



UNIVERSITAS INDONESIA

PENGEMBANGAN PASAR BARU, JAKARTA

TESIS

MIRANDA INDRIANI INDRA

0606003972

**FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
KEKHUSUSAN REAL ESTATE
DEPOK
JULI, 2009**



UNIVERSITAS INDONESIA

PENGEMBANGAN PASAR BARU, JAKARTA

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister

Arsitektur

MIRANDA INDRIANI INDRA

0606003972

**FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
KEKHUSUSAN REAL ESTATE
DEPOK
JULI 2009**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar**

Miranda Indriani Indra

0606003972

15 Juli 2009

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh : Miranda Indriani Indra
 Nama : Miranda Indriani Indra
 NPM : 0606003972
 Program Studi : Arsitektur Program Kekhususan Real Estate
 Judul Tesis :

PENGEMBANGAN PASAR BARU, JAKARTA

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Arsitektur pada Program Studi Arsitektur Bidang Kekhususan Real Estate, Fakultas Arsitektur, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ir. Azrar Hadi., Ph.D (.....)

Pembimbing : Ir. Teguh Utomo Atmoko., MURP (.....)

Penguji : Ir. A.Hery Fuad., M.Eng (.....)

Penguji : Ir. Emirhadi Suganda., MSc., Ph.D (.....)

Penguji : Ir. A.Sadili., MSi (.....)

Ditetapkan di : Depok
 Tanggal : 15 Juli 2009

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya, tesis ini bisa terselesaikan. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Arsitektur Jurusan Arsitektur pada Fakultas Teknik Universitas Indonesia.

Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

- (1) Ir. Azrar Hadi, Ph.D selaku dosen pembimbing I dan Ir. Teguh Utomo Atmoko, MURP selaku dosen pembimbing II yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan skripsi ini;
- (2) Dinas Tata Ruang dan Dinas Pariwisata Propinsi DKI Jakarta, Pengembang Pasar Baru Residence, Pemilik Pertokoan di Pasar Baru, yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data yang saya perlukan;
- (3) Orang tua, Suami dan keluarga saya yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral; dan
- (4) Para sahabat yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, saya berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 15 Juli 2009

Miranda Indriani Indra

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Miranda Indriani Indra
NPM : 0606003972
Program Studi : Real Estate
Departmen : Arsitektur
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

PENGEMBANGAN PASAR BARU, JAKARTA

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Depok

15 Juli 2009

Miranda Indriani Indra

ABSTRAK

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

PENGEMBANGAN PASAR BARU JAKARTA

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

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

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

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

ABSTRACT

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

THE DEVELOPMENT OF PASAR BARU JAKARTA

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

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

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

Keywords: Heritage, Land Use, Development, Yield.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINILITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
UCAPAN TERIMA KASIH	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR & FIGUR.....	x
DAFTAR TABEL, SKEMA & DIAGRAM	xii
I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Permasalahan	1
1.2. Perumusan Masalah.....	6
1.3. Pertanyaan Penelitian	7
1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
1.4.1. Tujuan Penelitian	7
1.4.2. Manfaat Penelitian.....	7
1.5. Batasan Penelitian.....	7
1.6. Struktur Penulisan	8
1.7. Alur Fikir	9
II. KAJIAN TEORI	10
2.1. Pertumbuhan dan Perkembangan Kota	11
2.2. Lingkungan Wisata Belanja Heritage	18
2.2.1. Pengertian Wisata	18
2.2.2. Pengertian Heritage	25
2.2.3. Lingkungan Binaan (<i>The Built Environment</i>) wisata belanja	
<i>Heritage</i>	27
2.2.4. Pemanfaatan <i>The Built Environment</i> sebagai	
<i>Wisata Heritage</i>	32
2.3. Pengembangan dan Investasi Properti pada	
Lingkungan Wisata Belanja <i>Heritage</i>	34
2.3.1. Analisa Pasar Properti pada	
Lingkungan Wisata Belanja <i>Heritage</i>	42
2.3.1.1. Analisa Permintaan Properti	
(<i>Analysing Demand of Property</i>)	43

2.3.1.2. Analisa Persediaan Pasar (<i>Analysing Supply of Property</i>)	46
2.3.2. Analisa Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest & Best Used Analyse</i>) pada Lingkungan Wisata Belanja <i>Heritage</i>	50
2.3.3. Studi Kelayakan Properti pada Lingkungan Wisata Belanja <i>Heritage</i>	56
III. METODE PENELITIAN	60
3.1. Survey Literatur	65
3.2. Penelitian Lapangan	66
IV. ANALISIS PENGEMBANGAN PASAR BARU JAKARTA.....	74
4.1. Pasar Baru Di Masa Kini	74
4.1.1. Pertumbuhan Lingkungan Pasar Baru	81
4.1.2. Penggunaan Tanah pada Lingkungan Pasar Baru	82
4.1.3. Pola Jaringan Jalan pada Lingkungan Pasar Baru	86
4.2. Pengembangan Heritage Pasar Baru	93
4.3. Pengembangan Pasar Baru di Masa Yang Akan Datang	98
4.3.1. Kegiatan Ritel pada Lingkungan Pasar Baru	111
4.3.2. Kegiatan Hunian pada Lingkungan Pasar Baru	113
4.3.3. Kegiatan Perkantoran pada Lingkungan Pasar Baru	116
4.3.4. Kegiatan Campuran pada Lingkungan Pasar Baru	119
V. KESIMPULAN DAN PENUTUP	135
5.1. Kesimpulan	135
5.2. Saran	136
DAFTAR REFERENSI	138

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1.	Kondisi pedestrian Jalan Pasar Baru Raya	4
Gambar 1.2.	Flow arus kegiatan pengunjung dan pedagang	4
Gambar 1.3.	Jalan Pasar Baru Raya tempo dulu	5
Gambar 1.4.	Jalan Pasar Baru Raya pada saat ini	5
Skema 2.1.	Klasifikasi <i>Traveller</i>	21
Grafik 2.1.	Pertumbuhan Wisatawan Dunia	22
Skema 2.2.	Sistem Pariwisata	23
Figur 2.1.	Elemen-elemen Pariwisata.....	24
Figur 2.2.	Empat issue utama pada proyek <i>heritage</i>	30
Gambar 2.1	Kawasan Little India	33
Skema 3.1.	Urutan meneliti Pasar Baru	61
Diagram 3.1.	Pola Pergerakan Pengunjung Pasar Baru	64
Gambar 3.1.	Peta Lingkungan Pasar Baru	71
Gambar 3.2.	Gapura Utama Pasar Baru	72
Gambar 3.3.	Gapura Belakang Pasar Baru	72
Gambar 4.1.	Peta Rencana Peruntukan Wilayah Kecamatan Sawah Besar	75
Gambar 4.2.	Pencapaian ke Jalan Pasar Baru Raya.....	76
Gambar 4.3.	Kondisi Jalan Samanhudi di siang hari	77
Gambar 4.4.	Situasi Jalan Pasar Baru Raya pada pukul 15.00 WIB	79
Gambar 4.5.	Pedagang Kaki Lima di Jalan Pasar Baru Raya	80
Gambar 4.6.	Bangunan Harco Pasar Baru dan PD.Pasar Jaya	83
Gambar 4.7.	Toko Kompak sebagai salah satu bangunan heritage	83
Gambar 4.8.	Jumlah prosentase kegiatan di Jalan Pasar Baru Raya	85
Diagram 4.1.	Pembagian Prosentase Kegiatan di Pasar Baru	98
Gambar 4.9.	Pemintakatan Lingkungan Pasar Baru	104
Gambar 4.10.	Blok Plan Pengembangan Pasar Baru	107
Gambar 4.11.	Blok 1 dan Blok 3	122
Gambar 4.12.	Blok 2 dan 4	124
Gambar 4.13.	Blok 5	126
Gambar 4.14.	Blok 6	128

Gambar 4.15. Blok 7 dan 9 130
Gambar 4.16. Blok 8 132
Gambar 4.17. Perspektif Lingkungan Pasar Baru 134



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1.	Klasifikasi daerah-daerah perkotaan	17
Tabel 3.1.	Data pemakai properti Pasar Baru.....	63
Tabel 3.2.	Data Pengunjung Pasar Baru	65
Tabel 4.1.	Atribut-atribut Pasar Baru	90
Tabel 4.2.	Rencana Intensitas Ruang Kelurahan Pasar Baru Tahun 2005	91
Tabel 4.3.	Eksisting Intensitas Lahan di Pasar Baru	92
Tabel 4.4.	Luas Eksisting & Pengembangan Lahan di Pasar Baru	105
Tabel 4.5.	Luas lantai keseluruhan Eksisting & Pengembangan di Pasar Baru	106
Tabel 4.6.	Atribut-atribut kegiatan ritel	113
Tabel 4.7.	Atribut-atribut kegiatan hunian	115
Tabel 4.8.	Atribut-atribut kegiatan perkantoran	118

