

# Kajian Karakteristik Fisik Kawasan Komersial Pusat Kota (Studi Kasus : Kawasan Pasar Buah Kota Kendari)

Weko Indira Romanti Aulia

Perencanaan dan Perancangan Kota, Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Halu Oleo.  
Korespondensi : weko.indira@gmail.com

## Abstrak

Kompleks pasar buah kota Kendari merupakan salah satu kawasan komersial yang disediakan pemerintah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat kotanya. Aktivitas yang terjadi pada kawasan ini mengalami beberapa perubahan dari waktu ke waktu, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji karakteristik fisik kawasan untuk kemudian menjadi arahan pada pengembangan kawasan di masa yang akan datang. Pengumpulan data dilakukan dengan metode observasi lapangan dan kemudian diolah dengan metode kualitatif deskriptif. Hasil penelitian berupa karakteristik kawasan yang diidentifikasi berdasarkan elemen-elemen pembentuk kawasannya, yaitu *natural setting* berupa kawasan yang berbatasan langsung dengan kali Kadia, *settlement pattern* berupa pola jalan linier dan kesamaan bentuk atap tradisional pada bangunan kios, *vegetation dan manmade element*.

**Kata-kunci :** Karakteristik, Komersial, Kendari, *settlement pattern*.

## Pendahuluan

Salah satu ciri suatu wilayah perkotaan adalah terjadinya kegiatan ekonomi atau adanya pasar yang mendukung perkembangan wilayah kota tersebut. Kegiatan ekonomi atau komersial pada suatu kota dapat terjadi secara terencana maupun tidak terencana.

Kota Kendari merupakan ibukota provinsi Sulawesi Tenggara yang menjadi pusat dari segala kegiatan pemerintahan dan perekonomian di wilayah ini. Pemerintah kota secara bertahap mencoba mengakomodasi segala kebutuhan masyarakat kotanya dengan menyediakan berbagai fasilitas publik. Salah satu fasilitas publik yang disediakan pemerintah yaitu pasar, baik pasar tradisional, pasar modern maupun kawasan komersial.

Kompleks pasar buah Kota Kendari adalah suatu kawasan komersial yang direncanakan oleh pemerintah guna menghadirkan suatu kawasan yang khusus menjual berbagai macam buah-buahan. Kawasan ini terletak di pusat kota

Kendari yang sangat mudah dijangkau dengan kendaraan umum dan kendaraan pribadi.

Aktivitas komersial adalah kegiatan pertukaran atau jual/beli barang dan jasa untuk mendapatkan keuntungan dengan cara perdagangan dan seluruh kegiatan pendukungnya seperti transportasi, komunikasi, perbankan, dan sebagainya (Sungguh, 1992). Berry (1980) mengungkapkan empat hal yang harus diperhatikan dalam membentuk suatu kawasan, yaitu:

### 1. *Natural Setting*

Karakteristik alami pada suatu kawasan merupakan karakter utama yang dapat dilihat dari suatu kawasan. Misalnya: jalur sungai yang terbentuk dan kontur alami kawasan.

### 2. *Settlement pattern*

Karakter kawasan dapat ditunjukkan dengan pola jalan, bangunan, dan ruang yang terbentuk serta batas dari suatu area.

### 3. *Vegetation*

Pohon dan tanaman lainnya memiliki kontribusi dalam membentuk karakter lingkungan perkotaan.

#### 4. *Manmade element*

Bentukan fisik dari bangunan satu dengan bangunan lainnya memberikan batasan yang jelas antara satu kawasan dengan kawasan di sekitarnya.

Beberapa elemen pembentuk struktur kota yang dikemukakan oleh Rob Krier (1979) dapat dijadikan sebagai panduan untuk mengamati suatu kawasan perkotaan.

Kevin Lynch juga pernah mengemukakan teori tentang elemen-elemen pembentuk image kota, yaitu *path, node, district, landmark and edges*.

Hamid Shirvani juga memaparkan tentang beberapa elemen dalam perancangan kota, yaitu *land use, bentuk dan massa bangunan, sirkulasi dan parkir, ruang terbuka, pedestrian, aktivitas pendukung, preservasi dan signage*.

Penelitian ini bertujuan untuk menemukan karakteristik fisik kawasan komersial pasar buah kota Kendari. Sehingga dapat menjadi arahan guna pengembangan kawasan ini kedepannya.

#### Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian deskriptif kualitatif.

#### Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi lapangan untuk mengamati dan mengumpulkan seluruh data fisik kawasan.

#### Metode Analisis Data

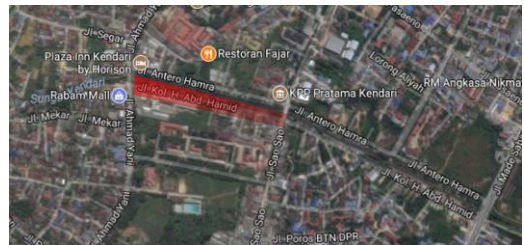
Data-data yang telah terkumpul dianalisis menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif untuk mengidentifikasi berbagai elemen fisik terkait karakteristik kawasan komersial.

## Hasil dan Pembahasan

Penelitian ini dilakukan di kompleks pasar buah kota Kendari yang terletak di pusat kota. Lokasi penelitian merupakan salah satu segmen yang

berada di kawasan komersial kota Kendari.

Kegiatan perdagangan di kompleks pasar buah berlangsung di sepanjang jalan Kol. H. Abd. Hamid. Para pedagang menempati kios-kios yang terlerak di tepi jalan.

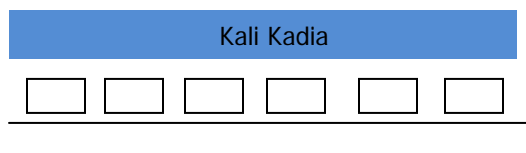


Gambar 1. Lokasi Penelitian

Karakteristik kawasan komersial di area pasar buah diidentifikasi berdasarkan elemen-elemen pembentuk kawasan yang berupa *natural setting, settlement pattern, vegetasi, dan manmade element*.

#### 1. *Natural Setting*

Kompleks pasar buah kota Kendari terletak di area pusat kota yang memiliki setting tempat cukup khas. Dilihat dari unsur alaminya, area ini berbatasan langsung dengan kali Kadia di sebelah sisinya dan jalan di sisi lainnya. Di seberang deretan kios merupakan rawa yang kini berkembang menjadi deretan ruko dan rumah warga.

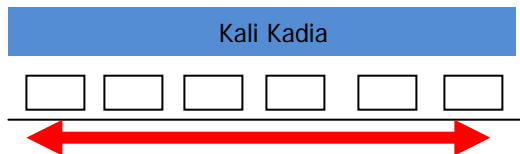


Gambar 2. Natural setting kompleks pasar buah

## 2. Settlement pattern

### a. Pola Jalan

Deretan kios pedagang di kawasan kompleks pasar buah kota Kendari mengikuti pola jalan yang ada. Bentuk jalan yang menerus membentuk pola linier yang menghubungkan jalan Ahmad Yani dan Jalan Sao-Sao. Pola Jalan seperti ini memungkinkan pengguna jalan lebih mudah dalam menemukan kios dagang yang dicari oleh para pembeli.



**Gambar 3.** Pola jalan kompleks pasar buah

Pola jalan pada area komersial yaitu pola linier dengan kios-kios yang berderet membentuk koridor ruang jalan di sisi jalannya.

### b. Bangunan

Bangunan dari suatu kawasan menjadi salah satu hal yang paling utama untuk mengidentifikasi karakteristik suatu kawasan. Karakter kawasan akan menjadi kuat apabila terdapat persamaan bentuk bangunan, baik bentuk dan tampilan fasade, bentuk atap, maupun *lay out* ruang dari bangunan.

-



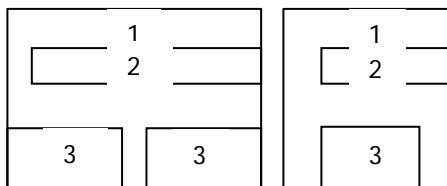
**Gambar 4.** Bangunan Kios pedagang di kompleks pasar buah

Kios-kios pedagang di kawasan kompleks pasar buah memiliki kesamaan bentuk atap, yaitu sama-sama memiliki atap yang berbentuk atap tradisional suku Tolaki. Atap Tradisional Tolaki merupakan salah satu jenis bentuk atap yang ada di Sulawesi Tenggara, khususnya Kota Kendari. Atap seperti ini mencirikan bahwa bangunan ini berada di Kota Kendari, sekaligus melestarikan bentuk atap tradisional dengan ciri khasnya yang kental.



**Gambar 5.** Deretan Kios pedagang di kompleks pasar buah

Kesamaan bentuk lainnya terlihat pada lay out ruang yang digunakan untuk menjajakan dagangan berupa buah-buahan, yaitu berupa meja di sisi kanan dan kiri area jalur masuk kios dagang, untuk kios dengan ukuran yang besar. Dan satu meja utama di sisi depan untuk kios dengan ukuran yang kecil.



Keterangan: (1) Ruang simpan, (2) Meja dagangan area dalam, (3) Meja dagangan luar

**Gambar 6.** Lay out Ruang Kios pedagang di kompleks pasar buah

Bentuk bangunan seperti ini merupakan bentuk yang tidak berubah dari dulu hingga kini, beberapa perubahan bentuk bangunan kios pedagang terjadi mengikuti perubahan fungsi bangunan. Bangunan kios buah yang berubah fungsi menjadi rumah makan maupun sentra oleh-oleh cenderung menambahkan penutup dinding di sisi depan bangunan.





**Gambar 7.** Bangunan kios pedagang yang telah mengalami perubahan bentuk dan fungsi

### 3. Vegetasi

Pohon maupun gugusan pepohonan pada suatu kawasan cenderung membentuk ruang yang dibatasi pohon itu sendiri.

Jenis serta gugusan pepohonan menjadi salah satu ciri yang dapat dilihat dari suatu kawasan. Di kawasan kom

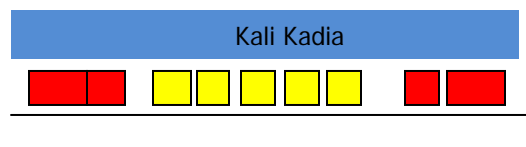
pleks pasar buah poho-pohon rindang yang terletak di sepanjang jalan memberikan keteduhan sekaligus membentuk ruang dengan karakteristik geometris yang sangat kuat.



**Gambar 8.** Pepohonan di sepanjang jalan membentuk ruang dengan karakteristik yang kuat

### 4. Manmade element

Kawasan ini adalah kawasan yang telah direncanakan oleh pemerintah kota Kendari. Pada saat pembangunannya, pemerintah telah memperhatikan lokasi, bentuk bangunan serta fungsi dasar bangunan. Namun, pada perkembangannya, beberapa bangunan di kawasan ini telah mengalami perubahan.



**Gambar 9.** Ilustrasi Sebaran fungsi bangunan di pasar buah kota Kendari

Bangunan kios dengan fungsi perdagangan buah-buahan terletak di ujung jalan, baik pada sisi yang berbatasan dengan jalan Ahmad Yani maupun sisi yang berbatasan dengan jalan Saosao. Sedangkan beberapa kios pedagang di area tengah kompleks telah menjadi rumah makan dan kios oleh-oleh.

Perubahan fungsi bangunan diikuti pula oleh perubahan bentuk bangunan, kios buah-buahan cenderung mempertahankan bentuk aslinya dan terletak sangat dekat dengan jalan. Sedangkan kios yang telah menjadi warung makan cenderung merubah bentuk bangunan dengan menambahkan dinding depan dan menjauh dari jalan.

## Kesimpulan

Karakteristik kawasan komersial kompleks pasar buah kota Kendari dapat dilihat dari beberapa aspek pembentuk kawasannya, yaitu: (1) *Natural Setting* berupa karakter alami kawasan yang dapat dilihat dari letak kawasan yang berbatasan langsung dengan salah satu kali utama di kota Kendari, yaitu Kali Kadia, (2) *settlement pattern* yang berupa pola jalan linier di kompleks pasar buah dan bangunan kios dengan ciri utama yang terletak pada bentuk atapnya, yaitu bentuk atap tradisional kota Kendari dan lay out ruang bangunan kios yang sama antara satu dan yang lainnya, (3) vegetasi di lokasi penelitian berupa pohon-pohon besar yang terletak disepanjang jalan dan membentuk ruang geometris dengan karakteristik yang cukup kuat karena membatasi ruang dengan batang pohon sebagai dinding dan ranting serta dedaunannya sebagai penutup atap, dan (4) *manmade element* yaitu perubahan bentuk serta fungsi bangunan yang nampak jelas memberikan batasan antara kios yang menjual buah-buahan pada kedua sisi ujung jalan dan kios yang berubah fungsi sebagai warung makan dan sebagainya di area tengah kawasan komersial kompleks pasar buah kota Kendari.

## Daftar Pustaka

- Creswell, J. W. (2008). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. California: Sage Publications, Inc.
- Groat, L., & Wang, D. (2002). *Architectural Research Methods*. New York: John Wiley & Sons. Inc.
- Ilmiah, T (2007). Ideologi dalam Pengembangan Pengetahuan. *Jurnal Lingkungan Binaan Indonesia*, 1, 01-12.

Penulisan daftar pustaka mengikuti APA *style*. Detail penulisan APA *style* dapat dilihat di:  
<http://bit.ly/2kyuUyD>