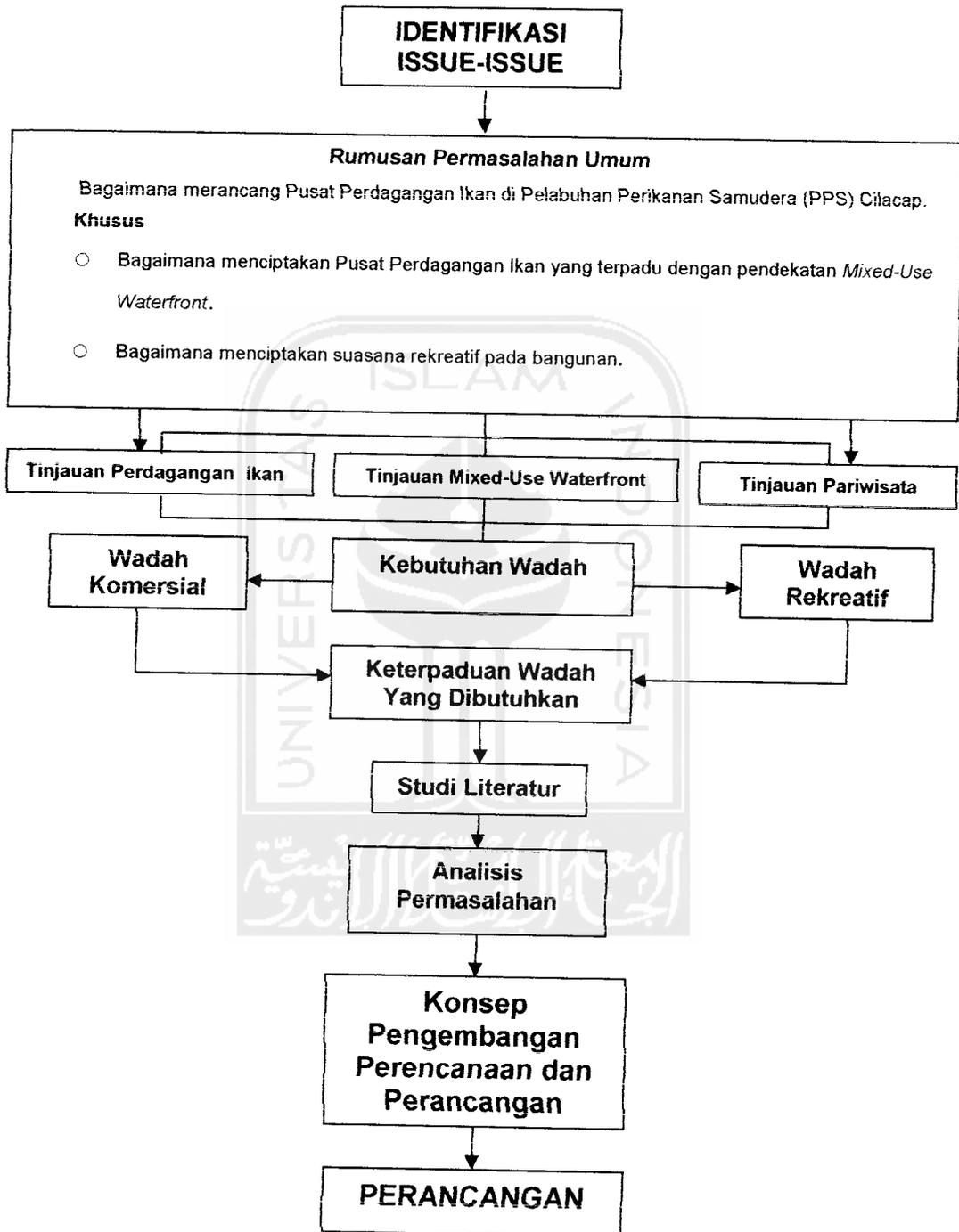




**BAB II**  
**TINJAUAN TEORITIS,**  
**TINJAUAN FAKTUAL PPSC,**  
**dan STUDI KASUS.**

---

### I.8. DIAGRAM POLA PIKIR



## BAB II

### TINJAUAN TEORITIS, TINJAUAN FAKTUAL PPSC dan STUDI KASUS

#### ii.1. TINJAUAN TEORITIS

##### ii.1.1. Tinjauan Judul

Beberapa pengertian yang dapat dijadikan sebuah arahan untuk memahami judul :

**a. Pusat**<sup>4</sup>

- Pusat; pusat
- Titik yang di tengah – tengah benar
- Tempat yang letaknya di bagian tengah

**b. dagang**<sup>5</sup>

- pekerjaan yang berhubungan dengan menjual dan membeli barang untuk memperoleh keuntungan
- jual beli
- niaga

**c. Perdagangan**<sup>6</sup>

- urusan dagang
- perniagaan
- perihal dagang

**d. Ikan**<sup>7</sup>

- Binatang bertulang – belakang yang hidup dalam air

---

<sup>4</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (Jakarta: Balai Pustaka, edisi kedua, cetakan ketiga, 1994) hal. 801.

<sup>5</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (Jakarta: Balai Pustaka, edisi kedua, cetakan ketiga, 1994) hal. 203.

<sup>6</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (Jakarta: Balai Pustaka, edisi kedua, cetakan ketiga, 1994) hal. 203.

<sup>7</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (Jakarta: Balai Pustaka, edisi kedua, cetakan ketiga, 1994) hal. 203.

Pengertian Pusat Perdagangan dari segi **bahasa** yaitu suatu bentuk fasilitas urusan jual beli.

Pengertian Pusat Perdagangan dari segi **social ekonomi cultural** yaitu suatu bentuk fasilitas yang tumbuh dan berkembang secara organis karena adanya motivasi pertemuan yang saling menguntungkan antara penjual dan pembeli ikan.

**e. Penerapan**<sup>8</sup>

- Pengenaan
- Perihal mempraktekkan

**f. Mixed-Use**

- Dalam bahasa Indonesia berarti mempunyai kegunaan lebih dari satu

**g. Waterfront**

- Lahan atau area yang terletak berbatasan dengan air, terutama merupakan bagian kota yang menghadap laut, pantai, danau, sungai atau sejenisnya<sup>9</sup>.
- Bagian dari wilayah perkotaan yang secara fisik alamnya berada dekat dengan air, atau berorientasi keareal perairan baik itu berupa laut, sungai, maupun danau<sup>10</sup>.
- Kawasan yang berbatasan dengan air yang dapat berupa sungai, danau, laut, teluk, situ atau kanal<sup>11</sup>.

<sup>8</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (Jakarta: Balai Pustaka, edisi kedua, cetakan ketiga, 1994) hal. 1044.

<sup>9</sup> A. S. Horby, *Oxford Advanced Learner's Dictionary of Current English*, (Oxford University Press, Oxford, fifth edition, 1995) hal. 1345, dalam Merleni, *Pasar Induk Tepian Air di Pekanbaru Riau*, Tugas Akhir, tidak diterbitkan, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta: 2002, hal.33.

<sup>10</sup> Timmy Setiawan, *Pengembangan Waterfront Menjadi Kota Efektif*, Artikel Majalah Sketsa no. 9-5. 93 IMARTA Universitas Tarumanegara, Jakarta, 1993, hal. 36.

<sup>11</sup> Ann Bren dan Dick Rigby, *Waterfront: Cities Reclaim Their Edges*, ( New York: Mc Graw-Hill Inc, 1994), hal. 10, dalam Merleni, *Pasar Induk Tepian Air di Pekanbaru Riau*, Tugas Akhir, tidak diterbitkan, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta: 2002, hal.33.

- Suatu proses dan hasil pembangunan yang memiliki kontak visual dan fisik dengan air. Air yang bermacam-macam jenisnya seperti air laut, sungai, danau, termasuk juga perkampungan nelayan<sup>12</sup>

**h. Berkarakter**<sup>13</sup>

- Mempunyai tabiat atau sifat,

**i. Rekreatif**

- Merupakan aktivitas pada waktu luang, menimbulkan kesenangan dan mempunyai daya tarik tersendiri.<sup>14</sup>
- Berasal dari kata "recreation" yang berarti kesukaan, kesenangan, hal melepas lelah.<sup>15</sup>
- Karakter fisik yang bersifat menyenangkan, mengesankan, suasana santai dan betah berlama - lama.

**j. Bangunan**<sup>16</sup>

- Sesuatu yang didirikan;

---

<sup>12</sup> Achmad Hanifa Asana Irawan, *Fasilitas Rekreasi di bekas Pelabuhan Lama Tema Festival Market Place Sebagai Bentuk Pengembangan Kawasan Tepian Air di Semarang*. Tugas Akhir Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik, Tidak diterbitkan, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta: 1999, hal. 28, dalam Merleni, *Pasar Induk Tepian Air di Pekanbaru Riau*. Tugas Akhir, tidak diterbitkan, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta: 2002, hal.33.

<sup>13</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, edisi kedua, cetakan ketiga, 1994) hal. 445.

<sup>14</sup> Neumeyer. 1949

<sup>15</sup> Prof. Drs. S. Wojowasito dan Drs. Tito Wasito W, *Kamus Lengkap Inggris – Indonesia*, Bandung, Hasta, 1991

<sup>16</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, edisi kedua, cetakan ketiga, 1994) hal. 89.

Dalam hal ini **Pusat Perdagangan Ikan** merupakan:

Suatu tempat berwujud fisik terbuka maupun tertutup yang mampu menampung aktifitas komersial berupa transaksi jual beli ikan, sekaligus dilengkapi dengan fasilitas untuk mendapatkan kesenangan (berwisata) dengan suasana yang nyaman dan menyenangkan, sehingga pengunjung dapat menikmati aktifitas berbelanja sambil berwisata.

Dengan demikian dapat diambil suatu kesimpulan bahwa **Penerapan *Mixed-Use Waterfront* berkarakter *Rekreatif* pada *Bangunan*** adalah mempraktekkan metode dan gaya rancangan suatu konstruksi bangunan yang mempunyai kegunaan lebih dari satu pada suatu proses dan hasil pembangunan yang memiliki sifat visual dan fisik dengan air dengan mengambil ide karakter fisik yang bersifat menyenangkan, mengesankan, suasana santai dan membuat betah pemakai untuk berlama – lama pada sesuatu yang akan didirikan.

## ii.1.2. Tinjauan Pusat Perdagangan Ikan

### **Fungsi Pusat Perdagangan Ikan**

Adapun fungsi Pusat Perdagangan Ikan yaitu.

- a) Sebagai tempat interaksi masyarakat dalam hal jual beli barang-barang kebutuhan pokok dalam hal ini ikan.
- b) Tempat jual beli barang dan jasa
- c) Tempat rekreasi masyarakat, dalam hal ini aktivitas Pelelangan Ikan.

### **Sistem Pusat Perdagangan Ikan**

Sistem pelayanan yang ada di Pusat Perdagangan Ikan yaitu:

- A) Sistem Distribusi

Memiliki proses perpindahan barang melalui 3 cara yaitu:

1. Langsung  
Perpindahan barang dari konsumen langsung ke produsen.
2. Semi-langsung  
Perpindahan barang dari produsen ke tangan konsumen ada pihak ketiga yang ikut mendukung (perantara)
3. Tidak langsung  
Perpindahan barang dari produsen ketangan konsumen melalui pihak ketiga terlebih dahulu sebelum ke konsumen.

B) Sistem Pelayanan.

Faktor yang mempengaruhi timbulnya unit pelayanan yaitu adanya pertimbangan jangkauan pelayanan, motivasi pembeli dan kelengkapan barang yang disajikan.

### **Perilaku Kegiatan di Pusat Perdagangan Ikan**

Perilaku kegiatan yang ada di Pusat Perdagangan ikan dibagi menurut 2 spesifikasi yaitu:

1. Subyek Kegiatan
  - A. Pembeli  
Merupakan masyarakat yang membutuhkan pelayanan barang dan jasa untuk memenuhi kebutuhan, sedangkan unsur konsumtif pasar adalah struktur kependudukan, tingkat social ekonomi, intelektual dan motivasi.
  - B. Pedagang  
Merupakan subyek kegiatan yang menyediakan atau memberikan jasa / penjualan / perdagangan.
2. Obyek Kegiatan  
Obyek dalam kegiatan adalah materi perdagangan suatu hasil produksi yang memiliki tuntutan akan transportasi, komunikasi, pengumpulan, penyimpanan, pemeliharaan, dan penyaluran materi perdagangan.

### **Kegiatan di Pusat Perdagangan Ikan**

Kegiatan utama dalam Pasar Ikan adalah jual beli, namun kegiatan itu tidak dapat berlangsung tanpa ditunjang oleh kegiatan lain. Berikut ini tinjauan kegiatan Pusat Perdagangan Ikan, meliputi:

1. Kegiatan penyaluran materi perdagangan.
  - a. Sirkulasi, transportasi, dan distribusi barang.
  - b. Distribusi barang dagangan ke tiap unit penjualan di dalam Pusat Perdagangan Ikan.
2. Kegiatan Pelayanan Jual beli, meliputi:
  - a. Kegiatan jual beli antar pedagang dan pembeli
  - b. Kegiatan penyimpanan barang dagangan
  - c. Kegiatan pergerakan dan perpindahan pengunjung
3. Kegiatan transportasi pencapaian dari dan ke lokasi Pusat Perdagangan Ikan.
4. Kegiatan pelayanan/ servis/ penunjang, meliputi:
  - a. Pelayanan Kebersihan
  - b. Pelayanan Pemeliharaan
  - c. Pelayanan Keamanan

### **Fasilitas Fisik di Pusat Perdagangan Ikan**

Fasilitas fisik Pusat Perdagangan Ikan meliputi:

1. Jaringan jalan pencapaian
2. Jaringan angkutan manusia dan barang
3. Tempat parkir, meliputi:
  - a. Parkir Umum, tempat parkir kendaraan pengunjung yang berupa sepeda, motor, mobil, ataupun truk.
  - b. Halte/ terminal, tempat pemberhentian maupun pangkalan angkutan umum seperti bus kota, angkot, andong, maupun becak.
  - c. Khusus, merupakan tempat penitipan sepeda, sepeda motor maupun mobil pedagang.

4. Bangunan Pasar, meliputi:

- a. Tempat bongkar muat dari dan ke alat angkut
- b. Gudang tempat penampungan barang
- c. Ruang jual beli
- d. Ruang pengelola
- e. Ruang penunjang (servis)
- f. Ruang keamanan
- g. Sarana Ibadah (Musholla)
- h. Gudang

5. Jaringan Utilitas, meliputi:

- a. Listrik
- b. Air (bersih, kotor dan hujan)
- c. Telephon
- d. Sampah
- e. Hidran

6. Fasilitas Sosial

Fasilitas ini dapat meliputi: telephon umum, taman, klinik, maupun tempat istirahat.

### ii.1.3. Tinjauan Arsitektur *Waterfront*

#### Beberapa pengertian *Waterfront*:

- Lahan atau area yang terletak berbatasan dengan air, terutama merupakan bagian kota yang menghadap laut, pantai, danau, sungai atau sejenisnya<sup>17</sup>.
- Bagian dari wilayah perkotaan yang secara fisik alamnya berada dekat dengan air, atau berorientasi kea real perairan baik itu berupa laut, sungai, maupun danau<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> A. S. Horby, *Oxford Advanced Learner's Dictionary of Current English*, (Oxford University Press, Oxford, fifth edition, 1995) hal. 1345, dalam Merleni, *Pasar Induk Tepian Air di Pekanbaru Riau*, Tugas Akhir, tidak diterbitkan, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta: 2002, hal.33.

<sup>18</sup> Timmy Setiawan, *Pengembangan Waterfront Menjadi Kota Efektif*, Artikel Majalah Sketsa no. 9-5. 93 IMARTA Universitas Tarumanegara, Jakarta, 1993, hal. 36, dalam Merleni, *Pasar Induk Tepian Air di Pekanbaru Riau*, Tugas Akhir, tidak diterbitkan, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta: 2002, hal.33.

- Kawasan yang berbatasan dengan air yang dapat berupa sungai, danau, laut, teluk, situ atau kanal<sup>19</sup>.
- Suatu proses dan hasil pembangunan yang memiliki kontak visual dan fisik dengan air. Air yang bermacam-macam jenisnya seperti air laut, sungai, danau, termasuk juga perkampungan nelayan<sup>20</sup>

### **Batasan Rekreasi WATERFRONT**

Dari pengertian diatas, batasan rekreasi area *Waterfront*:

- Kegiatan yang dilakukan untuk memulihkan atau menyegarkan kembali pikiran, menggembirakan hati yang dilakukan pada saat-saat senggang, didorong oleh kesenangan dan berfungsi sebagai hiburan di area yang terletak berbatasan dengan air, terutama merupakan bagian kota yang menghadap laut, danau, sungai atau sejenisnya.

Bedasarkan pengertian diatas, tata air tidak hanya menyangkut tata tapak (lansekap) namun juga menyangkut tata ruang dalam bangunan. Dalam pengertian arsitektural, *aquascape* merupakan tata air yang diartikan sebagai ilmu seni merancang, merencanakan dan mengolah air melalui penerapan budaya dan teknologi.

Dalam buku *Aquascape Water in Japanese Landscape* dikemukakan air memiliki *Image* dalam mengungkapkannya sebagai berikut<sup>21</sup>:

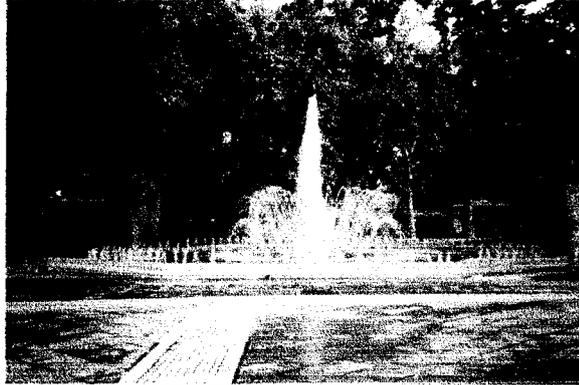
---

<sup>19</sup> Ann Bren dan Dick Rigby, *Waterfront: Cities Reclaim Their Edges*, ( New York: Mc Graw-Hill Inc, 1994), hal. 10, dalam Merleni, *Pasar Induk Tepian Air di Pekanbaru Riau*, Tugas Akhir, tidak diterbitkan, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta: 2002, hal.33.

<sup>20</sup> Achmad Hanifa Asana Irawan, *Fasilitas Rekreasi di bekas Peleabuhan Lama Tema Festival Market Place Sebagai Bentuk Pengembangan Kawasan Tepian Air di Semarang*, Tugas Akhir Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik, Tidak diterbitkan, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta: 1999, hal. 28, dalam Merleni, *Pasar Induk Tepian Air di Pekanbaru Riau*, Tugas Akhir, tidak diterbitkan, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta: 2002, hal.33.

<sup>21</sup> Merleni, *Pasar Induk Tepian Air di Pekanbaru Riau*, Tugas Akhir, tidak diterbitkan, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta: 2002, hal.34.

1. Air mancur monumental (*monumental fountain*)



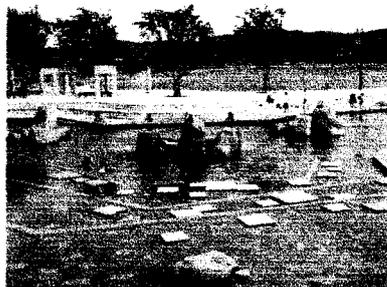
Air mancur yang digunakan sebagai suatu perlambang/ symbol.

2. Aliran sungai, air terjun dan air terjun kecil (*stream, waterfall and cascade*).



Ketiganya lebih banyak mengolah permainan ketinggian dan pembentuknya.

3. Kolam renang (*swimming pool*)



Bentuk kolam renang cenderung bebas dan dinamis, dapat berupa aliran sungai, sungai berbatu-batu, membulat / bentuk gabungan air mancur, air terjun, dan sebagainya.

4. Pameran (*exposition*)

Seni air dapat menjadi bagian dari pameran, air digunakan sebagai *sculpture*, latar belakang, bentuk-bentuk abstrak paduan dengan seni rupa / patung.

5. Musik mancur (*musical fountain*)

Air sebagai ungkapan musik, dengan menggunakan lampu warna, gerakan dinamik air seperti melompat, menari yang mampu membawa *image* kita ke dalamnya.

6. Air mancur sebagai pembawa informasi (*message fountain*)

*Message fountain* merupakan media baru pengantar informasi seperti waktu, jam, tanggal, nama tempat, slogan-slogan nama dan sebagainya.

7. Air mancur yang menyebar (*floating fountain*)

Air yang disemprotkan secara vertical dengan spot-spot air mancur yang diletakkan secara melingkar.

### Potensi Tepian Air<sup>22</sup>

Kegunaan air dari segi fungsional dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Konsumsi

Air memiliki fungsi paling mendasar yaitu dikonsumsi manusia. Walaupun fungsi ini tidak selalu berhubungan dengan semua desain, air dapat digunakan sebagai elemen pendukung fasilitas umum, seperti tempat olahraga, bumi perkemahan, dan taman.

2. Irigasi (*Irrigation*)

Peranan air dalam irigasi adalah memelihara lingkungan, dan menghindari kerusakan lingkungan dengan memenuhi kebutuhan tanaman akan air.

---

<sup>22</sup> Ibid, hal. 10-11, dalam Merleni, *Pasar Induk Tepian Air di Pekanbaru Riau*, Tugas Akhir, tidak diterbitkan, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta: 2002, hal.35-37.

3. Kontrol iklim (*climate control*)

Air di lingkungan luar bangunan dapat digunakan untuk mengurangi temperature area disekitarnya. Air dalam skala besar seperti danau bersifat lambat panas, sehingga relatif lebih dingin dari area yang berdekatan, sehingga temperature local sekitar akan lebih rendah dari. Hal ini ditambah penguapan air atau air mancur dari kolam dan air yang disemprotkan secara tetap akan mengurangi suhu lingkungan di sekelilingnya.

4. Kontrol Suara (*sound control*)

Air pada ruang luar dapat digunakan sebagai *sound buffer* (peredam), terutama dilingkungan urban, dimana level kebisingan tinggi karena kendaraan atau proses industri. Dengan kondisi ini, suara yang dihasilkan oleh efek pergerakan air, dapat menyamarkan *noise* dari luar.

5. Rekreasi (*recreation*)

Fungsi air yang umum digunakan adalah sebagai tempat rekreasi dengan menampung banyak kegiatan didalamnya, seperti kolam renang, kolam pemancingan, olahraga air, dan lain sebagainya.

**Klasifikasi WATERFRONT<sup>23</sup>**

Berdasarkan sifat dan kegiatan yang diwadahi *waterfront* dapat diklasifikasikan dalam bentuk-bentuk sebagai berikut:

- *Cultural Waterfront*, yaitu kawasan *waterfront* yang mewadahi kegiatan-kegiatan yang bersifat cultural sebagai atraksi utamanya. Misal aquarium, tempat pertunjukan musik, museum, dan sebagainya.
- *Environment Waterfront*, merupakan kawasan *waterfront* yang mewadahi kegiatan yang berhubungan dengan pelestarian

---

<sup>23</sup> Joseph de Chiara dan Lee E Koppelman, *Times Saver Standards For Site Planning*, (New York: Mc. Graw-Hill, Inc., 1984), Hal 595.

lingkungan hidup sebagai atraksi utamanya, misal suaka alam, taman, hutan lindung, dan sebagainya.

- *Historic Waterfront*, merupakan waterfront yang dikembangkan pada kawasan yang mempunyai nilai sejarah misalnya kelautan yang dibangun pada area bekas pelabuhan bersejarah.
- *Mixed Used Waterfront*, kawasan waterfront yang mewadahi berbagai fungsi kegiatan seperti fasilitas perbelanjaan, perkantoran, perumahan, rekreasi, dan sebagainya.
- *Residential Waterfront*, yaitu kawasan waterfront yang mewadahi fungsi tempat tinggal sebagai kawasan perumahan.
- *Recreational Waterfront*, merupakan kawasan waterfront yang mewadahi berbagai kegiatan yang bersifat rekreasi sebagai atraksi utamanya, misalnya taman-taman, dermaga perahu, taman bermain, dan sebagainya.

### **Pengembangan Kawasan WATERFRONT**

Beberapa kajian aspek yang dapat membantu keberhasilan pengembangan suatu kawasan tepian air:

- Pengalaman (*Experience*)

Dengan memberi akses ke air, kawasan tepian air memberikan sebuah pengalaman mengasyikkan dan pengetahuan khas yang bertumpu pada karakter atau ciri khas air. Hal ini dapat dicapai dengan menyajikan taman air, dan menonjolkan fasilitas baik berhubungan langsung maupun tidak langsung dengan air, seperti: sirkulasi yang condong ke perairan.

- Fungsi

Fungsi memberikan suatu tuntutan kepada kawasan untuk dapat memberikan ataupun menjalankan kedudukan secara optimal. Keberadaan fungsi tersebut antara lain memberikan jaminan aksesibilitas pencapaian, sirkulasi dan ruang yang dapat memenuhi kebutuhan pada saat puncak keramaian, kemudahan

dan kenyamanan pergerakan pejalan kaki, menciptakan lingkungan ekologis serta menyediakan fasilitas nunian, rekreasi dan perikanan yang memadai dan menarik setiap saat.

- Teknologi

Berkenaan dengan penyelesaian pertemuan daratan dengan perairan, penggunaan teknologi yang tepat perlu disesuaikan dengan karakter air dan lokasinya. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan suatu kenyamanan, keamanan dan keandalan pengembangan jangka panjang.

#### II.1.4. Tinjauan Konsep Kreatif

Menurut Drs. Wing Haryono M.Ed, dalam bukunya *Rekreasi dan Entertainment*, ciri – ciri rekreasi adalah:

- Suatu aktivitas baik fisik, mental, maupun emosional dan tidak selalu bersifat non aktif.
- Tidak memiliki bentuk dan macam tertentu; asalkan dilakukan pada waktu senggang dan memenuhi tujuan dan maksud positif dari rekreasi.
- Rekreasi dilakukan berdasarkan keinginan atau motif dimana motif tersebut sekaligus berperan dalam pemilihan bentuk dan macam aktivitas yang hendak dilakukan.
- Dilakukan dengan sungguh – sungguh untuk mendapatkan kepuasan dan kesenangan yang merupakan tujuan orang berekreasi
- Bersifat fleksibel, tidak dibatasi tempat (indoor/outdoor) dapat dilakukan secara perorangan maupun kelompok
- Dilakukan di waktu senggang.
- Dilakukan sukarela tanpa paksaan.
- Bersifat universal

beberapa faktor yang harus dipenuhi demi kelangsungan suatu obyek wisata, yaitu :

- Faktor sesuatu yang dilihat (**to see**) hal ini dapat berupa obyek dan atraksi wisata yang memiliki tingkat keunikan tertentu dan khusus serta obyek atau atraksi yang bersifat entertainment.
- Faktor adanya sesuatu yang dapat dilakukan (**to do**) hal ini dapat berupa fasilitas rekreasi yang melibatkan para wisatawan.
- Faktor adanya sesuatu yang dapat dibeli atau diperoleh (**to buy to shop / to get**) hal ini dapat berupa cendera mata.
- Faktor adanya sesuatu untuk dimakan, diminum, dan penyegaran kembali (**to eat**) hal ini dapat berupa restaurant .
- Faktor adanya sesuatu wadah untuk menginap dan atau beristirahat (**to stay / to refresii**) hal ini dapat berupa fasilitas akomodasi dan peristirahatan.

Konsep rekreatif dalam Pusat Perdagangan ikan berdasarkan teori dari Drs. Wing Haryono M.Ed adalah:

1. **To see**, para pengunjung dapat melihat ikan serta melihat bagaimana proses pelelangan secara langsung,
2. **To do**, para pengunjung melakukan wisata air secara aktif yaitu pada arena sepeda air.
3. **To buy**, para pengunjung dapat membeli produk perikanan.
4. **To refresh**, para pengunjung dapat beristirahat untuk menyegarkan kembali.
5. **To eat**, para pengunjung bisa menikmati makanan khususnya ikan untuk menghilangkan rasa lapar.

#### ii.1.5. Tinjauan Teoritis Terhadap Pelabuhan Perikanan

Pelabuhan perikanan adalah daerah perairan yang terlindungi terhadap gelombang, yang dilengkapi dengan fasilitas terminal laut yang meliputi dermaga dimana kapal dapat bertambat untuk melakukan bongkar muat hasil tangkap.

**Fungsi pelabuhan berdasarkan UU. No. 9 / 1985 adalah:**

1. Pusat pengembangan nelayan
2. Tempat berlabuh kapal perikanan
3. Tempat pendaratan ikan hasil tangkapan
4. Tempat untuk memperlancar kegiatan kapal perikanan
5. Pusat pemasaran dan distribusi ikan tangkapan
6. Pusat pelaksanaan pembinaan mutu hasil perikanan
7. Pusat pelaksanaan penyuluhan dan pengumpulan data
8. Pusat pengawasan kapal ikan (WASKI)
9. Pengawasan Sumberdaya ikan (WASDI)

**Kriteria Klasifikasi Pelabuhan Perikanan:**

KRITERIA	KELAS PELABUHAN PERIKANAN			
	Samudera	Nusantara	Pantai	PPI
Kapasitas Kapal	>60 GT	15 – 60 GT	5 – 15 GT	10 GT
Daya Dukung	100 unit / 6000 GT	75 unit / 3000 GT	50 unit / 500 GT	Skala Kecil
Jangkauan Operasional	ZEEI / Internasional	Nusantara / ZEEI	Pantai	Pantai
Jumlah Ikan (Ton/hari/tahun)	200 (40.000)	40 – 50 (8.000 – 15.000)	15 – 20 (3.000 – 5.000)	10 (2.000)
Pemasaran	Lokal & Luar Negeri	Lokal & Luar Negeri	Lokal & Antar Daerah	Lokal
Tanah	Prasarana Industri Pemukiman	Prasarana Industri	Prasarana Industri kecil	Prasrana

Sumber: Direktorat Bina Prasarana Perikanan Nasional

Fasilitas pokok yang harus ada pada sebuah pelabuhan perikanan menurut Departemen Pertanian – Direktorat Jenderal Perikanan Jakarta 1990 adalah:

1. Lahan
2. Dermaga
3. Kolam Pelabuhan
4. Pemecah Gelombang
5. Turap

### **Dermaga**

Dermaga adalah salah satu jenis bangunan pantai yang dibangun di suatu lokasi tertentu di sisi pantai dan berfungsi sebagai tempatsandar kapal.

Fungsi dermaga adalah tempat bersandar kapal ikan, tempat mendaratkan / menurunkan ikan hasil tangkapan agar tetap bersih dan digunakan untuk membuang air limbah pelabuhan yang berupa saluran pembuangan ke tempat pengolahan limbah.

Desain dermaga memperhatikan dua pokok yaitu tinggi puncak dermaga dan apron. Ada dua macam dermaga yaitu: yang berada di garis pantai dan sejajar dengan pantai yang disebut *quai* atau *wharf*, dan yang menjorok (tegak lurus) pantai disebut pier.

### **Kolam Pelabuhan**

Merupakan daerah perairan dimana kapal berlabuh untuk melakukan bongkar muat, melakukan gerakan untuk memutar ( di kolam putar ). Kolam pelabuhan harus terlindungi dari gangguan gelombang dan mempunyai kedalaman yang cukup.

### **Pemecah Gelombang (Break Water)**

Pemecah gelombang yang digunakan untuk melindungi daerah perairan pelabuhan dari gangguan gelombang. Gelombang besar yang datang dari laut lepas akan dihalangi oleh bangunan ini. Adapun letak pemecah gelombang disesuaikan dengan arah angin di daerah tersebut.

Pemecah gelombang dibedakan menjadi tiga tipe:

1. Pemecah gelombang sisi miring
2. Pemecah gelombang sisi tegak
3. Pemecah gelombang campuran

### **Dinding Turap (Groin)**

Dinding Turap dikelompokkan menurut ketembusan (Permeability), ketinggian, dan panjang. Dinding yang dibangun dari bahan konstruksi biasa dapat dibuat tembus atau tak tembus dan mempunyai penampang tinggi atau rendah. Bahan – bahan yang digunakan adalah: batu, beton, kayu dan baja.

### **Dek / Catwalk**

Rancangan struktur permanent biasanya ditempatkan diatas pondasi beton, kayu atau baja. Dek harus terdiri dari 10 sampai 20 kaki agar memudahkan untuk pemeliharaan. Dek harus dibangun dengan ruang antara paling sedikit setinggi satu kaki dengan air. Apabila permukaan air berubah maka harus dimungkinkan agar pier berada diluar batas dek tersebut dapat bergerak keatas dan ke bawah. Lebar dek minimal 6 kaki.

## **II.2. TINJAUAN PELABUHAN PERIKANAN SAMUDERA CILACAP**

PPS Cilacap berlokasi di Kelurahan Tegal Kamuiyan, Kecamatan Cilacap Selatan, Kabupaten Cilacap Tengah, merupakan Pelabuhan Perikanan yang berkembang cukup pesat, mengingat Kabupaten Cilacap sebagai penghasil udang terbesar di selatan Pulau Jawa. Selain itu PPS Cilacap berhadapan langsung dengan Samudera Indonesia dikenal memiliki potensi sumber daya ikan pelagis kecil maupun pelagis besar. Prakiraan potensi perikanan tangkap terdiri dari :

1. Perairan pantai Cilacap 52.600 ton
2. Lepas pantai Kabupaten Cilacap (Samudera Indonesia) 852.600 ton

Rata-rata produksi perikanan tangkap di Kabupaten Cilacap sebesar 13.508.894 ton atau 25,64% dari potensi perikanan pantai Cilacap.

## II.2.1. Fasilitas PPSC

### Fasilitas Utama

No.	Fasilitas Pelabuhan	Jumlah
1.	<b>Dermaga pendaratan</b>	2 buah
*	Dermaga tambatan	8 buah
*	Dermaga lapor	1 buah
*	Luas kolam utama	7,74 Ha
	- Kedalaman	-3 m (LWL)
*	Luas kolam Kaliyasa	+/- 5,5 Ha
	-Kedalaman	2,2 meter
*	Alur Pelayaran	
	- Panjang	220 meter
	- Lebar	90 meter
	- Kedalaman	-3 meter
*	Daya Tampung Kapal	
	Di kolam pelabuhan 11-40 GT	370 kapal
*	Di Kaliyasa	
	<= 10 GT	500 kapal
*	Dock	
	- Kapasitas (Floating Repair)	5 kapal
	- Maximum	100 GT
2.	<b>Breakwater</b>	
	-Utara	248,57 m <sup>2</sup>
	-Selatan	140,84 m <sup>2</sup>
3.	<b>Tempat Pelelangan Ikan</b>	
	-Timur (Menghadap Kolam)	1.264 m <sup>2</sup>
	-Barat (Menghadap Kaliyasa)	420 m <sup>2</sup>

### Fasilitas Pendukung

- Rumah Operator tipe 45 : 2 Kopel
- Kawasan Industri : 1,83 Ha
- Zona Pengembangan : 14,98 Ha

### II.2.2 Karakteristik PPSC

- Terlindungi dari gelombang air laut
- Tingkat pasang surut air yang minimum
- Bebas dari gangguan "long wave agiation"
- Tersedianya satu atau lebih kanal navigasi yang aman dari segala cuaca
- Area yang cukup luas dan kedalaman air laut yang memadai untuk maneuver kapal di area pelabuhan
- Tersedianya ruang yang cukup untuk sejumlah tambatan kapal
- Terlindungi dari angin kencang yang datang dari segala arah
- Minimum pemeliharaan dredging
- Tersedianya area yang cukup luas untuk pengembangan di masa mendatang.

### II.2.3. Kegiatan PPSC

#### 1) Kegiatan Operasional di laut. Meliputi:

- Penangkapan ikan

Jenis Ikan yang tertangkap di PPS Cilacap

- Ikan Pelagis
- Ikan Demersial
- Karang Konsumsi
- Molusca
- Krustacea

#### 2) Kegiatan Operasional di Pelabuhan. Meliputi:

- Bongkar ikan (unloading)
- Peyortiran dan pembersihan (sorting/ cleaning)
- Pengangkutan ke TPI

- **Pendaratan di dermaga bongkar.**

Terdapat 3 jenis kapal yang bersandar di dermaga PPSC, baik itu dari luar daerah Cilacap maupun milik masyarakat

yang berdomisili di PPSC dan sekitarnya. Jenis dan kapal yang bersandar di dermaga PPSC berdasar kapasitas kapal sebagai berikut:

*Kapal Nylon*

Kapal nylon termasuk jenis kapal motor dengan kapasitas antara 10 – 20 GT dan dioperasikan antara 7 – 12 ABK dan 1 nahkoda. Karena alat tangkap yang digunakannya dibuat dari bahan nylon maka alat tangkap ini disebut kapal nylon.

*Kapal Long Line*

Termasuk jenis kapal motor dengan kapasitas antara 20 - 30 GT dan dioperasikan antara 12 – 24 ABK dan 1 nahkoda.

*Kapal Besar*

Kapal Besar adalah kapal motor dengan kapasitas antara > 30 GT dan dioperasikan antara > 24 ABK dan 2 nahkoda.

o **Pendaratan di dermaga Kali Yasa**

Selain bersandar di dermaga, terdapat dua jenis kapal yang bersandar di kali Yasa, seperti:

*Perahu Jukung*

Adalah perahu penangkapan ikan panjang antara 5-7 meter dengan dua buah cadik di kanan-kiri kapal. Sebenarnya jukung termasuk jenis perahu motor tempel dengan kekuatan sekitar 10-15 pk dengan kapasitas < 5 GT, sehingga Jukung beroperasi dengan 1-2 ABK dan 1 Tekong.

*Kapal Comprong*

Termasuk jenis kapal motor dengan panjang dan lebar sekitar 12 x 3,2 meter. Kekuatan kapal antara 60-70 PK dengan kapasitas antara <10 GT. Biasanya dioperasikan oleh 5 – 7 ABK dan 1 tekong/nahkoda.

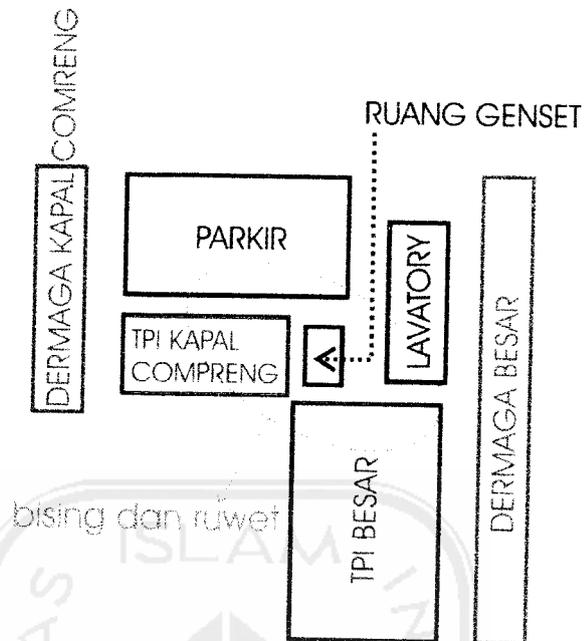
- Pendaratan di dermaga muat (servicing)  
Untuk memuat persediaan berupa bahan bakar, air bersih, es, dan bahan makanan.
- Tambat labuh dan istirahat (berthing)
- Perawatan dan Perbaikan (maintenance and repair)  
Kegiatan perbaikan kapal rusak berat / ringan, pergantian suku cadang, maupun perawatan rutin sebelum melaut.

Setelah ikan didaratkan, kemudian dibawa ke gedung pelelangan ikan untuk ditimbang, selanjutnya dipasarkan.

- 3) Kegiatan Operasional di darat
  - Pelelangan (auctioning)  
Mencakup kegiatan administrasi, kegiatan jual-beli.
  - Pengangkutan
  - Pemasaran
- 4) Pelaku kegiatan PPSC
  - Nelayan
  - Ikan (obyek kegiatan)
  - Pengelola
  - Pedangang
  - Pembeli

#### **II.2.4. Kondisi Eksiting Tempat Pelelangan Ikan PPSC**

Lingkungan kurang memadai, karena area service yang menjadi satu dengan gedung pelelangan ikan, sehingga terjadi kebisingan karena suara mesin genset serta keruwetan yang terjadi di tempat parkir, sehingga mengganggu aktivitas utama di TPI.



## II.3. STUDI KASUS TPI MUARA ANGKE <sup>24</sup>

### II.3.1. Kegiatan di TPI Muara Angke

#### 1) Kegiatan Operasional di laut, meliputi:

- Penangkapan ikan di laut
- Pendaratan di dermaga bongkar (landing), meliputi:
  - Bongkar ikan (unloading)
  - Peyortiran dan pembersihan (sorting/ cleaning)
  - Pengangkutan ke TPI

#### ○ Pendaratan di dermaga muat (servicing)

Untuk memuat perbekalan berupa bahan bakar, air bersih, es, dan bahan makanan.

- Tambat labuh dan istirahat (berthing)
- Perawatan dan Perbaikan (maintenance and repair)

Kegiatan perbaikan kapal rusak berat / ringan, pergantian suku cadang, maupun perawatan rutin sebelum melaut.

<sup>24</sup> Guntur Akhri, *Pengembangan Tempat Pelelangan Ikan (TPI) Dan Rekreasi Tepian Air Di Kawasan Pulau Baai Bengkulu*, Tugas Akhir Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik, tidak diterbitkan, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta: 2002, hal 42-45.

2) Kegiatan Operasional di darat, meliputi:

- Pelelangan (auctioning)  
Mencakup kegiatan administrasi, kegiatan jual-beli.
- Pengangkutan
- Pemasaran

3) Pelaku Kegiatan pada TPI Muara Angke

- Nelayan
- Ikan (obyek kegiatan)
- Pengelola
- Pedangang
- Pembeli
- Armada Distribusi

### II.3.2. Kondisi Fasilitas Prasarana TPI Muara Angke

Kondisi Infrastruktur yang ada sudah memadai, namun perlu penataan di bidang sirkulasi dan pembatas kegiatan, sehingga tidak menimbulkan kesan penataan yang semrawut, kumuh, dan tidak tertata dengan baik.

#### 1) Kondisi Dermaga

Kondisi dermaga sebagai tempat pendaratan kapal pengangkut ikan masih kurang memadai dan kurang tertata untuk menampung kekuatan bongkar-muat kapal nelayan, sehingga area tersebut terkesan semrawut atau kumuh, Dilihat dari jumlah kapal yang melakukan bongkar muat di Pelabuhan tersebut cukup banyak, dengan dermaga yang sempit, sehingga kapal harus antri cukup lama.

## **2) Kondisi Tempat Pelelangan Ikan**

- Pedagang ikan dengan leluasa masuk ke area dermaga bongkar muat, sehingga menyebabkan kegiatan dropping ikan terganggu, juga mengganggu petugas dalam mencatat.
- Belum adanya cold-storage (tempat penyimpanan ikan dalam es) dan pabrik es, sehingga kebutuhan akan es tergantung dari pemasukan dari luar TPI.
- TPI belum ada system utilitas yang memadai, sehingga air bekas pencucian ikan membasahi seluruh lantai bangunan, yang membuat lantai menjadi licin dan bau, disamping tidak ada perbedaan ketinggian lantai, serta lantai bertekstur halus.

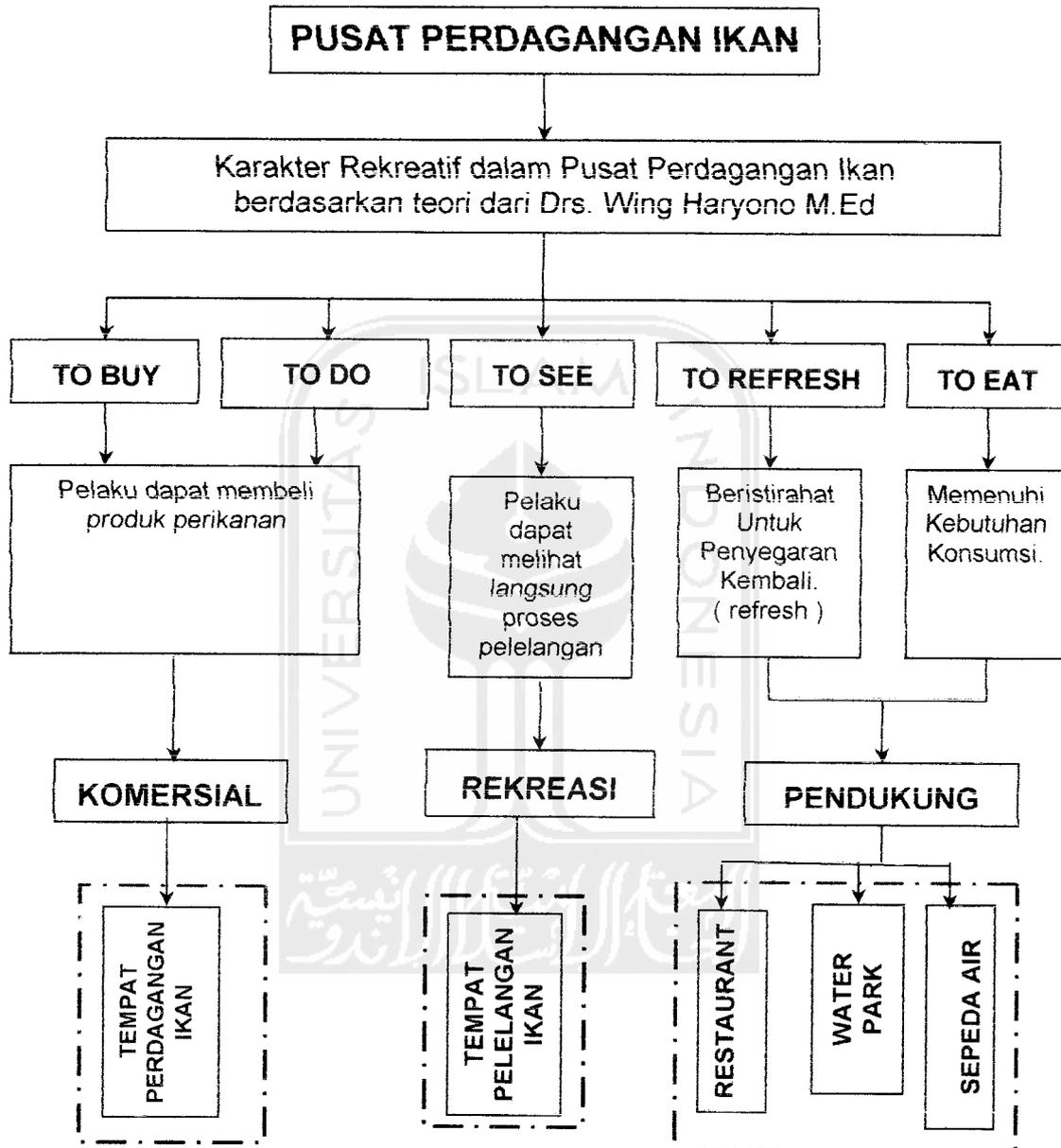
## **3) Kondisi Exiting Sirkulasi di TPI Muara Angke**

Kondisi exiting yang ada sekarang ini adalah sebagai berikut:

- Terjadi Crossing antara kegiatan bongkar muat ikan dengan armada pengangkutan perbekalan, karena tidak ada pemisahan antara zona bongkar muat dengan zona persiapan kapal.
- Tercampurnya sirkulasi kegiatan antara pedagang ikan dan nelayan, sehingga terjadi crossing dan membingungkan bagi petugas untuk mencatat hasil pelelangan. Diperlukan adanya pemisahan jalur sirkulasi nelayan/ dropping ikan dengan pelaku kegiatan lainnya.

## II.4. KESIMPULAN

### 1. Karakter Rekreatif pada bangunan



### 2. Spesifikasi Pusat Perdagangan Ikan dapat mewadahi aktivitas:

- Pelelangan ikan; sebagai wadah aktivitas rekresi serta komersial.
- Perdagangan ikan sebagai aktivitas komersial.

3. Fasilitas Pusat Perdagangan Ikan terdiri dari;
  - Fasilitas Utama ; Pelelangan & Perdagangan Ikan
  - Fasilitas Pendukung ; Arena rekreasi *waterfront*
  - Fasilitas Penunjang ; Ruang pengelola dan service
  
4. Penerapan *WATERFRONT*
  - Berdasarkan klasifikasi *waterfront*, pendekatan yang tepat adalah *Mixed-Use waterfront*, karena mewadahi lebih dari satu fungsi, yaitu; fungsi komersial dan rekreatif.

