

REVITALISASI TEMPAT PELELANGAN IKAN RAJAWALI BERBASIS PASAR WISATA

SKRIPSI PERANCANGAN
TUGAS AKHIR ARSITEKTUR
TAHUN 2023/2024

NURUN MUHAYMINUN PUTRI IMANI
D051181327



DEPARTEMEN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024



Optimized using
trial version
www.balesio.com

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

“Revitalisasi Tempat Pelelangan Ikan Rajawali Berbasis Pasar Wisata”

Disusun dan diajukan oleh

Nurun Muhayminun Putri Imani
D051181327

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin pada tanggal 19 Agustus 2024

Menyetujui

Pembimbing I



Dr. Ir. Syarif Beddu, MT.
NIP. 19580325 198601 1 001

Pembimbing II



Dr. Ir. Syahriana Syam, ST.,MT
NIP. 19751124 200604 2 032

Mengetahui



Dr. Ir. H. Edward Syarif, ST.,MT.
NIP. 19690612 199802 1 001



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI DAN PELIMPAHAN HAK CIPTA

Dengan ini saya menyatakan bahwa, skripsi berjudul "**Revitalisasi Tempat Pelelangan Ikan Rajawali Berbasis Pasar Wisata**" adalah benar karya saya dengan arahan dari pembimbing Dr. Ir. Syarif Beddu, MT. dan Dr. Ir. Syahriana Syam, ST., MT. Karya ilmiah ini belum diajukan dan tidak sedang diajukan dalam bentuk apa pun kepada perguruan tinggi mana pun. Sumber informasi yang berasal atau dikutip dari karya yang diterbitkan maupun tidak diterbitkan dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka skripsi ini. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan skripsi ini adalah karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut berdasarkan aturan yang berlaku.

Dengan ini saya melimpahkan hak cipta (hak ekonomis) dari karya tulis saya berupa skripsi ini kepada Universitas Hasanuddin.

Gowa, 19 Agustus 2024


Nurun Muhayminur Putri Imani
D051181327



Optimized using
trial version
www.balesio.com

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah Subhanahu wa Ta'ala atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi Tugas Akhir dengan judul “Revitalisasi Tempat Pelelangan Ikan Rajawali Berbasis Pasar Wisata”. Shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Rasulullah Shalallahu alaihi wasallam yang membawa cahaya petunjuk kepada seluruh umat manusia.

Tujuan dari pembuatan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana di Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin. Penulisan skripsi ini tentunya tidak lepas dari hambatan, namun berkat bantuan dari berbagai pihak, hambatan tersebut dapat diatasi hingga tersusunnya skripsi ini. Maka dari itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah membantu penulis:

1. Kedua orang tua, Mama, Diana M. Yusuf Ismail dan Bapak, Iman Sarwoko dan seluruh keluarga yang senantiasa mendoakan, memberikan kasih sayang, dukungan dan kepercayaan kepada penulis.
2. Bapak Dr. Ir. H. Edward Syarif, ST., MT. selaku Ketua Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin.
3. Ibu Prof. Dr. Ir. Triyatni Martosenjoyo, M. Si, selaku Kepala Laboratorium Perancangan yang senantiasa memberikan pelajaran dan arahan yang berharga.
4. Bapak Dr. Ir. Syarif Beddu, MT. dan Ibu Dr. Ir. Syahriana Syam, ST., MT. selaku Pembimbing I dan Pembimbing II, terima kasih atas bimbingan, dukungan, motivasi dan kepercayaannya selama proses Tugas Akhir ini.
5. Ibu Dr. Rahmi Amin Ishak, ST., MT. selaku Penguji, terima kasih atas bimbingan, saran, masukan dan pertanyaan membangun selama proses Tugas Akhir ini.
6. Segenap dosen dan staff akademik yang senantiasa membantu dalam memberikan ilmu serta fasilitas pada penulis hingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

Azizah, Eva, Rhara, Agan, Eva Winanda, Wiko, Ade, Alfaadh, Ryan, Awin dan seluruh teman – teman Arsitektur 2018 FT-UH, terima kasih atas



segala cerita, motivasi dan bantuannya selama proses perkuliahan yang panjang ini.

8. Keempat adik saya yang sering mewarnai hari – hari saya yang tenang menjadi cukup rusuh :)
9. Sahabat – sahabat SMA saya, para Sebelas Patriot, terima kasih banyak atas doa dan dukungannya, tidak peduli sejauh apa pun jaraknya.

Gowa, 19 Agustus 2024



Nurun Muhayminun Putri Imani



ABSTRAK

NURUN MUHAYMINUN PUTRI IMANI. **Revitalisasi Tempat Pelelangan Ikan Berbasis Pasar Wisata** (dibimbing oleh Dr. Ir. Syarif Beddu, MT. dan Dr. Ir. Syahriana Syam, ST., MT.)

Kota Makassar dikenal sebagai “Waterfront City” karena letaknya dekat pesisir dengan beberapa sungai yang mengalir ke dalam kota, sehingga memiliki potensi maritim di sektor perikanan dan pariwisata. Namun, potensi ini belum dimanfaatkan optimal akibat berbagai hambatan. Upaya pengelolaan dan pemasaran sektor perikanan didukung oleh sarana distribusi seperti Tempat Pelelangan Ikan (TPI) dan pasar tradisional. TPI Rajawali adalah salah satu sarana distribusi yang tidak berjalan optimal sehingga potensi perikanan belum maksimal. Salah satu masalahnya adalah perubahan kehidupan masyarakat nelayan setelah adanya reklamasi. Selain itu, penurunan kualitas kawasan akibat sarana dan prasarana yang kurang memadai mengganggu kenyamanan pengguna. Jika kondisi TPI terus memburuk, kawasan tersebut bisa menjadi mati. Oleh karena itu, diperlukan upaya revitalisasi untuk mengembalikan dan meningkatkan kualitas kawasan guna memaksimalkan pengelolaan sektor perikanan.

Kata Kunci : Waterfront City, Potensi Maritim, Perikanan, TPI Rajawali, Revitalisasi



ABSTRACT

NURUN MUHAYMINUN PUTRI IMANI. **Revitalization of Fish Auction Places based on Tourist Market** (Supervised by Dr. Ir. Syarif Beddu, MT. and Dr. Ir. Syahriana Syam, ST., MT.)

Makassar City is known as the "Waterfront City" due to its proximity to the coast and several rivers that flow into the city, giving it maritime potential in the fisheries and tourism sectors. However, this potential has not been optimally utilized due to various obstacles. Efforts to manage and market the fisheries sector are supported by distribution facilities such as fish auction places (TPI) and traditional markets. TPI Rajawali is one such distribution facility that does not operate optimally, thereby not maximizing fisheries potential. One issue is the change in the lives of local fishermen after reclamation. Additionally, the decline in the quality of the area due to inadequate facilities disrupts user comfort. If the condition of the TPI continues to deteriorate, the area could eventually become inactive. Therefore, revitalization efforts are needed to restore and improve the quality of the area to maximize fisheries management.

Keywords : Waterfront City, Maritime Potential, Fisheries, TPI Rajawali, Revitalization



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
1. Non Arsitektural.....	4
2. Arsitektural	4
C. Tujuan dan Sasaran Pembahasan	4
1. Tujuan Pembahasan	4
2. Sasaran Pembahasan	5
D. Batasan Masalah dan Lingkup Pembahasan	5
1. Batasan Masalah.....	5
2. Lingkup Pembahasan.....	5
BAB II	6
TINJAUAN PUSTAKA	6
A. Tinjauan Revitalisasi	6
1. Pengertian Revitalisasi.....	6
2. Pengertian Pelestarian.....	6
3. Upaya Pelestarian Bangunan	7
4. Tujuan Revitalisasi	8
5. Permasalahan pada Kawasan.....	8
B. Tinjauan Tempat Pelelangan Ikan	9
1. Pengertian Tempat Pelelangan Ikan.....	9
Tujuan Tempat Pelelangan Ikan.....	10
Fungsi Tempat Pelelangan Ikan	10
Ketentuan Tempat Pelelangan Ikan.....	11
Jenis Tempat Pelelangan Ikan	12



6.	Aktivitas Tempat Pelelangan Ikan	13
7.	Fasilitas Tempat Pelelangan Ikan.....	14
C.	Tinjauan Tempat Pelelangan Ikan Rajawali	15
1.	Kondisi Tempat Pelelangan Ikan Rajawali.....	15
2.	Permasalahan Tempat Pelelangan Ikan Rajawali.....	16
D.	Tinjauan Konsep Pasar Wisata	17
1.	Pengertian Pasar.....	17
2.	Fungsi dan Peran Pasar.....	17
3.	Pengertian Wisata	18
4.	Jenis – Jenis Wisata.....	18
5.	Pengertian Pasar Wisata.....	21
6.	Fasilitas Pasar Wisata	22
E.	Studi Banding Bangunan Sejenis	22
1.	Pasar Ikan Modern Muara Baru, Jakarta Utara	22
2.	Toyosu Fish Market, Jepang	24
3.	Sydney Fish Market, Australia	28
4.	Analisis Studi Komparasi.....	31
BAB III.....	33	
METODE PEMBAHASAN	33	
A. Jenis Pembahasan.....	33	
B. Lokasi Proyek	33	
C. Waktu Pembahasan.....	33	
D. Pengumpulan Data	33	
1.	Studi Pustaka	33
2.	Studi Banding.....	33
3.	Survei Lapangan	34
E. Analisis Data	34	
F. Sistematika Pembahasan	34	
G. Kerangka Berpikir	36	
BAB IV	37	
1.1.1. FASILITAS TEMPAT PELELANGAN IKAN RAJAWALI BERBASIS PASAR	37	
1.1.2. KAWASAN PASAR IKAN RAJAWALI BERBASIS PASAR	37	
1.1.3. KONDISI FISIK KOTA MAKASSAR	37	
1.1.4. KONDISI WILAYAH KOTA MAKASSAR	37	



2.	Kondisi Iklim dan Geografi Kota Makassar	38
B.	Kondisi Non Fisik.....	39
1.	Jumlah Penduduk Kota Makassar	39
2.	Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar	41
C.	Analisis Pendekatan Makro.....	47
1.	Analisis Lokasi	47
2.	Analisis Tapak.....	48
3.	Analisis Tata Ruang Luar	49
D.	Analisis Pendekatan Mikro.....	56
1.	Analisis Jenis Kegiatan.....	56
2.	Analisis Pelaku dan Pola Kegiatan	56
3.	Analisis Kebutuhan Ruang	58
4.	Analisis Pengelompokan Ruang.....	63
5.	Analisis Besaran Ruang	66
6.	Analisis Perhitungan Lantai Bangunan	76
7.	Analisis Sistem Struktur.....	76
8.	Analisis Sistem Pencahayaan	79
9.	Analisis Sistem Penghawaan	84
10.	Analisis Sistem Jaringan Air	85
11.	Analisis Sistem Utilitas Bangunan	86
BAB V	92
ACUAN PERANCANGAN REVITALISASI TEMPAT PELELANGAN IKAN RAJAWALI BERBASIS PASAR WISATA	92
A.	Konsep Dasar Perancangan Makro	92
1.	Konsep Analisis Tapak.....	92
2.	Konsep Tata Massa	98
3.	Konsep Tata Ruang Luar Bangunan	99
4.	Konsep Gubahan Bentuk	102
5.	Konsep Fasad Bangunan	103
B.	Konsep Dasar Perancangan Mikro	103
	Konsep Kebutuhan Ruang	103
	Konsep Pola Hubungan Ruang	104
	Konsep Interior Bangunan.....	107
	Konsep Sistem Struktur.....	109



5. Konsep Sistem Pencahayaan.....	110
6. Konsep Sistem Penghawaan.....	110
7. Konsep Sistem Jaringan Air	110
8. Konsep Sistem Utilitas Bangunan	112
9. Konsep Sistem Pengolahan Limbah Perikanan.....	116
DAFTAR PUSTAKA.....	118



DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1. Analisis Studi Komparasi.....	31
Tabel 4. 1. Suhu dan Kelembaban Kota Makassar Tahun 2021	38
Tabel 4. 2. Kecepatan Angin dan Tekanan Udara Kota Makassar 2021	38
Tabel 4. 3. Curah Hujan, Hari Hujan dan Penyinaran Matahari di Kota Makassar 2021	39
Tabel 4. 4. Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Kota Makassar	40
Tabel 4. 5. Presentase Penduduk dan Kepadatan Penduduk Kota Makassar....	40
Tabel 4. 6. Pembagian Fungsi Kawasan Kota Makassar	41
Tabel 4. 7. Alternatif Elemen Softscape	50
Tabel 4. 8. Alternatif Elemen Hardscape.....	53
Tabel 4. 9. Analisis Pelaku Kegiatan.....	56
Tabel 4. 10. Analisis Kebutuhan Ruang	58
Tabel 4. 11. Analisis Pengelompokan Ruang.....	63
Tabel 4. 12. Analisis Prediksi Jumlah Pengguna	68
Tabel 4. 13. Analisis Besaran Ruang Fasilitas Utama.....	69
Tabel 4. 14. Tabel Analisis Besaran Ruang Fasilitas Penunjang	72
Tabel 4. 15. Analisis Besaran Ruang Fasilitas Servis	74
Tabel 4. 16. Rekapitulasi Besaran Ruang.....	76
Tabel 5. 1. Tabel Hubungan Dermaga	104
Tabel 5. 2. Tabel Hubungan Ruang Bongkar Muat.....	104
Tabel 5. 3. Tabel Hubungan Ruang Pelelangan	105
Tabel 5. 4. Tabel Hubungan Ruang Pemasaran	105
Tabel 5. 5. Tabel Hubungan Ruang Food Court	105
Tabel 5. 6. Tabel Hubungan Ruang Pelayanan	106
Tabel 5. 7. Tabel Hubungan Ruang Pengelola TPI.....	106
Tabel 5. 8. Tabel Hubungan Ruang Pengelola Wisata.....	106
Tabel 5. 9. Tabel Hubungan Ruang Musholla.....	107
Tabel 5. 10. Tabel Hubungan Ruang Operasional Bangunan	107
11. Tabel Hubungan Ruang Keamanan Bangunan	107
12. Konsep Elemen Interior Bangunan.....	108



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1. Tata Letak TPI Rajawali	15
Gambar 2. 2. Kondisi Permasalahan TPI Rajawali.....	16
Gambar 2. 3. Aerial View PIM Muara Baru	22
Gambar 2. 4. Tampak Depan PIM Muara Baru.....	23
Gambar 2. 5. Interior Lantai 1 PIM Muara Baru	23
Gambar 2. 6. Aerial View Toyosu Fish Market.....	24
Gambar 2. 7. Layout Toyosu Fish Market.....	25
Gambar 2. 8. Jendela pada Koridor Bangunan Pelelangan	25
Gambar 2. 9. Dek Observasi Area Pelelangan	26
Gambar 2. 10. Aula Pelelangan Tuna Toyosu Fish Market.....	26
Gambar 2. 11. Area Restoran Toyosu Fish Market.....	27
Gambar 2. 12. Uogashi Yokocho Market	27
Gambar 2. 13. Aula Grosir Buah dan Sayuran.....	28
Gambar 2. 14. Rencana Bangunan Baru Sydney Fish Market.....	28
Gambar 2. 15. Detail Atap Bangunan Baru	29
Gambar 2. 16. Ilustrasi Area Interior Bangunan Baru.....	30
Gambar 2. 17. Alun – Alun di Sekitar Bangunan.....	30
Gambar 2. 18. Rancangan Ruang Terbuka	31
Gambar 3. 1. Skema Kerangka Berpikir.....	36
Gambar 4. 1. Peta Administrasi Kota Makassar.....	37
Gambar 4. 2. Peta Rencana Pola Ruang Kota Makassar	41
Gambar 4. 3. Peta Kecamatan Mariso	47
Gambar 4. 4. Lokasi Tapak Perancangan.....	48
Gambar 4. 5. Pola Kegiatan Nelayan.....	57
Gambar 4. 6. Pola Kegiatan Pedagang.....	57
Gambar 4. 7. Pola Kegiatan Pengelola	58
Gambar 4. 8. Pola Kegiatan Pengunjung.....	58
Gambar 4. 9. Cahaya Alami melalui Atas Bangunan	80
Gambar 4. 10. Cahaya Alami melalui Samping Bangunan.....	80
Gambar 4. 11. Cahaya Alami melalui Pantulan.....	81
Gambar 4. 12. Sistem Pencahayaan Langsung.....	82
Gambar 4. 13. Sistem Pencahayaan Semi Langsung.....	82



Gambar 4. 14. Sistem Pencahayaan Difus	83
Gambar 4. 15. Sistem Pencahayaan Tidak Langsung	83
Gambar 4. 16. Sistem Pencahayaan Semi Tidak Langsung	84
Gambar 5. 1. Kondisi Eksisting Tapak	92
Gambar 5. 2. Analisis Kebisingan	93
Gambar 5. 3. Analisis Orientasi Matahari.....	94
Gambar 5. 4. Analisis Arah Angin	95
Gambar 5. 5. Analisis Pemandangan.....	96
Gambar 5. 6. Analisis Aksesibilitas	97
Gambar 5. 7. Analisis Zona	98
Gambar 5. 8. Konsep Tata Massa	99
Gambar 5. 9. Konsep Softscape pada Tapak	100
Gambar 5. 10. Konsep Hardscape pada Tapak	101
Gambar 5. 11. Konsep Gubahan Bentuk	102
Gambar 5. 12. Konsep Fasad Bangunan.....	103
Gambar 5. 13. Konsep Sistem Struktur.....	109
Gambar 5. 14. Skema Sistem Jaringan Air Bersih	110
Gambar 5. 15. Konsep Sistem Jaringan Air Bersih	111
Gambar 5. 16. Skema Sistem Jaringan Air Kotor.....	111
Gambar 5. 17. Konsep Sistem Jaringan Air Kotor.....	112
Gambar 5. 18. Skema Jaringan Listrik.....	112
Gambar 5. 19. Konsep Sistem Jaringan Listrik	113
Gambar 5. 20. Konsep Sistem Pengolahan Sampah	113
Gambar 5. 21. Konsep Sistem Keamanan.....	114
Gambar 5. 22. Konsep Sistem Proteksi Kebakaran	115
Gambar 5. 23. Konsep Sistem Penanggulangan Bencana	115
Gambar 5. 24. Skema Sistem Limbah Padat Perikanan	116
Gambar 5. 25. Konsep Sistem Pengolahan Limbah Padat	116
Gambar 5. 26. Skema Sistem Limbah Cair Perikanan	117
Gambar 5. 27. Konsep Sistem Pengolahan Limbah Cair	117



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kota Makassar merupakan Ibu Kota Provinsi Sulawesi Selatan yang dikenal sebagai “*Waterfront City*”. Hal ini dikarenakan letaknya dekat dengan pesisir yang membentang sepanjang koridor barat dan utara serta di dalamnya mengalir beberapa sungai yang bermuara ke dalam kota. Selain itu, berdasarkan Profil Kota Makassar (Dinas Kementrian Komunikasi dan Informatika [KOMINFO] Kota Makassar, 2021), jika ditinjau dari kondisi geografisnya, Kota Makassar merupakan daerah maritim dengan wilayah perairan sebanyak 100 km². Berdasarkan kondisi tersebut, Kota Makassar sebenarnya memiliki potensi maritim yang dapat dikembangkan untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyatnya, diantaranya potensi pada sektor perikanan.

Potensi perikanan Kota Makassar dapat dilihat dari adanya peningkatan produksi perikanan selama 5 tahun terakhir. Berdasarkan data hasil produksi perikanan laut dari Dinas Perikanan dan Pertanian Kota Makassar (Dinas KOMINFO Kota Makassar, 2021), pada tahun 2017 diperoleh hasil tangkapan sebanyak 13.240,7 ton, meningkat pada tahun 2018 menjadi 13.525,5 ton, selanjutnya meningkat pesat pada tahun 2019 menjadi 19.943 ton dan menurun pada tahun 2020 menjadi 18.761 ton akibat dari pandemi COVID-19. Tidak hanya perikanan laut, Kota Makassar juga mengembangkan perikanan budidaya yang terdiri dari budidaya kolam, tambak, keramba dan mina padi. Hasil tangkapan ikan dan tambak tersebut pun mudah untuk dipasarkan karena kondisi geografis Kota Makassar yang strategis.

Potensi maritim lain yang juga dimiliki Kota Makassar ada pada sektor pariwisata. Letaknya yang berdekatan dengan pesisir sangat memungkinkan untuk dimanfaatkan sebagai destinasi wisata daerah. Selain itu, keberagaman budaya yang dimiliki Indonesia dapat menjadi kontribusi besar terhadap potensi pariwisata yang ada, terutama di bidang kuliner. Kuliner sendiri memiliki peran penting dalam sektor pariwisata, sebab sebagian besar pengeluaran wisatawan



untuk kuliner. Hal ini dibuktikan pada hasil penelitian Boyne, Williams (2002, dalam Steinmetz, 2010) yang menunjukkan bahwa pengunjung menghabiskan hampir 40% anggaran mereka pada makanan saat berwisata.

Meskipun memiliki potensi maritim yang menjanjikan, faktanya pengelolaan potensi ini belum dilaksanakan secara optimal karena adanya hambatan. Prabowo (2020) menjelaskan bahwa potensi perikanan memiliki hambatan seperti, proses penangkapan yang masih konvensional, permasalahan distribusi dan penyimpanan produk perikanan, higienitas dalam proses pengolahan, pemasaran yang kurang maksimal serta kondisi fasilitas pemasaran perikanan yang kurang memadai. Hal ini tentu sangat disayangkan, mengingat potensi maritim, khususnya pada sektor perikanan dan pariwisata, dapat mendatangkan nilai yang tidak sedikit bagi Kota Makassar.

Saat ini, upaya pengelolaan dan pemasaran hasil perikanan di Kota Makassar didukung oleh sarana distribusi perikanan seperti Tempat Pelelangan Ikan (TPI) dan pasar tradisional. Namun, sarana distribusi perikanan ini belum berjalan secara optimal sehingga tidak dapat mengelola potensi perikanan yang ada dengan baik. Beberapa permasalahan umum pada TPI terletak pada kondisi bangunan yang tidak terawat dan kondisi higienis yang kurang baik. Masalah ini umumnya diakibatkan karena perencanaan dan perancangan yang kurang baik sehingga tidak memikirkan kenyamanan pengguna bangunan serta kurangnya prospek pengembangan ke arah yang lebih baik dari pemerintah setempat.

Kota Makassar memiliki 2 unit TPI utama yang menunjang aktivitas pemasaran hasil tangkapan nelayan, salah satunya, yaitu TPI Rajawali. Sesuai dengan namanya, TPI Rajawali atau biasa juga disebut Pasar Lelong berlokasi di Jalan Rajawali, Kelurahan Kunjung Mae, Kecamatan Mariso dengan luas lahan sebesar $\pm 4.259 \text{ m}^2$. Dinas Perikanan dan Pertanian (DPP) Kota Makassar (2018) menjelaskan bahwa awalnya TPI ini hanyalah pasar ikan liar yang dibuat oleh para nelayan dengan jumlah pedagang yang relatif sedikit. Seiring berjalannya waktu, jumlah pedagang pun kian bertambah, sehingga pada tahun 1970, pemerintah pun meresmikan tempat tersebut menjadi tempat pelelangan ikan.

Meskipun merupakan salah satu TPI utama di Kota Makassar, kondisi dari TPI Rajawali saat ini cukup memprihatinkan. Salah satu permasalahan dari TPI adalah perubahan kehidupan masyarakat nelayan setempat setelah adanya reklamasi. Darmansyah, Sudaryono & Swasto (2019) menjelaskan bahwa



uan reklamasi memberikan dampak besar pada masyarakat nelayan,
ya :

Terjadinya perubahan akses keluar masuk perahu nelayan,

2. Pangkalan kapal tidak dapat difungsikan dengan baik karena sirkulasi kapal menjadi sempit,
3. Penimbunan area pantai akibat reklamasi membuat area tangkap berpindah makin jauh,
4. Terjadinya pendangkalan air sehingga menyulitkan akses bagi nelayan untuk menyuplai hasil tangkapan laut.

Permasalahan lain dari TPI Rajawali, yaitu terjadinya penurunan kualitas kawasan akibat sarana dan prasarana yang kurang memadai sehingga mengganggu kenyamanan pengguna bangunan, seperti :

1. Kurangnya fasilitas parkir membuat kebanyakan kendaraan parkir di bahu jalan sehingga terjadi penutupan jalan pada waktu tertentu,
2. Kurangnya fasilitas yang berfungsi untuk menunjang aktivitas di TPI,
3. TPI kadang mengeluarkan bau busuk yang menyengat,
4. Terbatasnya lahan yang menyebabkan pedagang dan pembeli harus berdesak – desakan di dalam,
5. Kondisi TPI tidak tertata dengan baik sehingga menghasilkan sirkulasi yang buruk.

Kondisi TPI Rajawali yang kian hari mengalami penurunan kualitas kawasan jika terus dibiarkan dapat menyebabkan kawasan suatu saat menjadi mati, sehingga diperlukan upaya untuk mencegah hal tersebut. Adapun upaya yang diperlukan berupa revitalisasi terhadap sarana TPI. Revitalisasi dalam hal ini adalah melakukan perancangan dan pembangunan kembali guna mengembalikan serta meningkatkan nilai kawasan dan meningkatkan fungsi sarana. Selain itu, perancangan kembali bangunan perlu dilakukan dengan mempertimbangkan kembali kebutuhan dan kenyamanan pengguna serta potensi pengembangan yang ada.

Selain berfokus pada aspek perikanan, untuk meningkatkan fungsi dari TPI dapat diterapkan penggabungan potensi dari sektor perikanan dan sektor pariwisata. Penggabungan kedua potensi ini dapat diwujudkan dengan menerapkan konsep pasar wisata yang tidak hanya memasarkan hasil tangkap perikanan, tetapi juga memanfaatkan kondisi geografis Kota Makassar sebagai daerah yang dapat menarik pengunjung maupun pembeli.



rencanaan dan perancangan revitalisasi pada TPI Rajawali dengan dasar wisata diharapkan mampu menjadi *problem solver* terhadap

permasalahan yang ada sehingga membentuk sarana TPI yang mampu memanfaatkan potensi maritimnya guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat sekitar.

B. Rumusan Masalah

1. Non Arsitektural

Masalah non arsitektural yang dihadapi dalam proses perancangan Revitalisasi Tempat Pelelangan Ikan Rajawali berbasis Pasar Wisata, yaitu :

- a. Bagaimana pengadaan Revitalisasi TPI Rajawali berbasis Pasar Wisata sebagai fasilitas yang mewadahi aktivitas pemasaran perikanan sekaligus menjadi tempat wisata daerah setempat ?
- b. Bagaimana mengelompokkan jenis kegiatan di TPI berbasis Pasar Wisata untuk mengetahui fasilitas yang diperlukan guna mengoptimalkan aktivitas perdagangan dan pariwisata ?

2. Arsitektural

Adapun masalah arsitektural yang dihadapi dalam proses perancangan Revitalisasi Tempat Pelelangan Ikan Rajawali berbasis Pasar Wisata, yaitu :

- a. Bagaimana mengolah tapak dengan baik untuk pelaksanaan revitalisasi TPI Rajawali ?
- b. Bagaimana menentukan kebutuhan, besaran serta hubungan ruang yang dapat menunjang segala aktivitas dan kebutuhan pengguna TPI ?
- c. Bagaimana mendesain bentuk fisik bangunan serta menata ruang dan lahan TPI agar berfungsi secara optimal ?
- d. Bagaimana menentukan sistem struktural maupun material bangunan serta sistem utilitas yang tepat untuk bangunan TPI ?

C. Tujuan dan Sasaran Pembahasan

1. Tujuan Pembahasan

Tujuan pembahasan yang ingin dicapai, yakni menyusun suatu konsep perancangan yang berfungsi sebagai acuan dalam mewujudkanancangan Revitalisasi TPI Rajawali berbasis Pasar Wisata guna mengoptimalkan potensi perikanan dan pariwisata yang ada.



2. Sasaran Pembahasan

Adapun sasaran pembahasan yang ingin dicapai, yaitu menyusun acuan perancangan yang berisi kriteria dan syarat dari perencanaan serta perancangan Revitalisasi TPI Rajawali berbasis Pasar Wisata yang meliputi aspek :

- a. Non Arsitektural
 - 1) Menganalisis kebutuhan pengguna pada bangunan TPI berbasis Pasar Wisata.
 - 2) Mengidentifikasi jenis kegiatan yang akan diwadahi pada bangunan TPI berbasis Pasar Wisata.
- b. Arsitektural
 - 1) Mengadakan studi tentang tata fisik makro meliputi :
 - a) Penentuan tapak.
 - b) Lingkungan tapak.
 - 2) Mengadakan studi tentang tata fisik mikro meliputi :
 - a) Pelaku dan pola kegiatan.
 - b) Kebutuhan dan besaran ruang
 - c) Sistem struktur dan utilitas.

D. Batasan Masalah dan Lingkup Pembahasan

1. Batasan Masalah

Batasan masalah dibuat untuk mempersempit ruang masalah yang diperoleh dari berbagai analisa. Pembahasan dibatasi pada perancangan yang berfokus pada Revitalisasi Tempat Pelelangan Ikan Rajawali berbasis Pasar Wisata.

2. Lingkup Pembahasan

Lingkup pembahasan dalam perancangan Revitalisasi TPI Rajawali berbasis Pasar Wisata berfokus pada fungsi bangunan sebagai sarana pemasaran serta sarana wisata guna mengoptimalkan potensi pada sektor perikanan dan pariwisata. Pembahasan masalah ditinjau dari disiplin ilmu arsitektur, hal – hal diluar ilmu arsitektur dibatasi dan disesuaikan dengan permasalahan yang ada.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Revitalisasi

1. Pengertian Revitalisasi

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mendefinisikan revitalisasi sebagai proses perbuatan menghidupkan atau menggiatkan kembali. Adapun menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum (PU) Nomor 18/PRT/M/2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan, Revitalisasi adalah upaya untuk meningkatkan nilai lahan / kawasan melalui pembangunan kembali dalam suatu kawasan yang dapat meningkatkan fungsi kawasan sebelumnya.

Tiesdel (1996 dalam Santoso, 2017) menyatakan bahwa dalam bidang pelestarian arsitektur dan perencanaan kota, revitalisasi merupakan upaya untuk menghidupkan kembali sebuah bangunan, distrik maupun kawasan kota yang telah mengalami degradasi melalui intervensi fisik dan non fisik. Santoso (2017) juga menjelaskan bahwa revitalisasi adalah proses menghidupkan kembali kawasan kota yang telah menurun, termasuk kehidupan sosial-budaya dan ekonomi, melalui intervensi fisik maupun non fisik guna mengakomodasi kebutuhan dan tantangan baru.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa revitalisasi merupakan salah satu metode pelestarian yang bertujuan untuk menghidupkan kembali nilai dan fungsi suatu bangunan, distrik maupun kawasan dengan penekanan yang tidak hanya berfokus pada aspek fisik, namun juga aspek sosial-budaya dan ekonomi.

2. Pengertian Pelestarian

Menurut Peraturan Menteri PU Nomor 18/PRT/M/2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan, Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau uai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.

Adapun menurut kesepakatan internasional yang telah diatur pada gam Burra (Australia International Council on Monuments and Sites [IMOS] Incorporated, 2013), pelestarian merupakan suatu proses



pemeliharaan tempat untuk mempertahankan signifikansi budayanya dan tergantung pada situasinya yang mencakup tindakan seperti preservasi, restorasi, rekonstruksi dan adaptasi/revitalisasi.

3. Upaya Pelestarian Bangunan

Menurut Piagam Burra (Australia ICOMOS Incorporated, 2013), upaya pelestarian bangunan maupun kawasan yang dapat dilakukan adalah :

- a. Konservasi, yaitu keseluruhan proses dari pengelolaan suatu tempat/kawasan agar nilai kultural yang terkandung di dalamnya dapat terjaga dan terpelihara dengan baik.
- b. Preservasi, yaitu upaya pelestarian tempat/kawasan sesuai dengan mempertahankan keadaan aslinya.
- c. Restorasi, yaitu pengembalian kondisi eksisting suatu tempat/kawasan sesuai dengan keadaan semula, tanpa menggunakan material baru.
- d. Rekonstruksi, yaitu mengembalikan kondisi eksisting tempat/kawasan semirip mungkin dengan kondisi aslinya menggunakan material baru.
- e. Adaptasi/Revitalisasi, yaitu memodifikasi suatu tempat/kawasan sesuai dengan pemanfaatan eksisting atau yang diusulkan.
- f. Demolisi, yaitu penghancuran atau perombakan total tempat/kawasan yang rusak atau dianggap membahayakan keselamatan.

Sedangkan Martini (2021) menjelaskan bahwa beberapa upaya pelestarian yang dapat diterapkan pada bangunan maupun kawasan sesuai dengan kebutuhannya, sebagai berikut :

- a. Preservasi, yaitu tindakan atau proses penerapan langkah – langkah dalam mendukung keberadaan bentuk asli, seperti keutuhan material bangunan/struktur maupun bentuk tanaman yang ada dalam tapak.
- b. Konservasi, yaitu upaya memelihara dan melindungi suatu tempat agar tidak hancur maupun berubah sampai batas yang wajar.
- c. Rehabilitasi/Renovasi, yaitu upaya mengembalikan fungsi bangunan lama, dimana perubahan yang dilakukan dengan batas tertentu agar bangunan dapat beradaptasi terhadap lingkungan sekarang maupun yang akan datang.
- d. Replikasi, yaitu pembangunan bangunan baru yang meniru bangunan yang ada sebelumnya.
- e. Relokasi, yaitu pemindahan bangunan baru ke lokasi lain yang dinilai lebih layak dan strategis.



- f. Rekonstruksi, yaitu pembangunan kembali bangunan yang rusak dengan menggunakan material baru tanpa menghilangkan karakteristik semulanya.
- g. Revitalisasi, yaitu upaya menghidupkan kembali kawasan yang dinilai sudah mati dengan mengembangkan kawasan untuk menemukan kembali potensi yang dimiliki, pernah dimiliki maupun seharusnya dimiliki sehingga dapat memberikan peningkatan kualitas, baik pada masyarakatnya maupun lingkungannya.

4. Tujuan Revitalisasi

Pada Peraturan Menteri PU Nomor 18/PRT/M Tahun 2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan, dijelaskan bahwa revitalisasi bertujuan untuk meningkatkan vitalitas kawasan terbangun melalui intervensi perkotaan yang mampu menciptakan pertumbuhan dan stabilitas ekonomi lokal, terintegrasi dengan sistem kota, layak huni, berkeadilan sosial, berwawasan budaya dan lingkungan.

5. Permasalahan pada Kawasan

Danisworo (2000 dalam Hizmiakanza, 2018) menjelaskan bahwa hilangnya vitalitas awal pada suatu kawasan umumnya ditandai dengan kurang terkendalinya perkembangan dan pembangunan kawasan, sehingga mengakibatkan terjadinya kehancuran kawasan, baik secara *self-destruction* maupun *creative-destruction*.

Menurut Menteri PU (2010), terdapat beberapa isu dan permasalahan pada kawasan sehingga memerlukan revitalisasi, yaitu :

- a. Penurunan vitalitas ekonomi kawasan terbangun, disebabkan oleh :
 - 1) Sedikitnya lapangan kerja,
 - 2) Kurangnya jumlah usaha,
 - 3) Sedikitnya variasi usaha,
 - 4) Tidak stabilnya kegiatan ekonomi,
 - 5) Penurunan laju pertumbuhan ekonomi,
 - 6) Penurunan produktivitas ekonomi,
 - 7) Dis-ekonomi kawasan,
 - 8) Nilai properti kawasan rendah dibandingkan kawasan sekitarnya.
- g. Kantong kumuh yang terisolir (*enclave*), disebabkan oleh :
 - 1) Kawasan semakin tidak tertembus secara spasial,



- 2) Prasarana sarana tidak terhubungkan dengan sistem kota,
- 3) Kegiatan ekonomi, sosial dan budaya cenderung tidak terkait dengan lingkungan sekitarnya.
- c. Prasarana sarana kurang memadai,
- d. Degradasi kualitas lingkungan (*enviromental quality*) dari aspek :
 - 1) Kerusakan ekologi perkotaan,
 - 2) Kerusakan fasilitas kenyamanan kawasan.
- e. Bentuk dan ruang kota dan tradisi lokal rusak oleh :
 - 1) Perusakan diri-sendiri (*self-destruction*),
 - 2) Perusakan akibat kreasi baru (*creative-destruction*).
- f. Tradisi sosial dan budaya setempat dan kesadaran publik pudar,
- g. Manajemen kawasan yang terabaikan,
- h. Kurangnya kompetensi dan komitmen pemda dalam mengembangkan kawasan perkotaan.

Berdasarkan uraian di atas, permasalahan pada kawasan TPI Rajawali termasuk pada permasalahan prasarana sarana kurang memadai, manajemen kawasan yang terabaikan serta degradasi kualitas lingkungan dari aspek kerusakan fasilitas kenyamanan kawasan.

B. Tinjauan Tempat Pelelangan Ikan

1. Pengertian Tempat Pelelangan Ikan

Jika ditinjau dari sejarahnya, pelelangan ikan telah dikenal sejak tahun 1922, didirikan dan diselenggarakan oleh Koperasi Perikanan, terutama di Pulau Jawa dengan tujuan untuk melindungi nelayan dari permainan harga yang dilakukan oleh tengkulak. Kehadiran TPI juga dinilai membantu nelayan mendapatkan harga yang layak serta membantu mengembangkan usahanya, (Pramitasari, 2005).

Menurut Sistem Informasi Rujukan Statistik (BPS, 2013), Tempat Pelelangan Ikan adalah suatu pasar tempat terjadinya transaksi penjualan ikan / hasil laut, baik secara lelang maupun tidak, yang biasanya terletak di dalam Pelabuhan Perikanan (PP) atau Pangkalan Pendaratan Ikan (PPI). TPI umumnya dikoordinasi oleh Dinas Perikanan, Koperasi dan/atau nerintah Daerah.

Adapun menurut Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri tanian dan Menteri Koperasi Pembinaan Pengusaha Kecil Nomor 139



Tahun 1997, Nomor 902/Kpts/PL.420/9/97, Nomor 03/SKB/M/IX/1997 tentang Penyelenggaraan Pelelangan Ikan, bahwa yang dimaksud dengan Tempat Pelelangan Ikan adalah tempat para penjual dan pembeli melakukan transaksi jual beli ikan melalui pelelangan dimana proses penjualan ikan dilakukan di hadapan umum dengan cara penawaran bertingkat.

Pada Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor PER.08/MEN/2012 tentang Kepelabuhan Perikanan, dijelaskan bahwa TPI merupakan Tempat Pemasaran Ikan yang menjadi salah satu fasilitas fungsional dari pelabuhan perikanan. Sehingga, pemasaran ikan pada TPI tidak semua dilakukan secara lelang, ada juga yang dipasarkan secara langsung.

Sehingga, dapat disimpulkan bahwa Tempat Pelelangan Ikan merupakan tempat para penjual dan pembeli melakukan transaksi jual beli ikan / hasil laut, baik secara lelang maupun dipasarkan secara langsung, yang dikoordinasikan oleh Dinas Perikanan dan/atau Pemerintah Daerah.

2. Tujuan Tempat Pelelangan Ikan

Sinaga (2021) menjelaskan bahwa tujuan dibangunnya TPI adalah sebagai tempat bertemunya pembeli dan penjual ikan, dimana penjual merupakan nelayan yang memiliki hasil tangkapan laut. Adapun tujuan dari sistem pelelangan di TPI, yaitu mencari pembeli potensial sebanyak mungkin guna menjual hasil tangkapan laut pada tingkat harga yang menguntungkan bagi pembeli tanpa merugikan pedagang pengumpul.

Singkatnya, tujuan utama didirikannya TPI, yaitu untuk menarik sejumlah pembeli sehingga nelayan dapat menjual hasil tangkapannya sesingkat mungkin dengan harga yang baik, serta dapat menciptakan pasaran yang sehat melalui lelang murni.

3. Fungsi Tempat Pelelangan Ikan

Amiruddin (2014) menjelaskan bahwa fungsi pokok dari TPI adalah sebagai prasarana pendukung aktivitas nelayan dalam melakukan kegiatan penangkapan ikan di laut, penanganan dan pengolahan hasil ikan tangkapan ta pemasaran bagi ikan hasil tangkapannya juga sebagai tempat untuk lakukan pengawasan kapal ikan. Selain itu, Ciptasari (2021) menjelaskan iwa TPI juga memiliki fungsi, seperti :

- a. Memperlancar kegiatan pemasaran dengan sistem lelang,



- b. Mempermudah pembinaan mutu ikan hasil tangkapan nelayan,
- c. Mempermudah pengumpulan data statistik.

4. Ketentuan Tempat Pelelangan Ikan

Secara umum, BPS (2013) memaparkan bahwa syarat yang harus dipenuhi TPI, meliputi :

- a. Memiliki bangunan tetap,
- b. Memiliki bangunan tempat transaksi penjualan ikan,
- c. Terdapat pihak yang mengkoordinasi prosedur penjualan,
- d. Mendapatkan izin dari instansi yang berwenang.

Menurut Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor KEP.01/MEN/2007 tentang Persyaratan Jaminan Mutu dan Keamanan Hasil Perikanan pada Proses Produksi, Pengolahan dan Distribusi, bangunan TPI harus memenuhi persyaratan berupa :

- a. Terlindung dan memiliki dinding yang mudah untuk dibersihkan,
- b. Mempunyai lantai yang kedap air yang mudah dibersihkan dan disanitasi, dilengkapi dengan saluran pembuangan air dan mempunyai sistem pembuangan limbah cair yang higienis,
- c. Dilengkapi dengan fasilitas sanitasi seperti tempat cuci tangan dan toilet dalam jumlah yang mencukupi. Tempat cuci tangan harus dilengkapi dengan bahan pencuci tangan dan pengering sekali pakai,
- d. Mempunyai penerangan yang cukup untuk memudahkan dalam pengawasan hasil perikanan,
- e. Kendaraan yang mengeluarkan asap dan binatang yang dapat mempengaruhi mutu hasil perikanan tidak diperbolehkan berada dalam Tempat Pelelangan Ikan/pasar grosir,
- f. Dibersihkan secara teratur minimal setiap selesai penjualan, wadah harus dibersihkan dan dibilas dengan air bersih atau air laut bersih,
- g. Dilengkapi dengan tanda peringatan dilarang merokok, meludah, makan dan minum, dan diletakkan di tempat yang mudah dilihat dengan jelas,
- h. Mempunyai fasilitas pasokan air bersih atau air laut bersih yang cukup,
- . Mempunyai wadah khusus yang tahan karat dan kedap air untuk menampung hasil perikanan yang tidak layak untuk dimakan.



Selanjutnya, Ciptasari (2021) menjelaskan bahwa bangunan TPI yang baik harus memiliki beberapa hal, seperti persediaan air bersih, wadah dan alat angkut hasil tangkapan, serta lantai TPI sebaiknya miring pada kedua sisi agar tidak ada air yang menggenang. TPI juga harus memiliki saluran air untuk menampung air maupun limbah kotor yang dihasilkan dari proses pelelangan. Selain itu, kebersihan TPI harus dijaga setiap saat guna menjaga mutu ikan hasil tangkapan. Oleh sebab itu, letak dan pembagian ruang pada bangunan TPI juga harus direncanakan sedemikian rupa agar aliran produk perikanan dapat berjalan dengan cepat, sebab produk perikanan cepat mengalami penurunan mutu.

Adapun ketentuan Uni Eropa tentang penerapan standarisasi mutu di pelabuhan perikanan (Direktur Standarisasi dan Akreditasi DKP, 2005 dalam Mahyuddin, 2007) menyebutkan bahwa TPI harus dilengkapi dengan beberapa hal, seperti :

- a. Atap dan dinding yang mudah dibersihkan,
- b. Lantai harus tahan air dan mudah dibersihkan,
- c. Mempunyai fasilitas drainase dan sistem pembuangan air kotor,
- d. Peralatan harus dilengkapi dengan fasilitas sanitasi,
- e. Pembersihan harus dilakukan secara teratur,
- f. Tidak diperkenankan merokok, makan dan minum di area penjajaan ikan,
- g. Mempunyai suplai air bersih,
- h. Khusus untuk ikan – ikan harus ditempatkan pada alat yang tidak berkarat,
- i. Produk perikanan setelah pendaratan harus aman, selama transportasi tidak mengalami penundaan,
- j. Jika produk perikanan mengalami penundaan pendistribusian, harus disimpan di ruangan dingin/*cool room* dalam kondisi yang baik dan pada suhu yang sesuai dengan suhu pelelehan es/mendekati suhu pelelehan es,
- k. Untuk pedagang besar produk – produk perikanan harus dijajakan pada kondisi bersih.



Jenis Tempat Pelelangan Ikan

Jlva (2019) menjelaskan bahwa secara umum, TPI yang berada di airan pantai Indonesia dibedakan menjadi 3 jenis, yaitu :

a. TPI tanpa Fasilitas Dermaga Labuh

TPI semacam ini biasanya digunakan untuk melayani kapal ikan yang dapat berlabung langsung di pantai landai. Jenis yang dilayani terbatas pada perahu layar dan perahu motor. Letaknya terdapat di pantai landai dengan kapasitas yang kecil dan hanya melayani nelayan setempat saja. Lingkup pengelolaannya pun terbatas hanya pada pelayanan pemasaran hasil perikanan berupa tempat pelelangan.

b. TPI dengan Fasilitas Dermaga Labuh Berkapasitas Kecil dan Sedang

TPI ini umumnya berada dalam jalur sungai atau selat yang berukuran tidak begitu besar. Kapasitas dermaga yang kecil bisa disebabkan karena jumlah kapal ikan yang memang sedikit pada wilayah sekitar ataupun karena kondisi lokasi yang kurang memungkinkan untuk menambatkan perahu / kapal, misalnya karena perairan yang dangkal, sempitnya lokasi perairan ataupun kepadatan sirkulasi di sekitar TPI, sehingga tempat labuh berupa dermaga dialihkan ke tempat lain yang relatif dekat ke lokasi TPI. Keberadaan TPI jenis ini sering merupakan hasil pengembangan usaha dari nelayan setempat yang kemudian mendapat bantuan dari pihak pemerintah setempat. Meskipun begitu, kondisi fisik TPI ini kadang menyulitkan untuk dapat melayani kebutuhan semua perahu.

c. TPI dengan Fasilitas Dermaga Labuh Berkapasitas Besar

TPI jenis ini dapat dikatakan sebagai pusat pelelangan ikan dengan lingkup pelayanan kota atau regional dan menjadi pusat pengumpulan hasil perikanan kota atau regional. Secara umum, lokasinya terletak strategis di tepi laut atau tepi muara sungai besar sehingga memiliki aksesibilitas yang cukup mudah. Akibat dari keadaan lokasinya, TPI ini memerlukan fasilitas tambahan berupa pemecah gelombang atau kolam pelabuhan karena adanya gelombang air laut yang cukup besar.

Berdasarkan penjelasan di atas, TPI Rajawali termasuk pada jenis TPI dengan fasilitas dermaga labuh berkapasitas kecil.

6. Aktivitas Tempat Pelelangan Ikan

Secara umum, aktivitas di tempat pelelangan ikan terbagi menjadi 2 jenis, yaitu aktivitas di laut dan di darat, (Ciptasari, 2021).

Aktivitas di laut, meliputi :

a. Penangkapan ikan di laut



- b. Pendaratan ikan di dermaga
- c. Pelayanan kebutuhan operasi di dermaga
- d. Tambat labuh dan istirahat
- e. Perbaikan kapal

Adapun aktivitas di darat, meliputi :

- a. Pelelangan
- b. Pengolahan
- c. Pengangkutan
- d. Pemasaran

7. Fasilitas Tempat Pelelangan Ikan

Fasilitas yang diperlukan di kawasan TPI telah diatur oleh Direktorat Jenderal Perikanan Nasional, yaitu sebagai berikut :

- a. Fasilitas Dasar, yang terdiri dari :
 - 1) Dermaga/Kolam Pelabuhan
 - 2) Alur Pelayaran, Rambu – Rambu serta Navigasi (bila diperlukan)
- b. Fasilitas Fungsional, yang terdiri dari :
 - 1) Dermaga, seperti dermaga bongkar, dermaga perbekalan maupun dermaga penyegaran
 - 2) Kantor Pengelola
 - 3) Tempat Pelelangan Ikan, seperti tempat sortir, penimbangan, ruang lelang
 - 4) *Cold Storage*
 - 5) Perbengkelan
 - 6) Tempat Penjemuran Jaring
 - 7) Perbekalan, seperti depot bahan bakar, depot air tawar, gudang garam maupun gudang es
 - 8) Balai pertemuan nelayan
 - 9) Musholla
 - 10) Poliklinik
 - 11) Kafetaria
- c. Fasilitas Tambahan, yang terdiri dari :
 - 1) KM/MC
 - 2) Genset
 - 3) Gardu Listrik
 - 4) Pos Jaga



- 5) Peralatan Perawatan
- 6) Peralatan Komunikasi Udara

C. Tinjauan Tempat Pelelangan Ikan Rajawali

1. Kondisi Tempat Pelelangan Ikan Rajawali

TPI Rajawali atau yang biasa juga disebut Pasar Lelong, terletak di Jalan Rajawali No. 14, Kelurahan Kunjung Mae, Kecamatan Mariso dengan luas lahan sebesar 4.259 m². TPI ini berada di sekitar kawasan losari yang merupakan pusat kegiatan perdagangan dan jasa.



Gambar 2. 1. Tata Letak TPI Rajawali

(Sumber : Analisis Penulis, 2022)

Tempat pemasaran pada TPI Rajawali terdiri dari beberapa area pelataran yang dilengkapi dengan penutup atap dan beberapa tenda kecil di sisi bangunan. Bangunan utamanya terdiri dari 2 lantai, dimana lantai pertama merupakan area pelataran yang digunakan sebagai tempat parkir serta tempat penjualan tangkapan laut dan lantai kedua merupakan area sentra kuliner serta kantor dari Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) TPI Rajawali.

Bangunan ini memiliki area parkir dengan lahan terbatas ± 230 m² yang digunakan oleh pengendara motor. Karena terbatasnya area parkir dalam lahan, pengendara mobil menggunakan bahu jalan sebagai tempat parkir sementara. Penggunaan bahu jalan sebagai tempat parkir berdampak pada kemacetan di Jalan Rajawali yang dimulai pada jam 6 pagi hingga jam 10 menjelang siang hari.



Sesuai dengan fungsinya sebagai sarana pemasaran hasil perikanan laut, TPI Rajawali mulai beroperasi pada jam 5 pagi hingga jam 12 siang, namun umumnya pada jam 10 pagi TPI sudah mulai sepi dari pengunjung dan pedagang. Berdasarkan data dari survey lapangan, waktu tersibuk dan terpadat di TPI Rajawali dimulai dari jam 8 hingga jam 9 pagi.

2. Permasalahan Tempat Pelelangan Ikan Rajawali



Gambar 2. 2. Kondisi Permasalahan TPI Rajawali

(Sumber : Analisis Penulis, 2022)

Berdasarkan data dari survey lapangan, terdapat beberapa permasalahan yang menonjol pada TPI Rajawali, seperti :

- Kondisi bangunan yang sudah tidak memadai untuk menampung seluruh kegiatan perdagangan di TPI,
- Area pemasaran yang tidak tertata dengan baik sehingga menghasilkan sirkulasi yang buruk,
- Kurangnya fasilitas yang berfungsi untuk menunjang aktivitas di TPI, seperti *cold storage*, pabrik es, WC maupun dermaga yang memadai,
- Tidak adanya sistem pengolahan limbah yang memadai sehingga menyebabkan bau busuk dan genangan air,
- Kurangnya fasilitas parkir bagi pengunjung maupun pengelola yang disebabkan oleh terbatasnya lahan.



Permasalahan – permasalahan di atas akan menjadi fokus utama pada encanaan dan perancangan revitalisasi TPI Rajawali.

D. Tinjauan Konsep Pasar Wisata

1. Pengertian Pasar

KBBI mendefinisikan pasar sebagai tempat orang berjual beli. Menurut Undang – Undang Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan, pasar adalah lembaga ekonomi tempat bertemunya pembeli dan penjual, baik secara langsung maupun tidak langsung, untuk melakukan transaksi perdagangan.

Pada Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern, dijelaskan bahwa pasar adalah area tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu, baik yang disebut sebagai pusat perbelanjaan, pasar tradisional, pertokoan, mall, plasa, pusat perdagangan maupun sebutan lainnya.

2. Fungsi dan Peran Pasar

Sukirni (2000 dalam Fata, 2010) menjelaskan bahwa fungsi pasar terbagi menjadi tiga macam, yaitu :

- a. Fungsi Distribusi, yaitu pasar memiliki fungsi menyalurkan barang – barang hasil produksi kepada konsumen. Melalui transaksi jual beli, produsen dapat memasarkan barang produksinya, baik secara langsung maupun tidak langsung, kepada konsumen ataupun menggunakan pedagang perantara.
- b. Fungsi Pembentukan Harga, dimana adanya proses tawar menawar sebelum terjadinya transaksi jual beli. Pada proses tawar menawar tersebut terjadi gabungan keinginan antara kedua belah pihak untuk menentukan kesepakatan harga atau harga pasar.
- c. Fungsi Promosi, hal ini dikarenakan banyaknya pengunjung pada pasar sehingga sangat strategis untuk melakukan promosi, baik itu dengan memasang spanduk, membagikan brosur penawaran, membagikan sampel dan sebagainya.

Adapun peranan pasar dikemukakan pada Keputusan Menteri PU Nomor 378/KPTS/1987 tentang Pengesahan 33 Standar Konstruksi Bangunan Indonesia, yaitu :

- a. Sebagai Tempat Pemenuh Kebutuhan



Pasar menyediakan kebutuhan pokok sehari – hari, seperti sandang dan pangan, sehingga pada pasar dapat ditemukan kebutuhan pokok sehari – hari atau kebutuhan pada waktu tertentu.

b. Sebagai Tempat Rekreasi

Barang - barang yang ada pada pasar ditata dan dibentuk sedemikian rupa sehingga menarik perhatian pengunjung. Kadang kala, orang yang datang ke pasar sekedar berjalan – jalan untuk melihat barang dagangan sekaligus melepaskan ketegangan atau mengurangi kejenuhan dari kesibukan aktivitas sehari – hari.

c. Sebagai Sumber Pendapatan Daerah / Kota

Kegiatan jual beli di pasar akan mengakibatkan terjadinya perputaran uang dimana Pemerintah berhak menarik retribusi dari kegiatan – kegiatan tertentu yang terjadi di pasar. Hasil penarikan retribusi akan menambah pendapatan daerah dan besarnya hasil penarikan retribusi ini akan sangat bergantung pada kondisi pasar, skala pelayanan serta pengelolaan pasar.

d. Sebagai Tempat Bekerja

Berdagang merupakan salah satu pelayanan jasa, sehingga pasar bukan hanya sekedar tempat jual beli tetapi juga tempat kerja, khususnya bagi para pedagang.

e. Sebagai Tempat Komunikasi Sosial

Kegiatan jual beli antar pedagang dan pembeli di pasar terjadi secara langsung, sehingga dalam proses jual beli terciptalah komunikasi dan interaksi sosial.

3. Pengertian Wisata

Menurut KBBI, wisata adalah kegiatan bepergian bersama – sama (untuk memperluas pengetahuan, bersenang – senang dan sebagainya), bertamasya, piknik. Adapun menurut Undang – Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Pariwisata, wisata yaitu berbagai macam kegiatan rekreasi yang didukung oleh berbagai fasilitas serta layanan yang disediakan masyarakat, pengusaha, pemerintah dan pemerintah daerah.



Jenis – Jenis Wisata

Dalam merencanakan dan merancang suatu objek wisata, perlu ada nahaman mengenai beberapa jenis wisata, sehingga dapat menentukan

objek wisata seperti apa yang akan dibangun. Prabowo (2020) menjelaskan bahwa wisata terwujud dalam beberapa bentuk, seperti :

a. Menurut letak geografis, dibedakan menjadi :

- 1) Wisata lokal, yaitu jenis wisata yang ruang lingkungannya lebih sempit dan terbatas dalam tempat – tempat tertentu saja. Misalnya wisata kota Denpasar, wisata kota Bandung dan sebagainya.
- 2) Wisata regional, yaitu kegiatan wisata yang dikembangkan dalam suatu wilayah tertentu, dapat regional dalam lingkungan nasional dan dapat pula regional dalam ruang lingkup internasional. Misalnya wisata Bali, wisata Yogyakarta dan sebagainya.
- 3) Wisata nasional, yaitu jenis wisata yang dikembangkan dalam wilayah suatu negara, dimana pengunjungnya tidak hanya terdiri dari warga negaranya sendiri, tetapi juga orang asing yang berdiam di negara tersebut. Misalnya wisata yang ada di daerah – daerah dalam satu wilayah Indonesia.
- 4) Wisata regional–internasional, yaitu kegiatan wisata yang berkembang di suatu wilayah internasional yang terbatas, tetapi melewati batas – batas lebih dari dua atau tiga negara dalam wilayah tersebut. Misalnya wisata ASEAN.
- 5) Wisata internasional, yaitu kegiatan wisata yang terdapat atau dikembangkan di banyak negara di dunia.

Ditinjau dari sisi letak geografis, pasar wisata yang akan diterapkan masuk dalam jenis wisata regional yang mencakup wilayah Sulawesi Selatan dan wisata lokal yang mencakup Kota Makassar.

b. Menurut tujuan perjalanan, dibedakan menjadi :

- 1) *Business tourism*, yaitu jenis wisata dimana pengunjungnya datang dengan tujuan dinas, usaha dagang atau yang berhubungan dengan pekerjaannya, kongres, seminar dan sebagainya.
- 2) *Vacational tourism*, yaitu jenis wisata dimana pengunjung yang melakukan perjalanan wisata terdiri dari orang – orang yang sedang berlibur, cuti dan sebagainya.
- 3) *Educational tourism*, yaitu jenis wisata dimana pengunjung datang dengan tujuan belajar atau mempelajari suatu bidang ilmu pengetahuan.



- 4) *Familiarization tourism*, yaitu jenis wisata yang dimaksudkan guna mengenal lebih lanjut bidang atau daerah yang mempunyai kaitan dengan pekerjaannya.
- 5) *Special Mission tourism*, yaitu jenis wisata yang dilakukan dengan suatu maksud khusus, misalnya misi kesenian, misi olah raga, maupun misi lainnya.
- 6) *Hunting tourism*, yaitu kunjungan wisata yang dimaksudkan untuk menyelenggarakan perburuan binatang yang diizinkan oleh penguasa setempat sebagai hiburan semata – mata.

Ditinjau dari sisi tujuan perjalanan, jenis wisata yang dapat diterapkan pada pasar wisata di tempat pelelangan ikan adalah *business tourism* dengan tujuan bisnis berdagang serta *vacational tourism* dengan tujuan rekreasi. Meskipun begitu, tentunya tidak menutup kemungkinan berlangsungnya wisata dengan tujuan lain.

c. Menurut objeknya, dibedakan menjadi :

- 1) *Cultural tourism*, yaitu jenis wisata dimana motivasi untuk melakukan perjalanan disebabkan karena adanya daya tarik dari seni dan budaya suatu tempat atau daerah.
- 2) *Recuperational tourism*, yaitu jenis wisata dimana motivasi untuk melakukan perjalanan adalah untuk menyembuhkan penyakit, seperti mandi di sumber air panas, mandi lumpur dan sebagainya.
- 3) *Commercial tourism*, yaitu jenis wisata dimana motivasi untuk melakukan perjalanan dikaitkan dengan kegiatan perdagangan atau jual beli.
- 4) *Sport tourism*, yaitu jenis wisata dimana motivasi untuk melakukan perjalanan adalah untuk melihat atau menyaksikan suatu pesta olahraga di suatu tempat atau negara tertentu.
- 5) *Political tourism*, yaitu jenis wisata dimana motivasi untuk melakukan perjalanan yaitu melihat atau menyaksikan suatu peristiwa atau kejadian yang berhubungan dengan kegiatan suatu negara. Misalnya menyaksikan peringatan hari kemerdekaan suatu negara.
- 6) *Social tourism*, yaitu jenis wisata dimana dari segi penyelenggaraannya tidak menekankan untuk mencari keuntungan. Misalnya *study tour*, piknik, dan sebagainya.



- 7) *Religion tourism*, yaitu jenis wisata dimana motivasi untuk melakukan perjalanan yaitu melihat atau melaksanakan upacara – upacara keagamaan.
- 8) *Marine tourism*, yaitu jenis wisata yang ditunjang oleh sarana dan prasarana untuk berenang, memancing, menyelam dan kegiatan lainnya yang berhubungan dengan perairan.
- 9) *Culinary tourism*, yaitu jenis wisata dimana motivasi melakukan perjalanan yaitu untuk mencicipi makanan maupun minuman khas dari objek wisata tersebut.

Ditinjau dari sisi objek wisatanya, pasar wisata yang diterapkan akan mewadahi jenis wisata *cultural tourism*, dimana wisatawan dapat melihat budaya daerah dalam kegiatan perdagangan perikanan di kawasan TPI. Selain itu, karena berada di kawasan TPI maka pasar wisata juga akan mewadahi *culinary tourism*, khususnya makanan yang berasal dari laut (*seafood*).

d. Menurut harga dan tingkatan sosial, dibedakan menjadi :

- 1) *Delux tourism*, yaitu jenis wisata yang menggunakan fasilitas standar mewah, baik akomodasi, hotel maupun atraksinya.
- 2) *Middle class tourism*, yaitu jenis wisata yang diperuntukkan bagi wisatawan yang menginginkan fasilitas dengan harga tidak terlalu mahal, tetapi dengan pelayanan yang juga bagus.
- 3) *Social tourism*, yaitu jenis wisata yang penyelenggaraannya dilakukan secara bersama dengan biaya yang diperhitungkan semurah mungkin dengan fasilitas cukup memadai selama dalam perjalanan.

Ditinjau dari segi harga dan tingkatan sosial, pasar wisata yang diterapkan termasuk pada jenis *middle class tourism* serta *social tourism*. Hal ini agar pasar wisata ini dapat dinikmati oleh seluruh kalangan.

5. Pengertian Pasar Wisata

Berdasarkan pembahasan di atas, pasar wisata dapat didefinisikan sebagai area / tempat terjadinya proses jual beli yang juga menawarkan fasilitas rekreasi. Khususnya pasar wisata yang akan diterapkan pada ancangan TPI Rajawali ini lebih mengarah pada pasar yang menggunakan potensi perikanan dan kulinernya sebagai rekreasi.



6. Fasilitas Pasar Wisata

Berdasarkan pertimbangan aspek wisata, terdapat beberapa fasilitas yang harus ada pada pasar wisata, yaitu :

- a. Area parkir,
- b. Area bongkar muat,
- c. Area penjualan,
- d. Kantor pengelola,
- e. Restoran/tempat makan,
- f. Mushalla,
- g. Toilet,
- h. Gudang penyimpanan,
- i. Area persampahan.

E. Studi Banding Bangunan Sejenis

1. Pasar Ikan Modern Muara Baru, Jakarta Utara

Pasar Ikan Modern (PIM) Muara Baru merupakan upaya untuk menghilangkan stereotip masyarakat umum mengenai pasar ikan yang selalu identik dengan bau busuk, kotor dan tidak teratur. Mulanya, PIM ini hanyalah sebuah pasar tradisional yang kemudian direlokasi dan dirancang ulang dengan konsep yang lebih modern.



Gambar 2. 3. Aerial View PIM Muara Baru

(Sumber : detik.com)

Bangunan seluas 2 Ha yang dibangun di lahan seluas kurang lebih 4,15 ini merupakan terobosan “one stop shopping” aneka produk laut yang nawarkan suasana bersih, nyaman dan terjamin tidak becek maupun



bau. PIM ini juga merupakan salah satu tempat tujuan wisata di Jakarta Utara.



Gambar 2. 4. Tampak Depan PIM Muara Baru

(Sumber : kkp.go.id)

PIM terletak di lokasi yang strategis, yaitu pada kawasan Pusat Pelelangan Ikan (PPI) Muara Baru. Bangunan ini dibangun dengan sistem *design and built* dengan bentuk fasad geometris yang dihias dengan pola menyerupai bentuk ikan.



Gambar 2. 5. Interior Lantai 1 PIM Muara Baru

(Sumber : kompas.com)



Bangunan ini terbagi menjadi 2 lantai, yaitu lahan basah dan lahan kering. Lahan basah yang terletak pada lantai 1 merupakan area penjualan ikan, sedangkan lahan kering yang terletak pada lantai 2 diisi dengan kedai makanan dan minuman. Bangunan ini juga dilengkapi dengan 896 unit lapak

penjual ikan, 155 unit kios maritim, *food court*, pabrik es, area pemasaran retail, laboratorium, *chilling room*, area bongkar muat, pengepakan, depot es dan garam serta instalasi pengolahan air limbah.

Selain itu, terdapat pula fasilitas penunjang berupa gedung pengelola, perbankan, ruang informasi dan edukasi, ruang pertemuan, gudang, pos jaga serta masjid.

2. Toyosu Fish Market, Jepang

Toyosu Fish Market merupakan pasar grosir yang dibangun pada tanah reklamasi distrik Koto di Teluk Tokyo dan merupakan pengganti dari Tsukiji Fish Market. Tsukiji Fish Market yang awalnya terletak di distrik Chuo mengalami relokasi pada tahun 2016. Hal ini dikarenakan lokasinya yang menempati kawasan *real estate* utama yang dekat dengan pusat kota. Proses relokasi pasar dimulai dari tahun 2016 dan resmi dibuka pada tahun 2018.

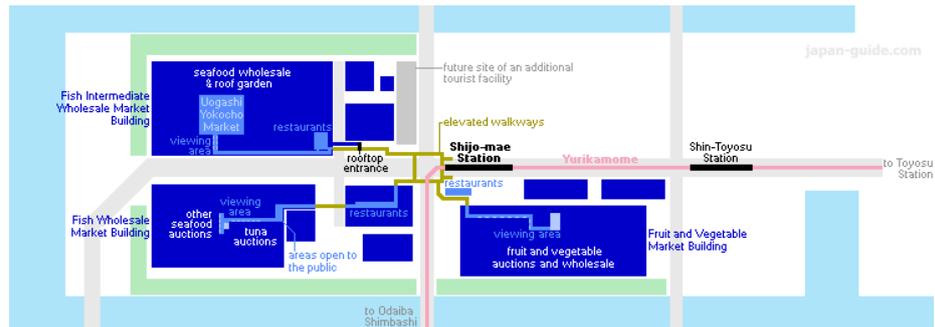


Gambar 2. 6. Aerial View Toyosu Fish Market

(Sumber : remotelands.com)

Pasar dengan luas bangunan sebesar 40,7 Ha ini terdiri dari 3 bangunan utama, yaitu 2 bangunan untuk makanan laut yang terbagi menjadi area grosir umum dan area untuk pelelangan, serta 1 bangunan untuk buah – buahan dan sayuran. Bangunan – bangunan ini terhubung antar satu sama lain melalui jalan setapak.





Gambar 2. 7. Layout Toyosu Fish Market

(Sumber : Ecmelkaradas, 2020)

Pada bangunan pelelangan, terdapat 2 aula utama, yakni aula untuk pelelangan tuna dan aula untuk pelelangan makanan laut selain tuna. Bangunan ini secara umum terdiri dari area restoran kecil dan memiliki banyak jendela serta dek observasi untuk melihat kegiatan lelang. Berbeda dengan Tsukiji Fish Market terdahulu, pengunjung tidak dapat menghadiri kegiatan lelang secara langsung. Sebagai gantinya, pengunjung dapat menyaksikan kegiatan lelang dari dek observasi.



Gambar 2. 8. Jendela pada Koridor Bangunan Pelelangan

(Sumber : remotelands.com)

Penempatan jendela di sepanjang koridor memungkinkan pengunjung untuk menyaksikan kegiatan pelelangan. Jendela ini berlapis ganda guna menjaga area pengamatan tetap sejuk, namun meredam suara pasar dari aula pelelangan.





Gambar 2. 9. Dek Observasi Area Pelelangan

(Sumber : goingawesomeplaces.com)

Untuk mendapatkan suasana dan pemandangan yang lebih bagus, pengunjung dapat menyaksikan kegiatan pelelangan melalui dek observasi. Dek ini hanya terpisahkan dari pelelangan melalui kaca jendela sehingga memungkinkan untuk mendengar dan merasakan suhu dari aula lelang. Penggunaan dek observasi ini dibatasi hanya untuk 40 orang yang terdiri dari 3 kelompok dengan durasi waktu 10 menit untuk melihat kegiatan pelelangan.



Gambar 2. 10. Aula Pelelangan Tuna Toyosu Fish Market

(Sumber : remotelands.com)

Lantai aula pada pelelangan tuna diberi warna hijau untuk memberikan kontras yang ideal sehingga pembeli mudah untuk memeriksa tuna yang di lelang, sedangkan lantai aula pada pelelangan makanan laut diberi warna abu-abu.





Gambar 2. 11. Area Restoran Toyosu Fish Market
(Sumber : remotelands.com)



Gambar 2. 12. Uogashi Yokocho Market
(Sumber : goingawesomeplaces.com)

Berbeda dengan bangunan pelelangan yang memiliki keterbatasan pengunjung, bangunan grosir umum memiliki beberapa area yang dapat dikunjungi wisatawan, seperti area restoran, Uogashi Yokocho Market serta *rooftop garden*. Meskipun begitu, untuk area pasar grosir tidak bisa dikunjungi oleh wisatawan, namun terdapat beberapa jendela yang memungkinkan untuk menyaksikan aktivitas pasar. Pembatasan ini dilakukan untuk mencegah terjadinya keadaan riuh di area pasar.





Gambar 2. 13. Aula Grosir Buah dan Sayuran

(Sumber : remotelands.com)

Pada bangunan grosir buah dan sayuran, terdapat aula lelang dan pasar grosir khusus buah – buahan dan sayuran segar. Pengunjung juga dapat mengamati kegiatan dari jendela sepanjang koridor pada lantai atas. Selain itu, terdapat area restoran kecil di dekat pintu masuk bangunan.

3. Sydney Fish Market, Australia

Sydney Fish Market didirikan pada tahun 1945 dan disebut sebagai pasar ikan terbesar ketiga di dunia. Pasar ini awalnya berlokasi di tepian teluk Blackwattle Bay, namun semenjak tahun 2016, pasar ini direlokasi ke kawasan baru seluas 65.000 m² di lokasi yang berdekatan dengan sebelumnya. Pemindahan dan pembangunan kembali Sydney Fish Market ini merupakan bagian dari program pembaruan kota Bays Precinct dari Pemerintah New South Wales. Pembangunan ini dimulai pada tahun 2019 dan direncanakan rampung pada tahun 2024.



Gambar 2. 14. Rencana Bangunan Baru Sydney Fish Market

(Sumber : theurbandevloper.com)



Adapun desain baru dari bangunan Sydney Fish Market ini dirancang oleh biro arsitek dari Denmark, 3XN. Konsep yang ingin diwujudkan pada pembangunan ini adalah penggabungan program kerja pasar tradisional dengan fitur kontemporer yang dapat membangun hubungan publik yang kuat pada tepi pantai di Blackwattle Bay.

Bangunan ini akan terdiri dari 3 lantai dengan luas lantai kurang lebih 30.000 m². Bangunan yang baru akan dibangun dekat hulu pelabuhan dan menghadap ke arah jembatan. Sydney Fish Market yang baru juga tidak hanya akan menampung berbagai penjual ikan, tapi juga pengecer makanan khusus, restoran, kafe serta bar dalam area aula pasar.



Gambar 2. 15. Detail Atap Bangunan Baru

(Sumber : *theurbandeveloper.com*)

Bangunan ini dirancang menampilkan bentuk atap yang terinspirasi dari bentuk sisik ikan dimana konstruksinya terbuat dari kayu dan panel aluminium bertatahkan *skylight*. Atap ini dirancang agar permeabel dan menggunakan angin yang datang untuk menghilangkan udara panas dari gedung sehingga dapat meminimalkan penggunaan AC. Atap ini juga direncanakan akan memanen air hujan yang kemudian akan diolah dan didaur ulang.





Gambar 2. 16. Ilustrasi Area Interior Bangunan Baru

(Sumber : *theurbandevloper.com*)

Pada bagian interior, bangunan dibiarkan terbuka tanpa sekat dengan kerangka modular yang menopang strategi ritel dan fungsi logistiknya. Pada bagian depan, akan ditampilkan *sky bar* dan zona *drop-off* untuk mobil dan bus, area parkir basement dengan kapasitas 420 mobil serta ruang khusus untuk *Sydney Seafood School*. Desain modular yang terbuka juga memungkinkan pengunjung dan pelanggan ritel di lantai dua untuk mengamati kegiatan pasar dari penyortiran, penjualan dan distribusi ikan yang berada di lantai dasar. Fasilitas lainnya, yaitu terdapat ruang bisnis dan kantor pengelola serta ruang multi-fungsi yang dapat digunakan sebagai area pameran maupun acara lainnya.



Gambar 2. 17. Alun – Alun di Sekitar Bangunan

(Sumber : *theurbandevloper.com*)



Pada bagian luar bangunan, terdapat tangga *amphitheater* yang menghubungkan area alun – alun dan bangunan pasar. Alun – alun dirancang berada di tiap ujung bangunan agar memungkinkan terjadinya pertemuan informal dan rekreasi kontemplatif sekaligus menciptakan keterhubungan antara publik dan air.



Gambar 2. 18. Rancangan Ruang Terbuka

(Sumber : *theurbandeveloper.com*)

Selain itu, bangunan juga nantinya akan memiliki ruang terbuka seluas 4.700 m² yang dilengkapi dengan jalur pedestrian dan jalur sepeda di sekitar tepi perairan guna mempermudah aksesibilitas antar tiap area pada kawasan Sydney Fish Market.

4. Analisis Studi Komparasi

Tabel 2. 1. Analisis Studi Komparasi

Perbandingan	Pasar Ikan Modern Muara Baru	Toyosu Fish Market	Sydney Fish Market
Lokasi	Jakarta Utara, DKI Jakarta, Indonesia	Distrik Koto, Tokyo, Jepang	Sydney, New South Wales, Australia
Fasilitas Tambahan	<i>Foodcourt</i> , ruang pertemuan, ruang perbankan, ruang informasi dan edukasi serta masjid	Area pelepasan skala internasional, dek observasi, area restoran, area perbelanjaan, <i>rooftop</i>	Area bersantai (alun – alun), ruang edukasi perikanan, ruang multi-fungsi, RTH, jalur pedestrian dan jalur pesepeda



Karakteristik Ruang	Desain tata letak pasar dibiarkan tanpa sekat dengan pola grid sehingga memudahkan pengamatan dan sirkulasi pengunjung	Desain bangunan dominan minimalis modern dan memberikan kesan “bersih, rapi dan teratur”	Desain bangunan memberi kesan terbuka dan berkesinambungan dengan pengunjung maupun lingkungan sekitar
Kelebihan	Pasar berada di lokasi pelabuhan dan memiliki area pelataran yang terbuka dan teratur sehingga memudahkan sirkulasi	Bangunan memiliki tata letak yang rapi dan teratur	Bangunan menerapkan konsep berkelanjutan (<i>sustainable</i>) dan berkesinambungan sehingga menciptakan kesan yang terbuka dan nyaman
Kekurangan	Terkait aspek wisata pada pasar masih perlu untuk dikembangkan dan tidak adanya ruang terbuka hijau di sekitar bangunan menimbulkan kesan yang kering	Secara keseluruhan, bangunan terlihat monoton sehingga menimbulkan kesan yang kaku dibandingkan Tsukiji Fish Market sebelumnya	Aktivitas pasar belum berjalan optimal disebabkan proses pembangunan kembali pasar baru yang belum rampung

(Sumber : Analisis Penulis, 2021)

