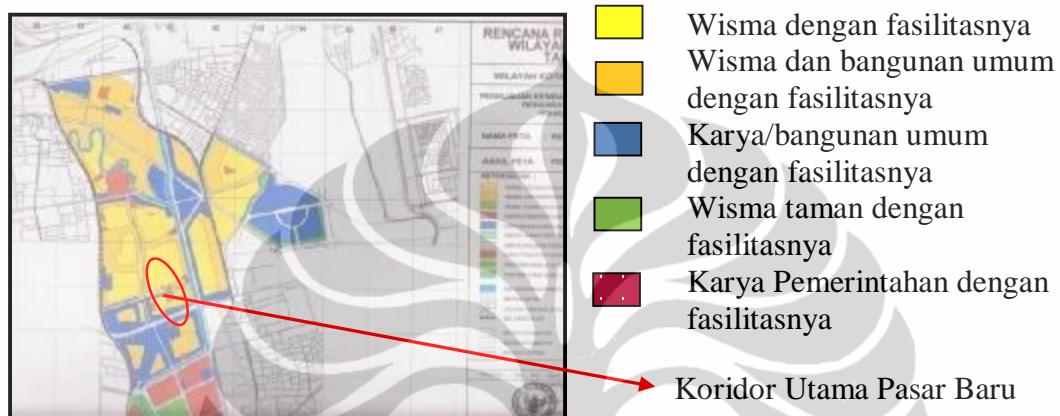
Bagian ini menjelaskan mengenai kondisi Pasar Baru di masa kini. Cakupannya hanya sebatas lingkungan Pasar Baru yang sekarang berupa pedestrian Jalan Pasar Baru Raya beserta deretan bangunan pertokoan yang berjejeran disepanjang jalan tersebut. Jalan ini merupakan salah satu ruas jalan yang penting di kelurahan Pasar Baru, kecamatan Sawah Besar Kotamadya Jakarta Pusat. Lingkungan⁶³ ini telah berkembang sejak abad 19 dengan

⁶³⁶³ Lingkungan pusat pertokoan Pasar Baru yang dimaksud adalah Jalan Pasar Baru Raya beserta deretan bangunan-bangunan pertokoan yang berjajar disisi kiri dan kanan.

penggunaan tanah untuk pemukiman penduduk dan sebagian kecil untuk perdagangan/jasa.

Peruntukan lahan lingkungan Pasar Baru, sesuai dengan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan Sawah Besar seperti terlihat pada gambar peta dibawah ini, adalah karya/bangunan umum dengan fasilitasnya, pertokoan.

Legenda:



Gambar 4.1

Peta Rencana Peruntukan Wilayah Kecamatan Sawah Besar

(Sumber: Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan Sawah Besar Wilayah Kotamadya Jakarta Timur Tahun 2005) (Hasil Penyempurnaan)

Penggunaan tanah pada lingkungan ini adalah untuk kegiatan komersial ritel yang berada disepanjang pedestrian Jalan Pasar Baru Raya sepanjang \pm 520 meter, dengan lebar jalan 13,5 meter.⁶⁴

Gambar di bawah ini menunjukkan posisi Jalan Pasar Baru Raya terhadap lingkungan sekitarnya berikut dengan pencapaian ke jalan ini.

⁶⁴ Pedestrian Jalan Pasar Baru Raya yang memiliki lebar 13,5 meter, bersumberkan pada hasil survey lapangan.



Gambar 4.2

Pencapaian ke Jalan Pasar Baru Raya

(Sumber: Pribadi)

Pengunjung yang bermukim di sekitar wilayah Mangga Besar maupun dari arah utara dapat menuju ke Pasar Baru melalui Jalan KH.Samanhudi. Mengingat bahwa Jalan Pasar Baru Raya telah ditetapkan sebagai pedestrian oleh Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, maka jalur jalan yang memotongnya adalah jalur Jalan Kelinci sampai dengan jalur Jalan Pintu Air V sebagai jalan kendaraan 1 (satu) arah dari timur ke barat. Jalur jalan inilah yang perlu ditingkatkan fungsi dan kapasitasnya melalui pelebaran jalan sesuai dengan rencana kota selebar 10 meter pada Jalan Kelici (lebar eksisting= 4-6 meter) dan 14 meter pada Jalan Pintu Air V (lebar eksisting = 8 meter). Selain itu, jalan-jalan lainnya baik berupa gang maupun jalan lingkungan yang melingkari Jalan Pasar Baru Raya yang memiliki lebar jalan = 3-6 meter berperan penting dalam mendukung kegiatan ritel sehari-hari. Jalur jalan ini harus ditingkatkan pula fungsi dan kapasitasnya dengan

melakukan pelebaran jalan mencapai 8 meter.⁶⁵ Pola jalan ini yang akan menjadi batas lokasi Pasar Baru yang akan dikembangkan. Luas lokasi Pasar Baru yang akan dikembangkan ini diperhitungkan sebesar = 151.204 m² atau 15,1204 Ha dan disebut dengan istilah lingkungan Pasar Baru.

Kendala yang dialami oleh pengunjung yang akan menggunakan pedestrian Jalan Pasar Baru Raya, adalah ramainya kendaraan umum yang berhenti untuk mencari penumpang di depan penggal Jalan Pasar Baru Raya dan pedagang kaki lima. Hal ini mengakibatkan terjadinya kemacetan dan keadaan yang semrawut sehingga membuat pengunjung merasa kurang nyaman. Kurangnya lahan parkir untuk kendaraan pribadi yang melalui Jalan KH.Samanhudi juga menjadi salah satu kendala utama. Kendala lain juga disebabkan oleh *traffic* yang padat dan tidak teratur.



Gambar 4.3

Kondisi Jalan Samanhudi disiang hari

(Sumber: Dokumen Pribadi)

Melalui foto di atas dapat kita lihat kondisi pencapaian ke Pasar Baru melalui gapura bagian utara yang selalu terjadi kemacetan. Sebenarnya telah ditentukan suatu jalur khusus untuk mengangkut dan menurunkan penumpang dari kendaraan umum. Namun jalur tersebut dipergunakan sebagai area parkir kendaraan bermotor dan tempat berhentinya kendaraan angkutan umum untuk

⁶⁵ Sumber: Rencana Rinci Kecamatan Sawah Besar Tahun 2005, dikeluarkan oleh Dinas Tata Ruang Propinsi DKI Jakarta.

menunggu penumpang yang kebanyakan berasal dari Jalan Pasar Baru Raya. Kemacetan ini berlangsung selama jam kerja mulai dari pagi hingga sore hari. Pada gambar di bawah ini diperlihatkan jaringan lalu lintas yang melewati Jalan Pasar Baru Raya.



Gambar 4.4.

Alur *traffic* di lingkungan Pasar Baru

(Sumber: dokumen pribadi)

Pada gambar di atas, zona kemacetan terletak di sebagian Jalan KH.Samanhudi yang berbatasan dengan ujung Jalan Pasar Baru Raya sebelah utara, kemacetan terjadi akibat jalur jalan khusus yang sebenarnya merupakan kegiatan untuk naik dan turunnya penumpang dari dan ke Jalan Pasar Baru Raya, dipakai untuk deretan parkir kendaraan bermotor.

Terbatasnya akses parkir kendaraan yang disediakan untuk penghuni maupun pengunjung Pasar Baru merupakan salah satu kendala internal pada area

ini. Asosiasi Pengelola Pasar Baru memberikan kelonggaran bagi pemilik maupun pedagang pertokoan Pasar Baru untuk menggunakan fasilitas parkir di Jalan Pasar Baru Raya sampai dengan pukul 11.00 WIB. Namun pada kenyataannya, masih banyak kendaraan pribadi seperti motor dan mobil yang parkir dan melintasi pedestrian Jalan Pasar Baru Raya di atas jam 11.00 WIB. Kondisi tersebut dapat kita lihat pada foto dibawah ini.



Gambar 4.4

Situasi Jalan Pasar Baru Raya pada hari Kamis pukul 15.00 WIB

(Sumber: Dokumen Pribadi)

Foto diambil pada hari kerja. Dapat kita lihat motor-motor dan mobil diparkir didepan pertokoan Jalan Pasar Baru Raya, dan juga aktivitas kendaraan yang lalu lalang di jalan ini. Hal ini bertentangan dengan peruntukan Jalan Pasar Baru Raya sebagai pedestrian. Jika ditinjau dari teori pedestrian yang terdapat pada Bab 2, suatu pedestrian yang baik harus dapat memberikan kenyamanan bagi pejalan kaki dan tidak digunakan sebagai akses kendaraan umum maupun kendaraan pribadi.

Banyaknya pedagang kaki lima yang berdagang pada pedestrian Jalan Pasar Baru Raya dimulai sejak pukul 15.00 WIB juga merupakan salah satu kendala Jalan Pasar Baru Raya tidak dapat memenuhi fungsinya sebagai pedestrian yang baik. Kondisi tersebut dapat dilihat pada foto dibawah ini.



Gambar 4.5

Pedagang Kaki Lima di Jalan Pasar Baru Raya

(Sumber: Pribadi)

Pedestrian Jalan Pasar Baru Raya memiliki lebar jalan sebesar 13,5 m – 17 m. *Space* yang terdapat di pedestrian ini digunakan oleh Pedagang Kaki Lima yang mengakibatkan berkurangnya *space* untuk pengguna jalan. Akibatnya, pada saat-saat tertentu seperti waktu makan siang, jam pulang kantor, akhir minggu dan hari libur besar, kondisi di pedestrian ini menjadi semrawut. Membuat pengunjung kurang merasa nyaman untuk mengadakan aktifitas *one stop shopping* dalam waktu yang lama pada area ini.

Ramainya pengunjung dan pedagang kaki lima di Jalan Pasar Baru Raya dimanfaatkan bagi pihak tertentu untuk mengambil barang pengunjung dengan cara mencopet⁶⁶ sehingga pengunjung merasa kurang aman berbelanja di Pasar Baru pada jam padat (*peak hour*).

Semua faktor eksternal dan internal yang meliputi *traffic*, sirkulasi, parkir dan keamanan mengakibatkan turunnya citra Pasar Baru sebagai salah satu pusat pertokoan yang bergengsi seperti di masa lampau. Faktor-faktor yang dapat menentukan suatu *shopping street* dapat menunjang kegiatan perdagangan ritel di lingkungan Pasar Baru antara lain: *tenancy*, luas lantai yang dapat dijual (*salable area*), pencapaian, sirkulasi, parkir, *traffic*, kenyamanan dan keamanan.

⁶⁶ Sumber: Pengalaman pribadi pada tahun 2008.

4.1.1. Pertumbuhan Lingkungan Pasar Baru

Lingkungan Pasar Baru tumbuh sejak abad ke-18 dimulai dengan perpindahan pedagang-pedagang Tionghoa dari kawasan Kota Tua ke kawasan Pasar Baru.⁶⁷ Bermula dari areal hunian kecil disekitar terusan sungai ciliwung, menjadi semakin berkembang akibat penambahan penduduk kota berikut dengan sarana fasilitas kotanya (fasilitas umum dan fasilitas sosial). Lingkungan ini menjadi berkembang dengan mengikuti penambahan jumlah penduduk yang mendiami lingkungan Pasar Baru dan areal sekitarnya.

Kegiatan perdagangan di Pasar Baru menjadi semakin berkembang dengan dikukuhkannya Pasar Baru sebagai tempat belanja untuk melayani kebutuhan Pemerintah Kolonial Belanda yang dipusatkan pada pedestrian Jalan Pasar Baru Raya. Kebijakan Pemerintah Kolonial Belanda telah berhasil mengarahkan perkembangan kota untuk kegiatan perdagangan bergengsi pada areal Pasar Baru.

Tampilan fisik bangunan yang khas dapat dilihat pada arsitektur bangunan-bangunan bergaya campuran arsitektur Eropa dan Cina. Demikian juga dengan ruang terbuka disekitar terusan sungai Ciliwung yang membuat areal ini memiliki keunggulan lainnya.

Pertumbuhan areal ini juga didukung dengan berkembangnya areal-areal disekitarnya, seperti dengan dibangunnya Gedung Kesenian Jakarta sebagai salah satu fasilitas kota, demikian juga keberadaan gereja Ayam dan Wihara sebagai fasilitas sosial bagi penduduk di sekitar areal Pasar Baru.

Meskipun kota Jakarta sudah berkembang, jaringan jalan sebagai salah satu fasilitas kota di sekitar Pasar Baru tidak mengalami banyak perubahan.

Pertambahan penduduk di kota Jakarta seiring dengan perkembangan kotanya setelah masa proklamasi kemerdekaan, mengakibatkan perubahan terhadap intensitas lahan dan bangunan. Lingkungan Pasar Baru yang terletak dipusat Kota Jakarta, menjadi tinggi nilai lahan dan bangunannya dipengaruhi oleh faktor-faktor disekitar kawasan ini, yaitu terletak di pinggir jalan utama,

⁶⁷ Sumber: *Pasar Baru sebagai Situs Multikultural dan Warisan Budaya*, oleh Dr. Lilawati Kurnia, M.A., Fakultas Ilmu Budaya Universitas Indonesia, tahun 2007.

dekat dengan pusat pemerintahan dan perkantoran swasta dan merupakan jalur lintasan antara utara dan selatan kota Jakarta.

Namun fakta yang terdapat dimasa kini, dengan semakin tingginya nilai lahan pada lingkungan Pasar Baru, tidak diiringi dengan pertumbuhan fisik dan kegiatan Pasar Baru yang dapat memberikan keuntungan secara ekonomi bagi pertumbuhan kota Jakarta. Hal ini mengakibatkan pemanfaatan ruang atas tanah beserta kegiatan-kegiatan di Pasar Baru menjadi kurang optimal. Untuk mengoptimalkan Pasar Baru dapat dilakukan melalui intensitas lahan dan bangunan serta perubahan peruntukan pada kawasan ini untuk mendukung pertumbuhan ekonomi yang dapat memberikan keuntungan bagi Kota Jakarta.

4.1.2. Penggunaan tanah pada Lingkungan Pasar Baru

Penggunaan tanah disekitar lingkungan Pasar Baru meliputi bangunan-bangunan pertokoan deret dimana penggolongan bangunannya ada 4 (empat) bangunan yang merupakan bangunan cagar budaya.⁶⁸

Luas tanah beserta bangunan pertokoan pada lingkungan Pasar Baru sampai saat ini tidak kurang dari 107 (seratus tujuh) perpetakan yang telah dibangun diatas tanah *ex-verponding* (hak barat)⁶⁹, jadi hak atas tanah yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Hak Guna Bangunan (HGB). Luas perpetakan berkisar antara 22 m² (Toko Boutique Sepatu) sampai 3.548 m² (bangunan PD Pasar Jaya/Metro Atom Pasar Baru).⁷⁰ Bangunan PD Pasar Jaya memiliki 2 (dua) muka menghadap ke Jalan Pasar Baru Raya dan Jalan KH.Samanhudi. (Lihat gambar dibawah).

⁶⁸ Toko Kompak, Toko jamu Nyonya Meneer, Toko Lie Ie Seng dan bekas Toko obat Kimia Farma yang fungsinya berubah toko peralatan olah raga; dan bangunan-bangunan pertokoan deret lainnya yang bukan merupakan bangunan cagar budaya.

⁶⁹ Merupakan tanah-tanah yang dijadikan tanah negara setelah diterbitkannya UU Pokok Agraria pada tahun 1960 berdasarkan Laporan Tahunan Kelurahan Pasar Baru Tahun 2007.

⁷⁰ Hasil survey lapangan dengan cara mengestimasi luas lahan pertokoan di Jalan Pasar Baru Raya pada bulan November tahun 2008.



Gambar 4.6

Bangunan Harco Pasar Baru dan PD.Pasar Jaya

(Sumber: Pribadi)

Bangunan PD. Pasar Jaya memiliki pintu masuk utama di pinggir Jalan KH.Samanhudi, 2 (dua) pintu masuk tambahan menghadap Jalan Gereja Ayam (sebelah timur) dan menghadap Jalan Pasar Baru Raya (sebelah barat). Selain berfungsi sebagai pasar umum (di lantai dasar) bangunan ini juga disewakan mulai dari lantai 1 (satu) sampai lantai 6 (enam) kepada Metro Atom Pasar Baru untuk kegiatan ritel. Dalam pengembangannya, bangunan PD.Pasar Jaya ini akan dioptimalkan luas tanah dan bangunannya untuk mendukung kegiatan ritel di Pasar Baru.



Gambar 4.7.

Toko Kompak sebagai salah satu bangunan heritage

(Sumber: Dokumen pribadi)

Bangunan toko Kompak merupakan salah satu bangunan cagar budaya yang menjual barang-barang kebutuhan sandang dimana bangunan ini tidak dapat dibongkar atau dirubah bentuk fisiknya, yang boleh dirubah adalah kegiatan perdagangan ritelnya, misalnya kegiatan perdagangan kebutuhan tersier untuk wisatawan (toko souvenir).

Pada umumnya, luas tapak bangunan pertokoan disepanjang pedestrian Jalan Pasar Baru Raya dibangun hampir memenuhi luas masing-masing perpetakan dengan lebar petak antara 3-6 meter (facadenya tidak boleh dibikin besar, sebagai contoh apabila ada 3 petak yang dapat digabung menjadi satu, maka pembagian fisik lantai dasar tetap harus mengikuti lebar toko-toko sebelumnya), jadi merupakan bangunan deret dengan koefisien dasar bangunan (KDB) berkisar antara 85% - 95%. Bangunan-bangunan tersebut memiliki ketinggian bangunan mulai dari 2 (dua) lantai sampai dengan 5 (lima) lantai. Bangunan-bangunan pertokoan deret ini mempermudah pengunjung untuk melakukan aktifitas belanja *one stop shopping*.⁷¹ Bangunan pertokoan ini tidak dibatasi oleh pembatas antara satu toko dengan toko lainnya. Jarak antara satu toko disisi kiri dengan toko-toko disisi kanan selebar 15,5 meter masih memungkinkan pengunjung untuk dapat melihat produk dagangan di toko seberang sehingga pertokoan ini dapat ideal sebagai tempat belanja dan memenuhi persyaratan sebagai *shopping street*. Apabila akan dilakukan pengembangan, kondisi ini masih ideal untuk dipertahankan.

Dikarenakan pedestrian pada lingkungan Pasar Baru tidak boleh dilalui oleh kendaraan umum maupun kendaraan pribadi, maka akses pengunjung maupun pembeli yang datang hanya bisa berjalan kaki dari satu toko ke toko lainnya untuk melihat-lihat maupun membeli barang-barang dagangan yang dijual oleh pedagang toko.

Hal-hal yang perlu ditingkatkan untuk memperoleh hasil yang optimal pada kegiatan perdagangan di Pasar Baru, antara lain: luas lantai bangunan pertokoan, penataan tampak depan (facade bangunan), mengatur kembali jaringan

⁷¹ *One stop shopping* merupakan kegiatan belanja tidak hanya bertujuan untuk membeli barang yang dibutuhkan oleh pengunjung, namun juga melakukan kegiatan lainnya seperti wisata kuliner dan bersantai.

jalan dan menata kembali pedestrian agar dapat memberikan kenyamanan bagi penggunanya.

Kegiatan perdagangan yang terdapat di lingkungan Pasar Baru merupakan magnet kawasan ini. Lingkungan ini terdiri dari pedestrian Jalan Pasar Baru Raya beserta bangunan pertokoan terdapat disepanjang pedestrian ini. Jika dilihat dalam persentase kegiatan-kegiatan yang terdapat di lingkungan ini, kegiatan perdagangan (pertokoan) mendominasi sekitar 95%, sedangkan sisanya adalah wisata kuliner (restoran) \pm 3%, kantor \pm 1% dan kegiatan lainnya \pm 1%.⁷² (Data dapat dilihat pada gambar diagram dibawah ini).



Gambar 4.8

Jumlah prosentase kegiatan di Jalan Pasar Baru Raya

(Sumber: Survey PT Aspac Mitra Consultindo, 2002)

Jumlah properti pertokoan yang terdapat di lingkungan Pasar Baru ini mencapai 160 buah toko dengan 160 kepemilikan yang berbeda-beda.⁷³ Ada properti toko yang merupakan warisan turun temurun dan tetap menjalani

⁷² Sumber: Survey PT. Aspac Mitra Consultindo, Tahun 2002.

⁷³ Hasil wawancara dengan Bapak King, pemilik properti apartemen "Pasar Baru Residence".

usahanya sendiri, ada juga yang disewakan kepada kegiatan perdagangan lainnya seperti Matahari dan toko buku Gramedia. Bangunan-bangunan asli peninggalan masa lampau sudah banyak yang dipugar sehingga tidak terlihat lagi keasliannya. Hanya sebagian kecil bangunan yang masih terlihat asli, seperti Toko Jamu Nyonya Meneer dan Toko Kompak yang bergaya Tionghoa.⁷⁴

4.1.3. Pola Jaringan Jalan pada Lingkungan Pasar Baru

Lingkungan Pasar Baru yang terletak di bagian tengah kota Jakarta, telah menjadi suatu bagian kota yang padat bangunan dengan berbagai macam aktivitas penduduknya, sehingga lingkungan ini dapat disebut sebagai suatu *urban area* dengan kondisi pemukiman yang stabil. Aktivitas penduduk pada *urban area* membutuhkan pergerakan melalui jaringan perhubungan yang memadai.⁷⁵ Seperti yang telah dibahas pada analisis lokasi pada halaman 75, memang sebaiknya jalur-jalur jalan keluar-masuk ke kawasan Pasar Baru khususnya akses masuk ke Jalan Pasar Baru Raya harus ditingkatkan fungsi dan kapasitasnya melalui pelebaran jalan. Dalam hal ini, perlu diperhatikan beberapa faktor dalam usaha mengembangkan pola jaringan jalan berdasarkan kepada konsep TOD (*transit Oriented Development*) yang dirumuskan oleh *Peter Calthrope* pada tahun 1990, yaitu:

Transit + Urban & Land Use Planning + urban Design +
Business Planning + Community Development
(4D = Distance, Density, Diversity, Design)

- Jarak pencapaian (*Distance*)
Kegiatan berjalan kaki (terutama untuk pengunjung) sebaiknya ditempuh dalam waktu sekitar 10 menit dari satu tempat ke tempat lainnya.
- Kepadatan (*Density*)
Kepadatan adalah ukuran matematis dari jumlah orang per unit ruang. Kepadatan dan keragaman penggunaan lahan diatur untuk meningkatkan kenyamanan pejalan kaki atau pengguna angkutan umum.
- Keanekaragaman (*Diversity*)

⁷⁴ Sumber: <http://andiarsi.multiply.com/journal>

⁷⁵ Sumber: *The Urban Pattern, City Planning & Design* oleh Arthur B.Gallion dan Simon Eisner.

- Orientasinya kepada pengguna angkutan umum massal, namun masih memberikan alternatif pilihan.
- Lingkungan dengan zoning untuk *single use* diganti dengan *mixed use*
- Perancangan (*Design*)
 - Mengintegrasikan aspek tata guna lahan, kepadatan, konektivitas, rancang kota (urban design), akses angkutan umum dan lahan parkir. Disain ruang kota diutamakan kepada kebutuhan publik dalam skala manusia bukan untuk kepentingan private dan dalam skala kendaraan.
 - Pengaturan tata guna lahan untuk memusatkan aktivitas yang terkait dengan angkutan umum, yaitu dengan menyediakan fasilitas pejalan kaki yang nyaman dan selaras dengan disain bangunan.
 - Membuat pencampuran tata guna lahan sehingga dapat membuat pergerakan dengan menggunakan angkutan dan mendukung angkutan dengan adanya aktivitas perdagangan.

Setelah menganalisis lokasi Pasar Baru berikut dengan penggunaan lahan serta aktivitas yang terdapat didalamnya, dapat diketahui bahwa Pasar Baru selain sebagai pusat pertokoan yang menyediakan kebutuhan sandang, juga merupakan lingkungan cagar budaya di Jakarta Pusat. Seperti yang telah dibahas pada sub bab 4.1 mengenai keadaan eksisting Pasar Baru, dapat diketahui bahwa pusat perbelanjaan yang berbentuk *shopping street* ini mengalami penurunan kelas dari tempat belanja skala kota menjadi tempat belanja skala lingkungan.⁷⁶

Selain itu segmen pengunjung Pasar Baru juga mengalami perubahan. Dari golongan menengah ke atas menjadi golongan menengah ke bawah. Hal ini disebabkan perubahan orientasi belanja masyarakat yang melakukan aktivitas berbelanja pada pusat-pusat perbelanjaan yang menyebar di seluruh wilayah kota Jakarta. Masyarakat golongan menengah ke atas di Jakarta memilih berbelanja di pusat perbelanjaan eksklusif seperti mal dan plaza yang memberikan kenyamanan, keamanan dan kemudahan akses parkir. Selain itu pusat-pusat perbelanjaan ini seperti: Grand Indonesia, Plaza Indonesia, Plaza Senayan, dan lain-lain menjual produk-produk berkelas buatan luar negeri. Pada Mal-mal dan Plaza-plaza di

⁷⁶ Sumber: Data kelas Pasar-pasar tradisional di Jakarta oleh Biro Perekonomian Propinsi DKI Jakarta

Jakarta, kelas pusat perbelanjaannya dapat dilihat dari *anchor tenant* dan *tenant-tenant* yang menyewa ruang didalamnya. Sebagai contoh, departemen store yang menjadi anchor tenant di Pondok Indah tidak sama dengan departemen store yang menjadi anchor tenant di Arion Mal. Metro *Department Store* di Pondok Indah menjual barang-barang yang lebih eksklusif daripada barang-barang yang dijual di Matahari Arion Mal. Faktor-faktor yang menjadikan suatu pusat perbelanjaan eksklusif dapat dinilai dari produk dan harga barang dagangan yang dijual serta *tenant* yang menyewa *space* didalamnya.

Pasar Baru sebagai pusat pertokoan (*shopping street*), hanya memiliki satu departemen store yaitu Matahari Departemen Store. Dalam hal ini Pasar Baru menjadi sekelas dengan Arion Mal yang membidik segmen pasar golongan menengah kebawah. Faktor lain yang membuat Pasar Baru yang dulunya menjadi pusat perbelanjaan bergensi pada zaman sebelum kemerdekaan mengalami penurunan kelas sebagai tempat belanja biasa-biasa saja juga ditandai dengan bermunculannya aktivitas pedagang kaki lima pada pedestrian Jalan Pasar Baru Raya yang membidik segmen pasar golongan menengah ke bawah sejak tahun 1960-an.

Jika ditinjau dari nilai tanah pada lingkungan Pasar Baru, kawasan ini termasuk lingkungan yang cukup mahal dibandingkan dengan lingkungan lainnya. Oleh karena itu untuk mengoptimalkan pemanfaatan ruang atas tanah beserta kegiatan yang terdapat di Pasar Baru akan di posisikan kembali penggunaan tanah beserta aktivitas dengan cara mengembangkan Pasar Baru menjadi kawasan campuran yang bertemakan wisata heritage. Mengapa Pasar Baru dikembangkan dari pusat pertokoan (*shopping street*) menjadi kawasan campuran bertemakan wisata heritage? Hal ini dapat diketahui setelah melakukan penelitian bahwa kegiatan retail yang ada pada saat ini kurang menunjang optimalisasi penggunaan tanah di Pasar Baru dengan nilai tanah yang cukup mahal dibandingkan dengan kawasan disekitarnya. Pasar Baru yang akan dikembangkan menjadi kawasan campuran mengambil tema wisata heritage dilihat dari unsur kesejarahannya seperti yang akan dibahas pada sub bab 4.2. Walaupun hanya terdapat empat bangunan cagar budaya, namun kenangan sebagai tempat berkumpul pejabat kolonial belanda dan orang-orang indo belanda didukung dengan arsitektur

beberapa bangunan pertokoan bergaya kolonial dan tradisional cina sebagai warisan peninggalan masa lalu, membuat pusat pertokoan ini memiliki nilai lebih dibandingkan dengan pusat perbelanjaan lainnya. Keistimewaan inilah yang membuat koridor utama Pasar Baru dapat diposisikan kembali sebagai sebuah penggal jalan yang memiliki aktivitas ritel skala kota melalui tema wisata heritage. Segmen pasar yang dibidik selain masyarakat Kota Jakarta dan sekitarnya juga membidik wisatawan domestik dan wisatawan heritage. Penjelasan mengenai wisata heritage telah dibahas pada sub bab 2.2.

Pertokoan di Pasar Baru berbentuk bangunan ruko dengan ketinggian 2 – 4 lantai. Lantai dasar (lantai 1) berfungsi sebagai toko, untuk beberapa toko seperti toko tekstil Alta Moda, lantai 1 dan lantai 2 berfungsi sebagai toko sementara lantai 3 dan 4 berfungsi sebagai ruang penyimpanan. Pada beberapa ruko, pemilik pertokoan menggunakan lantai atas sebagai hunian. Hunian yang unik ini melengkapi beberapa areal hunian yang terdapat pada lingkungan Pasar Baru. Kondisi eksisting kelompok bangunan untuk kegiatan ritel khususnya pada lingkungan Pasar Baru merupakan bangunan *Mixed Use* ditambah bangunan untuk ritel yaitu bangunan Harco Pasar Baru dan Metro Atom Pasar Baru. Bangunan-bangunan lainnya yang terdapat pada lingkungan Pasar Baru merupakan unsur penunjang kegiatan ritel. Beberapa bangunan tersebut mempunyai lahan parkir. Tabel dibawah ini merupakan faktor-faktor penunjang (atribut) kegiatan ritel di lingkungan Pasar Baru.

No	Atribut	Keterangan
1	Pencapaian	Akses ke koridor utama Pasar Baru dapat dicapai dengan mudah
2	Transportasi	Jalur transportasi umum melewati gerbang selatan dan utara koridor utama Pasar Baru
3	Parkir	Areal parkir tersebar di beberapa lokasi dalam kawasan Pasar Baru
4	Kenyamanan	Kondisi pada koridor utama Pasar Baru kurang nyaman diakibatkan pedestriannya dipenuhi oleh aktivitas pedagang kaki lima (PKL)
5	Keamanan	Kondisi koridor utama Pasar Baru cukup aman namun, disekitar Jalan Pintu Air Raya kurang aman diakibatkan pernah terjadi tindak kriminalitas pada

		gedung parkir yang terletak di jalan tersebut
6	Facade	Kurang terawat dan terkesan kumuh terutama pada beberapa bangunan cagar budayanya, harus diperbaharui
7	Tenancy	Pertokoan-pertokoan yang berjejer disepanjang pedestrian Jalan pasar Baru Raya merupakan <i>freestanding store</i> dengan aktivitas ritel tekstil, sepatu, peralatan olah raga, jam; hanya Matahari departemen store, PD.Pasar Jaya dan Harco Pasar Baru yang merupakan <i>shopping center</i> dimana terdapat beberapa kegiatan ritel dalam satu bangunan
8	Infrastructure	Kondisi jaringan jalan disekitar kawasan Pasar Baru cukup memenuhi syarat untuk mempermudah pencapaian ke koridor utama Pasar Baru
9	Traffic	Pada koridor utama Pasar Baru, jalannya digunakan sebagai pedestrian, namun pada jam-jam tertentu, kendaraan pribadi dapat melewati pedestrian ini

Tabel 4.1

Atribut-atribut Pasar Baru

(Sumber: Dokumen Pribadi)

Beberapa bangunan pertokoan pada lingkungan ini mengalami rehabilitasi total dengan menambah jumlah intensitas ruang melalui ketinggian lantainya menjadi 5 (lima) lantai. Meskipun usaha-usaha untuk menambah ketinggian bangunan telah dilakukan secara individual oleh masing-masing pemilik maupun penyewa toko dalam rangka mengembangkan kegiatan ritel mereka, namun usaha-usaha ini akan mengalami kendala dalam jangka panjang, dikarenakan tidak didukung dengan pengembangan bangunan-bangunan pertokoan disekitarnya. Oleh karena itu diperlukan suatu pengembangan keseluruhan bangunan pertokoan pada lingkungan Pasar Baru untuk mencapai suatu kegiatan lingkungan yang berkelanjutan (*sustainable*).⁷⁷

Rencana intensitas ruang dimaksudkan untuk mengarahkan kepadatan bangunan untuk memberi keseimbangan lingkungan antara lahan terbangun dan

⁷⁷ Sumber: Analisis *Locum* untuk HLF oleh John F.Nurick (2000).

ruang terbuka secara tiga dimensi. Pengaturan intensitas lahan yang lebih detail akan terdapat pada Peraturan Pemerintah Propinsi DKI Jakarta.⁷⁸

Rencana intensitas ruang disesuaikan dengan kondisi lingkungan serta kebutuhan pengembangan, baik kebutuhan struktur kota maupun nilai ekonomis lahan pada penggal jalan (pedestrian) tertentu. Rencana intensitas meliputi rencana ketinggian bangunan, KDB, dan KLB. Rencana intensitas ruang di Kelurahan Pasar Baru tahun 2005 dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

No.	Lokasi	Peruntukan	Ketinggian maksimal (lantai)	KDB	KLB
1.	Kelurahan Pasar Baru	Wisma dan bangunan umum dengan fasilitasnya.	4 Lt – 8 Lt.	60%	Maksimal 2,4
2.	Kelurahan Pasar Baru	Karya Pemerintahan/Suka/Fasilitas Umum/Penyempurna Hijau Binaan/Karya Bangunan Umum dengan fasilitasnya.	4 Lt – 16 Lt.	50-60%	Maksimal 3,0

Tabel 4.2

Rencana Intensitas Ruang Kelurahan Pasar Baru Tahun 2005

(Sumber: Analisis Dinas Tata Kota Propinsi DKI Jakarta tahun 1996)

Jika kita lihat pada tabel di atas sebagian areal di Kelurahan Pasar Baru (poin 1) mendapatkan ketinggian maksimal 8 lantai dengan KDB 60% dan KLB maksimal 2,4. Sementara sebagian areal di Kelurahan Pasar Baru (poin 2) mendapatkan ketinggian maksimal 16 lantai dengan KDB 50-60% dan KLB maksimal 3,0.

Sedangkan menurut lembar rencana kota (LRK) yang dibuat oleh Dinas Tata Kota Propinsi DKI Jakarta, bangunan-bangunan *shopping street*⁷⁹ yang terdapat di Jalan Pasar Baru Raya, memiliki ketinggian maksimal yang berbeda

⁷⁸ Dinas Tata Kota Pemerintah Propinsi DKI Jakarta., *Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan Sawah Besar Wilayah Kotamadya Jakarta Pusat*, hal. 16, Tahun 2005.

⁷⁹ Lihat penjelasan pada Bab II, halaman 39.

dengan rencana intensitas ruang Kelurahan Pasar Baru Tahun 2005. Perbedaan ini dapat kita lihat pada tabel 4.2.

No.	Lokasi	Peruntukan	KDB	KLB	Ketinggian maksimal (lantai)
1.	Bangunan pertokoan deret pada koridor utama Pasar Baru	Wisma dan bangunan umum dengan fasilitasnya.	75%	Maksimal 3,0	4 Lt.
2.	Bangunan Harco Pasar Baru dan PD.Pasar Jaya	Wisma dan bangunan umum dengan fasilitasnya	60%	Maksimal 3,5	8 Lt.

Tabel 4.3

Eksisting Intensitas Lahan di Pasar Baru

(Sumber: Pribadi berdasarkan Peraturan Pemerintah)⁸⁰

Terdapat perbedaan ketinggian bangunan-bangunan pertokoan pada lingkungan Pasar Baru yang terdiri dari bangunan-bangunan ritel, restoran, perkantoran dan lain-lain. Dikarenakan beberapa bangunan pertokoan di lingkungan Pasar Baru merupakan bangunan cagar budaya, seperti Toko Kompak, Toko Jamu Nyonya Meneer, Apotik Kimia Farma dan Toko Lie Ie Seng. Keberadaan bangunan-bangunan cagar budaya ini mempengaruhi ketinggian maksimal bagi bangunan-bangunan lain disekitarnya, sehingga bangunan-bangunan tersebut tidak dapat dibangun dengan memiliki ketinggian yang tidak seimbang dengan bangunan-bangunan cagar budaya ini. Oleh karena itu bangunan pertokoan yang terdapat disepanjang koridor utama Pasar Baru hanya dapat dibangun dengan memiliki ketinggian maksimal 4 (empat) lantai, kecuali pada bangunan Harco Pasar Baru dan Gedung PD. Pasar Jaya. Kedua bangunan ini dapat dibangun sampai dengan 8 (delapan) lantai. Hal yang mempengaruhi perbedaan KLB kedua bangunan ini dengan bangunan pertokoan lainnya

⁸⁰ Kondisi eksisting di Jalan Pasar Baru Raya memiliki intensitas lahan berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 678 Tahun 1994 tentang Peningkatan Intensitas Bangunan di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Tabel II: Hubungan antara Tinggi Bangunan, Jarak Bebas, Koefisien Dasar Bangunan dan Koefisien Lantai Bangunan bagi Bangunan Rapat.

dikarenakan kedua bangunan ini terletak di ujung Jalan Pasar Baru Raya sebelah barat yang berbatasan Jalan Raya KH. Samanhudi yang merupakan jalan protokol.

Pada lingkungan Pasar Baru, perlu dibuat suatu rencana pengembangan dengan memperhatikan batasan lahan disesuaikan dengan rencana kota yang berlaku (Lembar Rencana Kota/Dinas Tata Kota Propinsi DKI Jakarta). Perencanaan ini disebut Reposisi Pasar Baru.

4.2. PENGEMBANGAN HERITAGE PASAR BARU

Lingkungan Pasar Baru dengan kontur tanahnya yang relatif datar⁸¹ terletak ± 5 meter diatas permukaan laut, merupakan lingkungan yang dihuni oleh penduduk etnis Tionghoa sejak awal abad ke-18. Pada masa itu banyak penduduk yang pindah dari kawasan kota tua⁸² ke kawasan Lapangan Banteng, Pasar Baru dan sekitarnya. Penduduk etnis Tionghoa hidup berbaur dengan penduduk etnis pribumi (Melayu) dan mengembangkan pemukiman dengan membangun rumah-rumah bergaya arsitektur cina. Memasuki abad ke 19, jumlah penduduk dan bangunan tempat tinggal maupun bangunan untuk kepentingan umum semakin bertambah dan mengalami perkembangan kegiatan menjadi kegiatan perdagangan. Pada kawasan ini, terdapat pula beberapa bangunan yang bergaya arsitektur kolonial (dipengaruhi oleh arsitektur eropa) dikarenakan pengawasannya berada dibawah kendali Pemerintah Hindia Belanda. Kegiatan perdagangan di kawasan ini banyak dilakukan oleh orang-orang Tionghoa, beberapa pedagang India, Jepang dan Keling.

Pasar Baru sebagai suatu lingkungan binaan memiliki nilai sejarah masa lampau yang tinggi. Aktivitas perdagangan di lingkungan Pasar Baru pada saat itu dimulai dengan melayani kebutuhan penduduk sekitar lingkungan ini. Seiring dengan perkembangan penduduk yang mulai banyak menghuni lingkungan ini, maka aktivitas perdagangannya menjadi semakin berkembang dan dikhususkan kepada perdagangan kebutuhan sandang. Melihat perkembangan Pasar Baru yang

⁸¹ Merupakan suatu bidang tanah yang sangat landai. Dimana perbedaan ketinggian Jalan Pasar Baru Raya sepanjang 520 m2 berkisar hanya 50 cm.

⁸² Merupakan Pusat Pemerintahan Hindia Belanda sejak Jan Pieteszooncoen menjabat sebagai Gubernur Jendral Hindia Belanda pada abad ke 16. Pusat Pemerintahan ini dipindahkan oleh Daendels ke kawasan Lapangan Banteng dan sekitarnya pada abad ke 18 dikarenakan dia ingin memperluas wilayah Kota Batavia ke arah selatan.

positif pada masa itu, Pemerintah kolonial Hindia Belanda, menetapkan dan mengarahkan serta mengawasi aktivitas di lingkungan Pasar Baru sebagai suatu pusat pertokoan (*shopping street*) untuk memenuhi kebutuhan mereka melakukan kegiatan belanja barang-barang bermutu dan bersosialisasi.⁸³

Setelah Pasar Baru dikembangkan oleh Pemerintah Hindia Belanda, mulailah berdatangan pedagang-pedagang India untuk bermukim dan berdagang di lingkungan ini. Produk yang mereka perdagangkan adalah produk tekstil yang bermutu. Aktivitas ini menyebabkan terjadinya kehidupan multikultural yang membuat Pasar Baru memiliki ciri khas tersendiri dan menjadi semakin terkenal. Pada masa itu, Pasar Baru sebagai pusat pertokoan telah berkembang menjadi pusat perbelanjaan untuk golongan menengah ke atas dan melayani pembeli dari berbagai bangsa.⁸⁴

Selain sebagai pusat pertokoan dengan kemilikan yang beragam etnis, aktivitas perdagangannya juga beragam. Pedagang Tionghoa berdagang sepatu yang bermutu sedangkan pedagang India berdagang bahan sandang yang bermutu. Keragaman multikultural ini juga dapat dilihat dari tampilan elemen-elemen arsitekturalnya. Sebelum akhir abad ke-19, bangunan-bangunan pertokoan deret yang berjajar berhadapan di sepanjang Jalan Pasar Baru Raya merupakan bangunan berelemen arsitektural Tionghoa. Di akhir abad ke-19, bangunan-bangunan pertokoannya berelemen arsitektural Tionghoa – Belanda, perpaduan multikultural ini menjadikan Pasar Baru sebagai lingkungan Hindia Belanda.

Setelah zaman kemerdekaan, modernitas mempengaruhi lingkungan Pasar Baru. Modernitas datang melalui majunya teknologi dan kebudayaan Barat. Banyaknya bangunan-bangunan baru yang dibangun bergaya modern juga dengan penambahan aktivitas yang disesuaikan pada masa itu. Pasar Baru yang

⁸³ Sumber: *Pasar Baru sebagai Situs Multikultural dan Warisan Budaya*, oleh Dr. Lilawati Kurnia, M.A., Fakultas Ilmu Budaya Universitas Indonesia, tahun 2007.

⁸⁴ “Kejayaan Pasar Baru atau yang disebut “Passer Baroe” di masa lampau sudah diketahui di masa Verenigde Oost Indische Compagnie (VOC) dulu. Daerah “Passer Baroe” tidak hanya dikenal sebagai daerah elite karena berada tidak jauh dari kawasan Rijswijk (Jalan Veteran) yang dibangun Pemerintah Kolonial Belanda untuk orang-orang kaya di Batavia. Ya, sekarang ini mirip kawasan Menteng atau Pondok Indah.” Surat Kabar Sinar Harapan, Senin 13 Juni 2005.

merupakan sebuah *arcade*⁸⁵ memiliki kekhasan dan keunikan tersendiri karena toko-toko yang ada memperlihatkan perjalanan sejarah arcade ini, selain toko-toko yang bercirikan modernitas masih terdapat toko-toko yang mempertahankan bentuk lama bahkan menunjukkan tahun pembuatannya seperti toko jam Tjungtjung 1935, toko Lie Ie Seng 1873 dan toko Kompak yang sudah terlihat sangat tua dan lapuk namun merupakan salah satu atraksi penarik turis yang ingin melihat wajah “Passer Baroe”. Modernitas yang ditampilkan melalui elemen-elemen arsitektural beberapa bangunan-bangunan pertokoan seperti yang tersebut diatas, menunjukkan suatu kemajuan dengan mengikuti perkembangan zaman agar dapat bersaing dengan berbagai pusat belanja dan mal yang semakin bertambah dengan pesat. Namun pada kenyataannya, pertumbuhan Pasar Baru setelah era tahun 1970-an menjadi negatif, tidak dapat bersaing dengan pusat-pusat perbelanjaan lainnya. Akibat dari pertumbuhan yang negatif ini, Pasar Baru mengalami penurunan kelas menjadi tempat belanja skala lingkungan. Meskipun beberapa pengunjung masih berdatangan dari luar wilayah Pasar Baru, namun dilihat dari luasan lantai dasar dan fasilitas ruang kotanya, pusat pertokoan ini tidak dapat dikategorikan kembali menjadi tempat belanja skala kota. Oleh karena itu, Pemerintah Propinsi DKI Jakarta menetapkan Pasar Baru sebagai kawasan wisata belanja bertaraf internasional untuk mengembalikan pertumbuhan positif Pasar Baru seperti di masa lampau agar dapat mendukung perkembangan perekonomian Kota Jakarta.

Terdapat langkah-langkah yang dapat ditempuh untuk mempertahankan lingkungan Pasar Baru sebagai warisan budaya masa lampau melalui penetapan Pasar Baru sebagai kawasan wisata belanja bertaraf internasional.

Lingkungan Pasar Baru sebagai lingkungan cagar budaya dapat diketahui dari aktivitas perdagangan yang diwariskan secara turun temurun. Oleh karena itu,

⁸⁵ Pasar Baru mendapatkan bentuk arcade ketika Pemerintah Kodya Jakarta Pusat membuat atap di atas jalan yang dipenuhi toko-toko (kanopi). Atap tersebut terbuat dari plastik dan dipasang cukup tinggi sehingga Pasar Baru menjadi sebuah arcade, disamping membuat atap, di depan pintu gerbang diletakkan lantai granit yang berbentuk mozaik. Kedua hal ini dibuat Pemerintah Kodya Jakarta Pusat pasca kerusuhan Mei, 1998. Pasar Baru sudah dijadikan pedestrian atau jalan yang hanya boleh dilalui oleh pejalan kaki setelah diberi atap, akan tetapi larangan mobil lewat atau parkir di jalan ini sudah sering dilanggar bahkan dengan memberikan uang yang secukupnya kepada penjaga, mobil-mobil dapat leluasa keluar-masuk dan parkir di depan toko, hal ini sangat mengganggu pemandangan dan juga kenyamanan pejalan kaki.

lingkungan ini haruslah dilestarikan. Tindakan pelestarian yang dapat dilakukan oleh pemilik, penghuni, pengelola dan masyarakat berdasarkan pada ijin yang diberikan oleh Gubernur DKI Jakarta. Pelestarian tersebut dapat dilakukan melalui upaya pemintakatan dan pemugaran.

Pemintakatan dilakukan untuk menetapkan batas-batas lingkungan Pasar Baru sesuai dengan peruntukannya menjadi mintakat inti, penyangga dan pengembangan. Sistem pemintakatan dapat terdiri dari pemintakatan inti yaitu lahan situs⁸⁶, mintakatan penyangga⁸⁷ dan mintakatan pengembangan⁸⁸ pada lingkungan Pasar Baru. Istilah pemintakatan dikenal juga dengan sebutan Zonasi. Pembagian zonasi inti, zonasi penyangga dan zonasi pengembangan dapat dilihat pada gambar peta Pasar Baru dibawah ini.

Pemugaran yang dilakukan di Pasar Baru bertujuan untuk mengembalikan atau mempertahankan keaslian lingkungan dan bangunan cagar budaya agar dapat menghasilkan suatu pengembangan ke arah positif agar dapat mendukung perekonomian kota Jakarta. Setiap pemanfaatan lingkungan dan bangunan cagar budaya harus dikoordinasikan dengan Pemerintah Propinsi DKI Jakarta dan dilakukan untuk kepentingan sosial, pariwisata, dan kebudayaan. Pengembangan Pasar Baru sebagai lingkungan cagar budaya harus mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengembangan yang dimaksud dapat merupakan bangunan baru atau penambahan bangunan baru, dapat pula merupakan penggabungan beberapa bangunan menjadi satu namun harus tetap serasi dengan lingkungan baik bentuk, ketinggian maupun nilai arsitekturnya.

Lingkungan pemugaran dibentuk berdasarkan fungsi jalan dan kondisi fisik sekitar jalan.⁸⁹ Fungsi jalan di lingkungan Pasar Baru dalam hal ini adalah

⁸⁶ Lokasi yang mengandung atau diduga mengandung benda cagar budaya termasuk lingkungan yang diperlukan bagi pengamanannya. Terdapat 4 (empat) buah bangunan cagar budaya di lingkungan Pasar Baru yang harus dilestarikan, yaitu: Toko Kompak, Toko Lie Ie Seng, Toko Kimia Farma dan Toko jamu Nyonya Meneer.

⁸⁷ Lahan disekitar situs yang berfungsi sebagai penyangga bagi kelestarian situs berupa 4 (empat) buah bangunan cagar budaya.

⁸⁸ Lahan disekitar mintakatan penyangga atau mintakatan inti yang dapat dikembangkan dan difungsikan sebagai sarana sosial, ekonomi dan budaya yang tidak bertentangan dengan prinsip pelestarian benda cagar budaya dan situsnya.

⁸⁹ Sumber: Peraturan Pemerintah Daerah No.9 Tahun 1999 mengenai pelestarian lingkungan Cagar Budaya, pasal 207 ayat 2 dan 3 tentang Lingkungan Pemugaran. Pembagian lingkungan

sebagai pedestrian, hanya dalam jam tertentu saja dapat dilalui oleh kendaraan pribadi yang berfungsi untuk kegiatan *service* (bongkar muat barang-barang). Lebar pedestriannya adalah 13,5 m yang merupakan penggal jalan utama, sementara itu terdapat pula jalan-jalan lingkungan lainnya sebagai akses ke pedestrian Jalan Pasar Baru Raya. Terdapat bangunan-bangunan pertokoan yang berjejeran di sepanjang pedestrian Jalan Pasar Baru Raya dan merupakan bangunan pertokoan yang diwariskan dari masa lampau. Ke empat toko yang merupakan bangunan cagar budaya harus tetap dipertahankan keberadaannya dan tidak boleh dirubah bentuk fisiknya. Sementara itu bangunan-bangunan pertokoan lainnya dapat dirombak sesuai dengan peraturan intensitas bangunan yang berlaku. Dengan demikian, lingkungan pemugaran Pasar Baru merupakan lingkungan pusat pertokoan yang berjajar disepanjang pedestrian Pasar Baru. Lingkungan Pasar Baru disebut sebagai lingkungan cagar budaya berdasarkan kegiatan dan bentuk fisik ruang kotanya yang harus dipertahankan sebagai warisan masa lampau. Meskipun fungsi kegiatannya dapat dirubah, namun kegiatan perdagangan yang diwariskan turun temurun harus tetap dipertahankan, hanya jumlah prosentase kegiatan perdagangannya dapat dirubah, bukan lagi merupakan kegiatan utama untuk lingkungan ini, hanya sebagai daya tarik wisata sebagai *image* dari Pasar Baru.

4.3. PENGEMBANGAN PASAR BARU DI MASA YANG AKAN DATANG

Seperti yang kita ketahui melalui sejarah perkembangan Pasar Baru sebagai *shopping street* bahwa sebelum Pasar Baru menjadi pusat pertokoan, lingkungan ini merupakan lingkungan hunian dan berkembang menjadi pertokoan dimana pedagang Tionghoa menggunakan lantai dasar untuk berdagang dan lantai

pemugaran ditetapkan kedalam tiga golongan meliputi: Lingkungan I atau Sub Kawasan I adalah lingkungan dan bangunan berikut ornamennya yang memiliki ciri-ciri khusus (aktivitas dan shopping street, peletakan toko-toko, kecil-kecil nempel kejalan, dilihat denahnya, signage, penggunaan lahan masih sama, jarak gsb masih lebih dari 50%) dan masih mencirikan gaya masanya serta memiliki penggunaan lahan sesuai dengan lingkungan aslinya sebanyak lebih dari 50%; Lingkungan II atau Sub Kawasan II adalah lingkungan dan bangunan berikut ornamennya yang memiliki ciri-ciri khusus, dan masih mencirikan gaya masanya serta memiliki penggunaan lahan sesuai dengan lingkungan aslinya sebanyak lebih dari 25%; Lingkungan III atau Sub Kawasan III adalah lingkungan dan bangunan berikut ornamennya yang memiliki ciri-ciri khusus dan masih mencirikan gaya masanya serta memiliki penggunaan lahan sesuai dengan lingkungan aslinya kurang dari 25%.

atas untuk tinggal. Di masa kini kegiatan yang mendominasi lingkungan ini adalah kegiatan ritel. Pembagian jumlah prosentase kegiatan-kegiatan yang terdapat di lingkungan ini dapat kita lihat pada diagram di bawah ini.

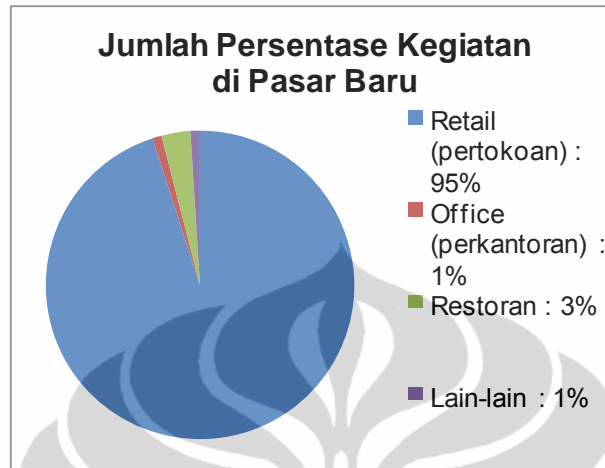


Diagram 4.1.

Pembagian prosentase kegiatan di Pasar Baru pada saat ini

(Sumber: Hasil Survey Pribadi Bulan Maret Tahun 2008)

Dari diagram di atas prosentasi kegiatan ritel dalam hal ini adalah kegiatan perdagangan kebutuhan sandang memiliki prosentase sebesar 95%. Diikuti dengan wisata kuliner sebesar 3%, perkantoran sebesar 1% dan lain-lain sebesar 1%. Namun kegiatan ritel yang ada pada saat ini kurang dapat memenuhi optimasi pemanfaatan ruang atas tanah di lingkungan Pasar Baru. Kegiatan ritel yang ada pada saat ini tidak lagi menjadi penunjang lingkungan Pasar Baru mengalami pertumbuhan yang positif. Ditambah lagi dengan bermunculannya kegiatan perdagangan kaki lima yang menjadi salah satu faktor perubahan segmen pengunjung dari menengah ke atas menjadi menengah ke bawah. Hal ini mengakibatkan turunnya nilai perekonomian lingkungan ini.⁹⁰ Walaupun nilai tanahnya semakin meninggi, namun kegiatan yang terdapat di Pasar Baru tidak

⁹⁰ Mengacu kepada pendapat *Christaller* bahwa esensi dari fungsi sebuah kota adalah sebagai pusat dari segala kegiatan yang berada disekitarnya, sebagai pusat dari segala kegiatan perekonomian perdagangan dan jasa. Juga mengacu kepada pendapat *Gallion* (1992), kota memiliki dua fungsi yaitu fungsi primer dan sekunder. Fungsi primer untuk mengembangkan kota dan fungsi sekunder untuk melayani kota. Dalam hal ini kegiatan yang berpengaruh adalah kegiatan perekonomian. Apabila kegiatan melayani pada suatu lingkungan perkotaan mengalami perubahan kualitas, maka kegiatan perekonomiannya juga akan mengalami perubahan ke arah penurunan kelas.

dapat mengimbangi tingginya nilai tanahnya. Sehingga bila dikaitkan dengan prinsip penggunaan yang tertinggi dan terbaik, kegiatan yang ada pada saat ini tidak dapat lagi menjadi kegiatan utama untuk menghasilkan pertumbuhan ekonomi lingkungan ke arah positif.⁹¹

Batasan lingkungan Pasar Baru yang dikembangkan perlu ditentukan, mengingat kelompok-kelompok pertokoan eksisting telah ditetapkan hanya yang berada di sepanjang Jalan Pasar Baru Raya. Penentuan batasan ini berdasarkan Peraturan Daerah DKI Jakarta No.9/1999 tentang Pelestarian dan Pemanfaatan Lingkungan dan Bangunan Cagar Budaya, yaitu melalui upaya pemintakatan. Sistem pemintakatan terdiri dari mintakat inti, penyangga dan pengembangan/pemanfaatan.

Untuk lingkungan yang dikembangkan ini, mintakat pengembangan merupakan suatu lingkungan yang dibatasi oleh garis batas mintakat pengembangan sampai dengan garis batas mintakat penyangga.

Garis batas dan lingkungan mintakat pengembangan meliputi:

1. Garis batas sepanjang penggal Jl.KH.Samanhudi di sisi barat, utara dan timur dengan lingkungan jalan seluas setengah lebar penggal Jl.KH.Samanhudi.
2. Garis batas di sisi timur Jl.Gereja Ayam bersambung dengan garis batas penggal Jl.Kelinci di sisi timur dan selatan dengan lingkungan jalan seluas setengah Jl.Gereja Ayam dan setengah penggal Jl.Kelinci.
3. Diteruskan dengan garis batas sepanjang Jl.Pasar Baru I memotong Jl.Pasar Baru Selatan sampai di sisi selatan Kali Ciliwung. Lingkungan jalan dan kali dengan lingkungan seluas masing-masing separuh lebar Jl.Gereja Ayam dan separuh Jl.Pasar Baru Selatan.

⁹¹ Menurut *Simon Chapin* di dalam bukunya yang berjudul *Urban Land Use Planning*, yang dimaksud dengan pertumbuhan perekonomian lingkungan ke arah positif adalah pertumbuhan lingkungan yang dapat mendukung perkembangan kotanya. Hal ini dapat diketahui dari pemasukan insentif lingkungan berupa pajak dan *image* suatu lingkungan yang dapat menjadi daya tarik tersendiri didalam suatu kota. Dalam hal ini, Pasar Baru yang merupakan lingkungan *heritage* memang memiliki daya tarik yaitu satu-satunya pusat pertokoan yang diwariskan dari masa lampau, namun dilihat dari perkembangannya dimasa kini, pertokoan Pasar Baru yang ada tidak lagi seperti di masa lampau dan kurang memberikan keuntungan baik dari insentif berupa sector pajak maupun daya tarik wisata kota Jakarta.

4. Garis batas selanjutnya adalah di sepanjang sisi selatan penggal Kali Ciliwung kemudian memotong Jl.Antara dan menyambung di sisi barat bangunan pertokoan Jl.Antara; sisi barat bangunan hunian penduduk kemudian mengikuti as jalan-jalan lingkungan hunian penduduk sampai dengan as Jl.H.Sapi'i dengan lingkungan setengah dan sepenuh penggal Kali Ciliwung; sepenuh penggal Jl.Antara; sepenuh sebagian pertokoan Jl.Antara menyambung dengan lingkungan hunian penduduk yang dibatasi sampai dengan batas perencanaan tata ruang yang tercantum dalam LRK (Lembaran Rencana Kota Dinas Tata Ruang Propinsi DKI Jakarta).
5. Dilanjutkan dengan garis batas sepanjang sisi selatan pertokoan Istana Pasar Baru yang menyambung di garis batas as Jl.Pintu Air Raya dan as jalan terusan Jl.Pintu Air; sebagian sisi selatan pertokoan Harco Pasar Baru; sisi selatan tanah kosong di samping pertokoan Harco Pasar Baru; sisi selatan dan barat bangunan Bank Mandiri dan diakhiri dengan sisi barat penggal Jl.KH.Samanhudi.

Lingkungan dalam mintakat pengembangan ini adalah bidang lahan pertokoan Istana Pasar Baru; bidang lahan pertokoan di sisi timur penggal Jl.Pintu Air dan bidang lahan pertokoan di sisi selatan penggal Jl.Pintu Air V.

Bidang lahan sepanjang setengah lebar penggal Jl.Pintu Air dan bidang lahan sepanjang setengah lebar penggal Jl.Pintu Air V. Kemudian bidang lahan sepanjang terusan Jl.Pintu Air; bidang lahan Bank Mandiri dan berakhir pada bidang lahan jalan di sebagian penggal Jl.KH.Samanhudi.

Mintakat penyangga dimulai dengan garis batas as penggal Jl.KH.Samanhudi; as Jl.Gereja Ayam dan as penggal Jl.Kelinci.

1. Lingkungan dalam sepanjang garis batas ini adalah bidang jalan antara as Jl.KH.Samanhudi sampai dengan sisi selatannya; bidang lahan antara sisi timur dan utara bangunan PD.Pasar Jaya sampai dengan sisi selatan penggal Jl.KH.Samanhudi dan sisi barat penggal Jl.Gereja Ayam yang terdiri dari deretan pertokoan dan perkantoran berikut bidang lahan jalan sampai dengan as Jl.Gereja Ayam.

2. Bidang lahan berikutnya adalah bidang lahan penggal jalan Gang Wihara; bangunan Wihara; lahan hunian penduduk di sekitar Wihara dan lahan serta bangunan pertokoan; perkantoran dan restoran-restoran di sisi barat Jl.Gereja Ayam maupun di sisi utara penggal Jl.Kelinci.
3. Bidang lahan jalan adalah di sepanjang penggal Jl.Gereja Ayam dan di sepanjang penggal Jl.Kelinci.
4. Garis batas selanjutnya dimulai dari as penggal Jl.Kelinci, membujur ke selatan sepanjang as Jl.Pasar Baru I. Kemudian memotong Jl.Pasar Baru Selatan sampai as Kali Ciliwung, memotong kembali Jl.Pasar Baru Selatan kemudian menyambung dengan garis batas belakang kelompok lahan dan bangunan eksisting pertokoan yang berderet sepanjang sisi timur Jl.Pasar Baru Raya.
5. Lingkungan dalam batas mintakat penyangga ini adalah bidang lahan toko-toko dan lahan hunian penduduk di sepanjang garis belakang lahan dan bangunan sampai dengan sisi barat Jl.Pasar Baru I.
6. Bidang lahan jalan dimulai dari batas as penggal Jl.Kelinci sampai dengan sisi selatan Jl.Kelinci, kemudian bidang lahan jalan sepanjang as Jl.Pasar Baru I sampai dengan sisi barat sepanjang Jl.Pasar Baru I. Selanjutnya bidang lahan jalan dan kali yang dibatasi terusan as Jl.Pasar Baru Selatan; as penggal Kali Ciliwung dan sisi selatan penggal Jl.Pasar Baru I.
7. Garis batas mintakat penyangga berikutnya merupakan terusan as penggal Kali Ciliwung, kemudian berlanjut sepanjang garis batas peruntukan (menurut LRK), menyambung sampai ke as penggal Jl.Pintu Air V, diteruskan sepanjang as terusan Jl.Pintu Air dan menyambung dengan garis batas sebagian sisi selatan bangunan pertokoan Harco Pasar Baru; sisi selatan dan barat tanah kosong di samping Harco Pasar Bar uterus menyambung sampai as penggal Jl.KH.Samanhudi; sebagian terusan as Jl.Pasar Baru Raya sampai dengan batas sisi selatan bangunan Harco Pasar Baru.
8. Selanjutnya garis batas mintakat penyangga ini adalah garis batas di sepanjang sisi barat Jl.Pasar Baru Raya mulai dari utara sudut lahan Harco

Pasar Baru sampai dengan sisi utara penggal Jl. Antara menyambung dengan terusan as Jl. Pasar Baru Raya yang berhenti digaris as penggal kali Ciliwung.

9. Lingkungan dalam batas penyangga disebelah Barat Jl. Raya Pasar Baru ini dan bidang lahan beberapa toko dan lahan hunian penduduk terbatas sampai garis batas peruntukan (menurut LRK); pertokoan disepanjang terusan jalan Pintu Air dan bidang lahan tanah kosong yang terletak dipinggir penggal Jl. K.H. Samanhudi.
10. Bidang lahan jalan dan kali dimulai dengan bidang lahan kali dibatasi as penggal kali Ciliwung; terusan garis batas peruntukan sisi Selatan penggal Jalan Antara dan bidang lahan jalan berikutnya terdapat disepanjang jalan Pintu Air V dan terakhir bidang lahan jalan yang terdapat dipenggal setengah lebar Jl. K.H. Samanhudi.

Mintakat Inti dimulai dengan garis batas jalan Pasar Baru Raya (sebelah Utara) disepanjang sisi Selatan penggal Jl. K.H. Samanhudi, kemudian mengikuti sisi sisilahan eksisting PD. Pasar Jaya disebelah Timur sampai dengan sisi lahan disebelah Selatan, seterusnya menyambung dengan sisi belakang lahan-lahan eksisting pertokoan yang berderet sepanjang sisi Timur penggal Jl. Pasar Baru Raya yang dibatasi penggal gang Wihara (di Utara) dan penggal Jl. Kelinci. Selanjutnya garis batas Mintakat Inti ini, mulai dari penggal Jl. Kelinci mengikuti sisi-sisi belakang deretan pertokoan yang bagian depannya terletak disepanjang sisi Timur penggal Jl. Pasar Baru Raya mulai Jl. Kelinci sampai dengan gang terusan dari Jl. Kelinci 3.

Garis batas tersebut mengikuti lagi sisi-sisi belakang lahan eksisting pertokoan yang berderet disepanjang jalan Pasar Baru Raya dibatasi oleh penggal gang terusan Jl. Kelinci 3 dan sisi Utara jalan pasar Baru Selatan. Selanjutnya garis batas itu merupakan as jalan Pasar Baru Raya untuk seterusnya kembali di sisi Selatan penggal Jl. K.H. Samanhudi, kemudian mengikuti sisi Barat lahan Pertokoan Harco Pasar Baru.

Eksisting lahan dan bangunan Harco Pasar Baru tidak menyambung dengan deretan pertokoan disebelah Selatannya, karena diantaranya terdapat lahan

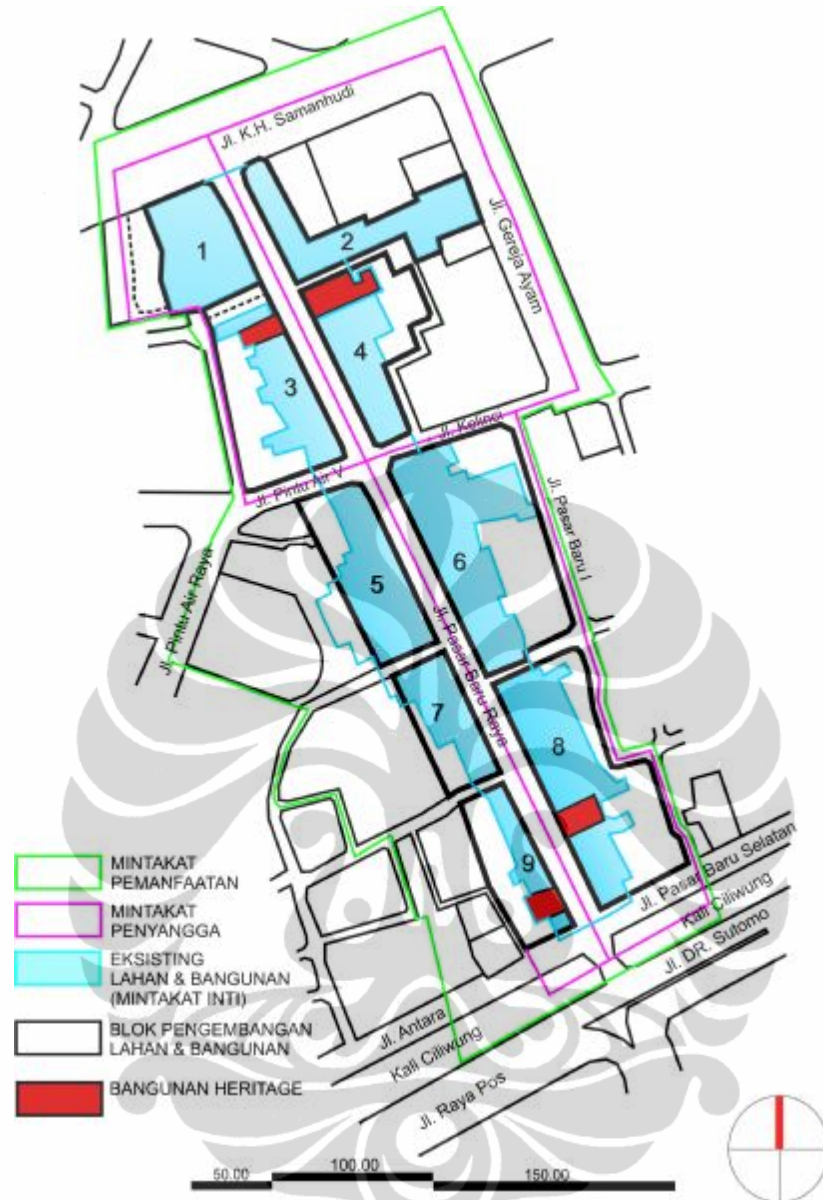
kosong. Garis batas masih menerus mulai lahan kosong kemudian mengikuti garis batas belakang eksisting pertokoan yang bagian depannya terletak disepanjang Jl.Pasar Baru Raya. Deretan pertokoan ini dibatasi oleh lahan kosong (di Utara) dan sisi Utara penggal Jl.Pintu Air V.

Garis batas Mintakat ini yang disebelah Barat Jl.Pasar Baru Raya menerus mulai sisi Utara penggal Jl.Pintu Air V, mengikuti deretan pertokoan yang bagian depannya disepanjang sisi Barat penggal jalan Pasar Baru Raya. Kemudian garis batas ini merupakan sebagian garis batas peruntukan (menurut LRK). Deretan pertokoan eksisting ini dibatasi oleh sisi Selatan Jl.Pintu Air V dan sisi Utara penggal Gang H.Sapi'ie. Garis batas masih menerus mengikuti sisi-sisi belakang eksisting pertokoan yang bagian depannya disepanjang penggal Jl.Pasar baru Raya.

Deretan eksisting pertokoan ini dibatasi oleh penggal Gang H.Sapi'ie dan penggal Gang Poseng disebelah Selatan. Selanjutnya garis batas masih mengikuti sisi-sisi belakang deretan pertokoan yang bagian depannya terletak juga disepanjang penggal Jl.Pasar Baru Raya. Deretan pertokoan ini dibatasi oleh Gang Poseng dan sisi utara Jl.Antara.

Akhirnya garis batas Mintakat Inti menerus disisi Utara Jl.Antara, kemudian mengikuti as Jl.Pasar baru Raya dan berakhir di sisi Selatan penggal jalan K.H.Samanhudi.

Dalam kenyataannya deretan pertokoan eksisting terbagi dalam 9 (sembilan) kelompok lahan dan bangunan eksisting pertokoan. Kesatuan dari 9 (sembilan) kelompok pertokoan terletak didalam Mintakat Inti.



Gambar 4.9.

Pemintakatan Lingkungan Pasar Baru

(Sumber: Analisis pribadi)

Penggal-penggal jalan maupun gang yang membatasi setiap kelompok pertokoan berfungsi sebagai jalan umum dan mempunyai pelebaran jalan dengan ukuran yang terdapat dalam Lembaran Rencana Kota (LRK).

No	Blok Lingkungan Pasar Baru	Eksisting	Perluasan	Total Luas
1	Blok 1 (Harco Pasar Baru)	3.584 m ²	-	3.584 m ²

2	Blok 2 (PD.Pasar Jaya)	3.978 m ²	-	3.978 m ²
3	Blok 3	3.540 m ²	2.633 m ²	6.173 m ²
4	Blok 4	3.119 m ²	1.670 m ²	4.789 m ²
5	Blok 5	3.673 m ²	795 m ²	4.474 m ²
6	Blok 6	5.686 m ²	4.009 m ²	9.695 m ²
7	Blok 7	2.201 m ²	668 m ²	2.869 m ²
8	Blok 8	4.840 m ²	3.543 m ²	8.383 m ²
9	Blok 9	1.736 m ²	1.805 m ²	3.541 m ²
Total Luas Lahan		32.363 m²	15.123 m²	47.486 m²

Tabel 4.4.

Luas eksisting dan pengembangan lahan di Pasar Baru

(Sumber: Analisis pribadi)

Pada blok-blok yang telah direncanakan ini terdapat lahan dan bangunan eksisting heritage yang dipertahankan sebanyak 4 (empat) buah bangunan. Untuk menampilkan fasade yang khas di sepanjang Jalan Pasar Baru Raya akan tetap dipertahankan bangunan-bangunan lama dengan tidak merubah perpeetakan yang ada, namun panjang bangunannya hanya dipertahankan 4 (empat) sampai dengan 6 (enam) meter dan ketinggian hanya 1 (satu) lantai sebagai lantai dasar.

No	Blok Lingkungan Pasar Baru	Luas lantai keseluruhan eksisting	Luas lantai keseluruhan yang dapat dikembangkan (KLB = 3.0)	Keterangan
1	Blok 1 (Harco Pasar Baru)	12.920 m ²	12.920,00	Hanya direnovasi
2	Blok 2 (PD.Pasar Jaya)	15.912 m ²	15.912,00	Hanya direnovasi
3	Blok 3	11.339 m ²	18.519,00	Dapat dimaksimalkan sesuai dengan intensitas bangunan
4	Blok 4	6.283 m ²	14.367,00	Dapat dimaksimalkan sesuai dengan intensitas bangunan
5	Blok 5	10.117 m ²	13.422,00	Dapat dimaksimalkan sesuai dengan intensitas bangunan

6	Blok 6	14.215 m ²	29.085,00	Dapat dimaksimalkan sesuai dengan intensitas bangunan
7	Blok 7	5.002 m ²	8.607,00	Dapat dimaksimalkan sesuai dengan intensitas bangunan
8	Blok 8	9.971 m ²	25.149,00	Dapat dimaksimalkan sesuai dengan intensitas bangunan
9	Blok 9	4.216 m ²	10.623,00	Dapat dimaksimalkan sesuai dengan intensitas bangunan
Total Luas Lantai keseluruhan		94.975 m²	148.604,00	

Tabel 4.5.

Luas lantai keseluruhan eksisting dan pengembangan

(Sumber: Analisis pribadi)

Dari tabel di atas dapat dilihat perbandingan antara luas total lantai keseluruhan bangunan pertokoan eksisting yaitu 94.975 m² dengan luas total lantai keseluruhan yang dikembangkan yaitu 148.604 m².



Gambar 4.10.

Blok plan pengembangan Pasar Baru

(Sumber: Analisis pribadi)

Dalam mengembangkan lahan di lingkungan Pasar Baru, perlu diadakan langkah-langkah yang mengikuti teori *Real Estate Development*, yaitu setelah dilakukan penelitian untuk mematangkan ide dalam mengembangkan lingkungan Pasar Baru, selanjutnya dilakukan tahapan-tahapan kegiatan yang harus dilaksanakan agar ide tersebut dapat direalisasikan. Tahapan kegiatan pertama

dengan mengadakan pertemuan untuk mempresentasikan rencana pengembangan lingkungan Pasar Baru dengan pihak-pihak terkait yaitu pengembang, pemerintah dan pemilik toko. Apabila sudah dicapai suatu persetujuan, maka akan dibuat suatu ikatan awal berupa *memorandum of understanding* (MOU) yang kemudian dilanjutkan dengan tahap berikutnya berupa kegiatan pembebasan tanah dan bangunan. Kegiatan pembebasan ini dilakukan dengan cara bekerjasama antara pihak pengembang, pemerintah, dan pemilik toko dengan mengacu kepada NJOP atau persetujuan harga pembebasan lahan yang telah disetujui bersama-sama. Pertemuan (rapat koordinasi) antara ketiga pihak tersebut perlu dilaksanakan secara kontinyu untuk mendapatkan jalan keluar yang terbaik yang dapat menguntungkan bagi semua pihak.

Apabila kita ingin membebaskan properti-properti pada lingkungan ini, kita harus memberikan ganti rugi yang seimbang kepada para pemilik pertokoan. Ganti rugi yang seimbang ini dapat ditempuh berupa biaya ganti rugi tanah dan bangunan per meter persegi (pembebasan tanah yang terdapat disepanjang Jalan Pasar Baru Raya diasumsikan bernilai Rp. 12.000.000,00/dua belas juta rupiah), kemudian para pemilik pertokoan dapat diberikan prioritas utama untuk menginvestasikan uang mereka dengan membeli ruang-ruang pada bangunan-bangunan yang telah dikembangkan apabila mereka masih ingin melakukan kegiatan perdagangan di lingkungan ini.

Untuk perhitungan biaya-biaya yang dikeluarkan (*cash outflow*) selain biaya pembebasan lahan (*Land cost value*), juga ditambah dengan biaya pembangunan. Biaya pembangunan meliputi biaya bangunan dan fasos/fasum. Asumsi biaya per meter persegi bangunan adalah Rp. 7.397.363,00 (Tujuh juta tiga ratus Sembilan puluh tujuh tiga ratus enam puluh tiga rupiah).⁹² Cash outflow juga termasuk biaya perizinan dan pemasaran/*advertising* sebesar Rp.121.000,00 (Seratus dua puluh satu ribu rupiah).

⁹² Biaya pembangunan sebesar Rp.3.000.000,00 (tiga juta rupiah) berasal dari perhitungan harga bahan bangunan dan upah tenaga kerja tahun 2009. Perhitungan bahan bangunan berdasarkan kepada harga satuan pembangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Propinsi DKI Jakarta tahun 2009. Upah tenaga kerja berdasarkan kepada upah minimum regional (UMR) untuk wilayah Propinsi DKI Jakarta.

Untuk perhitungan pemasukan yang didapatkan (*cash inflow*) dari *sealable area*⁹³ (ruang yang dapat dijual) dan penyewaan *area/space* parkir. Terdapat dua cara untuk menentukan harga jual unit berhunian per meter persegi yaitu dengan melakukan studi pasar dengan membandingkan properti hunian sejenis yang terletak di lingkungan sekitar Pasar Baru dan mengacu kepada kemampuan daya beli serta tren yang ada jika kita ingin membidik segmen pasar golongan menengah ke atas. Untuk perbandingan terhadap properti sejenis, studi preseden akan dilakukan kepada properti apartemen Pasar Baru Residence dan Apartemen Taman Anggrek.

Bangunan Pasar Baru Residence merupakan bekas bangunan pusat perbelanjaan King Plaza yang terletak di Jalan Pintu Air V No.53, Kelurahan Pasar Baru, Kotamadya Jakarta Pusat. Bangunan pusat perbelanjaan King Plaza ini di revitalisasi oleh PT. Trikarya Idea Sakti (TIS) menjadi sebuah hunian eksklusif di Pasar Baru. Pada bangunan apartemen ini terdapat 3 (tiga) tipe unit apartemen, yaitu: tipe studio (luas = 37 m² – 39 m²), tipe 2 bed room +1 (luas = 74 m² = 77 m²), dan tipe 3 bed room + 1 (luas = 92 m²). Harga tipe studio berkisar antara Rp.376.970.000,00 – Rp.388.520.000,00. Harga tipe 2 bed room + 1 berkisar antara Rp.745.690.000,00 – Rp.797.610.000,00. Harga tipe 3 bedroom + 1 berkisar antara Rp.917.840.000 – Rp.966.240.000,00. Harga unit penjualan apartemen per meter perseginya adalah Rp.12.000.000,00 (dua belas juta rupiah). Sejak dipasarkan dari tahun 2007, unit-unit apartemen ini mengalami kenaikan 3%-5% setiap tahunnya.⁹⁴ Kenaikan prosentase ini dipengaruhi oleh inflasi suku bunga dan kenaikan harga bahan bangunan. Apabila kenaikan bahan bangunan dan *finishing* untuk unit-unit apartemen melambung tinggi, maka harga jual apartemen dapat naik secara signifikan sampai ke tingkat prosentase 10%. Bangunan apartemen ini memiliki ketinggian sampai dengan 38 (tiga puluh delapan) lantai dengan membidik segmen pasar menengah ke atas. Namun pada saat ini, pembangunannya berhenti di tengah jalan karena kurangnya daya beli

⁹³ Mengacu kepada UU Rumah Susun no.12/1985, dalam satu bangunan komersil dibagi atas area yang dapat dijual dan area yang tidak dapat dijual sebagai fasilitas umum. Prosentase pembagian area yang dapat dijual (*sealable area*) adalah sebesar 80% dan untuk area yang tidak dapat dijual (*non sealable area*) adalah sebesar 20%.

⁹⁴ Sumber: Hasil wawancara dengan pihak marketing Pasar Baru Residence, hari senin tanggal 22 Juni 2009.

masyarakat. Sehingga, pihak pengembang Pasar Baru Residence melancarkan strategi baru dengan mendukung pengembangan lingkungan Pasar Baru yang merupakan magnet areal Pasar Baru dan sekitarnya (Jalan Pintu Air, Jalan Samanhudi, Jalan Kelinci, Jalan Antara dan Jalan Pasar Baru Selatan) agar dapat menunjang pertumbuhan ekonomi yang positif bagi properti-properti yang terletak di areal ini.⁹⁵

Apartemen Taman Angrek adalah apartemen yang berada di pusat perekonomian kota Jakarta Barat. Apartemen ini memiliki tingkat hunian mencapai 80%. Dengan fasilitas lengkap meliputi Mal, Fitness Center, Tennis Court, Swimming Pool, Community Center, dan lain-lain. Menjadikan Apartemen Taman Angrek memiliki nilai tambah tersendiri. Terdapat 2 (dua) tipe unit apartemen, yaitu tipe 2 bed room dengan luas unit = 88 m², harga berkisar antara Rp.550.000.000,00 – Rp.680.000.000,00 (perbedaan harga dipengaruhi oleh pemandangan dan ketinggian lantai), untuk harga jual per meter persegi berkisar antara Rp.6.250.000/m² – Rp.7.727.000,00/m² pada tower 1, 3, 4, 5 dan tipe 3 bed room dengan luas unit = 146 m², harga per unit sebesar Rp.1.250.000.000,00 dengan harga jual per meter persegi = Rp.8.561.000.000,00 di tower 2, 6, 7. Pada tipe 3 bed room dapat disewakan sebesar Rp.9.000.000,00/bulan di tower 8. Apartemen ini membidik segmen pasar golongan menengah ke atas Jakarta untuk investasi maupun ditempati dan disewakan untuk kaum *expatriate* di Jakarta.

Terdapat tiga jenis penjualan ruang dalam properti bangunan komersil, yaitu dengan cash keras (langsung dibayar pada saat penjualan), cash lunak (dibayar secara bertahap tidak dalam jangka waktu yang lama) dan sistem kredit (dibayar secara bertahap tiap bulannya dalam jangka waktu yang lama, bisa tahunan).⁹⁶

⁹⁵ Pertumbuhan ekonomi yang positif pada areal perkotaan mengacu kepada teori perkembangan kota oleh Chapin pada *footnote* 28 halaman 94.

⁹⁶ Sumber: Berdasarkan kepada hasil survey penjualan properti-properti apartemen di Jakarta tahun 2009. Sebagai contoh untuk penjualan unit-unit apartemen Pasar Baru Residence di Jalan Pintu Air V Jakarta Pusat, sistem pembayarannya untuk cash keras (tunai keras) dilunasi dalam jangka waktu 2 (dua) bulan dengan membayarkan booking fee pada hari ke-1, kemudian pembayaran 30% dikurangi booking fee pada hari ke-7, pembayaran 35% pada hari ke-30 dan pelunasan 35% pada hari ke-60.

Setelah dilakukan pembagian blok-blok pada lingkungan Pasar Baru berdasarkan KLB dan pola jaringan jalan serta dasar untuk membuat perhitungan *cash flow*, maka akan dilakukan analisis penggunaan yang tertinggi dan terbaik pada lingkungan Pasar Baru, dengan cara membuat perbandingan antara kegiatan-kegiatan untuk mengetahui kegiatan apakah yang paling mendukung pengembangan Pasar Baru sebagai lingkungan wisata belanja heritage.

4.3.1 Kegiatan Ritel pada Lingkungan Pasar Baru

Kegiatan utama pada lingkungan Pasar Baru di masa lampau dan di masa kini adalah kegiatan komersial yang dikhususkan kepada kegiatan perdagangan eceran atau yang sering kita kenal dengan sebutan ritel. Kegiatan perdagangan di lingkungan ini difokuskan untuk memenuhi kebutuhan sandang. Semenjak Pasar Baru ditetapkan sebagai kawasan wisata belanja bertaraf internasional seperti yang telah dikemukakan di Bab I halaman 5 sub bab 1.1. latar belakang, kegiatan perdagangan eceran dapat dikembangkan untuk memenuhi kebutuhan *tersier*. Kegiatan perdagangan yang dilakukan adalah untuk menunjang kegiatan wisata di Pasar Baru sebagai lingkungan *heritage*, seperti menyediakan perdagangan *souvenir* bagi wisatawan sebagai kenang-kenangan terhadap Pasar Baru. Namun pertanyaannya adalah, apakah kegiatan ritel yang ada pada saat ini masih relevan untuk dipertahankan, atautkah hanya akan dimanfaatkan sebagai daya tarik Pasar Baru sebagai kawasan wisata belanja? Untuk mengetahui keuntungan yang dapat diperoleh Pasar Baru apabila dikembangkan sebagai properti ritel akan dapat diketahui dalam perhitungan kelayakannya (tabel perhitungan kelayakan atau yang sering disebut sebagai *cash flow* terlampir).

Hasil keuntungan (*yield*) yang didapatkan dari kegiatan ritel adalah sebesar Rp. 142.639.802.554.65 rupiah. Dengan rincian sebagai berikut:

- Old balance : Rp 39.932.637.057,13
- Total cost (*cash outflow*/pengeluaran) : Rp 1.465.164.696,74
- total revenue (*cash inflow*/pendapatan) : Rp 144.104.967.251,39
- new balance (*yield* yang dihasilkan) : Rp 142.639.802.554,65

Setelah kita mengetahui perhitungan kelayakan untuk kegiatan ritel, terdapat faktor-faktor lainnya sebagai bahan pertimbangan kita untuk mendapatkan penggunaan yang tertinggi dan terbaik pada lingkungan Pasar Baru sebagai kawasan wisata belanja bertaraf internasional. Faktor-faktor ini disebut sebagai atribut. Atribut-atribut yang berhubungan dengan kegiatan ritel pada lingkungan Pasar Baru dapat kita lihat pada tabel di bawah ini.

Atribut-atribut	Keunggulan	Kelemahan
Lokasi	Terletak di pusat kota Jakarta, dekat dengan pemukiman penduduk dan perkantoran Pemerintah/Swasta membuat kegiatan ini tidak akan pernah mati.	Banyak bermunculannya pusat perbelanjaan pesaing di pusat Kota Jakarta seperti Sarinah Thamrin dan Plaza Indonesia, membuat Pasar Baru mengalami penurunan kelas pengunjung.
Traffic	Dengan ramainya arus lalu lintas di sekitar lingkungan Pasar Baru mendukung kegiatan ritel. Salah satu faktor kesuksesan kegiatan ini dapat ditunjang dengan kegiatan lainnya.	Kemacetan diakibatkan oleh banyaknya angkutan umum yang berhenti di pinggir jalan. Pengunjung menjadi kurang nyaman untuk melakukan aktivitas belanja.
Pencapaian	<ul style="list-style-type: none"> - Mudah dicapai dari penjuru kota Jakarta baik oleh kendaraan umum dan kendaraan pribadi. - Terdapat jaringan transportasi makro yang mempermudah pengunjung untuk menggunakan transportasi kendaraan umum mencapai Pasar Baru. 	Koridor utama yang ditutup untuk kendaraan pribadi membuat pengunjung mengalami kesulitan untuk mencapai toko yang dituju. Sehingga mereka mengubah orientasi belanja mereka ke pusat perbelanjaan yang terletak didalam satu bangunan seperti mal & plaza.
Keamanan		Konsep <i>shopping street</i> yang terbuka membuat keamanan kurang terjamin sebab pengawasan tidak dapat dilakukan secara maksimal seperti pusat perbelanjaan Mal maupun Plaza.
Kenyamanan	Jarak antara satu toko ke toko lainnya yang berdekatan membuat pengunjung merasa nyaman untuk melakukan aktivitas belanja <i>one stop shopping</i>	Kurang nyaman melakukan aktivitas belanja pada <i>shopping street</i> dibandingkan belanja di dalam satu bangunan <i>shopping center</i> .
Tenancy	<i>Space</i> pertokoan deret di sepanjang Jalan Pasar Baru Raya dapat dijual kepada <i>tenant-tenant</i> sehingga pengunjung dapat mudah melihat produk-produk yang ditawarkan dari satu toko ke toko lainnya.	Iklim kota Jakarta yang tropis membuat <i>tenancy</i> produk bermerek buatan luar negeri lebih memilih memasarkan produk-produk mereka pada pusat perbelanjaan mal & plaza

Luasan	Lebar pusat pertokoan deret mencerminkan warisan masa lampau.	
--------	---	--

Tabel 4.6.

Atribut-atribut kegiatan ritel

(Sumber: Analisis pribadi)

Melalui analisis keunggulan dan kelemahan atribut-atribut pada tabel di atas, kegiatan ritel yang ada saat ini sudah tidak kondusif untuk dipertahankan. Kurangnya lahan parkir, *traffic* yang padat, munculnya pedagang kaki lima sejak tahun 1960an membuat perkembangan ritel di lingkungan ini mengalami penurunan kelas. Untuk meningkatkan pertumbuhan lingkungan ini ke arah positif seperti di masa lampau, maka akan dilakukan analisis penggunaan yang tertinggi dan terbaik (*Highest & Best Used Analyze*) untuk mendapatkan jenis properti yang seperti apakah yang paling cocok untuk mengembangkan lingkungan Pasar Baru sebagai lingkungan cagar budaya.

4.3.2. Kegiatan Hunian pada lingkungan Pasar Baru

Dilihat dari perkembangan Pasar Baru sejak awal, kegiatan hunian adalah kegiatan yang pertama kali mendominasi lingkungan ini. Pada masa itu, lingkungan ini tidak berada dalam pusat pemerintahan kolonial Hindia Belanda. Namun seiring dengan perpindahan pusat pemerintahan dari kawasan kota tua ke kawasan lapangan banteng dan sekitarnya, lingkungan ini mulai berkembang dari kegiatan hunian menjadi kegiatan komersial perdagangan eceran. Karakter fisik bangunan-bangunan yang terdapat pada lingkungan ini merupakan bangunan *single family homes (landed house)*, dengan kemilikan yang berbeda-beda pada tiap bangunannya. Bangunan yang tadinya hanya memiliki ketinggian satu lantai, mulai dibangun menjadi dua lantai. Lantai satu dimanfaatkan untuk berdagang dan lantai dua dimanfaatkan untuk berhuni. Di masa kini, tipologi bangunan yang terdapat di Pasar Baru pada waktu itu disebut bangunan ruko (rumah toko). Ruko-ruko ini membentuk area pertokoan di sepanjang penggal jalan Pasar Baru, sehingga kegiatan yang terdapat pada lingkungan ini dikategorikan sebagai *shopping street*⁹⁷. Seperti yang telah dibahas pada sub bab 3.1, kegiatan ritel yang

⁹⁷ Tipologi *shopping street* telah dibahas pada Bab II.

ada pada saat ini kurang dapat memberikan keuntungan bagi lingkungan ini. Ritel yang ada kalah bersaing dengan ritel-ritel yang berjamuran di sekitar wilayah Jakarta Pusat. Oleh karena itu, kegiatan yang seperti apakah yang dapat meningkatkan pertumbuhan perekonomian pada lingkungan Pasar Baru? Apabila kita mengasumsikan untuk mengembalikan kegiatan hunian seperti pada mulanya, apakah kegiatan ini dapat menghasilkan *yield* yang dapat mendukung penggunaan terbaik dan tertinggi untuk Pasar Baru? Untuk mengetahui keuntungan yang dapat diperoleh Pasar Baru apabila dikembangkan sebagai properti hunian akan dapat diketahui dalam perhitungan kelayakannya (tabel perhitungan kelayakan atau yang sering disebut sebagai *cash flow* terlampir).

Hasil keuntungan (*yield*) yang didapatkan dari kegiatan hunian adalah sebesar Rp133,031,354,338.70 rupiah. Dengan rincian sebagai berikut:

- Old balance : Rp 30.324.188.841,18
- Total cost (*cash outflow*/pengeluaran) : Rp 1.789.656.261,18
- total revenue (*cash inflow*/pendapatan) : Rp 134.821.010.599,88
- new balance (*yield* yang dihasilkan) : Rp 133.031.354.338,70

Setelah kita mengetahui perhitungan kelayakan untuk kegiatan hunian, kita dapat menganalisis faktor-faktor (atribut-atribut) lainnya sebagai dasar pertimbangan untuk mendapatkan *highest & best used* hunian Pasar Baru.

Atribut-atribut	Keunggulan	Kelemahan
Lokasi	Dekat dengan sekolah, perkantoran, pusat perbelanjaan dan rumah ibadah	Pengeluaran untuk biaya hidup menjadi lebih tinggi karena banyak godaan untuk berbelanja
Traffic	Arus lalu lintas yang padat tidak terlalu berpengaruh kepada kegiatan hunian di Pasar Baru, karena penghuni tidak seperti pengunjung pertokoan yang datang silih berganti	
Sirkulasi	Dengan dibangunnya apartemen pada lingkungan ini, penggal jalan Pasar Baru yang dimanfaatkan sebagai pedestrian cukup memberikan sirkulasi yang luas bagi penghuni untuk melakukan aktivitas diluar unit apartemen	

	maupun untuk bersantai diteras apartemen.	
Pencapaian	Dapat dicapai dengan mudah melalui jalan besar dan jalan lingkungan yang telah tersedia.	
Keamanan	Diatur oleh tiap-tiap pengelola blok-blok bangunan hunian di sepanjang penggal jalan Pasar Baru.	
Kenyamanan	Dengan dimanfaatkannya penggal jalan Pasar Baru sebagai pedestrian, cukup memberikan kenyamanan bagi penghuni apartemen	Apabila terjadi event-event wisata di Pasar Baru, maka akan menimbulkan gangguan seperti kebisingan dan <i>crowded</i>
Tenancy	Berbeda dengan properti ritel dan perkantoran, tenancy merupakan penghuni yang membeli unit hunian apartemen.	Harus membayar <i>service charge</i> tiap bulan dan sewa parkir tiap bulan
Luasan	Koefisien lantai bangunan yang ada dapat dimanfaatkan untuk membangun unit-unit hunian apartemen	

Tabel 4.7.

Atribut-atribut kegiatan hunian

(Sumber: Analisis pribadi)

Melalui analisis kelayakan, dapat diketahui bahwa *yield* yang dihasilkan tidaklah sebesar kegiatan ritel walaupun melalui analisis atribut-atribut diatas kegiatan hunian lebih mendatangkan keuntungan. Namun kita tidak dapat berpatokan hanya kepada *yield* yang tinggi apabila kegiatan sebelumnya tidak dapat bersaing dengan properti-properti pembanding yang sejenis yang berada di wilayah Jakarta Pusat. Berdasarkan *demand* masyarakat akan kebutuhan hunian yang semakin meningkat, didukung dengan tingkat kemacetan yang kelewat tinggi di Kota Jakarta, pencapaian ke tempat bekerja dan tempat belajar menjadi lebih lama apabila masyarakat berhuni di pinggiran kota, oleh karena itu kegiatan hunian dalam hal ini berhuni di apartemen semakin meningkat. Tren properti yang ada pada saat ini adalah *back to the city*. Masyarakat golongan menengah ke atas berlomba-lomba untuk menginvestasikan uang mereka membeli unit hunian apartemen sebagai tempat tinggal mereka pada hari-hari kerja. Investasi ini dilakukan untuk mempermudah mereka mencapai tempat kerja dan sekolah anak-anak mereka. Berdasarkan *demand* masyarakat dan *supply* yang tersedia Melihat

dari atribut-atribut di atas, kegiatan hunian pada Pasar Baru membidik segmen pasar *executive* muda dan orang-orang tua golongan menengah ke atas yang ingin mengenang nostalgia lingkungan *heritage* Pasar Baru.

4.3.3. Kegiatan Perkantoran pada Lingkungan Pasar Baru

Lingkungan Pasar Baru yang terletak di pusat Kota Jakarta dan dikelilingi oleh gedung-gedung perkantoran pemerintah dan swasta, membuat lingkungan ini berada di area bisnis kotamadya Jakarta Pusat selain Jalan Thamrin yang merupakan *central business district* kota Jakarta.

Peruntukan Pasar Baru sebagai kawasan komersial, membuat properti-properti pertokoan disepanjang pedestrian Jalan Pasar Baru Raya dapat dikembangkan sebagai kegiatan perkantoran mengikuti bangunan-bangunan gedung-gedung perkantoran di sekitar lingkungan ini. Namun apakah kegiatan bekerja dapat sesuai dengan karakter Pasar Baru ini yang merupakan lingkungan *heritage* dan dapat menghasilkan *highest & best used* bagi optimalisasi Pasar Baru?

Lingkungan Pasar Baru yang terletak di *downtown* kota Jakarta dapat menjadi lokasi yang tepat untuk mengembangkan kegiatan bekerja. Namun, untuk mengembangkan kegiatan ini tidak hanya mengacu pada faktor lokasi saja, juga harus dilihat dari faktor-faktor lainnya seperti studi kelayakan (apakah *yield* yang dihasilkan oleh kegiatan ini dapat menghasilkan *highest & best used* pada Pasar Baru), intensitas bangunan (mengacu kepada KLB yang ada), *traffic*, luasan, kelas bangunan, sistem kepemilikan dan fasilitas-fasilitas penunjang lainnya.

Hasil keuntungan (*yield*) yang didapatkan dari kegiatan perkantoran adalah sebesar Rp120,841,514,268.93. Dengan rincian sebagai berikut:

- Old balance : Rp 18.134.348.771,41
- Total cost (*cash outflow*/pengeluaran) : Rp 1.465.164.696,74
- total revenue (*cash inflow*/pendapatan) : Rp 122.306.678.965,67
- new balance (*yield* yang dihasilkan) : Rp 120.841.514.268,93

Setelah kita mengetahui perhitungan kelayakan untuk kegiatan bekerja, kita dapat menganalisis faktor-faktor (atribut-atribut) lainnya sebagai dasar pertimbangan untuk mendapatkan *highest & best used* perkantoran Pasar Baru.

Atribut-atribut	Keunggulan	Kelemahan
Lokasi	Dekat dengan <i>central business district</i> , perkantoran pemerintah dan perkantoran swasta	
Traffic		Arus lalu lintas yang padat sangat berpengaruh kepada kegiatan bekerja di Pasar Baru, karena akan mempersulit pencapaian klien ke lingkungan perkantoran Pasar Baru
Sirkulasi	Apabila jenis kegiatan bekerja yang akan dikembangkan pada lingkungan ini hanya untuk mendukung kegiatan wisata belanja, seperti membuka kantor biro jasa travel, kantor pos, cargo dan jenis kegiatan-kegiatan spesifik lainnya, maka sirkulasi yang tersedia cukup bagi para pekerja dan klien bergerak secara leluasa	
Pencapaian	Dapat dicapai dengan mudah melalui jalan besar dan jalan lingkungan yang telah tersedia.	
Keamanan	Diatur oleh tiap-tiap pengelola blok-blok bangunan perkantoran di sepanjang penggal jalan Pasar Baru.	
Kenyamanan	Dengan dimanfaatkannya penggal jalan Pasar Baru sebagai pedestrian, cukup memberikan kenyamanan bagi kegiatan bisnis.	
Tenancy		Office tenant mempengaruhi kelas perkantoran Pasar Baru. Dikarenakan lingkungan ini merupakan lingkungan <i>heritage</i> , maka segmen pasar untuk kegiatan bekerja tidak dapat membidik tenant dari perusahaan-perusahaan asing maupun multinasional.
Luasan lantai	Koefisien lantai bangunan yang ada dapat dimanfaatkan untuk membangun unit-unit hunian perkantoran	Dikarenakan lokasinya tidak terletak di kawasan segitiga emas, dan juga merupakan lingkungan <i>heritage</i> , maka luasan lantai perkantoran yang dapat dibangun untuk lingkungan ini tidak dapat menyediakan <i>space</i> bagi perusahaan-perusahaan besar.

Tabel 4.8.

Atribut-atribut kegiatan perkantoran

(Sumber: Analisis pribadi)

Melalui analisis kelayakan, dapat diketahui bahwa *yield* yang dihasilkan merupakan terendah dibandingkan dengan kegiatan ritel dan hunia, walaupun melalui analisis atribut-atribut diatas kegiatan perkantoran layak juga untuk dikembangkan. Berdasarkan *demand* masyarakat akan kebutuhan bekerja yang semakin meningkat, didukung dengan tingkat kemacetan yang kelewat tinggi di Kota Jakarta, pencapaian ke lingkungan ini menjadi lebih lama, oleh karena itu kegiatan bekerja yang sesuai bagi lingkungan ini bukanlah perkantoran kelas A yang merupakan perkantoran yang bergerak di bidang Pemerintahan, multinasional dan asing. Berdasarkan *supply* yang tersedia, kegiatan perkantoran yang sesuai untuk lingkungan ini adalah kegiatan bekerja yang mendukung tema lingkungan ini yaitu sebagai kawasan wisata belanja bertaraf internasional. Jenis-jenis usaha yang dapat dikembangkan adalah membuka kantor biro perjalanan, kantor pos, cargo, warnet & wartel, kantor selular.

Setelah kita menganalisis ketiga kegiatan diatas, dengan mengetahui kelebihan dan kekurangan kegiatan-kegiatan tersebut, kegiatan yang dapat menghasilkan *highest & best used* adalah kegiatan hunian. Namun, dikarenakan lingkungan ini merupakan lingkungan *heritage* bertemakan wisata belanja, maka kegiatan ritel tetap dipertahankan, hanya jumlah prosentasenya dirubah. Kegiatan ritel yang akan dikembangkan hanyalah mencakup luasan lantai dasar pada blok-blok Pasar Baru. Sisa luasan lantai keseluruhan dimanfaatkan untuk kegiatan hunian Pasar Baru berupa apartemen yang membidik segmen pasar *executive* muda, orang tua dan wisatawan. Sehingga kita dapat menggabungkan kegiatan ini untuk mengembangkan Pasar Baru.

1.3.4. Kegiatan campuran pada Lingkungan Pasar Baru

Dalam mengembangkan Pasar Baru yang memiliki kegiatan campuran (*mix used*) terlebih dahulu kita lakukan analisis lokasi, analisis heritage, analisis pasar dan kemudian analisis kelayakannya.

Seperti yang telah dibahas pada sub bab 3.1. mengenai Pasar Baru di masa kini, salah satu faktor yang membuat lingkungan Pasar Baru layak untuk dikembangkan adalah strategisnya lokasi Pasar Baru yang terletak di pusat kota Jakarta, mudahnya pencapaian ke Pasar Baru yang dilalui oleh jaringan transportasi makro berupa KRL dan Transjakarta busway, jaringan transportasi mikro, dan jaringan infrastruktur yang merupakan lintasan dari arah selatan Jakarta menuju utara Jakarta. Keuntungan-keuntungan yang didapatkan dari pertumbuhan pusat kota Jakarta yang membuat Pasar Baru memiliki nilai tanah yang cukup tinggi. Oleh karena itu untuk mendukung optimalisasi lahannya, haruslah dicapai dengan menggunakan analisis *highest & best used*.

Berdasarkan hasil analisis pembagian *space* kegiatan ritel dan hunian, *space* ritel yang akan dikembangkan dilokasikan menempati lantai dasar. Luas lantai dasar adalah luas lahan dikalikan KDB. Dengan rincian sebagai berikut:

- Luas lahan yang akan dikembangkan = 47.486 m²⁹⁸
- KDB = 75%
- Luas lantai dasar = 47.486 X 75% = 35.614,5 m².

Space kegiatan hunian yang akan dikembangkan adalah total luas lantai keseluruhan dikurangi *space* untuk ritel dengan rincian sebagai berikut

- Luas total lantai keseluruhan = 146.239 m²⁹⁹
- Luas areal ritel = 35.614,5 m²
- Luas areal hunian = 146.239 – 35.614,5 = 110.624,5 m².

Dengan demikian perbandingan jumlah prosentase kegiatan ritel dan hunian adalah 25% (didapatkan dari luas areal ritel dibagi dengan luas total lantai keseluruhan) untuk kegiatan ritel, 75% (didapatkan dari luas areal hunian dibagi

⁹⁸ Sumber: Tabel 4.3. Perhitungan luas areal yang akan dikembangkan

⁹⁹ Ibid.

dengan luas total lantai keseluruhan) untuk kegiatan hunian. Setelah kita mengetahui prosentase pembagian kegiatan ritel dan hunian, maka akan dilakukan perhitungan kelayakan untuk mengetahui apakah kedua kegiatan ini layak untuk pengembangan Pasar Baru kedepannya nanti.

Hasil keuntungan (*yield*) adalah sebesar Rp219.735.353.151,12 (terlampir). Dengan sebagai berikut:

- Old balance : Rp 29.210.993.945,09
- Total cost (*cash outflow*/pengeluaran) : Rp 33.198.743.248,88
- total revenue (*cash inflow*/pendapatan) : Rp 252.934.093.400,00
- new balance (*yield* yang dihasilkan) : Rp 219.735.353.151,12

Berdasarkan perhitungan kelayakan, *yield* yang dihasilkan oleh kegiatan campuran adalah *feasible* yang berarti layak untuk dibangun. Dengan demikian, pengembangan lingkungan Pasar Baru tidak hanya untuk menghidupkan kembali kegiatan-kegiatannya namun juga untuk mendukung pertumbuhan perekonomian lingkungannya. Fokus kegiatan hunian adalah menyediakan hunian bagi masyarakat kota Jakarta berupa penjualan unit-unit apartemen yang dapat digunakan untuk ditinggali, disewakan maupun sebagai investasi. Segmen pasar untuk kegiatan hunian di Pasar Baru adalah keluarga muda yang bekerja di sekitar lingkungan Pasar Baru dan juga bagi manula yang ingin mengenang memori masa lalu. Memang sistem kepemilikan untuk unit-unit hunian dan ritel adalah sistem *strata title* namun untuk menyediakan *space* bagi wisatawan yang ingin bermalam di Pasar Baru, akan dikembangkan sistem sewa pada blok apartemen tertentu (blok 9 yang bertempat di penggal Jalan Antara). Pengembang lingkungan Pasar Baru akan bekerja sama dengan pemilik unit hunian blok 9 (sembilan) untuk menyewakan unit hunian mereka kepada wisatawan dengan sistem bagi hasil antara pengembang dan pemilik unit hunian. Fokus kegiatan ritel adalah menjual kebutuhan sandang untuk memenuhi kebutuhan pemilik unit hunian dan masyarakat disekitar lingkungan Pasar Baru serta kebutuhan tersier bagi wisatawan (seperti: toko souvenir, *travel agent*, kantor pos, cargo, restoran).

Untuk mendukung kegiatan hunian di Pasar Baru agar pembeli unit apartemen dapat merasa nyaman dan aman menetap di lingkungan Pasar Baru,

perlu diadakan kerjasama antara penghuni dan pengelola apartemen tiap-tiap blok dengan Pemerintah Propinsi DKI Jakarta sebagai pemilik pedestrian Jalan Pasar Baru Raya dalam menjaga keamanan di lingkungan Pasar Baru.

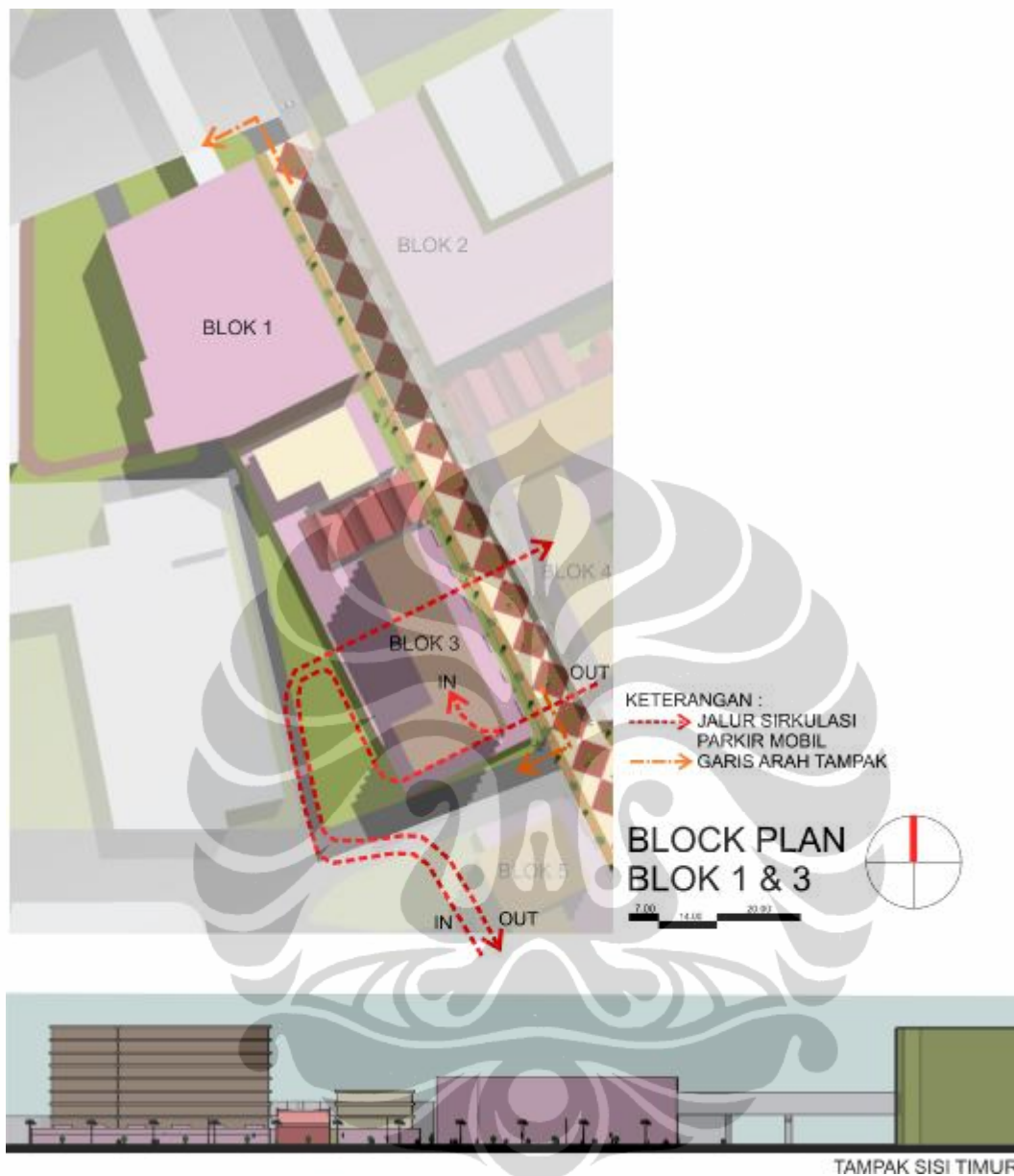
Berdasarkan data perbandingan penjualan unit apartemen dengan Pasar Baru Residence (pada halaman 101) dengan NJOP sebesar Rp.10.000.000,00 dengan harga jual unit apartemennya sebesar Rp.12.000.000,00 maka penjualan unit apartemen Pasar Baru ditetapkan sebesar Rp.15.000.000,00 dengan NJOP sebesar Rp.12.750.000,00.

Dibawah ini adalah analisis pemanfaatan ruang atas tanah dan kegiatan-kegiatan pada blok-blok yang dikembangkan di lingkungan Pasar Baru.

- Blok 1 dan Blok 3

Kedua blok ini terletak di sebelah kiri jalan masuk utama Pasar Baru. Blok 1 juga menghadap Jalan KH. Samanhudi. Sebelum dikembangkan, blok ini merupakan bangunan Harco Pasar Baru. Pengembangan yang dilakukan terhadap blok ini hanya merenovasi bangunannya saja dan merubah fungsi kegiatan di dalamnya. Lantai dasar untuk kegiatan ritel, lantai 2-5 untuk kegiatan hunian.

Pada blok 3 terdapat bangunan heritage yang merupakan toko Lee Ie Seng. Bangunan heritage yang ada tetap dipertahankan (seperti yang terlihat pada gambar di bawah). Sementara pertokoan yang lainnya dialih fungsikan dengan memaksimalkan KLB terhadap lahan blok ini sehingga didapatkan lantai dasar untuk kegiatan ritel dan 2 (dua) tower bangunan apartemen (3-a dan 3-b) untuk kegiatan hunian.



Gambar 4.11.

Blok 1 dan blok 3

(Sumber: Analisis pribadi)

Ø Blok 1

Data fisik lahan dan bangunan:

- Luas lahan = 3.584 m²; KDB = 60%; KLB = 3,5.
- Sistem pengembangan = renovasi bangunan eksisting.

Penggunaan lahan:

- Lantai dasar untuk kegiatan ritel
- Lantai 2 (dua) sampai lantai 5 (lima) untuk kegiatan berhuni.

Ø Blok 3

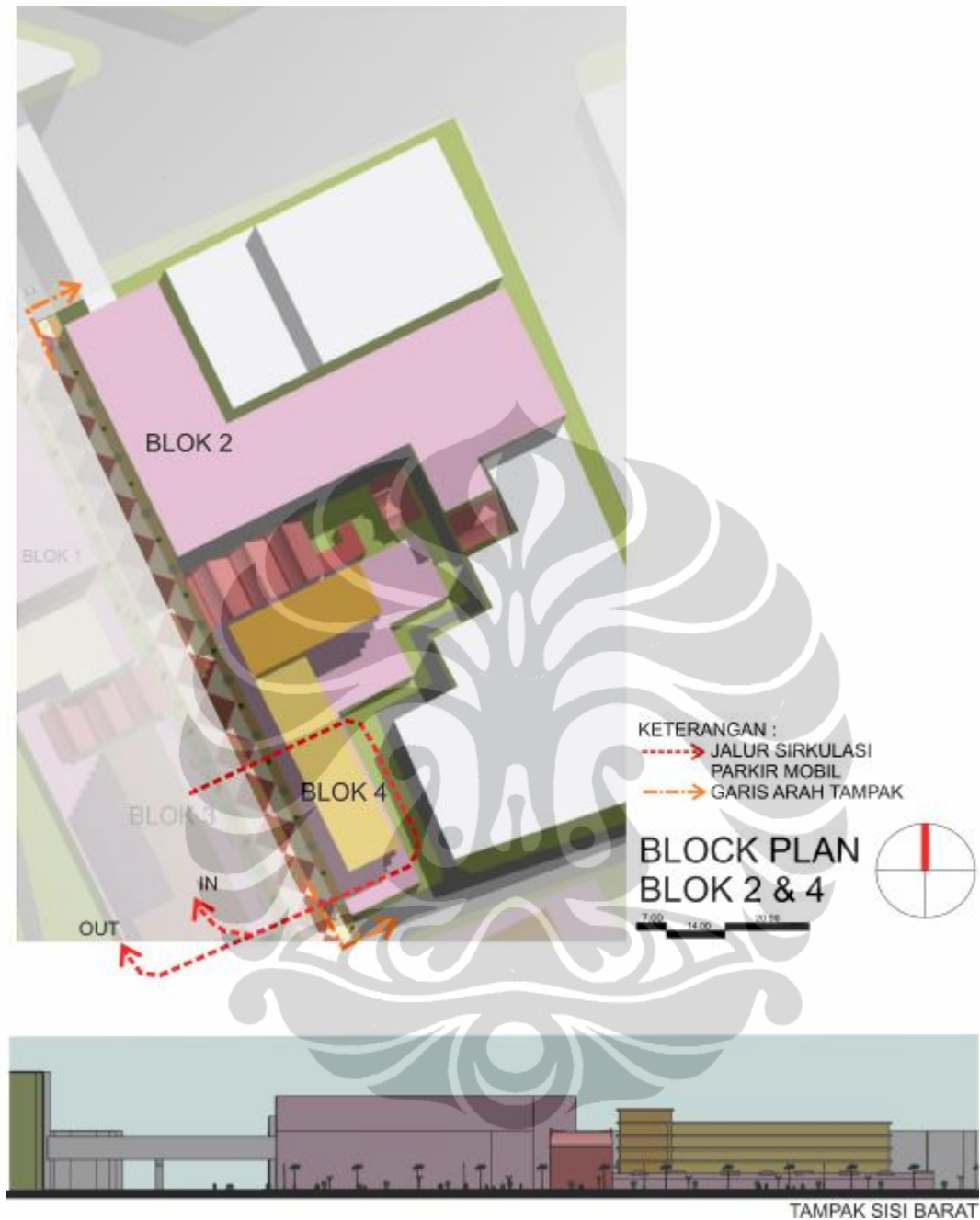
Data fisik lahan dan bangunan:

- Luas lahan = 6.173 m²; KDB = 75%; KLB = 3,0
- Luas bangunan heritage = 551 m²
- Luas lantai dasar untuk kegiatan ritel = 4.144 m²
- Luas total lantai keseluruhan (tidak termasuk bangunan heritage) = 18.239 m²
- Luas total untuk lantai hunian = 13.667 m²
- Luas lahan parkir = Luas lahan x KLB x 30% = 5.555,70 m²
- Terdapat 2 (dua) tower apartemen
 Luas total untuk tower A = 2.590 m², ketinggian = 5 lantai
 Luas total untuk tower B = 7.562 m², ketinggian = 8 lantai

• Blok 2 dan Blok 4

Blok 2 dan blok 4 terletak di sebelah kanan pintu masuk utama. Sama seperti blok 1, blok 2 juga menghadap ke Jalan KH. Samanhudi. Sebelum dikembangkan, blok ini merupakan bangunan milik PD.Pasar Jaya di lantai basement. Untuk lantai dasar sampai lantai 7 disewakan kepada pengelola Metro Atom Pasar Baru untuk kegiatan ritel yang dikhususkan kepada ritel penjualan kamera. Sama seperti blok 1, pengembangan yang dilakukan terhadap blok ini hanya dengan merenovasi bangunannya saja dan merubah fungsi kegiatan di dalamnya. Lantai basement tetap dikelola oleh PD.Pasar Jaya, lantai dasar untuk kegiatan ritel dan lantai 1-6 untuk kegiatan hunian.

Pada blok 4 terdapat bangunan heritage yang merupakan toko jamu Nyonya Meneer. Bangunan heritage yang ada tetap dipertahankan (seperti yang terlihat pada gambar di bawah). Sementara pertokoan yang lainnya dialih fungsikan dengan memaksimalkan KLB terhadap lahan blok ini sehingga didapatkan lantai dasar untuk kegiatan ritel dan 2 (dua) slab bangunan apartemen (4-a dan 4-b) untuk kegiatan hunian. Slab A memiliki ketinggian 4 (empat) lantai, berukuran 60x14 m² pada tiap lantainya. Slab B memiliki ketinggian 6 (enam) lantai, berukuran 38x14 m² pada tiap lantainya.



Gambar 4.12.

Blok 2 dan blok 4

(Sumber: Analisis pribadi)

Ø Blok 2

Data fisik lahan dan bangunan:

- Luas lahan = 3.978 m²; KDB = 60%; KLB = 3,5.
- Sistem pengembangan = renovasi bangunan eksisting.

Penggunaan lahan:

- Lantai basement dikelola oleh PD.Pasar Jaya
- Lantai dasar untuk kegiatan ritel
- Lantai 1 (dua) sampai lantai 6 (tujuh) untuk kegiatan berhuni.

Ø Blok 4

Data fisik lahan dan bangunan:

- Luas lahan = 4.789 m²; KDB = 75%; KLB = 3,0
- Luas bangunan heritage = 728 m²
- Luas lantai dasar untuk kegiatan ritel = 2.648 m²
- Luas total lantai keseluruhan (tidak termasuk bangunan heritage) = 10.639 m²
- Luas total untuk lantai hunian = 10.903 m²
- Luas lahan parkir = Luas lahan x KLB x 30% = 4.310,10 m²
- Terdapat 2 (dua) tower apartemen
 Luas total untuk tower 4-A = 3.192 m², ketinggian = 6 lantai
 Luas total untuk tower 4-B = 3.360 m², ketinggian = 4 lantai

• Blok 5

Blok ini terletak di sebelah kiri jalan masuk utama tidak terdapat bangunan heritage, sehingga bangunan-bangunan pertokoan yang terdapat pada blok ini dapat dirombak dan dibangun ulang. Lantai dasar dimanfaatkan untuk kegiatan ritel, dan terdapat 3 (tiga) tower (A dan C) dan 1 (satu) slab (B) apartemen dengan ketinggian yang berbeda. Tower A dan tower C memiliki ketinggian 6 (enam) lantai, berukuran 24x20 m² tiap lantainya. Slab B memiliki ketinggian 5 (lima) lantai, berukuran 14x60 m² pada tiap lantainya.



Gambar 4.13.

Blok 5

(Sumber: Analisis pribadi)

Data fisik lahan dan bangunan:

- Luas lahan = 4.474 m²; KDB = 75%; KLB = 3,0
- Luas lantai dasar untuk kegiatan ritel = 2.750 m²
- Luas total lantai keseluruhan = 13.142 m²
- Luas total untuk lantai hunian = 9.960 m²

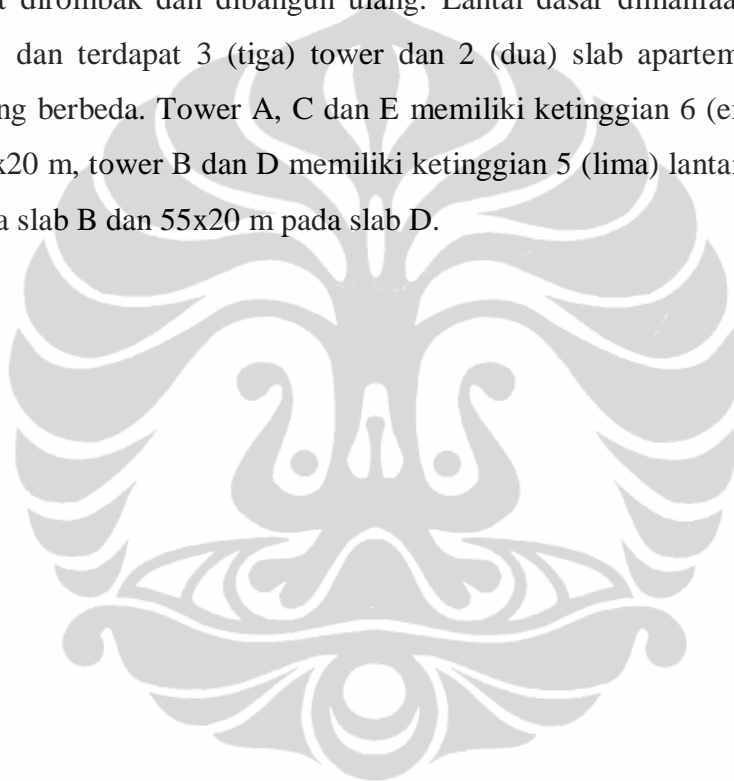
- Luas lahan parkir = Luas lahan x KLB x 30% = 4.026,60 m²
- Terdapat 3 (dua) tower apartemen

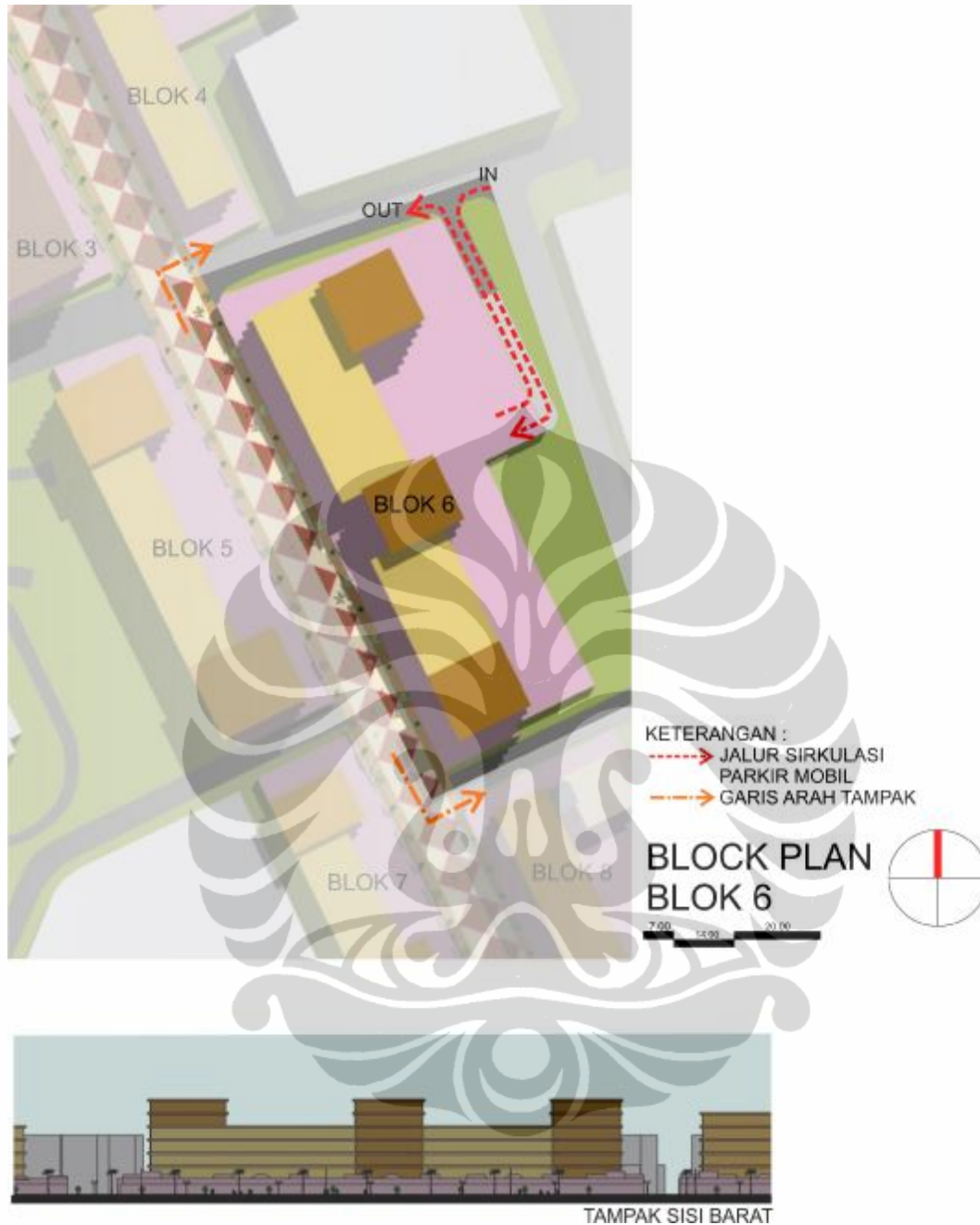
Luas total untuk tower 5-A dan 5-C = 5.760 m², ketinggian = 6 lantai

Luas total untuk slab 5-B = 4.200 m², ketinggian = 5 lantai

- Blok 6

Blok ini terletak di sebelah kanan jalan masuk utama dan tidak terdapat bangunan heritage, sehingga bangunan-bangunan pertokoan yang terdapat pada blok ini dapat dirombak dan dibangun ulang. Lantai dasar dimanfaatkan untuk kegiatan ritel, dan terdapat 3 (tiga) tower dan 2 (dua) slab apartemen dengan ketinggian yang berbeda. Tower A, C dan E memiliki ketinggian 6 (enam) lantai berukuran 20x20 m, tower B dan D memiliki ketinggian 5 (lima) lantai berukuran 45x20 m pada slab B dan 55x20 m pada slab D.





Gambar 4.14.

Blok 6

(Sumber: Analisis pribadi)

Blok 6

Data fisik lahan dan bangunan:

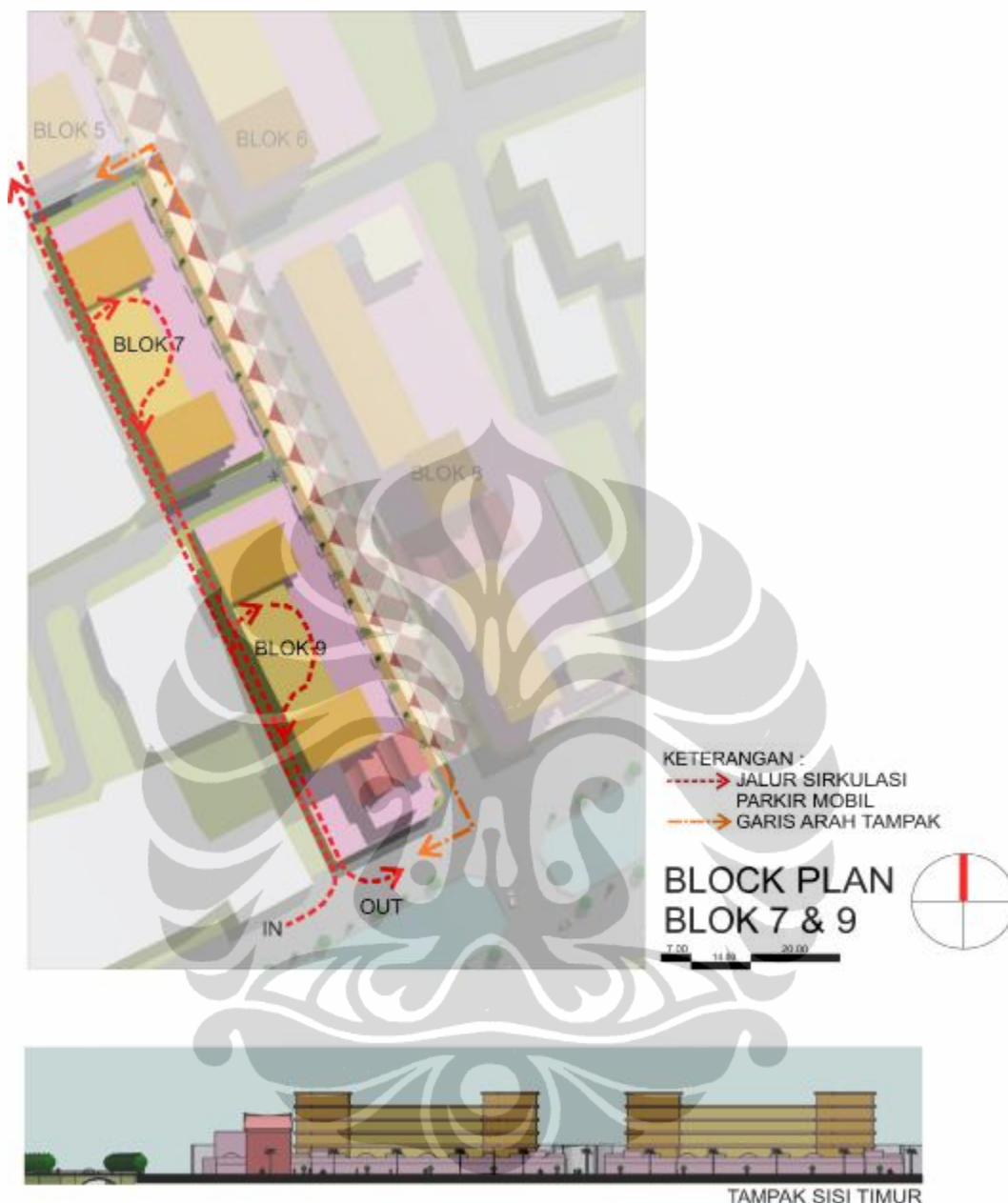
- Luas lahan = 9.695 m²; KDB = 75%; KLB = 3,0
- Luas lantai dasar untuk kegiatan ritel = 6.822,5 m²
- Luas total lantai keseluruhan = 28.805 m²

- Luas total untuk lantai hunian = 17.200 m²
- Luas lahan parkir = Luas lahan x KLB x 30% = 8.641,50 m²
- Terdapat 3 (tiga) buah tower apartemen dan 2 (dua) buah slab apartemen
 Luas total untuk tower A, C dan E = 7.200 m², ketinggian = 6 lantai
 Luas total untuk slab B dan D = 10.000 m², ketinggian = 5 lantai

- Blok 7 dan Blok 9

Blok 7 dan blok 9 terletak di sebelah kiri pintu masuk utama. Pada blok 7 tidak terdapat bangunan heritage, sehingga bangunan-bangunan pertokoan yang terdapat pada blok ini dapat dirombak dan dibangun ulang. Lantai dasar dimanfaatkan untuk kegiatan ritel, dan terdapat 2 (dua) tower dan 1 (satu) slab apartemen dengan ketinggian yang berbeda. Tower A dan C memiliki ketinggian 6 (enam) lantai berukuran 20x16 m, dan slab B memiliki ketinggian 6 (enam) lantai berukuran 82x25,5 m.

Pada blok 9 terdapat bangunan heritage yang merupakan bekas toko Kimia Farma. Bangunan heritage yang ada tetap dipertahankan (seperti yang terlihat pada gambar di bawah). Sementara pertokoan yang lainnya dialih fungsikan dengan memaksimalkan KLB terhadap lahan blok ini sehingga didapatkan lantai dasar untuk kegiatan ritel dan terdapat 3 (dua) tower dan 1 (satu) slab apartemen dengan ketinggian yang berbeda. Tower A dan C memiliki ketinggian 5 (enam) lantai berukuran 14x20 m, dan slab B memiliki ketinggian 5 (enam) lantai berukuran 14x36 m serta tower D memiliki ketinggian 4 (empat) lantai berukuran 10x20 m. Khusus pada blok ini, unit-unit apartemennya berfungsi sebagai *service apartment* yang dapat disewakan bagi wisatawan dalam dan luar negeri. Sistem kemilikannya unit-unit apartemen pada blok ini tetap *strata title*, namun sistem pengelolaannya bekerja sama dengan pengembang blok yang bertugas menyewakan unit-unit apartemen kepada wisatawan maupun pengunjung yang ingin bermalam di lingkungan Pasar Baru. Keuntungan dari hasil sewa dihitung per hari dengan prosentase sistem bagi hasil antara pengembang dan pemilik unit hunian.



Gambar 4.15.

Blok 7 dan blok 9

(Sumber: Analisis pribadi)

Ø Blok 7

Data fisik lahan dan bangunan:

- Luas lahan = 2.869 m²; KDB = 75%; KLB = 3,0
- Luas lantai dasar untuk kegiatan ritel = 2.091 m²
- Luas total lantai keseluruhan = 8.067 m²
- Luas total untuk lantai hunian = 6.368 m²

- Luas lahan parkir = Luas lahan x KLB x 30% = 2.582,10 m²
- Terdapat 3 (dua) tower apartemen
Luas total untuk tower A = 2.590 m², ketinggian = 5 lantai
Luas total untuk tower B = 7.562 m², ketinggian = 8 lantai

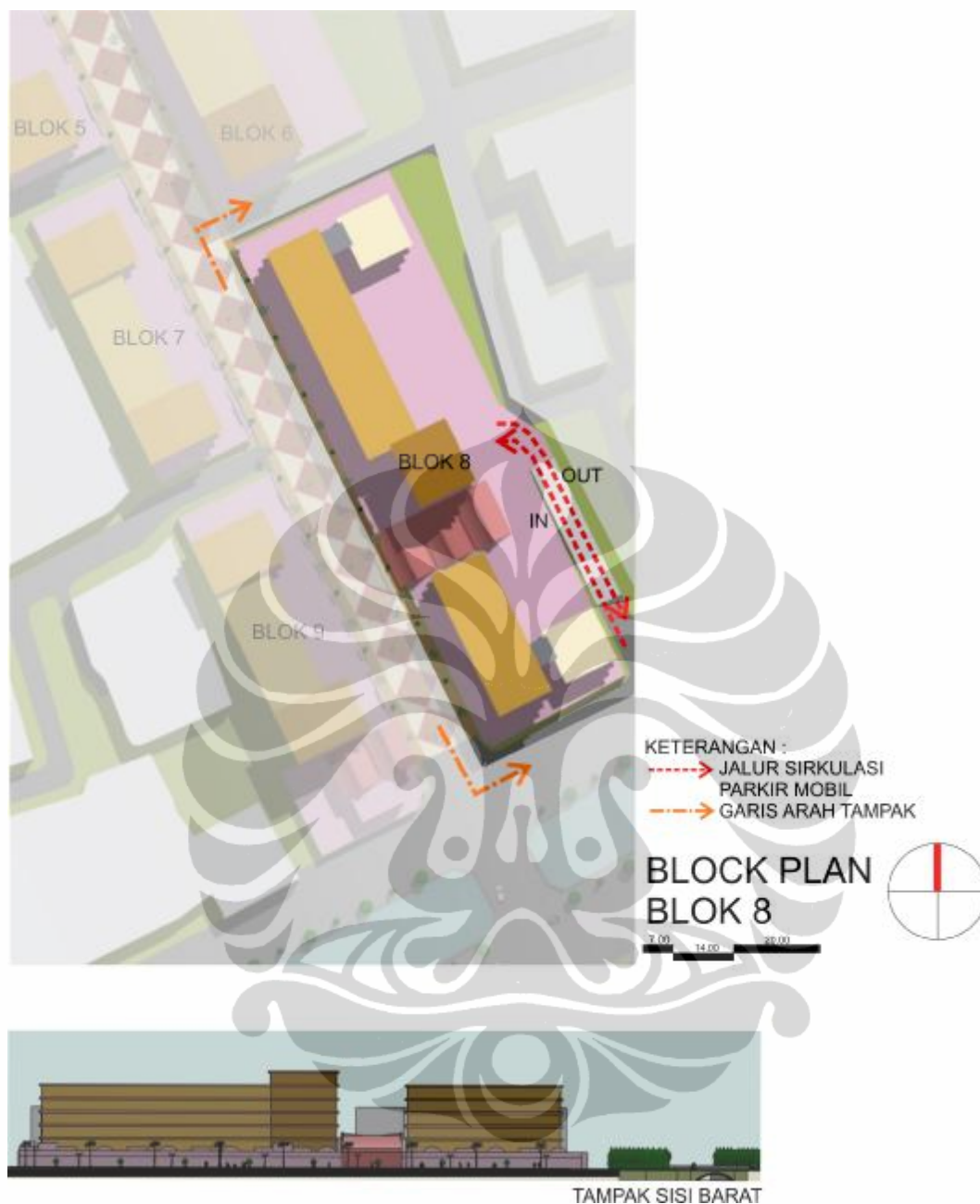
Ø Blok 9

Data fisik lahan dan bangunan:

- Luas lahan = 4.789 m²; KDB = 75%; KLB = 3,0
- Luas bangunan heritage = 728 m²
- Luas lantai dasar untuk kegiatan ritel = 2.648 m²
- Luas total lantai keseluruhan (tidak termasuk bangunan heritage) = 10.053 m²
- Luas total untuk lantai hunian = 5.416 m²
- Luas lahan parkir = Luas lahan x KLB x 30% = 3.186,90 m²
- Terdapat 2 (dua) tower apartemen
Luas total untuk tower A dan C = 2.800 m², ketinggian = 5 lantai
Luas total untuk slab B = 2.520 m², ketinggian = 5 lantai
Luas total untuk tower D = 800 m², ketinggian = 4 lantai

• Blok 8

Pada blok 8 terdapat bangunan heritage yaitu bangunan toko Kompak. Bangunan heritage yang ada tetap dipertahankan (seperti yang terlihat pada gambar di bawah). Sementara pertokoan yang lainnya dialih fungsikan dengan memaksimalkan KLB terhadap lahan blok ini sehingga didapatkan lantai dasar untuk kegiatan ritel. Terdapat 3 (tiga) tower dan 1 (satu) slab apartemen dengan ketinggian yang berbeda. Tower A dan E memiliki ketinggian 4 (enam) lantai berukuran 14x14 m, dan slab B memiliki ketinggian 5 (enam) lantai berukuran 60x14 m, tower C berukuran 20x14 memiliki ketinggian 6 (enam) lantai, slab D berukuran 40x14 m memiliki ketinggian 5 lantai.



Gambar 4.16.

Blok 8

(Sumber: Analisis pribadi)

Data fisik lahan dan bangunan:

- Luas lahan = 8.383 m²; KDB = 75%; KLB = 3,0
- Luas bangunan heritage = 462 m²
- Luas lantai dasar untuk kegiatan ritel = 6.100 m²

- Luas total lantai keseluruhan (tidak termasuk bangunan heritage) = 24.687 m²
- Luas total untuk lantai hunian = 18.463 m²
- Luas lahan parkir = Luas lahan x KLB x 30% = 7.544,70 m²
- Terdapat 2 (dua) tower apartemen
 Luas total untuk tower A dan E = 1.568 m², ketinggian = 4 lantai
 Luas total untuk tower C = 1.680 m², ketinggian = 6 lantai
 Luas total untuk slab B = 4.200 m², ketinggian = 5 lantai
 Luas total untuk slab D = 2.800 m², ketinggian = 5 lantai

Pengembangan lingkungan Pasar Baru dilakukan selama periode 3 tahun, Untuk mengetahui apakah proyek ini layak untuk dikembangkan atau tidak, nilai proyek Pasar Baru di masa kini mulai dari tahun pertama (NPV) haruslah lebih besar daripada nol (0). Dengan IRR > daripada bunga bank (12%). Perhitungan NPV dan IRR dapat kita lihat pada tabel di bawah ini.

Tahun	Modal (dalam juta rupiah)	Cash Outflow (dalam juta rupiah)	Total Cost (dalam juta rupiah)	Benefit (dalam juta rupiah)	Net Benefit (dalam juta rupiah)	Discount Factor 12%	Present Value (PV) (dalam juta rupiah)
1.00	Rp.485,000.00	Rp.738,320.85	Rp1,223,320.85	Rp1,476,641.70	Rp253,320.85	0.89285714	Rp226,179.33
2.00	Rp.15,000.00	Rp.347,518.22	Rp362,518.22	Rp695,036.44	Rp332,518.22	1.69005102	Rp561,972.76
3.00	-	Rp.55,382.78	Rp55,382.78	110,765.57	Rp55,382.78	2.40183127	Rp133,020.10
						NPV	Rp921,172.19
						IRR	0.36 (36%)

Tabel 4.9.

Perhitungan Net Present Value (NPV) & Internal Rate of Return (IRR)

(Sumber: Analisis pribadi)

Setelah melakukan analisis-analisis di atas, temuan yang dihasilkan adalah mengembangkan Pasar Baru menjadi lingkungan *mix used* (campuran) yang bertemakan wisata belanja bertaraf internasional, dengan aktivitas utamanya yaitu kegiatan berhuni untuk mengoptimalkan pertumbuhan lingkungan didukung dengan kegiatan ritel sebagai daya tarik wisata belanja Pasar Baru.

Upaya yang dapat dilakukan agar Pasar Baru dapat menjadi lingkungan wisata belanja heritage adalah dengan mempertahankan kondisi fisik bangunan-bangunan cagar budaya. Kegiatan perdagangan ritel pada bangunan-bangunan ini, meliputi penjualan kebutuhan tersier berupa berbagai macam souvenir khas Indonesia untuk wisatawan; benda-benda untuk kegiatan ibadah, khususnya bagi umat Hindhu dan Budha; jamu dan obat-obatan tradisional.

Pengembangan lingkungan Pasar Baru selama periode waktu 3 tahun diharapkan dapat berkelanjutan (*sustainable*) untuk membantu pertumbuhan ekonomi di lingkungan ini. Setelah pembangunan Pasar Baru selesai, dapat disusul dengan mengembangkan areal-areal di sekitarnya untuk mendukung Pasar Baru sebagai lingkungan wisata belanja heritage.



Gambar 4.17.

Perspektif Lingkungan Pasar Baru

(Sumber: Analisis pribadi)