

**STUDI TRANSFORMASI PENGGUNAAN PASAR
PALMERAH**

**(OBJEK STUDI : PASAR PALMERAH, KELURAHAN
GELORA, KECAMATAN TANAH ABANG, JAKARTA
PUSAT)**



Oleh :

**Amelya Putri Sakie
345160001**

Tugas Akhir ini ditulis untuk memenuhi sebagian persyaratan
dalam mendapatkan gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA,
KONSENTRASI REAL ESTATE
JURUSAN ARSITEKTUR DAN PERENCANAAN
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2020**

**FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

TANDA PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nama : Amelya Putri Sakie
N.I.M. : 345160001
PROGRAM STUDI : Perencanaan Wilayah dan Kota

Judul Tugas Akhir

**Studi Transformasi Penggunaan Pasar Palmerah (Objek studi : Pasar Palmerah,
Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat)**

Telah diuji pada Sidang Komprehensif pada tanggal 16-17 Juli 2020 dan dinyatakan lulus, dengan majelis penguji terdiri atas:

1. Ketua : Dr. Ir. Parino Rahardjo, MM.
2. Anggota : Dr. Ing. Suryadi Santoso
Suryono Herlambang, ST., MSc.

Jakarta, 27 Juli 2020

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Dr. Ir. Parino Rahardjo, MM.

Dr. Ing. Suryadi Santoso

Mengetahui,
Kaprosdi

Regina Suryadjaja, ST., MT.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan kesehatan dan kesempatan kepada penulis sehingga mampu menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini dengan baik dan tepat

Laporan Tugas Akhir yang berjudul Studi Transformasi Penggunaan Pasar Palmerah ini merupakan mata kuliah wajib di Prodi Perencanaan Kota dan Real Estate Universitas Tarumanagara yang harus penulis penuhi sebagai syarat kelulusan Sarjana S1 Perencanaan Wilayah dan Kota Konsentrasi Real Estate.

Dalam penyusunan laporan ini penulis menyadari bahwa laporan ini dapat terselesaikan dengan tepat waktu dan baik dengan dukungan dan bantuan berbagai pihak. Untuk itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Keluarga yang selalu mendukung memberikan semangat , mendoakan dari awal hingga akhir penyelesaian laporan ini
2. Dr. Ing. Jo Santoso, Suryono Herlambang, ST, Msc, dan Dr.Ir.Parino Rahadjo,M.M. selaku dosen pembimbing mata kuliah tugas akhir yang telah banyak memberikan arahan, masukan dan bimbingan dalam proses penyusunan laporan ini
3. Bapak Moh. Ridwannudin, SE, selaku Manager Pasar Palmerah, Bapak M. Sesar Budiarsa, S.Pd selaku Asisten Manager dan Bapak Azhar, ST selaku Divisi Perencanaan PD. Pasar Jaya, yang telah memberikan waktu dan bantuannya untuk memberikan data terkait.
4. Teman teman satu jurusan dan satu angkatan Perencanaan Kota dan Real Estate telah berjuang bersama selama 4 tahun , Grup lucu yang selalu menemani dan berjuang bersama saat deadline Aurelia , Julian , dan Jeremia selama 4 tahun ini, Penulis menyadari bahwa laporan ini masih jauh dari kata sempurna sehingga kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan. Akhir kata penulis mengucapkan Terima kasih .

Jakarta ,10 Juli 2020

Amelya Putri Sakie

Abstrak

Pasar Palmerah merupakan salah satu Pasar tradisional yang berdiri sejak zaman Batavia dan dikelola oleh PD. Pasar Jaya di revitalisasi pada tahun 1999 dan masa pakai Pasar Palmerah telah habis pada Juli 2019. Menurut hasil survey 10 tahun belakangan ini terjadi penurunan pengunjung yang kerap dirasakan oleh pedagang di Pasar Palmerah. Perubahan fungsi ruang yang terjadi mempengaruhi aktivitas dan pola jual beli di Pasar Palmerah. Kondisi fisik bangunan Pasar mengalami banyak penurunan, menyebabkan Pasar Palmerah semakin kehilangan eksistensinya. Pasar Palmerah berada di kawasan yang ramai dengan fungsi sebagai titik perpindahan moda transportasi umum sehingga PD. Pasar Jaya dalam menanggapi hak pakai Pasar Palmerah yang telah habis dan untuk memperbaiki citra Pasar maka direncanakan pengembangan Pasar di Pasar Palmerah yang dipadukan dengan fungsi hunian. Tujuan dari penelitian ini Teridentifikasi Prinsip Prinsip dasar perancangan kembali (Redesign) Pasar Palmerah dengan memperhatikan perubahan/ transformasi pola jual beli di Pasar Palmerah dan potensi lokasi Pasar. Pendekatan kualitatif digunakan untuk mendeskripsikan kondisi eksisting Pasar dan mengidentifikasi aspek pasar yang mengalami transformasi. Hasil akhir menunjukkan terjadi perubahan secara fisik serta transformasi aktivitas Pasar Palmerah dari segi penjual, pembeli, serta pengelola namun antar stakeholder tidak ada terkoordinasi dalam menanggapi transformasi. Rencana perubahan konsep pasar bertentangan dengan RDTR Kota serta belum terdapat pasar yang berhasil menerapkan konsep tersebut di Indonesia namun karena berada di lokasi yang strategis mungkin saja rencana PD. Pasar Jaya dapat dilakukan di Pasar Palmerah

Kata Kunci : Aktivitas; Pasar Tradisional; PD. Pasar Jaya ;Revitalisasi ;Transformasi

Abstract

Palmerah Market is one of the traditional market which was established since the time of Batavia and was managed by PD. Pasar Jaya in revitalization in 1999 and the usage period of Palmerah market has run out on July 2019. According to the survey results 10 years lately there is a decline of visitors often felt by traders in Palmerah market. Changes in the function of space affecting the activities and patterns of buying and selling in Palmerah market. The physical condition of market building suffered a lot of decline, causing Palmerah market to lose its existence. Palmerah Market is located in a crowded area with functions as a transfer point of public transportation so PD. Pasar Jaya In response to the right to use Pasar Palmerah and to improve the market image then planned market development in Palmerah market that combined with residential function. The purpose of this research is identified basic principle of re-planning (Redesign) Palmerah market with attention to changes/transformation pattern of buying and selling in Palmerah market and potential market location. A qualitative approach is used to describe the existing market conditions and identify the market aspects that are experiencing transformation. The final result showed a physical change and the transformation of Palmerah market activity in terms of sellers, buyers, and managers but among the stakeholders was not there coordinated in the reply transformation. The plan of changing market concept contradicts with City Planning and not yet there is a market that successfully terrorized the concept in Indonesia but because it is in a strategic location may be a PD plan. Pasar Jaya can be done at Palmerah market

Keywords: Activity; PD. Pasar Jaya; Revitalization ; Traditional market;Transformation

PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Amelya Putri Sakie

NIM : 345160001

Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota Konsentrasi Real Estate

Menyatakan bahwa Tugas Akhir dengan judul :

**Studi Transformasi Penggunaan Pasar Palmerah (Objek Studi : Pasar Palmerah,
Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat)**

Merupakan hasil karya asli, bukan jiplakan dari Tugas Akhir atau Karya Tulis orang lain.
Jika di kemudian hari ternyata tidak sesuai dengan pernyataan di atas, penulis bersedia
untuk mempertanggung jawabkannya

Jakarta, 10 Juli 2020

Amelya Putri Sakie

Daftar Isi

TANDA PENGESAHAN TUGAS AKHIR	i
KATA PENGANTAR.....	ii
Abstrak.....	iii
<i>Abstract</i>	<i>iv</i>
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	v
Daftar Isi	vi
Daftar Gambar	x
Daftar Tabel.....	xiv
Daftar Lampiran	xvi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Pembatasan Masalah	4
1.3.1 Batasan Substansial.....	4
1.3.2 Batasan Geografi	4
1.4 Tujuan	4
BAB 2 TINJAUAN TEORI.....	5
2.1 Pasar	5
2.1.1 Pengelola Pasar di DKI Jakarta.....	6
2.1.2 Pasar Menurut Jenis Barang	6
2.1.3 Pasar menurut skala kegiatan	7
2.1.4 Pasar Menurut waktunya	8
2.1.5 Pasar rakyat di klasifikasi menjadi 4 tipe	8

2.1.6 Ciri Pasar berdasarkan tempat berjualan (Lilananda):.....	10
2.1.7 Lingkup lingkungan Pasar tradisional	10
2.1.8 Kondisi Pasar Tradisonal.....	11
2.2 Revitalisasi.....	12
2.2.1 Revitalisasi Pasar	12
2.2.2 Prinsip Revitalisasi	12
2.2.3 Konsep Pasar Terpadu	13
2.3 Re- Development	13
BAB 3 METODELOGI PENELITIAN	14
3.1 Lokasi dan Waktu Penelitian	14
3.2 Sasaran Penelitian	14
3.3 Metode Pengumpulan Data	14
3.3.1 Jenis Data	14
3.2.2 Teknik Pengumpulan Data Primer	15
3.2.3 Teknik Pengumpulan Data Sekunder.....	16
3.4 Metode Analisis.....	16
BAB 4 PROFIL OBJEK STUDI.....	18
4.1 Profil Objek Studi	18
4.2 Kondisi Eksisting Pasar Palmerah	19
4.2.1 Fasilitas.....	19
4.2.2 Aktivitas dalam Bangunan	20
4.3 Tapak.....	29
4.3.1 Akses Masuk dan Parkir lantai dasar Pasar Palmerah	29
4.3.2 Aktivitas Sekitar Tapak	30
4.4 Lokasi	32
4.4.1 Transportasi Umum dan Aksesibilitas Sekitar	32

4.4.2 Karakteristik Lahan Sekitar Lokasi	37
4.4.3 Aktivitas Sekitar Lokasi	37
4.5 . Pengelolaan.....	39
4.5.1 Pengelolaan Sampah	39
4.5.2 Pengelolaan Parkir.....	40
4.5.3 Harga Service Charge	41
4.5.4 Struktur Organisasi PD. Pasar Jaya dan Pasar Palmerah.....	41
4.5.5 Visi & Misi Perumda Pasar Jaya	42
4.6 Gambaran Awal Pengunjung.....	42
BAB 5 ANALISIS.....	46
5.1 Analisis Kebijakan.....	46
5.1.1 Keterangan Rencana Kota (KRK).....	46
5.1.2 Kebijakan Revitalisasi Pasar Tradisional	47
5.2 Analisis Lokasi	52
5.2.1. Aksesibilitas dan Transportasi Umum	52
5.2.2 Proximity	55
5.2.3 Analisis Kemacetan Berdasarkan Karakteristik Sekitar Lokasi	57
5.3 Analisi Tapak	66
5.3.1 Batas Pasar Palmerah	66
5.3.2 Akses Masuk , Parkir , <i>Loading Dock</i> dan pengelolaan sampah.....	68
5.4 Analisis Bangunan	73
5.4.1 Analisis Fasilitas Umum Pasar Palmerah berdasarkan SNI Pasar Rakyat	73
5.3.2 Analisis Akses masuk dan Zoning perantai	76
5.5 Analisis Aktivitas Pasar Palmerah	88
5.5.1 Sekitar Lokasi Pasar Palmerah	88
5.5.2 Aktivitas Tapak Pasar Palmerah.....	93

5.5.3 Analisis Aktivitas Bangunan Pasar	97
5.6 Analisis Transformasi Pasar Palmerah	101
5.6.1 Perubahan / Transformasi	101
5.6.2 Aspek yang mengalami penurunan dan peningkatan.....	104
5.7 Analisis Studi Banding	106
5.7.1. Pasar Modern BSD.....	106
5.7.2 Pasar Agung Peninjoan , Denpasar	107
BAB 6 KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	111
6.1 Kesimpulan.....	111
6.2 Rekomendasi.....	112
DAFTAR PUSTAKA	114

Daftar Gambar

Gambar 3.1 Kecamatan Tanah Abang	14
Gambar 3.2 Jl. Palmerah Barat RT.4/RW.2, Gelora.....	14
Gambar 4.1 Tampak Depan Pasar Palmerah.....	18
Gambar 4.2 Persentasi <i>Occupancy</i> Tempat Usaha	19
Gambar 4.3 Fasilitas di Pasar Palmerah.....	20
Gambar 4.4 Denah Lantai Dasar	22
Gambar 4.5 <i>Occupancy</i> Lantai Dasar	23
Gambar 4.6 Persentase Jenis Jualan Lantai Dasar	23
Gambar 4.7 Penjual Bahan Makanan di Lt.Dasar	23
Gambar 4.8 Denah Lantai 1 ..	24
Gambar 4.9 <i>Occupancy</i> Lantai 1.....	25
Gambar 4.10 <i>Occupancy</i> Lantai 1.....	25
Gambar 4.11 Pedagang di Lantai 1	25
Gambar 4.12 Denah Lantai 2	26
Gambar 4.13 kondisi Eksisting lantai 2	26
Gambar 4.14 Denah Lantai 3	27
Gambar 4.15 <i>Occupancy</i> Lantai 3.....	27
Gambar 4.16 Onderdil Lantai 3	28
Gambar 4.17 Denah Lantai 4	28
Gambar 4.18 Lapangan Futsal Lantai 4	29
Gambar 4.19 Denah Akses masuk dan Parkir Pasar Palmerah.....	29

Gambar 4.20 Area Parkir Outdoor	29
Gambar 4.21 Pintu Masuk Pasar Palmerah.....	30
Gambar 4.22 Aktivitas Sekitar Tapak Siang Hari.....	31
Gambar 4.23 Aktivitas Sekitar Tapak Sore Hari	31
Gambar 4.24 Aktivitas Sekitar Tapak Subuh Hari.....	32
Gambar 4.25 Peta Aksesibilitas Pasar Palmerah.....	32
Gambar 4.26 Aksesibilitas Menuju Pasar Palmerah	33
Gambar 4.27 arus lalu lintas weekday pagi	33
Gambar 4.28 arus lalu lintas weekday sore	33
Gambar 4.29 arus lalu lintas weekend pagi	34
Gambar 4.30 arus lalu lintas weekend sore.....	34
Gambar 4.31 Peta Jalur KRL Lin Hijau	35
Gambar 4.32 Rute Transjakarta	35
Gambar 4.33 Rute Mikrolet	36
Gambar 4.34 Karakteristik Lokasi Sekitar Pasar Palmerah.....	37
Gambar 4.35 Peta PKL Siang Sekitar Lokasi Pasar	38
Gambar 4.36 Peta PKL Malam Sekitar Lokasi Pasar	39
Gambar 4.37 Peta PKL subuh Sekitar Lokasi Pasar	39
Gambar 4.38 TPA Pasar Palmerah.....	40
Gambar 4.39 Sampah yang menumpuk di Lantai 1	40
Gambar 4.40 Parkir Lantai 2.	40
Gambar 4.41 Parkir Lantai Dasar.....	40

Gambar 4.42 Struktur Organisasi Pasar Jaya dan Pasar Palmerah	41
Gambar 4.43 Peta tempat tinggal pengunjung	42
Gambar 5.1 RDTR 2030 Lokasi Pasar Palmerah.....	46
Gambar 5.2 Pencapaian menuju Pasar Palmerah	52
Gambar 5.3 Pedestrian Sekitar Lokasi Pasar	54
Gambar 5.4 Rencana LRT Jabodetabek	55
Gambar 5.5 Peta Proximity Pasar Palmerah	56
Gambar 5.6 Peta Penggunaan Lahan Sekitar Pasar Palmerah	57
Gambar 5.7 Karakteristik Lokasi	59
Gambar 5.8 Peta Analisis Kepadatan Lalu Lintas Lokasi (00.00 – 08.00)	60
Gambar 5.9 Ojek Online yang menunggu disekitar Stasiun	61
Gambar 5.10 Kepadatan Lalu Lintas Sekitar Stasiun	61
Gambar 5.11 Peta Analisis Kepadatan Lalu Lintas Lokasi (08.00 – 16.00)	62
Gambar 5.12 Kondisi lalu lintas siang hari di Jalan Palmerah Barat	63
Gambar 5.13 Peta Analisis Kepadatan Lalu Lintas Lokasi	63
Gambar 5.14 Peta Batas Tapak Pasar Palmerah	66
Gambar 5.15 Batas Tapak Pasar Palmerah	67
Gambar 5.16 Peta akses masuk, parkir dan <i>Loading Dock</i>	68
Gambar 5.17 Jalur Pejalan Kaki menuju Pasar.....	69
Gambar 5.18 Area Parkir	70
Gambar 5.19 Peta Area <i>Loading Dock</i> eksisting	71
Gambar 5.20 Area <i>Loading Dock</i>	71

Gambar 5.21 Sistem Persampahan di Pasar Palmerah.....	72
Gambar 5.22 kondisi eksisting fasilitas di Pasar Palmerah	75
Gambar 5.23 Gambar Akses Masuk Pasar.....	77
Gambar 5.24 Denah Lantai Dasar.....	78
Gambar 5.25 Kondisi Eksisting Lantai Dasar.....	79
Gambar 5.26 Denah Lantai 1	79
Gambar 5.27 Lantai 2.....	81
Gambar 5.28 Denah Lantai 3	82
Gambar 5.29 Lantai 3.....	83
Gambar 5.30 Denah Lantai 4	84
Gambar 5.31 Tarif Sewa Lapangan Futsal.....	85
Gambar 5.32 Lapangan Futsal lt.4	85
Gambar 5.33 PKL Sekitar Lokasi	88
Gambar 5.34 Aktivitas Tapak Pasar.....	93
Gambar 5.35 Aktivitas dalam Bangunan Pasar.....	97
Gambar 5.36 Program Belanja dari Rumah aja	103
Gambar 5. 37 Pasar Modern BSD sebagai Percontoha.....	106
Gambar 5.38 kondisi dalam bangunan pasar	106
Gambar 5.39 Kuliner malam.....	106
Gambar 5.40 Pasar Agung Peninjoan	108
Gambar 5.41 Kondisi Bangunan	108

Daftar Tabel

Tabel 4.1 Profil Objek Studi	18
Tabel 4.2 <i>Occupancy</i> Tempat Usaha dan Jenis Usaha.....	19
Tabel 4.3 Aktivitas dalam Bangunan	21
Tabel 4.4 Jumlah Jenis Jualan Lantai Dasar	22
Tabel 4.5 Jumlah Jenis Jualan Lantai.....	24
Tabel 4.6 Jumlah Tempat Usaha di lantai 3.....	27
Tabel 4.7 Aktivitas Sekitar Tapak.....	31
Tabel 4.8 Rute Transjakarta	36
Tabel 4.9 Rute Mikrolet	36
Tabel 4.10 Aktivitas Sekitar Lokasi Pasar Palmerah.....	38
Tabel 4.11 Serice Charge Pasar Palmerah	41
Tabel 4.12 Profil awal pengunjung Pasar Palmerah	43
Tabel 5.1 Perbandingan Rencana Kota dan Eksisting Pasar Palmerah	47
Tabel 5.2 Analisis Kebijakan	50
Tabel 5.3 Kendaraan Umum yang melewati Pasar Palmerah.....	53
Tabel 5.4 Tabel Proximity Pasar Palmerah.....	56
Tabel 5.5 Analisis Lokasi	65
Tabel 5.6 Analisis Tapak.....	72
Tabel 5.7 Tabel Analisis Fasilitas di Pasar berdasarkan SNI Pasar Rakyat..	73
Tabel 5.8 Kondisi Bangunan.	86

Tabel 5.9 Aktivitas Sekitar Lokasi Pasar	91
Tabel 5.10 Aktivitas Sekitar Lokasi Pasar	95
Tabel 5.11 Analisis Aktivitas dalam Bangunan Pasar	98
Tabel 5.12 Analisis Aktivitas	99
Tabel 5.13 Transformasi Pasar Palmerah.....	103
Tabel 5.14 Aspek yang Mengalami peningkatan dan Penurunan di Pasar Palmerah	105
Tabel 5.15 Studi Banding Pasar	109

Daftar Lampiran

Kerangka Pikir	Lampiran 1
Kerangka Analisis	Lampiran 2
SNI Pasar Rakyat	Lampiran 3
Dokumen Rencana Pengembangan Pasar Palmerah	Lampiran 4
Usulan Konsep Pasar Palmerah	Lampiran 5