

## Redesain Dan Pengembangan Pasar Mandonga Kota Kendari Dengan Pendekatan Arsitektur Modern

La Ode Firman<sup>1\*</sup>, Asri Andreas H.B<sup>2</sup>, Afri Ahyarky Abidin<sup>3</sup>, Nahdatunnisa<sup>4</sup>

<sup>1,3,4</sup> Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Kendari, Jl. K.H. Ahmad Dahlan No. 10, Kendari

<sup>2</sup> Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Halu Oleo, Jl. HEA. Mokodompit, Kampus Hijau Bumi Tridharma, Anduonohu, Kec. Kambu, Kota Kendari

### Info Artikel :

Disubmit : 3 September 2025

Direview : 10 September 2025

Diterima : 20 September 2025

### Kata Kunci :

Redesain, Pengembangan, Pasar, Mandonga, Arsitektur Modern

### Penulis Korespondensi:

La Ode Firman,

Email: [laodefirman047@gmail.com](mailto:laodefirman047@gmail.com)

### Abstrak

Pasar tradisional merupakan bagian penting dari struktur ekonomi dan sosial masyarakat, terutama di kota-kota berkembang seperti Kendari. Namun seiring pertumbuhan kota dan perubahan gaya hidup masyarakat, pasar Mandonga sebagai salah satu pasar utama di Kota Kendari mengalami penurunan kualitas fisik, kenyamanan, dan daya saing. Oleh karena itu, diperlukan suatu upaya redesign dan pengembangan pasar yang tidak hanya memperbaiki aspek fisik bangunan, tetapi juga merevitalisasi fungsinya sebagai pusat aktivitas ekonomi rakyat. Perancangan Gedung ini menggunakan pendekatan arsitektur modern yang menekankan efisiensi fungsi, fleksibilitas ruang, serta kenyamanan pengguna. Metode perancangan dilakukan melalui studi lapangan, analisis kebutuhan ruang, dan studi banding pasar sejenis. Hasil perancangan menunjukkan bahwa pendekatan arsitektur modern mampu memberikan solusi terhadap permasalahan sirkulasi, pencahayaan, sanitasi, dan pengelolaan pasar. Pasar Mandonga diharapkan dapat menjadi pasar rakyat yang bersih, tertata, modern, dan meningkatkan kesejahteraan pelaku ekonomi lokal.

### Abstract

*Traditional markets are an important part of the economic and social structure of communities, especially in developing cities such as Kendari. However, with the growth of the city and changes in people's lifestyles, Mandonga Market, one of the main markets in Kendari, has experienced a decline in physical quality, comfort, and competitiveness. Therefore, it is necessary to redesign and develop the market in a way that not only improves the physical aspects of the building but also revitalizes its function as a center of economic activity for the people. The design of this building uses a modern architectural approach that emphasizes functional efficiency, spatial flexibility, and user comfort. The design method was carried out through field studies, space requirement analysis, and comparative studies of similar markets. The design results show that the modern architectural approach is able to provide solutions to problems of circulation, lighting, sanitation, and market management. Mandonga Market is expected to become a clean, well-organized, modern people's market that improves the welfare of local economic actors.*

*This work is licensed under a Creative Commons Attribution- ShareAlike 4.0 International License :*



## PENDAHULUAN

Pasar sebagai area tempat jual beli barang dengan banyak penjual lebih dari satu atau bisa juga disebut sebagai pusat perdagangan, pasar tradisional, pertokoan, mall, plaza, dan pusat perdagangan ataupun lainnya (KISMET, 2023). Selain itu, dijelaskan pula bahwa pasar merupakan tempat jual beli bagi orang-orang yang mempunyai uang dan keinginan untuk membelanjakan uangnya (Almasari, 2022). Suatu bentuk pelayanan umum tempat terjadinya transaksi jual beli barang bagi masyarakat, merupakan salah satu cerminan perekonomian dan sosial budaya setiap masyarakat. Seiring dengan perkembangannya, pasar mengalami evolusi bentuk tempat dan cara pengelolaannya, dari yang bersifat tradisional menjadi modern. Perkembangan tempat perbelanjaan di kota-kota di seluruh belahan dunia, semuanya melalui tahapan-tahapan, mulai dari pasar tradisional, yang kemudian mengalami proses modernisasi menjadi toserba (took serba ada), *shopping center*, *swalayan*, *departement store*, dan *supermarket* (Fachri *et al.*, 2023).

Kota Kendari merupakan sebuah kota sekaligus Ibu Kota dan pusat pemerintahan Provinsi Sulawesi Tenggara. Di Kota Kendari ada beberapa pasar rakyat, salah satunya yaitu Pasar Mandonga. Pasar ini berada di Jl. Lasandara, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga. Pasar Mandonga merupakan salah satu pasar rakyat yang ramai dikunjungi dikarenakan lokasinya berada di tengah Kota, menjadikannya mudah diakses dari berbagai penjuru kota. Lokasinya yang dekat dengan kawasan permukiman padat dan jalur transportasi utama yang menjadi daya tarik banyak pembeli. Selain berada di daerah padat penduduk dan memiliki jalur transportasi umum, lokasi pasar Mandonga juga bersebelahan dengan pasar korem sehingga para pembeli memiliki banyak alternatif pilihan untuk memenuhi kebutuhannya.

Pasar Mandonga saat ini memiliki jumlah pedagang sebanyak 834 pedagang jika digabung secara keseluruhan. Berdasarkan data tersebut, pasar mandonga termasuk dalam pasar kelas I berdasarkan SNI pasar rakyat 8152:2015 karena melebihi kapasitas standar kelas I yaitu lebih dari 750 pedagang. Jumlah pedagang ini juga memenuhi klasifikasi pasar tipe A, berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia nomor 21 tahun 2021 yaitu minimum 400 pedagang. Luas lahan pasar Mandonga ±1,72 ha, luasan tersebut hampir seluruhnya terbangun sehingga pasar Mandonga tidak memiliki banyak ruang terbuka, yang menyebabkan minimnya lahan parkir ditambah lagi dengan para penjual yang berdagang di pinggir jalan yang sangat mengganggu sirkulasi.

Seiring dengan perkembangan kota dan meningkatnya jumlah penduduk, pasar ini menghadapi berbagai permasalahan yang menghambat fungsinya sebagai pusat ekonomi yang optimal. Salah satu permasalahan utama yang dihadapi adalah kondisi infrastruktur yang kurang memadai (Armia, 2021). Banyak bangunan di dalam pasar mengalami kerusakan akibat kurangnya perawatan, sistem drainase yang buruk menyebabkan genangan air saat hujan, sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki yang tidak tertata dengan baik, kurangnya fasilitas umum yang terdapat dalam bangunan pasar seperti toilet dan ATM center, minimnya parkir untuk kendaraan roda dua roda empat, dan kurangnya pengaturan sirkulasi distribusi pedagang yang baik (Ali and Munir, 2024). Selain itu, penataan pedagang yang tidak terorganisir dengan baik menimbulkan ketidaknyamanan bagi pengunjung dan menurunkan daya tarik pengunjung.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka pasar Mandonga perlu adanya penataan kembali, yaitu dengan Redesain dan Pengembangan Pasar Mandonga Kota Kendari dengan pendekatan arsitektur modern, guna untuk meningkatkan fungsi pasar sebagai tempat perbelanjaan yang lebih tertata, nyaman, dan berdaya saing. Penataan Kembali pasar ini juga diharapkan mampu menghadirkan konsep pasar yang lebih modern tetapi tetap mempertahankan nilai-nilai tradisional yang melekat pada pasar rakyat.

## TINJAUAN PUSTAKA

Pasar menurut kajian ilmu ekonomi merupakan suatu tempat atau proses interaksi antara permintaan (pembeli) dan penawaran (penjual) dari suatu barang/jasa tertentu, sehingga pada akhirnya dapat menetapkan harga keseimbangan (harga pasar) dan jumlah yang diperdagangkan (Abidin, no date). Pasar adalah tempat dimana terjadi interaksi antara penjual dan pembeli (Alfauza and Setiadi, no date).

Menurut Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 61/M-DAG/PER/8/2015, pasar adalah lembaga ekonomi tempat bertemunya pembeli dan penjual, baik secara langsung maupun tidak langsung, untuk melakukan transaksi perdagangan. Disisi lain, pengertian pasar menurut Said Sa'ad Marthon bahwa pasar merupakan sebuah mekanisme yang dapat mempertemukan pihak penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi atas barang dan jasa, baik dalam bentuk produksi maupun penentuan harga. Sedangkan syarat utama terbentuknya pasar Adalah adanya pertemuan antara pihak penjual dan pembeli baik dalam satu tempat ataupun dalam tempat yang berbeda. Selain itu, pasar juga merupakan elemen ekonomi yang dapat mewujudkan kemaslahatan dan kesejahteraan hidup manusia(Sanni, 2024).

Dalam perkembangannya pasar diklasifikasikan menjadi dua bentuk, yakni pasar tradisional dan pasar modern. Pasar rakyat (pasar tradisional) adalah tempat usaha yang ditata, dibangun, dan dikelola oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, swasta badan usaha milik negara, dan/atau badan usaha milik daerah dapat berupa toko, kios, los dan tenda yang 34 dimiliki/dikelola ISSN:2655-1586 oleh pedagang kecil dan menengah, swadaya masyarakat, atau koperasi serta usaha mikro, kecil, dan menengah dengan proses jual beli barang melalui tawar menawar (PURWANTO, 2022).

Pasar memiliki 3 fungsi yaitu sebagai berikut (Taufani, Harris and Kristiana, 2020):

- a. Pembentukan nilai dan harga  
Pasar berfungsi untuk pembentukan harga (nilai) karena pasar merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli yang kemudian saling menawar dan akhirnya membuat kesepakatan suatu harga.
- b. Pendistribusian  
Pasar mempermudah produsen untuk mendistribusikan barang para konsumen secara langsung.
- c. Promosi  
Pasar merupakan tempat yang paling cocok bagi produsen untuk memperkenalkan (mempromosikan) produk-produknya kepada konsumen.

Pada konsep penampilan bangunan dengan tema yang terpilih adalah Arsitektur Modern atau sebagai dasar dalam meredesain bangunan pasar, terpilihnya pendekatan Arsitektur Modern ini didasari dari seiring perkembangannya zaman saat ini terciptanya rancangan yang sesuai lingkungan modern saat ini (Kurn and Kurniawan, 2020). Arsitektur Modern adalah sebuah istilah yang disampaikan untuk sekelompok gayaarsitektur yang muncul awal pertama abad ke-20 dan yang mendominasi setelah Perang Dunia II. berdasarkan pada teknologi pembangunan baru, kaca, baja dan beton, Arsitektur Modern berasal dari kata latin “*Modernus, Modo*” artinya *just now* atau pada sekarang. Modern berarti juga tidak menutup diri pada inovasi-inovasi baru yang sesuai dan dapat diadaptasi oleh kondisi saat ini (Kuncoro and Hidayati, 2024).

Beberapa pendapat tentang Arsitektur Modern, menurut para ahli (Manuahe, 2023):

- a. Arsitektur Modern ialah bentuk mengikuti fungsi bangunan tersebut. *Form follows function*, yang dicetuskan oleh Pemahat Horatio Greenough (Louis Sullivan).
- b. Arsitektur Modern, setiap elemen didalam ruangan dikembalikan pada fungsi dasarnya. Maka ruangan akan tampil minimal dengan fungsi maksimal. *Less is more*, yang diumumkan oleh Arsitek Mies Van Der Rohe.
- c. Sedikit adalah lebih dan lebih terlalu banyak, *Less is more only when more is too much*, yang dikatakan oleh Frank Llyod Wright.
- d. Bentuk tidak membosankan, *Less is a bore*, yang dicetuskan oleh Robert Venturi, pelopor arsitektur post modern.

Karakteristik arsitektur modern, sebagai berikut (Faruqi, 2023):

- a. Menolak gaya lama.
- b. Menolak bordiran atau ukiran dalam bangunan.
- c. Sistem modern dan penggunaan material.
- d. Mengadopsi prinsip bahwa bahan dan fungsi sangatlah menentukan hasil bangunan.
- e. Penerapan garis vertikal dan horizontal, model bangunan kotak.

Prinsip- prinsip arsitektur modern, sebagai berikut (Rossy, 2021):

- a. Keseimbangan/balance adalah Satu kualitas dari objek perhatian keseimbangan adalah sama.
- b. Irama dan Tekanan adalah Element perasaan sistem pengulangan secara teratur dan tekanan sebuah komposisi bangunan.
- c. Skala adalah alat ukur, hubungan antara bangunan serta komponen.
- d. Proporsi adalah ukuran bagian terbesar sampai yang terkecil.
- e. Berurutan adalah satu peralihan perubahan dalam komposisi yang sama.
- f. Kesatuan/unity adalah tersusun dari beberapa unsur menjadi satu kesatuan yang utuh dan serasi dan tidak adanya kekurangan.

Ciri-ciri bangunan arsitektur modern, sebagai berikut (Pebriani, 2024):

- a. Kesederhanaan inti bangunan.
- b. Elemen garisnya simetris dan bersih.
- c. Prinsip less is more, tidak menggunakan ornamen pada bangunan.
- d. Material besi, beton, serta kayu dan kaca.
- e. Ruang terbuka.

## **METODE**

Metode perancangan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif yang menggabungkan studi literatur, analisis tapak, serta kajian kebutuhan pengguna. Pendekatan ini dipilih agar desain yang dihasilkan tidak hanya sesuai teori arsitektur modern, tetapi juga relevan dengan kondisi lapangan dan kebutuhan nyata masyarakat.

Tahap awal dilakukan pengumpulan data primer melalui observasi tapak di Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga, untuk mengetahui kondisi fisik, aksesibilitas, serta potensi lingkungan. Data ini dilengkapi dengan wawancara. Selain itu, data sekunder berupa literatur arsitektur modern, standar fasilitas perdagangan, dan dokumen tata ruang digunakan sebagai landasan perancangan.

Tahap berikutnya adalah analisis dan sintesis desain yang meliputi perumusan program ruang, konsep massa bangunan, tata ruang, serta penerapan prinsip arsitektur modern seperti kesederhanaan bentuk, fungsionalitas, pencahayaan alami, ventilasi silang, dan penggunaan material kontemporer. Hasil analisis tersebut kemudian dikembangkan dalam bentuk rancangan desain yang dievaluasi agar sesuai dengan tujuan perancangan, kebutuhan pengguna, serta konteks kawasan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Rancangan Tapak**

Lokasi perancangan, berada di Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, Indonesia. Kota Kendari yang merupakan ibukota Provinsi Sulawesi Tenggara, secara astronomis terletak di bagian selatan garis khatulistiwa berada di antara 3°54'40'' dan 4°5'05'' Lintang Selatan (LS) dan membentang dari Barat ke Timur diantara 122°26'33'' dan 122°39'14'' Bujur Timur (BT). Luas wilayah daratan Kota Kendari 270,18 km<sup>2</sup> atau 0,7 persen dari luas daratan Provinsi Sulawesi Tenggara. Wilayah administrasi Kota Kendari terdiri atas 11 wilayah Kecamatan sesuai Perda Kota Kendari nomor 5 s/d 14 tahun 2005 yang selanjutnya terbagi menjadi 65 Kelurahan.

#### **1. Lokasi & Tapak**

Tapak untuk kegiatan redesain dan pengembangan Pasar Mandonga tetap berada pada lokasi eksisting, yaitu di Jalan Drs. H. Abdullah Silondae, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari. Pasar tersebut memiliki 2 massa bangunan, dimana pada bangunan sisi timur atau yang dikenal dengan pasar basah merupakan pusat jual beli bahan pangan, baik pangan basah maupun pangan kering dan kebutuhan pokok lainnya. Kemudian pada bangunan sisi barat atau yang dikenal dengan *mall* mandonga merupakan pusat perdagangan *non* pangan yang mencakup unit usaha fashion, aksesoris, dan elektronik. Status kepemilikan bangunan tersebut merupakan milik pemerintah kota Kendari, hanya saja gedung pasar sisi barat yang pusat jual beli *non* pangan pengelolaannya sementara dikelola oleh pihak

ketiga hingga tahun 2027. Sementara bangunan sisi timur yang tempat jual beli bahan pangan sudah kelolah Kembali oleh pemerintah kota melalui Dinas Perdagangan, Koperasi, dan UMKM Kota Kendari



**Gambar 1.** Peta Administrasi Kota Kendari  
Sumber: Analisis Penulis 2025

Tapak untuk kegiatan redesain dan pengembangan Pasar Mandonga tetap berada pada lokasi eksisting, yaitu di Jalan Drs. H. Abdullah Silondae, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari. Pasar tersebut memiliki 2 massa bangunan, dimana pada bangunan sisi timur atau yang dikenal dengan pasar basah merupakan pusat jual beli bahan pangan, baik pangan basah maupun pangan kering dan kebutuhan pokok lainnya.



**Gambar 1** Tapak Pasar Mandonga  
Sumber: Google Erath dan Olah Data, 2025

Kemudian pada bangunan sisi barat atau yang dikenal dengan *mall* mandonga merupakan pusat perdagangan *non* pangan yang mencakup unit usaha fashion, aksesoris, dan elektronik. Status kepemilikan bangunan tersebut merupakan milik pemerintah kota Kendari, hanya saja gedung pasar sisi barat yang pusat jual beli non pangan pengelolaannya sementara dikelolah oleh pihak ketiga hingga tahun 2027. Sementara bangunan sisi timur yang tempat jual beli bahan pangan sudah kelolah Kembali oleh pemerintah kota melalui Dinas Perdagangan, Koperasi, dan UMKM Kota Kendari.

## 2. Luas Tapak

Pasar Mandonga saat ini mengalami keterbatasan lahan yang signifikan untuk menampung aktivitas perdagangan yang terus berkembang. Kepadatan pedagang dan pengunjung berdampak langsung pada sirkulasi dalam pasar, mengakibatkan kemacetan, keterbatasan ruang parkir maupun area bongkar-muat barang.





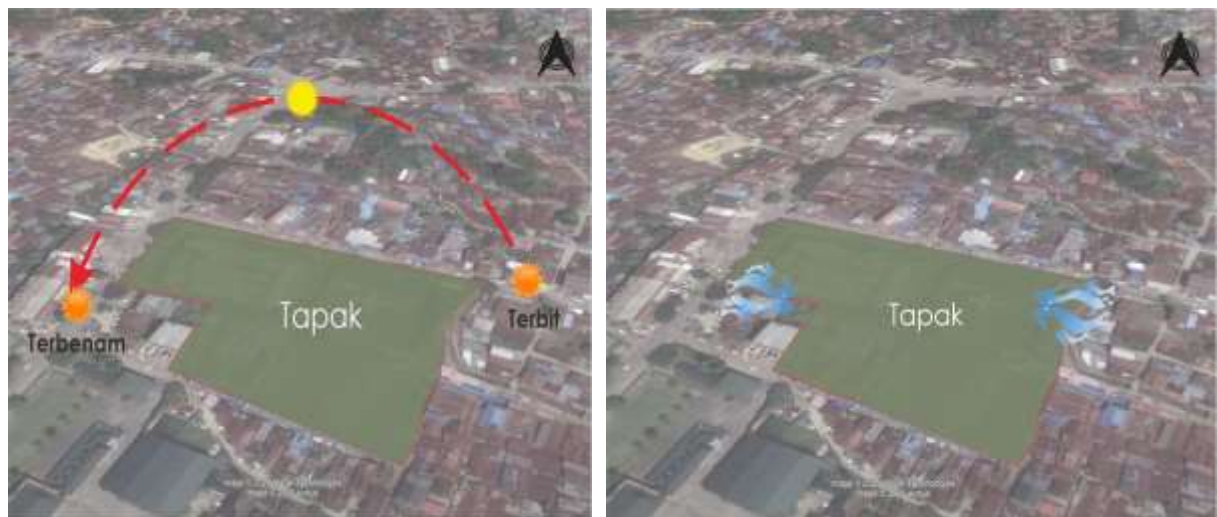
**Gambar 3** Tapak Pasar Mandonga  
Sumber: Google Earth dan Olah Data, 2025

Oleh karena itu, perluasan lahan menjadi strategi yang esensial untuk mengakomodasi kebutuhan ruang tambahan. Pasar korem yang secara geografis terletak berdekatan dengan Pasar Mandonga, menawarkan peluang untuk integrasi spasial dan fungsional dua pasar menjadi satu. Redesain yang melibatkan perluasan ke lahan Pasar Korem memungkinkan perbaikan sistem sanitasi, drainase, dan pengolahan limbah yang saat ini masih menjadi persoalan utama pasar. Penataan kembali yang terencana akan mendorong peningkatan kualitas layanan pasar. Jika digabung total keseluruhan  $\pm 27.334$  m<sup>2</sup> atau  $\pm 2,73$  hektar.

### 3. Pengolahan Tapak dan View

#### a. Orientasi Matahari dan Arah Angin

Kondisi lintasan matahari bergerak dari arah timur ke barat dengan intensitas matahari yang cukup panas sepanjang hari pada tapak. Apalagi pada saat musim kemarau, hal ini mengakibatkan temperatur suhu yang tinggi sehingga berpengaruh pada ketidak nyamana pada bangunan.



**Gambar 4** Analisis Orientasi Matahari dan Angin  
Sumber: Google Earth dan Olah Data, 2025

Angin pada tapak relatif tinggi dari arah timur dikarenakan dari arah Timur adalah area laut teluk kendari yang menyebabkan anginnya datang langsung dari laut. namun intensitas angin yang datang bisa terhambat karena terdapat bangunan disekeliling tapak yang bisa menghambat laju angin.

#### b. View (Pemandangan) dan Kebisingan

Kondisi view arah timur dan selatan kurang baik karena berhadapan dengan pemukiman warga, sedangkan untuk view dari arah utara dan barat sangat baik karena berhadapan langsung dengan

jalan Lasandara, dan jalan Drs. H Abdullah Silondae yang merupakan jalan untuk mengakses pasar mandonga.



**Gambar 7** Analisis Arah Pandang dan Kebisingan  
Sumber: Google Erath dan Olah Data, 2025

Gambar di atas merupakan peta analisis kebisingan yang berfokus pada sebuah tapak. Peta ini secara visual mengidentifikasi dan memetakan tingkat kebisingan di sekeliling area tersebut menggunakan simbol megafon dengan dua warna yang berbeda. Megafon berwarna merah menandakan area dengan Kebisingan Tinggi, yang terlihat dominan di sisi utara dan timur laut tapak. Sementara itu, megafon berwarna kuning menunjukkan area dengan Kebisingan Sedang, yang tersebar di sisi barat daya dan tenggara.

Analisis ini sangat penting dalam studi kelayakan lingkungan, karena memberikan gambaran jelas mengenai dampak akustik dari lingkungan sekitar terhadap lokasi utama, yang nantinya dapat digunakan untuk menentukan langkah mitigasi yang diperlukan, seperti penggunaan material peredam suara atau penataan ruang yang strategis.

#### c. Aksesibilitas dan Sirkulasi

Desain di bawah ini menggambarkan analisis komprehensif terkait sirkulasi dan aksesibilitas pada sebuah area proyek. Sistem sirkulasi dirancang untuk mengelola pergerakan kendaraan dan pejalan kaki secara efisien, memisahkan jalur utama dan sekunder untuk mengurangi kemacetan (Adi *et al.*, 2024)(Nahdatunnisa and Arzal Tahir, 2024). Jalur utama, ditandai dengan garis putus-putus merah, menunjukkan rute satu arah untuk lalu lintas volume tinggi, mulai dari titik masuk di sisi timur dan berakhir di titik keluar di sisi barat daya. Sementara itu, jalur oranye berfungsi sebagai akses sekunder, terhubung langsung dengan jalan utama di luar tapak, memberikan alternatif masuk dan keluar yang dapat membantu mendistribusikan arus kendaraan. Adanya jalur sirkulasi tambahan berwarna biru muda di bagian utara dan timur menunjukkan sistem pergerakan internal yang lebih fleksibel (Nahdatunnisa *et al.*, 2023).

Dari sisi aksesibilitas, lokasi proyek ini sangat strategis karena terhubung langsung dengan jalan arteri utama, yaitu Jalan Drs. H. Abdullah Silondae. Titik-titik penting yang ditandai dengan angka 1 hingga 5 menunjukkan pintu masuk dan keluar yang terencana, memastikan kemudahan akses dari berbagai arah. Keterhubungan ini tidak hanya memudahkan pergerakan logistik, tetapi juga meningkatkan aksesibilitas bagi pejalan kaki dan kendaraan pribadi. Desain yang memisahkan jalur masuk dan keluar juga merupakan upaya penting untuk meningkatkan keamanan dan kelancaran arus lalu lintas.

Secara keseluruhan, gambar di bawah ini merupakan alat visual yang efektif untuk menunjukkan perencanaan yang matang dalam mengelola lingkungan. Sistem sirkulasi dan aksesibilitas yang dirancang dengan cermat bertujuan untuk menciptakan pergerakan yang aman,

teratur, dan efisien di dalam dan sekitar area proyek yang padat (Fajar, Nahdatunnisa and Tahir, 2024) (Tahir, Syah and Hidayat, 2024). Analisis ini sangat krusial dalam tahap perencanaan, baik untuk proyek pembangunan, manajemen lalu lintas, maupun studi kelayakan lingkungan, guna memastikan keberlanjutan dan fungsionalitas area tersebut.



**Gambar 4.** Aksesibilitas dan Sirkulasi  
Sumber: Analisis Penulis 2025

## 6. Penzoningan

Gambar di bawah ini adalah peta penzoningan lahan yang menunjukkan pembagian area berdasarkan fungsi atau kegunaannya. Peta ini membagi sebuah kawasan menjadi tiga zona utama yang ditandai dengan warna berbeda.



**Gambar 5.** Penzoningan Kawasan  
Sumber: Analisis Penulis 2025

Zona publik berwarna hijau gelap memiliki fungsi sebagai area publik atau area terbuka yang dapat diakses oleh masyarakat umum. Dalam konteks perkotaan, zona publik sering kali mencakup taman, ruang terbuka hijau, atau area fasilitas umum lainnya yang dirancang untuk kepentingan bersama (Tahir and Press, 2025a) (Nahdatunnisa *et al.*, 2024). Keberadaan zona publik sangat penting untuk meningkatkan kualitas hidup warga, menyediakan tempat rekreasi, dan menjaga keseimbangan lingkungan. Zona privat adalah area yang kepemilikan dan penggunaannya bersifat pribadi atau terbatas. Biasanya, zona ini diperuntukkan bagi bangunan komersial, perumahan, atau fasilitas lain



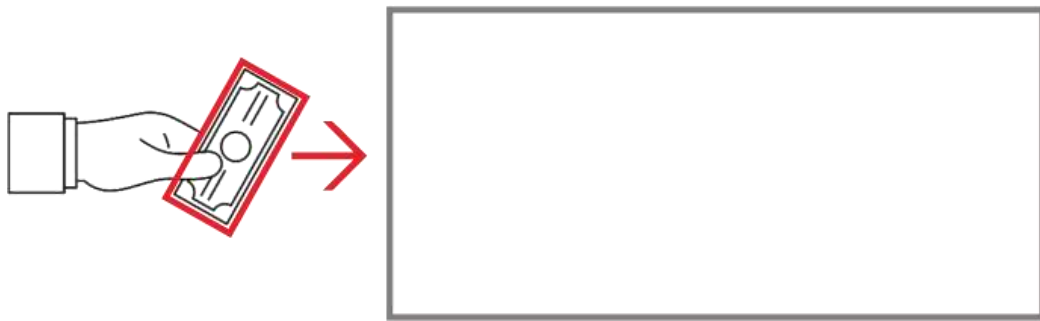
yang dikelola secara privat dan tidak terbuka untuk publik secara bebas. Penempatan zona privat yang berdekatan dengan zona publik dan semi-publik menciptakan interaksi yang dinamis, namun tetap memisahkan fungsi kepemilikan untuk menjaga ketertiban.

Zona semi-publik adalah area transisi antara zona publik dan privat. Ruang ini memiliki karakteristik yang dapat diakses oleh publik namun dengan batasan tertentu, misalnya waktu operasional atau tujuan kunjungan. Contoh dari zona semi-publik bisa berupa area parkir, lobi bangunan, atau halaman yang dapat diakses publik selama jam tertentu. Zona ini berfungsi sebagai jembatan yang menghubungkan kedua zona lainnya, memastikan transisi yang mulus antara ruang terbuka dan ruang privat.

## B. Bentuk dan Tampilan Bangunan

### 1. Konsep Bentuk Dasar Tampilan Bangunan

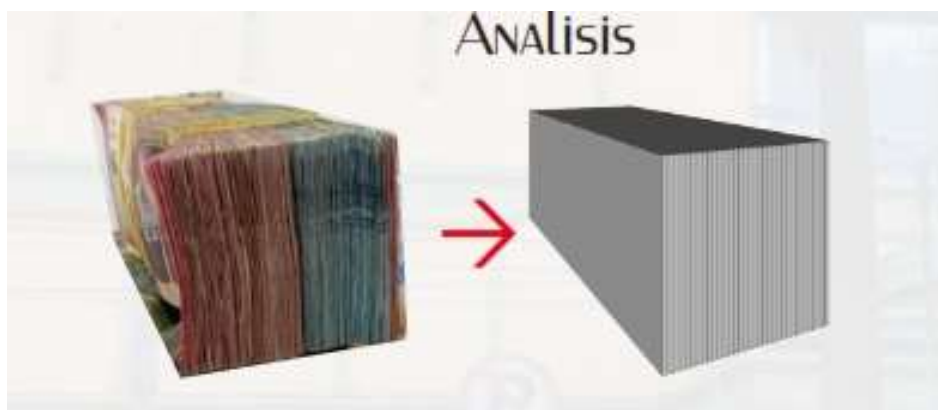
Pasar rakyat merupakan salah satu sarana atau tempat berlangsungnya pertukaran barang dan uang. Pengambilan bentuk dasar bangunan diambil dari aktivitas yang terjadi pada kegiatan tersebut. Hasil dari kegiatan jual beli kemudian akan dituangkan ke dalam bentuk dasar bangunan, dimana sebagai bentuk dasar memvisualkan simbol uang sebagai alat tukar yang sah dalam jual beli. Bentuk tersebut merupakan representasi dari keterkaitan antara desain dengan aktivitas dan fungsi bangunan ini yang divisualisasikan seperti gambar berikut.



**Gambar 6.** Konsep Bentuk Dasar Bentuk Tampilan Bangunan  
Sumber: Analisis Penulis 2025

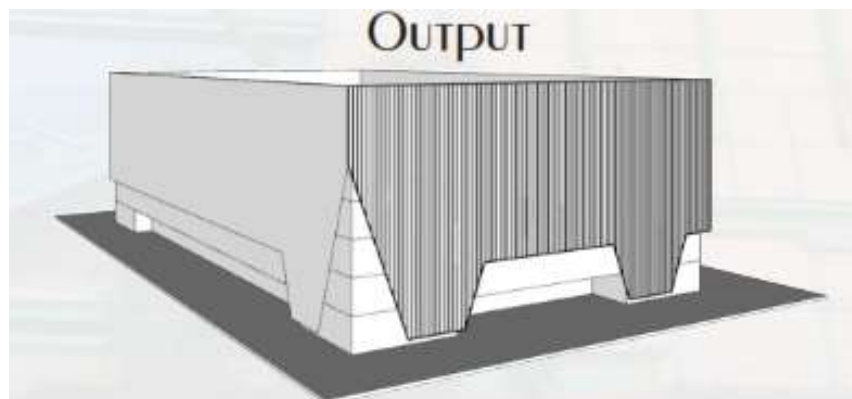
Bentuk dasar bangunan pasar yang mengadopsi dari bentuk uang kertas yaitu persegi panjang. Persegi Panjang merupakan bentuk paling sederhana namun paling fungsional dalam perancangan ruang, terutama untuk bangunan publik dengan intensitas aktivitas tinggi seperti pasar. Bentuk dasar ini akan digunakan pada semua bangunan.

### 2. Konsep Tampilan Bangunan



**Gambar 6.** Konsep Bentuk Tampilan Bangunan  
Sumber: Analisis Penulis 2025

Tampilan bentuk bangunan ini mengambil pendekatan dari visual tumpukan uang kertas yang tersusun rapi dan padat. Elemen garis-garis vertikal dari lembaran uang merepresentasikan keteraturan, yang kemudian diterjemahkan ke dalam fasad bangunan melalui permainan kisi-kisi vertikal. Selain itu, tumpukan uang juga mengandung makna simbolis sebagai representasi aktivitas perdagangan dan pertumbuhan ekonomi masyarakat.



**Gambar 7.** Output Tampilan Bangunan  
Sumber: Google Erath dan Olah Data, 2025

Dari bentuk dasar tadi untuk menyesuaikan dengan kebutuhan fungsional, estetika arsitektural, serta respons terhadap tapak dan lingkungan, dilakukan pendekatan pengurangan volume. Proses pengurangan ini terlihat melalui penghilangan sebagian volume di bagian bawah bangunan, yang bertujuan untuk menciptakan terbuka sebagai area sirkulasi dan akses (Fachri *et al.*, 2023)(Tahir and Press, 2025b). Elemen vertikal dari tampilan awal tetap dipertahankan pada bagian fasad sebagai ciri khas bentuk awal, menciptakan kesan visual yang kuat sekaligus mempertegas identitas desain.

### C. Pendekatan Arsitektur Modern Pada Redesain Bangunan Pasar Mandonga

Site Plan di bawah ini menunjukkan rencana tata letak untuk pengembangan dan redesain Pasar Mandonga. Rancangan ini sangat komprehensif, mencakup pembagian zona fungsional, sistem sirkulasi, dan fasilitas pendukung yang terperinci (Fachri *et al.*, 2023). Terdapat dua bangunan utama, yaitu Pasar Bahan Pangan dan Pasar Non-Pangan, yang dirancang dengan tata letak kios yang teratur. Untuk mendukung kelancaran operasional dan kenyamanan pengunjung, site plan ini juga menyediakan dua area parkir yang sangat luas, serta beberapa ruang terbuka hijau yang berfungsi sebagai area resapan dan estetika (Alghiffari, 2018).



**Gambar 7.** Site Plan  
Sumber: Analisis Penulis 2025

Sistem sirkulasi dan aksesibilitas pada site plan ini dirancang dengan matang untuk memisahkan pergerakan. Terdapat jalur khusus untuk kendaraan pengunjung, kendaraan servis, dan pejalan kaki, yang ditandai dengan berbagai pintu masuk dan keluar yang terpisah (Nahdatunnisa *et al.*, 2022)(Global and Teknologi, no date). Pintu masuk dan keluar yang berbeda ini, termasuk zona drop-off dan area bongkar muat khusus, sangat penting untuk menghindari kemacetan dan memastikan arus lalu lintas yang lancar. Pemisahan ini juga meningkatkan keamanan bagi semua pengguna pasar.



**Gambar 8.** Tampilan Kawasan  
Sumber: Analisis Penulis 2025

Secara keseluruhan, site plan ini bukan hanya sekadar gambaran, melainkan sebuah rencana strategis untuk menciptakan lingkungan pasar yang lebih efisien, teratur, dan higienis (Purqanda, 2023). Dengan adanya fasilitas seperti gudang penyimpanan dan tempat penampungan sampah sementara yang terintegrasi, rancangan ini menunjukkan visi jangka panjang untuk pengelolaan pasar yang berkelanjutan (Elbes, 2019). Semua elemen yang ada dirancang untuk meningkatkan fungsionalitas, kemudahan akses, dan pengalaman yang lebih baik bagi pedagang maupun pengunjung (Wahyudi, Adi and Tahir, 2018)(Studi *et al.*, 2024).



**Gambar 9.** Tampak Depan Kawasan  
Sumber: Analisis Penulis 2025

## KESIMPULAN

Kondisi eksisting pasar kurang mendukung aktivitas optimal, pasar Mandonga saat ini memiliki beberapa permasalahan seperti sirkulasi yang kurang tertata, sanitasi yang kurang memadai, tata letak zonasi yang kurang jelas, serta minimnya kenyamanan visual dan termal. Hal ini berdampak pada menurunnya daya tarik pasar sebagai pusat perdagangan rakyat. Dengan meningkatnya aktivitas

ekonomi dan pertumbuhan penduduk di Kota Kendari, diperlukan pasar yang mampu mengakomodasi aktivitas jual beli secara efisien, aman, dan representatif melalui desain yang terstruktur.

Pendekatan arsitektur modern memberikan solusi desain yang efektif. Konsep arsitektur modern yang diterapkan berfokus pada fungsi, efisiensi, fleksibilitas ruang, dan kesederhanaan bentuk (Chen and Winata, 2022). Redesain dilakukan dengan mengelompokkan area dagang ke dalam zonasi basah, kering, kuliner, dan non-dagang (pendukung), serta jalur sirkulasi pengunjung dan distribusi barang yang tidak saling bersinggungan. Hal ini meningkatkan kenyamanan dan efisiensi aktivitas di dalam pasar (Siregar, 2023). Pasar tidak hanya difungsikan sebagai ruang transaksi, tetapi juga sebagai ruang interaksi sosial yang menyediakan ruang publik, area istirahat, serta fasilitas pendukung seperti musala, ruang menyusui, dan ruang terbuka hijau mini (Rezaldi, 2022).

## UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada dosen pembimbing yang telah memberikan arahan, bimbingan, serta masukan berharga dalam proses penyusunan. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada keluarga, sahabat, serta semua pihak yang telah memberikan dukungan, semangat, dan doa sehingga laporan ini dapat terselesaikan.

Penulis menyadari bahwa laporan ini masih jauh dari sempurna, untuk itu segala kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi perbaikan di masa mendatang. Semoga karya ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan arsitektur berkelanjutan serta menjadi referensi dalam merancang fasilitas olahraga di Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abidin, A.A. (no date) 'Redesain Pasar Tradisional Di Kecamatan Angata Kabupaten Konawe Selatan Dengan Pendekatan Arsitektur Neo-Vernakular', 4368, pp. 94–106.
- Adi, H.P. *et al.* (2024) 'Enhancing Inclusivity: Designing Disability Friendly Pedestrian Pathways', *International Journal of Safety and Security Engineering*, 14(3), pp. 691–699. Available at: <https://doi.org/10.18280/ijss.140303>.
- Alfauza, M.N. and Setiadi, A.H. (no date) 'Redesain Pasar Tradisional Tutuwi Motaha Dengan Pendekatan Arsitektur', 4368, pp. 107–119.
- Alghiffari, W. (2018) 'Redesain pasar tradisional siwa dengan pendekatan arsitektur modern di kabupaten wajo', *An-Nisa' - Ø § Û ., Û ¢ Ø³ Ø § Û ¢ Ø ¤ | Qur'an Kemenag* [Preprint]. core.ac.uk. Available at: <https://core.ac.uk/download/pdf/198227197.pdf>.
- Ali, M.M. and Munir, S. (2024) 'MODERNISASI PASAR TRADISIONAL SUSUMBOLAN DI KABUPATEN TOLITOLI MELALUI PENDEKATAN DESAIN ARSITEKTUR', *Jurnal Ilmiah Arsitektur* [Preprint]. Available at: <https://ojs.unsiq.ac.id/index.php/jiars/article/view/8019>.
- Almasari, S.S. (2022) 'REDESAIN PASAR TRADISIONAL KALIWIRO DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR MODERN'. repository.unika.ac.id. Available at: [https://repository.unika.ac.id/28409/1/16.A1.0168-Sanditiya Syifa Almasari-COVER.pdf](https://repository.unika.ac.id/28409/1/16.A1.0168-Sanditiya%20Syifa%20Almasari-COVER.pdf).
- Armia, A. (2021) 'Perencanaan Redesain Pasar Tradisional Lambaro Banda Aceh Dengan Tema Arsitektur Modern', *Journal of Engineering Science* [Preprint].
- Chen, M.B. and Winata, T. (2022) 'REDESAIN PASAR MODERN SANTA MENJADI PASAR BERKELANJUTAN YANG INKLUSIF DI PETOGOGAN, JAKARTA SELATAN', *Jurnal Sains, Teknologi, Urban ...* [Preprint]. Available at: <https://journal.untar.ac.id/index.php/jstupa/article/view/21710>.
- Elbes, R. (2019) 'Studi Redesain Pasar Kangkung Teluk Betung (Tema: Arsitektur Modern Tropis)', *Jurnal Arsitektur* [Preprint]. core.ac.uk. Available at: <https://core.ac.uk/download/pdf/353838214.pdf>.
- Fachri, E.M. *et al.* (2023) 'Renovasi Pasar Deli Tua dengan Pendekatan Arsitektur Modern', *Innovative: Journal Of ...* [Preprint]. Available at: <http://j-innovative.org/index.php/Innovative/article/view/2133>.
- Fajar, F., Nahdatunnisa, N. and Tahir, M.A. (2024) 'Aksesibilitas Jalur Pedestrian Menuju Kota Inklusif dan Berkelanjutan: Accessibility Pedestrian Pathways Towards an Inclusive and Sustainable City', *Jurnal Rekayasa Sipil dan Lingkungan* [Preprint].
- Faruqi, I. Al (2023) *Redesain Pasar Tradisional Di Kota Subulussalam dengan Pendekatan Arsitektur Tropis*. repository.ar-raniry.ac.id. Available at: <https://repository.ar-raniry.ac.id/id/eprint/36535/>.



Global, P.T. and Teknologi, E. (no date) *FASILITAS JALUR PEDESTRIAN*.

KISMET, N.T. (2023) *REDESAIN PASAR SARASWATI CILEDUG (ARSITEKTUR MODERN)*. repository.mercubuana.ac.id. Available at: <https://repository.mercubuana.ac.id/81399/>.

Kuncoro, A.H. and Hidayati, S.T.R. (2024) *Redesain Pasar Klithikan Notoharjo Dengan Pendekatan Arsitektur Modern*. eprints.ums.ac.id. Available at: <https://eprints.ums.ac.id/id/eprint/126134>.

Kurn, A.K.A. and Kurniawan, M.A. (2020) 'Revitalisasi Pasar Prawirotan Menjadi Pasar Kreatif Dengan Pendekatan Arsitektur Kontekstual Sebagai Konsep Desain', *Jurnal Arsitektur Zonasi* [Preprint]. Available at: <https://ejournal.upi.edu/index.php/jaz/article/view/17858>.

Manuahe, R. (2023) 'REDESAIN PASAR TRADISIONAL KOLOMBO, DI KECAMATAN DEPOK, KABUPATEN SLEMAN, DI YOGYAKARTA DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR ...'. repository.uajy.ac.id. Available at: [https://repository.uajy.ac.id/id/eprint/30265/2/190117691\\_Bab 1.pdf](https://repository.uajy.ac.id/id/eprint/30265/2/190117691_Bab%201.pdf).

Nahdatunnisa et al. (2023) 'Pedestrian Path Infrastructure in Urban Public Green Open Space (Case Study: Green Open Space Religious Monument Kendari City, Indonesia)', *Civil Engineering and Architecture*, 11(5), pp. 2631–2643. Available at: <https://doi.org/10.13189/cea.2023.110529>.

Nahdatunnisa and Arzal Tahir, M. (2024) 'Assessing the performance of the pedestrian path accessibility standards for people with disabilities', *Sinergi (Indonesia)*, 28(3), pp. 669–684. Available at: <https://doi.org/10.22441/sinergi.2024.3.022>.

Nahdatunnisa, N. et al. (2022) 'Evaluasi Kinerja Jalur Pedestrian di Kawasan Ruang Terbuka Hijau Publik Perkotaan', *Prosiding ESEC*, 3(1), pp. 136–142.

Nahdatunnisa, N. et al. (2024) 'The Role of Landscape Architecture in Sustainable Urban Development: Implementation of Universal Design', *Review of Urbanism and Architectural Studies*, 22(2), pp. 23–33. Available at: <https://doi.org/10.21776/ub.ruas.2024.022.02.3>.

Pebriani, N. (2024) *Redesain Pasar Tradisional Kuok*. repository.unilak.ac.id. Available at: <https://repository.unilak.ac.id/id/eprint/5155>.

Purqanda, P. (2023) *Redesain Pasar Tradisional Kota Tapak Tuan dengan Pendekatan Arsitektur Modern*. repository.ar-raniry.ac.id. Available at: <https://repository.ar-raniry.ac.id/id/eprint/33298/>.

PURWANTO, D. (2022) *REDESAIN PASAR TRADISIONAL KEPOHBARU BOJONEGORO MENGGUNAKAN PENDEKATAN ARSITEKTUR MODERN*. repository.unisda.ac.id. Available at: <https://repository.unisda.ac.id/1546/>.

Rezaldi, A. (2022) *Redesain Pasar Tradisional Sibreh Aceh Besar (pendekatan arsitektur modern)*. repository.ar-raniry.ac.id. Available at: <https://repository.ar-raniry.ac.id/id/eprint/31001/>.

Rosy, A.G.C. (2021) '... PASAR TRADISIONAL BAUNTUNG BANJARBARU KALIMANTAN SELATAN STUDI BANGUNAN BERDASARKAN PENDEKATAN ARSITEKTUR ...'. Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Available at: [https://repository.uajy.ac.id/id/eprint/28815/3/140115701\\_Bab 2.pdf](https://repository.uajy.ac.id/id/eprint/28815/3/140115701_Bab%202.pdf).

Sanni, V.T. (2024) *Redesain Pasar Pengging Dengan Pendekatan Arsitektur Ramah Lingkungan*. eprints.ums.ac.id. Available at: <https://eprints.ums.ac.id/id/eprint/127290>.

Siregar, F.A. (2023) *Perancangan Pasar Modern di Kota Medan dengan Pendekatan Arsitektur Post Modern*. repositori.uma.ac.id. Available at: <https://repositori.uma.ac.id/jspui/handle/123456789/24235>.

Studi, D. et al. (2024) 'Optimasi layanan aksesibilitas jalur pedestrian bagi penyandang disabilitas (studi kasus ruang terbuka hijau di kota kendari)', 1(2), pp. 1041–1051.

Tahir, M.A. and Press, B. (2025a) 'ARSITEKTUR LANSKAP Teori , Praktik , dan Aplikasi', (January).

Tahir, M.A. and Press, B. (2025b) 'Mewujudkan Kota Inklusif Dari Gagasan Ke Implementasi', (March). Available at: <https://www.researchgate.net/publication/389945711>.

Tahir, M.A., Syah, A.A. and Hidayat, A. (2024) 'Inclusive and Disabled Friendly Pedestrian Path Strategy Strategi Jalur Pedestrian Inklusif dan Ramah Difabel', 2(6), pp. 1029–1042.

Taufani, I., Harris, S. and Kristiana, E. (2020) 'REDESAIN PASAR TRADISIONAL KRANGGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR PERILAKU', ... *Komunitas dan Kota* ... [Preprint]. Available at: <https://proceeding.unindra.ac.id/index.php/semnaskkbarsi/article/view/5008>.

Wahyudi, S.I., Adi, H. and Tahir, M.A. (2018) 'PEDESTRIAN PATH LIVABILITY CONCEPT IN THE RTH AREA', pp. 197–204.