

## **BAB II**

### **TINJAUAN PROYEK**

#### **2.1 Tinjauan Pasar**

##### **2.1.1 Pengertian Pasar**

Pasar adalah sekumpulan orang yang melakukan kegiatan transaksi jual-beli. Pasar merupakan sebuah tempat untuk kegiatan jual-beli yang diselenggarakan oleh sebuah organisasi atau perkumpulan dengan maksud untuk mencari derma.(KBBI)Dapat disebut pasar jika ada penjual dan pembeli dan terjadi interaksi dan transaksi antara penjual dan pembeli. Transaksi dapat berupa permintaan dan penawaran terhadap barang atau jasa yang disediakan , dan transaksi dikatakan berhasil jika muncul kesepakatan antaran penjual dan pembeli.

##### **2.1.2 Jenis Pasar**

a. Pasar menurut bentuk kegiatannya.

Pasar terbagi menjadi 2 yaitu pasar nyata ataupun pasar tidak nyata(abstrak) menurut kegiatannya. Penjelasan mengenai jenis pasar menurut kegiatannya yaitu :

- Pasar Nyata.

Pembeli dapat membeli secara langsung barang- barang yang mereka inginkan dalam pasar nyata dengan contohnya yaitu pasar modern dan tradisional

- Pasar Abstrak.

Pembeli di pasar abstrak tidak dapat melakukan transaksi langsung dengan penjualnya tetapi menggunakan surat dagang seperti pasar modal , pasar valuta asing , pasar modal dan juga pasar online.

b. Pasar menurut cara transaksinya.

Pasar menurut cara transaksi dibedakan menjadi 2 jenis yaitu :

##### **1. Pasar Tradisional**

Kegiatan tawar menawar antara penjual dan pembeli dapat terjadi di pasar tradisional . Barang kebutuhan pokok biasanya dijual di pasar tradisional dengan harga terjangkau

##### **2. Pasar Modern**

Barang dengan harga pas dan pembeli melayani dirinya sendiri dalam pasar modern. Biasanya pasar ini berupa plaza , mal dan tempat yang modern.

c. Pasar menurut jenis barangnya.

Pasar yang hanya menjual satu jenis barang seperti pasar buah, pasar ikan, pasar daging dan ikan dan juga pasar loak.

d. Pasar menurut keleluasaan distribusi.

Pasar dapat dibedakan menurut jangkauan distribusi barang yang dijual yaitu:

- Pasar Daerah
- Pasar Lokal
- Pasar Nasional dan
- Pasar Internasional

e. Pasar Menurut Struktur

Pasar dibedakan menurut strukturnya yaitu berupa jumlah penjual dan pembelinya yang dapat dibedakan menjadi 2 bagian yaitu :

1. Pasar Persaingan Sempurna
2. Pasar Persaingan Tidak Sempurna (Monopoli, Oligopoli, dan Monopolistik)

### **2.1.3 Fungsi Pasar**

a. Pasar sebagai Sarana Distribusi

Dengan adanya pasar proses distribusi barang atau jasa dapat berjalan lancar dari produsen ke konsumen. Produsen dapat menawarkan barang atau jasa kepada konsumen secara langsung maupun tidak langsung. Pasar dapat dikatakan berfungsi baik jika pasar memiliki kegiatan distribusi yang berjalan namun sebaliknya jika tidak berarti pasar tidak berfungsi dengan baik

b. Pasar sebagai Pembentuk Harga

Pasar ialah tempat pertemuan antara penjual serta pembeli. Di pasar tersebut penjual menawarkan beberapa barang ataupun jasa kepada pembeli. Pembeli yang memerlukan benda ataupun jasa hendak berupaya menawar harga dari benda ataupun jasa tersebut, sehingga terjadilah tawar-menawar antara kedua belah pihak. Setelah terjalin

konvensi, terbentuklah harga. Dengan demikian, pasar berperan bagaikan pembuat harga. Harga yang sudah jadi konvensi tersebut, pastinya sudah diperhitungkan oleh penjual serta pembeli. Penjual serta pembeli. Penjual pasti sudah memperhitungkan laba yang diinginkannya, sebaliknya pembeli sudah memperhitungkan khasiat benda ataupun jasa dan kondisi keuangannya.

c. Pasar sebagai Sarana Promosi

Pasar dapat digunakan sebagai tempat memberikan informasi dan juga tempat promosi mengenai keunggulan dan manfaat dari barang atau jasa dari produsen. Menarik minat pembeli terhadap barang atau jasa yang diperkenalkan dengan cara promosi tersebut. Promosi dapat dilakukan dengan berbagai cara antara lain, memasang spanduk, menyebarkan brosur, pameran, dan sebagainya. Konsumen dapat lebih selektif sebab banyak produsen yang melakukan promosi dengan berbagai macam cara tersebut. Produsen yang menawarkan barang dengan harga murah dan kualitasnya bagus akan menjadi pilihan konsumen.

## **2.2 Tinjauan Pasar Ikan**

### **2.2.1 Pengertian Pasar Ikan**

Pasar ikan adalah pasar yang digunakan untuk menjual produk hasil perikanan baik secara mentah atau olahan. Hasil perikanan dapat berupa ikan, organisme dan tanaman laut. Penjualan produk perikanan pada pasar ikan dapat secara grosir kepada para pedagang dan juga secara eceran kepada pembeli langsung. Di dalam sebuah pasar ikan juga terdapat tempat pengolahan langsung ikan seperti restoran dan warung-warung makan yang biasanya menjadi tempat wisata kuliner.

### **2.2.2 Jenis Pasar Ikan**

Pasar ikan yang ada di Indonesia memiliki dua jenis transaksi yaitu :

a. Pasar Ikan Tradisional

Pasar ikan tradisional seringkali menjadi satu dengan tempat pelelangan ikan yang berada di sebuah pelabuhan perikanan. Pasar ikan tradisional masih menggunakan sistem transaksi jual beli dengan tawar menawar untuk mendapatkan harga yang disepakati. Pasar ikan

tradisional sering mendapat citra buruk dalam masyarakat karena identik dengan penataannya yang semrawut, kotor, becek dan bau. Untuk menciptakan image yang baik dari pasar tradisional dan membantu dalam mengembangkan usaha para petani ikan dan para pedagang kecil, Pemerintah Indonesia khususnya Kementerian Kelautan Perikanan membuat sebuah standarisasi tentang penyelenggaraan sebuah pasar yaitu dengan menerapkan Pasar Ikan Higienis.

#### b. Pasar Ikan Modern

Pasar ikan modern menggunakan sistem pelayanan self service. Tempat berlangsungnya berupa mall atau plaza dengan penyediaan fasilitas jual beli yang nyaman, bersih, dan higienis. Tawar-menawar tidak terjadi pada pasar ikan modern, semua harga telah ditetapkan oleh pengelola pasar.

### **2.3 Studi Preseden Pasar Ikan**

#### **2.3.1 Pasar Ikan Modern Muara Baru**

PIM Muara Baru diresmikan pada tanggal 13 Maret 2019. PIM Muara Baru memiliki luas bangunan 2 hektare di atas luas lahan 4,15 hektare. PIM Muara Baru terdiri atas tiga lantai dan memiliki 894 kios basah, 155 kios kering, cold storage, food court, ruang pengepakan, instalasi pengolahan limbah, laboratorium, chilling room, depot es dan garam, area bongkar muat, klinik, ATM, ruang pertemuan, serta masjid. PIM Muara Baru setiap harinya diperkirakan dapat memasarkan ikan sekitar 400 ton ikan. Selain sebagai lokasi jual beli ikan terdapat pusat kuliner yang menjajakan langsung olahan ikan segar yang langsung dibeli ditempat pelelangan. Jam buka PIM Muara Baru pukul 17.00-00.00.



Gambar 2.1 Tampak Atas PIM Muara Baru  
Sumber : google.maps.com



Gambar 2.2 Eksterior PIM Muara Baru  
Sumber: google.com

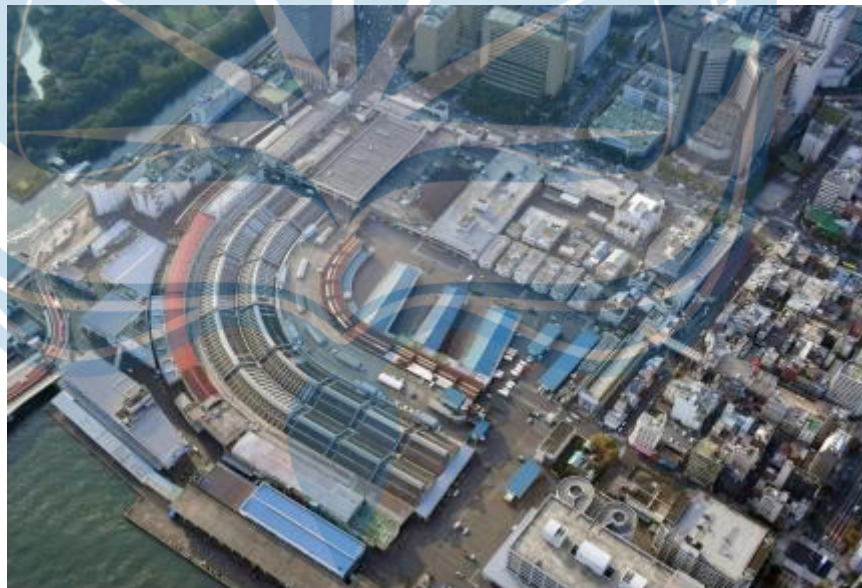


Gambar 2.3 Kios Kering dan Basah PIM Muara Baru  
Sumber : google.com

PIM Muara Baru dibangun dengan konsep higienis, bersih, serta tidak bau, dikarenakan selain digunakan sebagai penjualan ikan, PIM Muara Baru diharapkan dapat menarik wisatawan untuk berkunjung.

### 2.3.2 Tsukiji Fish Market

Tsukiji Fish Market merupakan salah satu pasar grosir yang terbesar di Jepang. Tsukiji dibangun pada tahun 1935 dengan luasan 407.00 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 230.836 m<sup>2</sup>. Selain menjadi pasar ikan Tsukiji juga melayani penjualan buah dan sayuran. Tsukiji Fish Market dijadikan rujukan harga hasil perikanan internasional dikarenakan menjadi pusat pelelangan ikan tuna terbesar di dunia. Penjualan komoditas di Tsukiji Fish market dilakukan secara lelang. Lelang produk perikanan pada pukul 5 pagi, buah dan sayur pukul 6.30 pagi, untuk pukul 7.30 adalah bunga dan pukul 8 pagi untuk daging. Setiap harinya Tsukiji Fish Market diperkirakan dapat melelang hasil laut sebanyak 2.080 ton dan sayuran/buah sebanyak 1.180 ton

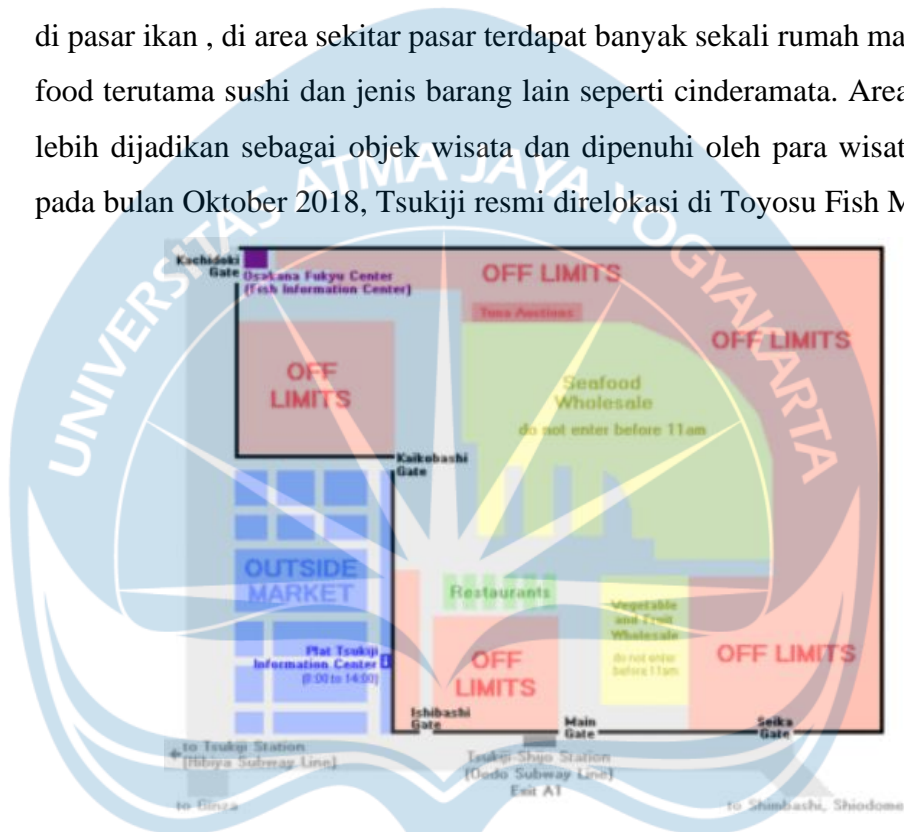


Gambar 2.4 Eksterior Tsukiji Fish Market

Sumber: google.com

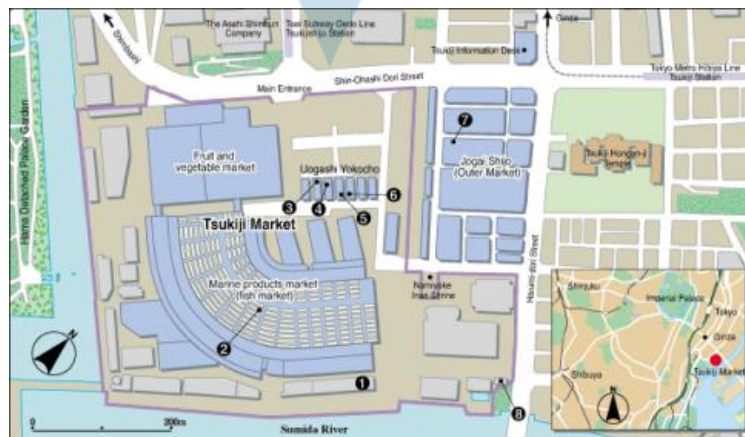
Walaupun kondisi bangunan Tsukiji Fish Market sudah terlihat kuno namun masih fungsional dan kondisinya bersih. Pasar ini terbagi menjadi dua area, yaitu pasar luar (jogai) dan pasar dalam (jonai). Untuk memasuki area pasar sangat karena terdapat area yang tidak boleh dimasuki oleh turis dengan alasan sanitasi. Didalamnya menampilkan proses jual beli ikan yang terkesan tradisional. Area pasar ikan, sayuran dan buah masing-masing dibagi menjadi

area lelang, area intermediate wholesaler, area retailer, unit sanitasi , kantor sub pengelola dan tempat parkir. Dan juga terdapat fasilitas bersama berupa : kantor pengelola, daur ulang , pengolahan limbah dan security selain itu juga terdapat bank untuk memudahkan transaksi. Fasilitas khusus di Tsukiji Fish Market adalah pabrik , mesin es dan supply air bersih. Terdapat juga alat pengangkut berupa : alat bermotor dan alat angkat konvensional. Selain ramai oleh kegiatan di pasar ikan , di area sekitar pasar terdapat banyak sekali rumah makan / street food terutama sushi dan jenis barang lain seperti cinderamata. Area luar pasar lebih dijadikan sebagai objek wisata dan dipenuhi oleh para wisatawan. Dan pada bulan Oktober 2018, Tsukiji resmi direlokasi di Toyosu Fish Market.



Gambar 2.5 Denah Tsukiji Market

Sumber: [japan-guide.com](http://japan-guide.com)



Gambar 2.6 Denah Tsukiji Market

Sumber :japan-guide.com



Gambar 2.7 Area Retail dan Area Lelang Tsukiji Fish Market

Sumber : google.com

### 2.3.3 Toyosu Fish Market (New of Tsukiji)

Toyosu Fish Market terletak tidak jauh dari lokasi Tsukiji Fish Market lama. Toyosu diperkirakan akan menjadi Pasar Ikan utama di Tokyo, dengan memberi perubahan yang baik bagi wisatawan dan pedagang. Terletak pada pulau buatan, Toyosu Fish Market berada di dalam pelabuhan Tokyo. Toyosu Fish Market memiliki luas bangunan 2 kali lebih besar dari Tsukiji Fish Market yaitu 408.000 m<sup>2</sup>. Toyosu Fish Market memiliki 3 bangunan utama berbentuk persegi panjang yang menyentuh bagian terluar pelabuhan Tokyo dan lebih luas dari pasar lama Tsukiji. Toyosu beroperasi setiap hari pada pukul 05.00 hingga pukul 17.00 dan tutup setiap hari minggu dan hari libur nasional. Dan pelelangan berlangsung pukul 05.30 hingga pukul 06.30. Toyosu Fish Market memiliki subway yang menghubungkan Toyosu ke Shijo-Mae. Semua bangunan dirancang memiliki aksesibilitas ke stasiun shijo-mae dan jalur pedestrian.





Gambar 2.8 Eksterior Toyosu Fish Market

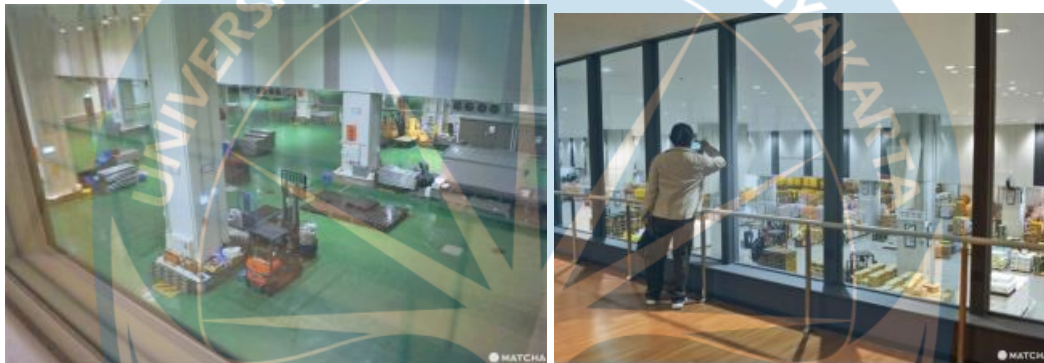
Sumber : remotelands.com

Area Toyosu Fish Market dibagi menjadi 3 blok yaitu Fruit Vegetables Building (Blok 5), Fisheries Intermediate Wholesale Market Building (Blok 6), Fisheries Wholesale Market Building dan Management Facilities Building (Blok 7). *Fruit Vegetables Building* terdapat kios kios yang menjual aneka buah dan sayur. *Fisheries Intermediate Wholesale Market Building* berisi kios-kios yang menjual hasil laut baik ikan dan hasil tangkapan laut lainnya. *Fisheries Wholesale Market Building dan Management Facilities Building* area ini menjadi tempat pelalangan ikan sekaligus menjadi kantor dari pengelola pasar. Dua dari tiga bangunan menjadi bangunan utama untuk pelelangan ikan, buah dan sayur. Bangunan ketiga digunakan untuk grosir seafood. Fasilitas ini dirancang untuk menyelesaikan salah satu permasalahan terbesar yaitu menghindari pembeli dan pekerja pasar saling berdesakan. Tempat baru memberikan ruang dan viewing areas dimana pengunjung tidak perlu berinteraksi dengan para pekerja. Banyak argumen yang memperdebatkan fitur ini dikarenakan dapat mengurangi pesona tradisional dari *Tsukiji Fish Market*. *Eco-Friendly* perkotaan dapat dirasakan dan dilihat pada roof garden footpaths yang artinya memberikan kesan post-modern dari *Tsukiji Fish Market* si pendahulunya.



Gambar 2.9 Denah Toyosu Fish Market

Sumber : Japan-Guide.com



Gambar 2.10 viewing areas pelepasan ikan-buah dan sayur

Sumber : Matcha-jp.co)



Gambar 2.11 Restoran dan green roof

Sumber : matcha-jp.com

Tata ruang *Toyosu Fish Market* dibuat ramah bagi pejalan kaki. *Tsukiji Fish Market* memiliki area grosir yang luas namun ada batasan bagi pengunjung, dan sejak saat itu tidak ada antisipasi untuk lonjakan wisatawan. Berbeda dengan *Toyosu* yang sekarang dapat menampung sekitar 40.000 pengunjung setiap harinya. Pengunjung dapat langsung menemukan restoran

yang menjual ikan segar dan hasil olahan dari hasil lelang ketika keluar dari stasiun Shijo-mae.


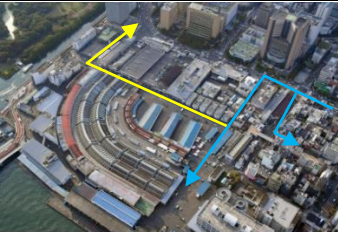






Gambar 2.12 Pedestrian dari stasiun shijo-mae

Sumber : matcha-jp.com

## 2.4 Komparasi Studi Preseden Pasar Ikan

Analisa	PIM Muara Baru	Tsukiji Fish Market	Toyosu Fish Market
Zoning	<p>Zoning Bangunan : <b>(Publik)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tempat Pelelangan Ikan</li> <li>- Kios basah &amp; Kios Kering</li> <li>- Restoran</li> <li>- Klinik</li> <li>- ATM</li> <li>- Parkir</li> </ul> <p><b>(Semi Publik)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Area Bongkar Muat</li> <li>- Ruang Pengepakan</li> </ul> <p><b>(Privat)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- R.Pertemuan</li> <li>- Laboratorium</li> <li>- Chilling room</li> <li>- Instalasi pengolahan limbah</li> <li>- Cold Storage</li> </ul>	<p><b>(Publik)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- area intermediate wholesaler</li> <li>- area retailer</li> <li>- tempat parkir</li> <li>- bank</li> </ul> <p><b>(Semi Privat)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Area Pelelangan (kapasitas pengunjung terbatas harus mendaftarkan diri) tidak untuk para wisatawan</li> </ul> <p><b>(Private)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unit sanitasi</li> <li>- kantor sub pengelola</li> <li>- kantor pengelola</li> <li>- tempat daur ulang</li> <li>- pengolahan limbah</li> <li>- security</li> <li>- pabrik</li> <li>- mesin es</li> <li>- supply air bersih.</li> </ul>	<p>Zoning Bangunan : <b>(Publik)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Viewing Area</li> <li>- Kios / Restoran</li> <li>- Green Roof</li> <li>- Parkir</li> </ul> <p><b>(Semi Private)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Area Pelelangan (kapasitas pengunjung terbatas harus mendaftarkan diri) tidak untuk para wisatawan</li> </ul> <p><b>(Private)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ruang Pengelola</li> </ul>
Akses	Untuk mencapai site dapat menggunakan Jalan Muara baru dengan akses 2 arah.	Akses ke pasar ikan dan buah dapat menggunakan jalan raya dan gang gang sempit pada area pasar luar	Akses dari stasiun shijo-mae pada area kawasan dapat menggunakan elevated walkway dan juga jalan raya yang terletak membagi 3 kawasan pasar langsung

			
Organisasi Ruang	Menggunakan Organisasi ruang terkalster	Menggunakan Organisasi ruang linear pada pasar ikan dan organisasi ruang grid pada area pasar luar	Menggunakan Organisasi ruang terkalster yang dibedakan oleh 3 fungsi pasar yg berbeda
Massa bangunan dan tapak	Empat massa bangunannya dibuat berdekatan pada satu kawasan 	Terdiri dari banyaka massa yang berbeda. Massa pertama dan kedua adalah bangunan Pasar ikan yang melengkung linear terkoneksi Pasar buah dan sayur yang berada dalam satu kawasan pelabuhan. Massa lainnya berada sedikit di luar kawasan pelabuhan 	Peletakan 3 massa bangunan persegi panjang diletakkan terpisah pada tapak yang terbagi oleh jalan raya. Pengolahan massa bangunan yang 
Fasilitas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 894 kios basah</li> <li>- 155 kios kering</li> <li>- cold storage</li> <li>- food court</li> <li>- ruang pengepakan</li> <li>- instalasi pengolahan limbah</li> <li>- laboratorium</li> <li>- chilling room</li> <li>- depot es dan garam</li> <li>- area bongkar muat</li> <li>- klinik</li> <li>- ATM</li> <li>- ruang pertemuan</li> <li>- masjid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- area lelang ikan, buah dan sayur</li> <li>- area intermediate wholesaler</li> <li>- area retailer</li> <li>- unit sanitasi</li> <li>- kantor sub pengelola</li> <li>- tempat parkir</li> <li>- kantor pengelola</li> <li>- tempat daur ulang</li> <li>- pengolahan limbah</li> <li>- security</li> <li>- bank</li> <li>- pabrik</li> <li>- mesin es</li> <li>- supply air bersih.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Area intermediate wholesale market (21 kios)</li> <li>- fruit and vegetable market (3 kios)</li> <li>- management and facilities building (13 kios)</li> <li>- viewing area</li> <li>- restoran</li> <li>- green roof</li> <li>- elevated walk way</li> <li>- area parkir</li> </ul>