

Karakter Spasial dan Arahan Awal Penataan Kawasan Pecinan Manado Berbasis Urban Heritage

Spatial Characteristics and Preliminary Planning Directions for Manado Chinatown Based on Urban Heritage

Tiara Millenia Loziska¹, Sitti Rahma Sy. Wahab², Reny Kartika Sary³

^{1,2)} Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Sam Ratulangi
Jl. Kampus UNSRAT Bahu, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara

³⁾ Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Palembang
Jalan Jenderal A. Yani 13 Ulu, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan
¹tiaraloziska02@gmail.com

[Diterima 05/05/2026, Disetujui 22/06/2026, Diterbitkan 18/07/2026]

Abstrak

Kawasan Pecinan Manado memiliki karakter *urban heritage* yang dibentuk oleh koridor perdagangan, bangunan ruko, kelenteng, dan aktivitas budaya yang masih berlangsung. Perubahan fasad, keterbatasan ruang terbuka, konflik parkir, dan kualitas jalur pedestrian yang belum memadai berpotensi melemahkan keterbacaan karakter kawasan. Penelitian ini bertujuan mengidentifikasi karakter spasial dan persoalan fisik utama serta merumuskan arahan awal penataan berbasis *urban heritage*. Hasil menunjukkan struktur kawasan yang padat, dengan massa terbangun (*solid*) mencakup sekitar 87% area kajian, pola fungsi campuran (*mixed-use*) yang linear, Jalan D.I. Panjaitan sebagai *path* utama, dan kelenteng sebagai *landmark* utama. Persoalan utama meliputi keterbatasan ruang terbuka, hambatan pada jalur pedestrian, parkir *on-street*, dan perubahan visual fasad. Arahan awal mencakup penguatan kontinuitas koridor *heritage*, peningkatan kualitas dasar pedestrian, pengelolaan parkir dan ruang residual, serta pengendalian karakter visual bangunan. Temuan ini merupakan masukan awal bagi penataan fisik dan tidak dimaksudkan sebagai rencana implementasi final.

Kata kunci: arahan penataan; karakter spasial; pecinan manado; urban design; urban heritage

Abstract

Manado Chinatown has an *urban heritage* character shaped by its commercial corridor, shophouses, Chinese temples, and continuing cultural activities. Facade alterations, limited open space, parking conflicts, and inadequate pedestrian conditions may weaken the district's spatial legibility. This study identifies the principal spatial characteristics and physical issues and formulates preliminary planning directions based on urban heritage. The findings indicate a compact urban structure in which built mass accounts for approximately 87% of the study area, a linear mixed-use pattern, D.I. Panjaitan Street as the primary path, and Chinese temples as the principal landmarks. The main issues are limited open space, pedestrian obstructions, on-street parking, and visual alterations to building facades. The preliminary directions include strengthening the continuity of the heritage corridor, improving basic pedestrian conditions, managing parking and residual spaces, and controlling the visual character of buildings. These findings provide initial input for physical planning rather than final implementation plan.

Keywords: manado chinatown; planning direction; spatial characteristics; urban design; urban heritage

©Jurnal Arsir Universitas Muhammadiyah Palembang
p-ISSN 2580-1155
e-ISSN 2614-4034

Pendahuluan

Kawasan Pecinan merupakan salah satu bentuk permukiman *urban heritage* yang memiliki nilai sejarah, budaya, dan ekonomi yang signifikan dalam konstelasi perkembangan kota di Indonesia. Sebagai kawasan yang tumbuh melalui aktivitas perdagangan dan interaksi sosio-kultural masyarakat Tionghoa, kawasan Pecinan memiliki karakter spasial yang khas melalui pola koridor perdagangan, dominasi bangunan ruko, keberadaan klenteng, serta aktivitas budaya yang masih berlangsung hingga saat ini. Karakter tersebut menjadikan kawasan Pecinan tidak hanya berfungsi sebagai ruang permukiman, tetapi juga sebagai identitas budaya kota.

Kawasan Pecinan Kota Manado merupakan salah satu kawasan *heritage* yang memiliki potensi besar untuk dikembangkan sebagai destinasi wisata budaya. Kawasan *heritage* merupakan kawasan yang merepresentasikan warisan dari masa lalu, sekaligus mencerminkan kehidupan masyarakat pada masa kini serta nilai-nilai yang perlu diwariskan kepada generasi mendatang, dengan demikian *heritage* dapat dimaknai sebagai aset budaya dan sejarah yang perlu dilestarikan, dijaga keberlanjutannya, serta diwariskan secara berkelanjutan kepada generasi berikutnya (Faruq & Tucunan, 2021).

Dalam konteks struktur ruang yang lebih luas, berdasarkan dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi Sulawesi Utara Tahun 2014–2034, kawasan Pecinan ditetapkan sebagai kawasan strategis yang memiliki kepentingan sosial dan budaya karena nilai historis serta karakter budayanya yang khas. Posisi strategis tersebut selanjutnya diperkuat pada skala kota melalui Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2023–2042, yang secara tegas menetapkan kawasan Kota Tua Manado, termasuk Kawasan Pecinan di Kecamatan Wenang, sebagai Kawasan Strategis Kota. Kawasan ini memiliki keberadaan bangunan *heritage*, aktivitas perdagangan tradisional, wisata kuliner, serta perayaan budaya tahunan seperti Cap Go Meh yang menjadi daya tarik wisata perkotaan. Secara faktual, perayaan Cap Go Meh di kawasan Pecinan menjadi magnet pariwisata yang mendatangkan banyak wisatawan setiap tahunnya, sekaligus merepresentasikan harmoni sosial di Kota Manado melalui integrasi kesenian lokal seperti tarian Kabasaran dan musik Masamper. Selain itu, keberadaan Klenteng Ban Hin Kiong sebagai *landmark* kawasan memperkuat identitas visual dan historis kawasan Pecinan Kota Manado.

Namun, perkembangan kawasan perkotaan dan tekanan modernisasi menimbulkan berbagai permasalahan pada kawasan Pecinan. Kualitas lingkungan Pecinan Manado telah menurun secara signifikan, yang berakibat pada mengaburnya citra kawasan sebagai peninggalan sejarah (Lahamendu et al., 2017). Menurunnya kualitas spasial kawasan dan berpotensi mengurangi identitas *urban heritage* yang dimiliki. Padahal *urban heritage* berperan penting dalam meningkatkan vitalitas spasial lingkungan perkotaan serta mendorong pengembangan pariwisata budaya di kawasan perkotaan (Bitarah et al., 2020). Oleh karena itu, berbagai tantangan tersebut tidak hanya menuntut perlindungan *urban heritage* secara komprehensif dalam proses pembangunan kota, namun juga menempatkan *urban heritage* sebagai cara untuk mempertahankan identitas kota dan mengintegrasikannya ke dalam proses perencanaan (Jiang et al., 2022)

Beberapa penelitian sebelumnya mengenai kawasan Pecinan di Indonesia umumnya berfokus pada aspek sejarah, konservasi bangunan, dan pariwisata *heritage*. Secara spesifik pada lokasi studi, Lahamendu et al., (2017) telah membahas revitalisasi Kawasan Pecinan Manado sebagai *sustainable urban heritage*, namun berfokus pada tinjauan makro pelestarian fisik yang merespons penurunan kualitas lingkungan kawasan. Penelitian ini dilakukan untuk mengisi celah dan keterbatasan riset terdahulu tersebut. Kebaruan (*novelty*) penelitian ini terletak pada pembaruan kajian Kawasan Pecinan Manado pasca penetapan RTRW Kota Manado 2023–2042 melalui integrasi analisis spasial, citra kawasan (pendekatan *urban design*), dan perumusan arahan penataan kawasan berbasis *urban heritage*. Oleh karena itu, Penelitian ini bertujuan

mengidentifikasi karakter spasial dan persoalan fisik utama di Kawasan Pecinan Manado serta merumuskan arahan awal penataan berbasis *urban heritage*. Ruang lingkup penelitian dibatasi pada aspek morfologi kawasan, sirkulasi dan pedestrian, *imageability*, karakter visual sampel bangunan, aktivitas budaya sebagai pendukung identitas, dan keselarasan umum dengan RTRW Kota Manado.

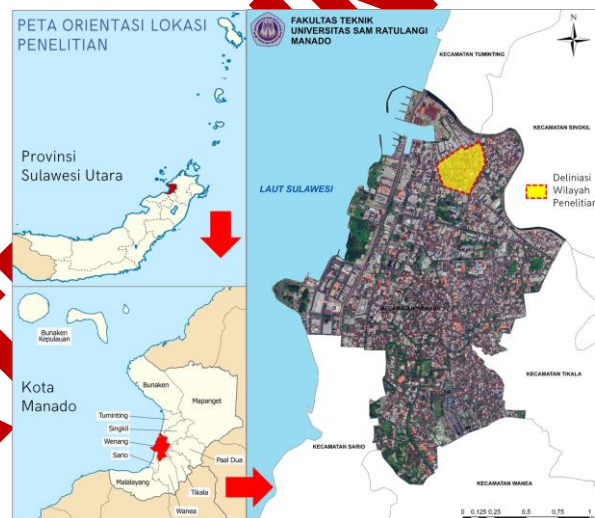
Metode Penelitian

Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif yang didukung oleh analisis spasial dan *urban design*. Pendekatan tersebut digunakan untuk membaca karakter morfologi, hubungan ruang, kondisi sirkulasi dan pedestrian, elemen citra kawasan, serta karakter visual bangunan yang berkontribusi terhadap identitas *urban heritage*. Keluaran penelitian dibatasi pada arahan awal penataan fisik berdasarkan sintesis kondisi eksisting. Keluaran tersebut tidak dimaksudkan sebagai inventaris cagar budaya, rencana teknis terperinci, atau penetapan prioritas implementasi yang telah divalidasi oleh pemangku kepentingan.

Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian berada di Kawasan Pecinan Kota Manado, Kecamatan Wenang, Kota Manado, Sulawesi Utara dengan luas wilayah sebesar 10,12 Ha. Kawasan ini dipilih karena memiliki karakter *heritage* yang kuat melalui keberadaan bangunan bersejarah, aktivitas budaya masyarakat Tionghoa, dan fungsi perdagangan tradisional yang masih aktif.



Gambar 1. Peta Orientasi Lokasi Penelitian

Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder sebagai sumber utama analisis. Data primer diperoleh melalui kegiatan observasi lapangan, wawancara dengan pengelola klenteng dan para pelaku usaha serta dokumentasi kawasan. Observasi lapangan dilakukan pada bulan Mei tahun 2026 melalui pengamatan langsung di Kawasan Pecinan Kota Manado. Observasi dilakukan sebanyak tiga kali, yaitu pada tanggal 26 April 2026, 27 April 2026, dan 30 April 2026 pada rentang waktu pukul 08.00–10.00 WITA, 13.00–15.00 WITA, dan 18.00–20.00 WITA, untuk mengidentifikasi perbedaan intensitas aktivitas kawasan pada waktu pagi, siang, dan malam hari.

Delapan titik observasi dipilih secara purposif berdasarkan tingkat aktivitas, keberadaan bangunan pembentuk karakter heritage, simpul pergerakan, dan persoalan

ruang. Titik tersebut mencakup area Kelenteng Ban Hin Kiong, koridor Jalan D.I. Panjaitan bagian timur dan barat, persimpangan utama, area parkir *on-street*, koridor kuliner, deretan ruko lama, dan area transisi menuju permukiman sekitar. Kondisi pedestrian diamati melalui lebar jalur, kondisi permukaan, jenis hambatan, kontinuitas, serta keberadaan fasilitas pendukung.

Instrumen observasi meliputi formulir pengamatan, peta dasar, daftar periksa elemen citra kota Kevin Lynch, dokumentasi foto, dan catatan lapangan. Digitasi peta digunakan untuk membaca hubungan *solid-void* dan jaringan sirkulasi. Enam bangunan dipilih secara purposif untuk mewakili ruko lama, ruko yang mengalami perubahan fasad, dan bangunan peribadatan sebagai *landmark*. Sampel tersebut tidak dimaksudkan sebagai inventaris menyeluruh bangunan heritage di kawasan.

Keabsahan interpretasi diperkuat melalui triangulasi antara hasil observasi, dokumentasi foto, peta hasil digitasi, dokumen RTRW, dan kajian literatur. Temuan dari setiap analisis kemudian disandingkan dalam matriks sintesis untuk menunjukkan hubungan antara bukti lapangan, implikasi terhadap karakter *urban heritage*, dan arahan awal penataan.

Tabel 1. Metode Pengumpulan Data

Tahap	Data yang Dikumpulkan	Teknik	Instrumen	Output
Observasi kawasan	Fungsi bangunan, aktivitas, pedestrian, parkir, dan ruang terbuka	Survei berjalan pada delapan titik	Form observasi, foto, peta dasar	Catatan dan peta kondisi eksisting
<i>Figure-ground</i>	Massa bangunan dan ruang terbuka	Digitasi peta	GIS	Peta solid-void
<i>Linkage</i> dan sirkulasi	Jaringan jalan, jalur pedestrian, parkir, dan titik konflik	Observasi rute dan pemetaan	Peta jaringan dan dokumentasi foto	Peta sirkulasi dan pedestrian
<i>Imageability</i>	<i>Path, edge, district, node, dan landmark</i>	Observasi visual	Daftar periksa elemen Kevin Lynch	Peta citra kawasan
Sampel bangunan	Karakter fasad, kondisi fisik, dan tingkat perubahan	Identifikasi purposif enam objek	Form pengamatan dan foto	Profil sampel bangunan pembentuk karakter
Telaah RTRW dan sintesis	Arahan umum tata ruang dan temuan spasial	Analisis dokumen dan sintesis	Matriks keselarasan	Arahan awal penataan

Teknik Analisis

Tahapan analisis dalam penelitian ini menggunakan beberapa instrumen analisis terpadu untuk mengevaluasi Kawasan Pecinan Kota Manado, adapun analisis- analisis tersebut adalah sebagai berikut:

1. Analisis Karakteristik Spasial dan *Figure Ground*
Analisis ini bertujuan mengidentifikasi karakter spasial kawasan, pola *mixed-use*, fungsi bangunan, dan aktivitas kawasan sebagai dasar pemahaman struktur ruang kawasan Pecinan Manado. Kemudian mengidentifikasi hubungan antara massa bangunan (*solid*) dan ruang terbuka (*void*) guna memahami pola morfologi dan kepadatan kawasan.
2. Analisis *Linkage*, Sirkulasi, dan Pedestrian
Analisis digunakan untuk membaca konektivitas jaringan, pola pergerakan kendaraan dan pejalan kaki, penggunaan badan jalan, hambatan pedestrian, serta hubungan antarobjek penting di kawasan

3. Identifikasi Sampel Bangunan Pembentuk Karakter *Heritage*
Enam objek dipilih secara purposif untuk menggambarkan variasi ruko lama, ruko yang telah berubah, dan bangunan peribadatan. Analisis mencakup karakter fasad, kondisi fisik, tingkat perubahan, dan implikasi awal bagi penataan visual.
4. Analisis *Imageability*
Analisis ini menggunakan teori Kevin Lynch (1960), untuk mengidentifikasi elemen citra kawasan yang terdiri atas *path*, *edge*, *district*, *node*, dan *landmark*. Penetapannya didasarkan pada fungsi pergerakan, perubahan karakter fisik dan fungsi lahan, konsentrasi aktivitas, serta kekuatan visual dan simbolik objek.
5. Identifikasi Aktivitas Budaya sebagai Pendukung Identitas
Observasi dan dokumentasi digunakan untuk memetakan hubungan antara kelenteng, perayaan budaya, seni pertunjukan, kegiatan kuliner, dan ruang tempat aktivitas tersebut berlangsung.
6. Telaah keselarasan umum dengan RTRW Kota Manado 2023–2042
Analisis ini bertujuan untuk mengkaji keselarasan dan menerjemahkan kebijakan tata ruang makro kota ke dalam rencana strategis penataan skala mikro di Kawasan Pecinan Manado dengan menggunakan metode *content analysis* serta pendekatan deskriptif-komparatif terhadap dokumen Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2023 tentang RTRW Kota Manado Tahun 2023–2042. *Output* dari analisis ini ditransformasikan ke dalam matriks implikasi spasial yang melahirkan produk arahan operasional.
7. Sintesa Karakteristik Kawasan Pecinan Manado
Temuan dari seluruh analisis dirangkum dalam matriks temuan–bukti–implikasi–arahan untuk menghasilkan rekomendasi awal yang sebanding dengan basis data penelitian.

Hasil dan Pembahasan

Karakteristik Spasial Pecinan Kota Manado

Kawasan Pecinan Kota Manado berkembang sebagai kawasan perdagangan masyarakat Tionghoa yang memiliki peranan penting dalam sejarah perkembangan Kota Manado. Kawasan ini memiliki karakter *mixed-use* melalui fungsi perdagangan, jasa, dan permukiman dalam satu kawasan. Aktivitas budaya seperti perayaan Cap Go Meh dan keberadaan Klenteng Ban Hin Kiong memperkuat identitas budaya kawasan sebagai *living heritage district* yang masih aktif digunakan masyarakat hingga saat ini. Dominasi fungsi komersial dan hunian pada Kawasan Pecinan Kota Manado menunjukkan karakter *mixed use* yang merupakan ciri-ciri umum kawasan Pecinan di berbagai kota Asia Tenggara.

Secara spasial, Kawasan Pecinan Manado berkembang membentuk pola linear mengikuti koridor jalan dengan dominasi bangunan ruko bertingkat yang saling berhimpitan. Bangunan ruko tersebut umumnya memiliki fungsi komersial pada lantai dasar dan fungsi hunian pada lantai atas, sehingga membentuk karakter *compact mixed-use corridor* dengan intensitas aktivitas kawasan yang tinggi. Hasil observasi menunjukkan bahwa koridor utama Jalan D.I Panjaitan didominasi oleh aktivitas perdagangan, jasa, kuliner, dan kegiatan budaya yang berlangsung sepanjang hari, terutama pada segmen sekitar klenteng dan pusat perdagangan.

Karakter *mixed use* tersebut memberikan keuntungan berupa tingginya intensitas aktivitas kawasan sepanjang hari sehingga mendukung terciptanya vitalitas kawasan wisata budaya. Hal ini sejalan dengan penelitian (Lahamendu et al. (2017) yang menunjukkan bahwa kawasan Pecinan Manado berkembang sebagai pusat perdagangan historis dengan identitas budaya yang masih kuat. Dalam konteks tersebut, Koridor Jalan D.I. Panjaitan berfungsi sebagai pusat aktivitas utama kawasan dengan konsentrasi kegiatan komersial yang tinggi serta menjadi ruang interaksi sosial dan ekonomi masyarakat. Tingginya aktivitas perdagangan yang berlangsung di sepanjang koridor ini

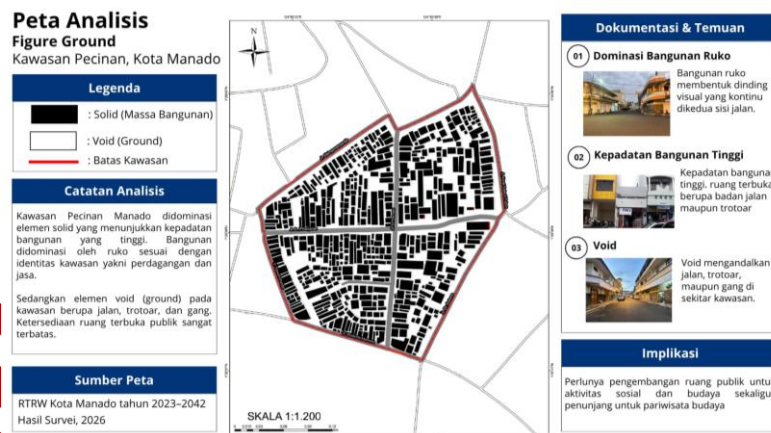
turut memperkuat daya tarik kawasan sebagai ruang budaya perkotaan yang hidup. Namun demikian, dominasi fungsi komersial juga menyebabkan berkurangnya ruang publik dan ruang terbuka yang dapat menurunkan kualitas lingkungan permukiman jika tidak dikelola secara berkelanjutan.

Analisis Figure Ground

Teori *Figure Ground* digunakan untuk menganalisis keterkaitan antara ruang terbuka (*void*) dan massa bangunan (*solid*) pada kawasan pusat kota guna mengidentifikasi pola spasial yang terbentuk (Trancik, 1986). Dalam konsep ini, *solid* dipahami sebagai elemen fisik berupa massa bangunan yang berfungsi sebagai wadah aktivitas manusia, sedangkan *void* merupakan ruang terbuka yang berada dalam lingkup Kawasan (Harryanto & Laibahas, 2025). Analisis ini menggambarkan pola morfologi perkotaan, tingkat kepadatan kawasan, karakter fasad bangunan, serta kualitas ruang publik yang tercipta melalui keterkaitan antara elemen bangunan dan ruang terbuka.

Berdasarkan hasil analisis *figure ground* menunjukkan bahwa kawasan memiliki dominasi elemen *solid* dibanding *void* akibat tingginya kepadatan bangunan ruko. Pola massa bangunan yang berhimpitan membentuk *urban fabric* yang padat dengan karakter blok komersial yang relatif kontinu. Kondisi ini memperlihatkan bahwa perkembangan kawasan lebih berorientasi pada optimalisasi fungsi perdagangan dan ekonomi dibanding penyediaan ruang terbuka publik.

Karakter *figure ground* kawasan juga menunjukkan pola perkembangan yang terorganisir mengikuti jaringan jalan utama. Bangunan-bangunan ruko membentuk *frontage* yang kontinu sehingga menciptakan visual ruang jalan yang cukup kuat karakter koridor urban yang khas. Selain itu, pola *figure ground* memperlihatkan bahwa sebagian besar *void* kawasan hanya terbentuk melalui jaringan jalan dan gang sempit antar bangunan. Ruang terbuka publik dalam skala besar hampir tidak ditemukan.



Gambar 2. Analisis *Figure Ground* Kawasan Pecinan

Hasil *figure-ground* menunjukkan bahwa kepadatan merupakan bagian dari identitas morfologis Pecinan Manado sekaligus sumber keterbatasan ruang publik. Implikasinya bukan penciptaan ruang terbuka berskala besar, melainkan pemanfaatan ruang-ruang kecil yang tersedia dan peningkatan fungsi sosial koridor yang telah ada.

Analisis Linkage, Sirkulasi, dan Pedestrian

Linkage mengacu pada keterhubungan fisik dan visual antara bangunan dengan jalan, antarbangunan, antarruang, maupun antara satu sisi jalan dengan sisi lainnya, sehingga mampu membentuk kesatuan antar elemen yang sebelumnya terpisah. (Septarina et al., 2024). Berdasarkan hasil analisis, Kawasan Pecinan Kota Manado memiliki tingkat konektivitas yang cukup baik karena berada pada pusat aktivitas perdagangan Kota Manado dan terhubung langsung dengan jaringan jalan utama kota.

Posisi kawasan yang strategis menyebabkan kawasan mudah diakses dari berbagai bagian kota sehingga mendukung aktivitas perdagangan, jasa, wisata kuliner, dan kegiatan budaya masyarakat.

Sirkulasi merupakan jalur pergerakan yang mengarahkan manusia dalam mencapai suatu kegiatan atau aktivitas. Keberadaan sistem sirkulasi yang baik menjadi faktor penting karena memengaruhi kemudahan pencapaian dan kelancaran berlangsungnya aktivitas di dalam kawasan (Beldicta & Mustaram, 2023). Sistem sirkulasi pada kawasan terbagi menjadi dua jenis, yaitu sirkulasi kendaraan dan sirkulasi pejalan kaki.

Sirkulasi kendaraan di Kawasan Pecinan Kota Manado didominasi oleh pergerakan kendaraan roda dua, kendaraan pribadi, angkutan kota, serta kendaraan distribusi dan pelayanan perdagangan yang menunjang aktivitas ekonomi kawasan. Tingginya intensitas perdagangan dan jasa menyebabkan pergerakan kendaraan berlangsung cukup padat, terutama pada koridor jalan utama yang menjadi pusat aktivitas kawasan. Pada waktu tertentu, parkir *on-street* dan aktivitas bongkar muat menggunakan sebagian badan jalan sehingga mengurangi ruang gerak dan menimbulkan konflik dengan pejalan kaki. Temuan tersebut menunjukkan bahwa persoalan utama bukan keterisolasian kawasan, melainkan pengelolaan ruang jalan pada koridor yang memiliki aktivitas tinggi. Penataan parkir, waktu bongkar muat, dan titik berhenti kendaraan diperlukan untuk menjaga keterhubungan tanpa menghilangkan fungsi ekonomi kawasan.

Di sisi lain, sistem sirkulasi pejalan kaki di Kawasan Pecinan memiliki potensi yang cukup signifikan untuk mendukung pengembangan aktivitas wisata berbasis pedestrian. Hal ini didukung oleh karakter kawasan yang kompak, pola bangunan yang berdekatan, serta keberadaan berbagai elemen wisata budaya seperti bangunan *heritage*, pusat kuliner tradisional, dan klenteng yang berada dalam jarak tempuh berjalan kaki.

Meskipun demikian, kualitas jalur pedestrian di kawasan masih belum memadai. Kondisi eksisting menunjukkan beberapa hambatan berupa penggunaan trotoar untuk parkir, barang dagangan, dan aktivitas perdagangan; lebar efektif yang terbatas; permukaan yang tidak seragam; serta minimnya peneduh dan fasilitas dasar. Lebar pedestrian pada titik amatan berkisar 1,5–2,0 m, tetapi ruang efektifnya berkurang ketika terjadi okupasi. Pola sirkulasi pejalan kaki pada kawasan selanjutnya dapat dilihat pada gambar berikut. Potensi kemudahan berjalan kaki (*walkability*) di kawasan belum sepenuhnya didukung oleh kualitas jalur yang tersedia. Oleh karena itu, penataan awal perlu berfokus pada pemulihan kontinuitas jalur, pengurangan hambatan, perbaikan permukaan, dan penambahan fasilitas dasar pada segmen yang paling banyak digunakan. Adapun hasil analisis divisualisasikan pada peta analisis berikut.



Gambar 3. Analisis Sirkulasi Keedaraan dan Pedestrian

Sampel Bangunan Pembentuk Karakter Urban Heritage

Tipologi diartikan sebagai sebuah metode ataupun konsep yang bertujuan untuk mengelompokkan dan mengklasifikasikan unsur-unsur objek pada bangunan (Rangkuty

& Widyastuti, 2019). Tipologi bangunan tidak hanya menggambarkan fungsi bangunan, tetapi juga merepresentasikan bentuk, skala, orientasi, dan hubungan bangunan dengan ruang di sekitarnya.

Identifikasi bangunan pada kawasan dilakukan pada enam sampel bangunan secara purposif. Kriteria pemilihan bangunan merujuk kepada tata massa bangunan, bentuk atap, elemen struktur terbuka, ragam hias, dan warna pada bangunan tersebut (Lestari & Tohjiwa, 2022). Hasil observasi menunjukkan bahwa Kawasan Pecinan Kota Manado didominasi oleh tipologi ruko *heritage* yang berkembang mengikuti aktivitas perdagangan kawasan. Ruko-ruko tersebut umumnya memiliki pola bangunan memanjang dengan fungsi campuran (*mixed-use*), yaitu fungsi perdagangan pada lantai dasar dan fungsi hunian atau penyimpanan pada lantai atas. Karakter fungsi campuran ini menunjukkan efisiensi penggunaan ruang yang menjadi ciri khas kawasan perdagangan perkotaan lama, khususnya pada kawasan Pecinan di berbagai kota di Indonesia.

Selain itu, kualitas visual sebuah bangunan juga mempengaruhi citra kota, karena elemen-elemen pembentuknya dapat ditangkap secara langsung oleh indera penglihatan (Al Farisa et al., 2024). Secara visual, bangunan ruko *heritage* pada kawasan memiliki karakter fasad yang relatif simetris dengan pola repetisi bentuk bangunan yang membentuk kontinuitas visual koridor jalan. Keseragaman ritme fasad tersebut menciptakan identitas *streetscape* yang kuat dan memperkuat karakter *urban heritage* kawasan. Pada sebagian ruko, ritme fasad dan bukaan lama masih dapat dikenali. Pada objek lain, penambahan papan reklame, penutup fasad, dan elemen modern mengurangi kontinuitas visual. Perbedaan tersebut menunjukkan bahwa perubahan tidak terjadi secara seragam dan memerlukan tingkat pengendalian yang berbeda.

Selain bangunan ruko, terdapat bangunan kelenteng yang menjadi elemen arsitektur paling dominan dan memiliki nilai historis serta simbolik tinggi dalam kawasan. Bangunan kelenteng mempertahankan ornamen, warna, bentuk atap, serta fungsi sosial-keagamaan yang kuat. Posisi dan karakter visualnya menjadikan kelenteng sebagai *landmark*, sedangkan ruko lama membentuk lanskap jalan (*streetscape*) yang mendukung keterbacaan identitas kawasan.



Gambar 4. Tipologi Bangunan Kawasan Pecinan

Tabel berikut menyajikan enam sampel bangunan yang mewakili ruko lama, ruko komersial yang telah mengalami perubahan fasad, dan bangunan kelenteng. Sampel ini digunakan sebagai indikasi awal karakter dan persoalan visual; cakupannya tidak dimaksudkan sebagai inventaris menyeluruh kawasan.

Tabel 2. Inventaris Bangunan *Heritage*

Kode Bangunan	Jenis	Karakter Fasad	Kondisi Fisik	Tingkat Perubahan	Rekomendasi
H1	Ruko <i>Heritage</i>	fasad simetris, bukaan lama	Sedang	Sebagian berubah	Konservasi
H2	Ruko Komersial	fasad <i>modern</i>	Baik	Tinggi	Pengendalian fasad

Kode Bangunan	Jenis	Karakter Fasad	Kondisi Fisik	Tingkat Perubahan	Rekomendasi
H3	Kelenteng	Ornamen Tionghoa	Baik	Rendah	<i>Landmark protection</i>
H4	Ruko <i>Heritage</i>	fasad simetris, bukaan lama	Baik	Sebagian berubah	Konservasi
H5	Ruko Komersial	fasad <i>modern</i>	Baik	Tinggi	Pengendalian fasad
H6	Kelenteng	Ornamen Tionghoa	Baik	Rendah	<i>Landmark protection</i>

Sampel H1 dan H4 masih memperlihatkan elemen ruko lama, meskipun sebagian fasad telah berubah. H2 dan H5 menunjukkan perubahan visual yang lebih tinggi melalui penutup fasad dan papan reklame. H3 dan H6 berupa kelenteng dengan kondisi fisik relatif baik serta perubahan rendah. Temuan ini menunjukkan bahwa karakter kawasan masih terbaca, tetapi kontinuitas visual koridor rentan terhadap perubahan elemen fasad yang tidak terkendali.

Implikasi penataan diarahkan pada perlindungan elemen fasad yang masih bertahan, pengendalian *signage* dan penutup bangunan, serta penguatan hubungan visual antara ruko dan landmark. Pemanfaatan adaptif dapat dipertimbangkan pada bangunan tertentu, tetapi memerlukan kajian lanjutan mengenai nilai signifikansi, kondisi struktur, kepemilikan, dan kelayakan fungsi.

Analisis Imageability Kawasan

Citra kota berperan penting dalam pengembangan suatu kota karena berfungsi sebagai pembentuk identitas sekaligus meningkatkan daya tarik kawasan perkotaan (Umar, 2022). Analisis citra kota dapat diperdalam melalui identifikasi elemen-elemen pembentuknya. Menurut Kevin Lynch (1960), terdapat lima elemen utama pembentuk citra kota, yaitu *landmark* (penanda), *path* (jalur), *district* (kawasan), *nodes* (simpul), dan *edge* (batas atau tepian).

- *Path*

Elemen *path* dalam kota merupakan jalur yang dapat dirasakan secara langsung oleh manusia ketika bergerak atau berjalan melalui suatu kawasan perkotaan (Rajibnur & Prayogi, 2020). Elemen *path* pada Kawasan Pecinan Kota Manado terbentuk melalui koridor perdagangan utama yang menjadi jalur pergerakan masyarakat dan pengunjung kawasan. Jalan D.I. Panjaitan merupakan koridor utama Kawasan didominasi oleh aktivitas perdagangan, pertokoan, kuliner, dan jasa yang berkembang secara linear mengikuti jaringan jalan utama kawasan. Keberadaan deretan ruko *heritage* dengan karakter fasad yang relatif seragam menciptakan kontinuitas visual yang memperkuat identitas koridor kawasan dan menunjukkan bahwa identitas kawasan terbentuk melalui aktivitas ekonomi dan budaya yang berlangsung sepanjang koridor tersebut.

Selain berperan sebagai jalur sirkulasi, koridor kawasan juga berfungsi sebagai ruang interaksi sosial dan budaya masyarakat. Keberadaan aktivitas pedestrian, perdagangan tradisional, serta perayaan budaya seperti Cap Go Meh menjadikan jalur kawasan tidak hanya berfungsi sebagai elemen mobilitas, tetapi juga sebagai ruang budaya perkotaan yang hidup. Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa *path* pada kawasan Pecinan memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai *heritage pedestrian corridor* yang mendukung wisata budaya berbasis berjalan kaki (*walkability*).

- *Edge*

Elemen *edge* pada Kawasan Pecinan Kota Manado terbentuk melalui peralihan fungsi kawasan antara area perdagangan utama dengan kawasan permukiman di sekitarnya. Perbedaan karakter aktivitas, kepadatan bangunan, dan intensitas ekonomi menciptakan batas visual maupun fungsional yang cukup jelas antara kawasan Pecinan dan kawasan perkotaan lainnya. Selain itu, perubahan karakter fisik bangunan dari

dominasi ruko perdagangan menuju permukiman masyarakat juga memperkuat identitas batas kawasan. *Edge* tidak hanya berperan sebagai elemen pemisah ruang, tetapi juga berfungsi sebagai penanda transisi spasial yang menunjukkan perubahan aktivitas dan karakter urban suatu kawasan. Pada Kawasan Pecinan Kota Manado, kejelasan batas kawasan menunjukkan bahwa identitas spasial Kawasan Pecinan Kota Manado masih dapat dikenali secara jelas dan dibedakan dari kawasan perkotaan sekitarnya melalui perbedaan karakter aktivitas dan pola bangunan. Kondisi ini mengindikasikan bahwa kawasan masih memiliki tingkat *legibility* yang baik sebagai kawasan budaya Tionghoa dalam struktur Kota Manado. Hal ini menjadi modal penting dalam pengembangan *branding* kawasan wisata budaya karena batas kawasan yang jelas memudahkan dalam pembentukan citra kawasan dan orientasi pengunjung.

- *District*

Kawasan Pecinan Kota Manado merupakan district budaya Tionghoa dengan karakter spasial, sosial, dan budaya yang khas dibanding kawasan lain di Kota Manado. Identitas kawasan terbentuk melalui keberadaan bangunan *heritage* klenteng, perdagangan tradisional, kuliner khas, serta tradisi budaya Tionghoa yang masih dipertahankan. Karakter distrik juga tercermin pada pola penggunaan lahan campuran (*mixed-use*) yang memadukan fungsi perdagangan, jasa, dan hunian secara historis. Perayaan Cap Go Meh, ornamen arsitektur Tionghoa, dan pusat kegiatan ekonomi tradisional semakin memperkuat identitas kawasan sebagai distrik budaya. Hal ini menunjukkan bahwa Kawasan Pecinan tidak hanya memiliki warisan fisik berupa bangunan *heritage*, tetapi juga warisan budaya berupa tradisi, aktivitas sosial, dan perayaan budaya. Keberadaan warisan berwujud (*tangible heritage*) dan warisan tidak berwujud (*intangible heritage*) menjadi kekuatan utama dalam pengembangan wisata budaya kawasan. Hal ini sejalan dengan pandangan bahwa negara tempat warisan tersebut berada baik warisan berwujud (*tangible heritage*) maupun tidak berwujud (*intangible heritage*), akan menegaskan keunikan dan nilai pentingnya warisan tersebut sehingga layak untuk dilihat, dialami, dan pada akhirnya menjadi tujuan perjalanan wisata (Bak et al., 2019).

- *Node*

Menurut Kevin Lynch dalam buku *The Image of the City* (1960), *node* merupakan titik atau lokasi strategis dalam kota yang dapat dimasuki oleh pengamat dan menjadi pusat orientasi pergerakan menuju maupun dari suatu kawasan. Keberadaan *node* berperan penting dalam mendukung sirkulasi kendaraan serta interaksi sosial masyarakat, sehingga berfungsi sebagai lokasi utama yang membentuk pengalaman dan struktur ruang perkotaan secara keseluruhan (Rizqiyah et al., 2025). Elemen *node* pada Kawasan Pecinan Kota Manado terbentuk pada titik-titik konsentrasi aktivitas perdagangan, sosial, dan budaya masyarakat. Simpul kawasan umumnya berada pada persimpangan jalan utama, area pusat perdagangan, dan ruang pelaksanaan kegiatan budaya yang memiliki intensitas aktivitas tinggi.

Dalam konteks *urban design*, keberadaan *node* pada titik konsentrasi aktivitas perdagangan dan budaya menunjukkan potensi pembentukan ruang publik tematik yang dapat difungsikan sebagai titik orientasi wisata budaya maupun ruang penyelenggaraan kegiatan budaya. *Node* kawasan berpotensi dikembangkan sebagai ruang publik budaya melalui penataan pedestrian, *street furniture*, *signage heritage*, dan ruang interaksi sosial yang mendukung aktivitas wisata budaya. Penguatan fungsi *node* ini dapat meningkatkan identitas kawasan dan memperkuat pengalaman ruang pengunjung.

- *Landmark*

Landmark berfungsi sebagai elemen yang khas di pusat kota, membantu individu terutama wisatawan non-lokal dalam mengidentifikasi dan membedakan lokasi geografis melalui referensi kognitif di ruang luar. Keberadaan *landmark* yang kuat secara visual, simbolik, maupun historis memperkuat identitas kawasan dalam persepsi pengguna ruang. Dalam konteks pariwisata, keterkaitan antara *landmark* perkotaan dan daya tarik

destinasi telah diakui secara luas, dimana *landmark* sering kali menjadi titik orientasi sekaligus magnet aktivitas wisata (F. Zhang et al., 2024).

Kawasan pecinan Kota Manado memiliki tiga Klenteng yang saling berdekatan, yakni Klenteng Ban Hin Kiong, Klenteng Kwang Kong, dan Klenteng Kong Zi Miao. Diantara ketiga klenteng tersebut, Klenteng Ban Hin Kiong merupakan elemen *landmark* utama pada Kawasan Pecinan Kota Manado. Keberadaan klenteng ini tidak hanya memiliki nilai religius, tetapi juga menjadi simbol sejarah dan identitas budaya masyarakat Tionghoa di Kota Manado.

Secara visual, karakter arsitektur klenteng yang khas dengan penggunaan ornamen, warna, dan bentuk atap tradisional menjadikan bangunan ini mudah dikenali dan memiliki daya tarik visual yang kuat dalam struktur kawasan. Posisi Klenteng Ban Hin Kiong yang menjadi pusat kegiatan budaya dan keagamaan turut memperkuat perannya sebagai orientasi spasial kawasan. Sebagai *landmark heritage*, klenteng memiliki potensi yang kuat untuk menjadi ikon wisata budaya di Manado. Keberadaan *landmark* tersebut turut memperkuat citra Kawasan Pecinan sebagai kawasan *urban heritage* yang memiliki nilai sejarah dan budaya yang tinggi.

Adapun analisis kelima elemen utama pembentuk citra kota tersebut dapat dilihat pada peta analisis berikut.



Gambar 5. Analisis Imageability

Karakteristik Sosial Budaya Kawasan Pecinan Kota Manado

Identitas Pecinan Manado tidak hanya dibentuk oleh bangunan dan morfologi kawasan, tetapi juga oleh tradisi keagamaan, festival, seni pertunjukan, kuliner, dan interaksi sosial yang berlangsung pada ruang tertentu. Aktivitas tersebut diposisikan sebagai konteks yang membantu menjelaskan fungsi *path*, *node*, *district*, dan *landmark*, bukan sebagai dasar evaluasi kelayakan destinasi wisata.

1. Perayaan Keagamaan dan Festival Budaya

Aktivitas sosial budaya utama di Kawasan Pecinan Manado ditandai dengan perayaan Tahun Baru Imlek dan Cap Go Meh yang rutin dilaksanakan setiap tahun di sekitar Klenteng Ban Hin Kiong dan koridor Jalan D.I. Panjaitan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa koridor kawasan memiliki fungsi tidak hanya sebagai ruang sirkulasi, tetapi juga sebagai ruang budaya dan ruang interaksi sosial masyarakat. Tradisi Cap Go Meh sering dilakukan adalah pasiar tapikong. Puncak aktivitas budaya kawasan terjadi pada perayaan Cap Go Meh yang telah berkembang menjadi event wisata budaya tahunan Kota Manado. Selain itu, kawasan juga memiliki tradisi keagamaan lain seperti Perayaan Hari Lahir Dewa Kwan Kong dan tradisi Cheng Beng (ziarah kubur) yang masih dilaksanakan oleh komunitas Tionghoa di Manado.



Gambar 6. Peta Aktivitas Budaya

2. Seni Pertunjukan dan Budaya

Karakter sosial budaya Kawasan Pecinan Manado juga tercermin melalui seni pertunjukan tradisional seperti barongsai, musik tradisional, dan tari budaya yang ditampilkan pada berbagai perayaan kawasan. Kehadirannya memperkuat fungsi kelenteng dan koridor sebagai *node* budaya serta menunjukkan pertemuan unsur Tionghoa dengan budaya lokal Sulawesi Utara.

3. Tradisi Kuliner dan Aktivitas Ekonomi Budaya

Aktivitas sosial budaya kawasan juga berkembang melalui tradisi kuliner dan perdagangan yang telah berlangsung lama. Kawasan Pecinan Manado memiliki berbagai restoran, kedai makan, dan pedagang kaki lima yang menjual kuliner khas Tionghoa maupun kuliner lokal Manado. Aktivitas kuliner tersebut menjadi bagian penting dalam kehidupan sosial kawasan sekaligus mendukung terbentuknya wisata kuliner *heritage*. Pada perayaan budaya tertentu, aktivitas kuliner meningkat melalui keberadaan *street food* tradisional seperti “*Koenya-Koenya Street Food*” yang ramai dikunjungi masyarakat dan wisatawan. Selain menjadi aktivitas ekonomi kawasan, kuliner tradisional juga berfungsi sebagai bagian dari identitas budaya dan pengalaman wisata kawasan.

Karakteristik sosial budaya Kawasan Pecinan Manado dapat diidentifikasi melalui elemen *tangible* dan *intangible heritage* yang saling mendukung dalam membentuk identitas. Adapun identifikasi elemen-elemen tersebut dapat dilihat pada table berikut.

Tabel 3. Elemen *Tangible* dan *Intangible Heritage* Kawasan

Elemen Wisata Budaya	Jenis <i>Heritage</i>	Lokasi	Kondisi Eksisting	Potensi Pengembangan
Klenteng Ban Hing Kiong	<i>Tangible</i> dan <i>intangible</i>	Koridor Utama Kawasan (Jl. D.I Panjaitan)	Aktif sebagai tempat ibadah dan event budaya	<i>Landmark</i> dan <i>node</i> budaya
Perayaan Cap Gomeh	<i>Intangible</i>	Jalan D.I. Panjaitan dan koridor kawasan	<i>Event</i> tahunan yang ramai dikunjungi wisatawan	Festival wisata budaya
Ruko <i>heritage</i>	<i>Tangible</i>	Sepanjang koridor perdagangan	Butuh perawatan	<i>Adaptive reuse heritage</i>
Barongsai dan seni budaya	<i>Intangible</i>	Koridor event budaya	Aktif dalam festival dan perayaan	Atraksi budaya kawasan
Kuliner tradisional Tionghoa-Manado	<i>Intangible</i>	Koridor kuliner Koenya-koenya	Aktivitas kuliner aktif	Wisata kuliner <i>heritage</i>

Kombinasi bangunan, kegiatan budaya, dan aktivitas ekonomi membantu mempertahankan *sense of place* kawasan. Namun, penelitian ini tidak menilai permintaan

wisata, manfaat ekonomi, ataupun dampak sosial pengembangan pariwisata; aspek tersebut memerlukan kajian tersendiri.

Keselarasan Umum dengan RTRW Kota Manado 2023–2042

Telaah RTRW digunakan untuk menilai keselarasan umum antara temuan lapangan dan arahan bagi kawasan strategis sosial budaya serta kawasan kota tua. Analisis ini tidak menerjemahkan RTRW menjadi regulasi teknis, tetapi menunjukkan bagaimana peningkatan kualitas koridor, jalur pedestrian, ruang aktivitas, dan karakter visual dapat mendukung perlindungan identitas kawasan. Melalui metode *content analysis* dengan pendekatan deskriptif-komparatif terhadap dokumen Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2023 tentang RTRW Kota Manado Tahun 2023–2042, analisis ini secara spesifik meninjau klaster Kawasan Strategis Kota (KSK) Sosial Budaya dan Kawasan Kota Tua. Proses analisis dilakukan dengan menyandingkan (*cross-matching*) antara arahan regulasi makro kota dan hasil temuan empiris mengenai permasalahan multidimensi kawasan di lapangan. Hasil analisis ini selanjutnya disintesis ke dalam matriks implikasi spasial pada Tabel 4.

Tabel 4. Keselarasan Umum Temuan Spasial dengan RTRW Kota Manado 2023–2042

Arahan RTRW Kota Manado (Perda No.1/2023)	Temuan Kawasan	Keterkaitan	Arahan Awal Penataan
Kawasan Strategis Sosial Budaya	Perubahan fasad ruko mengurangi kontinuitas visual	Identitas kawasan memerlukan perlindungan pada skala koridor	Pengendalian elemen fasad, <i>signage</i> , dan koridor pandang
Pengembangan Kawasan Kota Tua	Pedestrian terhambat dan ruang jalan didominasi kendaraan	Kualitas ruang jalan memengaruhi keterbacaan kawasan lama	Perbaiki kontinuitas pedestrian dan pengelolaan parkir
Penguatan Pariwisata Kota	Kelenteng dan kegiatan budaya berperan sebagai <i>landmark</i> dan <i>node</i>	Ruang kegiatan mendukung keberlanjutan identitas	Penguatan hubungan <i>path–node–landmark</i> dan ruang kegiatan
Pengendalian Pemanfaatan Ruang	Perubahan bangunan berlangsung tidak seragam	Perubahan perlu diarahkan agar tetap kontekstual	Panduan awal karakter visual dan kajian lanjutan bangunan prioritas

Sintesis Karakteristik Spasial dan Arahan Awal Penataan

Hasil analisis *figure-ground*, *linkage* dan sirkulasi, pedestrian, *imageability*, sampel bangunan, aktivitas budaya, dan telaah RTRW menunjukkan bahwa identitas kawasan masih kuat, tetapi kualitas ruang penghubungnya mengalami tekanan. Kepadatan, fungsi campuran, dan aktivitas perdagangan menjaga vitalitas kawasan, sedangkan keterbatasan ruang terbuka, okupasi pedestrian, parkir *on-street*, dan perubahan fasad mengurangi kontinuitas spasial dan visual.

Sintesis berikut menghubungkan setiap temuan dengan bukti analisis, implikasi terhadap *urban heritage*, dan arahan awal penataan. Arahan tersebut bersifat indikatif dan perlu dikembangkan lebih lanjut melalui pengukuran teknis, inventaris bangunan yang lebih lengkap, konsultasi pemangku kepentingan, dan kajian kelayakan. Adapun sintesis keseluruhan karakteristik *urban heritage* kawasan dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 5. Sintesis Karakteristik Kawasan

Temuan Spasial	Bukti	Implikasi terhadap <i>Urban Heritage</i>	Arahan Awal Penataan
<i>Mixed-use</i> vertikal dominan	Ruko komersil (lantai dasar komersil, lantai 2 hunian)	Menjaga vitalitas, tetapi meningkatkan tekanan pada ruang jalan	Menjaga fungsi campuran dan meningkatkan kualitas ruang koridor
<i>Solid</i> lebih dominan dari <i>void</i>	Presentase <i>Solid</i> Kawasan 87% berdasarkan hasil analisis <i>figure ground</i> pada GIS	Ruang terbuka dan ruang jeda sangat terbatas	Memanfaatkan ruang residual sebagai ruang jeda skala mikro
Parkir <i>on-street</i>	Observasi sirkulasi	Menimbulkan konflik kendaraan-pejalan kaki	Menata lokasi parkir dan waktu bongkar muat
Menurunnya kualitas Jalan (<i>Path</i>)	Lebar rata-rata pedestrian 1,5m – 2m, okupasi trotoar, dan kualitas permukaan pedestrian	Melemahkan fungsi path dan kenyamanan berjalan kaki	Mengurangi hambatan, memperbaiki permukaan, dan menambah fasilitas dasar
<i>Landmark</i> yang kuat	Kelenteng dan aktivitas budaya kawasan	Identitas tetap terbaca, tetapi kontinuitas visual rentan	Menguatkan hubungan path-node-landmark dan mengendalikan karakter fasad

Arahan Awal Penataan Kawasan

Berdasarkan sintesis, arahan awal difokuskan pada perbaikan hubungan antarelemen yang telah membentuk identitas kawasan. Arahan ini tidak disusun sebagai strategi prioritas final, melainkan sebagai kerangka awal untuk kajian teknis dan partisipatif berikutnya. Arahan penataan dilakukan melalui pendekatan *urban heritage* dengan mengintegrasikan aspek pelestarian budaya, peningkatan kualitas lingkungan kawasan, penguatan identitas visual, serta pengembangan aktivitas ekonomi masyarakat. Pendekatan ini sejalan dengan tujuan utama pengelolaan warisan (*heritage management*), yaitu mengintegrasikan warisan budaya secara kreatif ke dalam kehidupan masyarakat serta membangun model pembangunan perkotaan yang berkelanjutan (J. Zhang, 2018). Adapun arahan penataan kawasan adalah sebagai berikut.

1. Penguatan Kontinuitas Koridor *Heritage*

Pengembangan *heritage corridor* diarahkan untuk membentuk koridor wisata budaya berbasis pedestrian yang menghubungkan berbagai elemen *heritage* kawasan, seperti bangunan ruko bersejarah, pusat kuliner tradisional, ruang aktivitas budaya, dan Klenteng Ban Hin Kiong sebagai *landmark* utama kawasan. Koridor *heritage* berfungsi sebagai jalur utama wisata budaya yang memungkinkan pengunjung menikmati karakter visual dan aktivitas kawasan secara langsung melalui pengalaman berjalan kaki (*walking experience*).

Dalam konteks kontemporer yang ditandai dengan integrasi mendalam antara budaya dan pariwisata, eksplorasi terhadap pendekatan yang tepat dalam pembangunan koridor budaya (*heritage corridor*) menjadi semakin penting (Wang et al., 2024). Dengan demikian, koridor tidak hanya berfungsi sebagai sarana konektivitas antar objek wisata, tetapi juga sebagai instrumen dalam mengintegrasikan aspek pelestarian warisan budaya dengan pengembangan ruang kawasan. Pengembangan koridor *heritage* tidak hanya menjadi cara yang signifikan untuk mewujudkan keselarasan antara konservasi warisan, pengembangan ekonomi pariwisata, dan keberlanjutan ekologi, tetapi juga berperan penting dalam meningkatkan status budaya serta reputasi suatu destinasi wisata (Yue et al., 2023).

Dalam konteks ini, model terpadu antara budaya dan pariwisata diusulkan sebagai pendekatan strategis untuk mendorong pengembangan koridor secara berkelanjutan, sehingga perencanaan dan perancangan koridor menjadi prioritas dalam upaya

mengoptimalkan potensi kawasan (Rui et al., 2023). Lokasi prioritas pengembangan *heritage corridor* diarahkan pada koridor Jalan D.I. Panjaitan yang merupakan jalur utama Kawasan Pecinan Manado sekaligus pusat aktivitas perdagangan, budaya, dan wisata kawasan. Koridor ini dipilih berdasarkan tingginya intensitas aktivitas budaya, keberadaan bangunan *heritage*, serta konsentrasi node budaya pada area sekitar Klenteng Ban Hin Kiong yang menjadi pusat pelaksanaan perayaan Cap Go Meh dan berbagai aktivitas budaya Tionghoa lainnya. Secara spasial, segmen prioritas pengembangan meliputi koridor perdagangan utama, area sekitar klenteng, serta titik-titik dengan konsentrasi pedestrian.

2. Peningkatan Kualitas Dasar Pedestrian

Jalur pedestrian berfungsi untuk memberikan pelayanan bagi pejalan kaki guna meningkatkan aspek kelancaran, keamanan, dan kenyamanan dalam beraktivitas (Alhafez & Amalia, 2022). Peningkatan kualitas pedestrian dilakukan untuk meningkatkan kualitas ruang jalan kawasan agar lebih nyaman, aman, dan ramah bagi pejalan kaki maupun wisatawan. Kondisi eksisting pedestrian di Kawasan Pecinan masih menghadapi beberapa permasalahan, seperti okupasi trotoar oleh aktivitas perdagangan, parkir kendaraan, minim vegetasi peneduh, serta kurangnya fasilitas pendukung pedestrian. Oleh karena itu, revitalisasi pedestrian menjadi salah satu prioritas utama dalam pengembangan kawasan. Peningkatan kualitas pedestrian dapat dilakukan melalui penggunaan material pedestrian yang kontekstual dengan karakter *heritage*, penyediaan *guiding block*, dan pengembangan *street furniture* yang memperkuat identitas kawasan. Peningkatan kualitas pedestrian diterapkan pada seluruh segmen utama Kawasan Pecinan melalui perbaikan permukaan trotoar, pelebaran jalur pedestrian pada titik dengan intensitas pejalan kaki tinggi, pemasangan *guiding block*, *bollard*, serta penataan aktivitas parkir untuk meningkatkan *walkability* kawasan.

3. Pengendalian Karakter Visual Bangunan

Pengendalian visual diarahkan pada perlindungan elemen fasad lama yang masih bertahan, penataan papan reklame, dan pengaturan perubahan bangunan agar tetap kontekstual terhadap ritme koridor. Pemanfaatan adaptif dapat menjadi salah satu pilihan pada bangunan tertentu, tetapi keputusan tersebut harus didahului oleh inventarisasi nilai signifikansi, pemeriksaan kondisi struktur, kejelasan kepemilikan, dan kajian kelayakan fungsi (Lanz & Pendlebury, 2022). Konsep pengembangan tersebut ditunjukkan pada peta rencana pengembangan kawasan berikut. Namun, peta ini belum merupakan rencana teknis rinci.



Gambar 7. Peta Rencana Pengembangan Kawasan Pecinan Manado

Peta arahan awal memperlihatkan hubungan antara koridor utama, kelenteng sebagai *landmark*, segmen pedestrian, dan bangunan yang diamati. Penataan parkir, ruang residual, dan titik aktivitas budaya perlu dikembangkan melalui survei teknis serta konsultasi dengan pemerintah, komunitas, pelaku usaha, dan pemilik bangunan sebelum diterjemahkan menjadi desain atau program implementasi.

Simpulan

Kawasan Pecinan Manado memiliki karakter spasial yang kuat melalui pola linear, struktur yang padat, penggunaan lahan campuran, deretan ruko, kelenteng sebagai *landmark*, serta aktivitas budaya yang terhubung dengan koridor utama. Analisis *figure-ground* menunjukkan bahwa massa terbangun (*solid*) mencakup sekitar 87% area kajian, sedangkan Jalan D.I. Panjaitan berfungsi sebagai *path* utama yang menghubungkan pusat perdagangan, kegiatan budaya, dan simpul pergerakan.

Persoalan utama terletak pada kualitas ruang penghubung, yaitu keterbatasan ruang terbuka, hambatan pada jalur pedestrian dan ketidakseragaman kualitasnya, parkir *on-street* dan kegiatan bongkar muat, serta perubahan fasad yang mengurangi kontinuitas visual. Identitas kawasan belum hilang, tetapi dapat melemah apabila perubahan tersebut berlangsung tanpa arahan yang kontekstual.

Arahan awal penataan meliputi penguatan kontinuitas koridor heritage, peningkatan kualitas dasar pedestrian, pengelolaan parkir dan ruang residual, serta pengendalian karakter visual bangunan. Arahan ini merupakan masukan awal berbasis observasi dan analisis spasial, bukan rencana implementasi final. Penelitian lanjutan perlu melengkapi inventaris bangunan, pengukuran teknis, kajian persepsi komunitas dan pengguna, analisis dampak sosial-ekonomi, serta mekanisme kelembagaan sebelum arahan diterapkan.

Daftar Pustaka

- Al Farisa, Z. D., Santosa, H., & Ernawati, J. (2024). Kualitas Visual Fasad Bangunan Kolonial di Kota Blitar berdasarkan Persepsi dan Pengetahuan Publik Visual Quality of Colonial Building Facades in Blitar City Based on Public Perception and Knowledge. *JURNAL LINGKUNGAN BINAAN INDONESIA*, 13(167), 217–223. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.32315/jlbi.v13i4.420> |
- Alhafez, R. R., & Amalia, K. R. (2022). Pedestrian Infrastructure Model : Revitalisasi Jalur Pejalan Kaki Untuk Optimalisasi Koridor Jalan. *JAET: Journal of Airport Engineering Technology*, 3(1), 1–12. <https://doi.org/10.52989/jaet.v3i1.69>
- Bak, S., Min, C., & Roh, T. (2019). Impacts of UNESCO-listed tangible and intangible heritages on tourism. *Journal of Travel & Tourism Marketing*, 36(8), 917–927. <https://doi.org/10.1080/10548408.2019.1658034>
- Beldicta, C., & Mustaram, A. L. (2023). Peran arsitektur dalam perencanaan sirkulasi terminal bus blok m. *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan Arsitektur (Stupa)*, 5(1), 51–62. <https://doi.org/10.24912/stupa.v5i1.22623>
- Bitarah, A., Zarabadi, Z. S. S., & Zabihi, H. (2020). *Rereading the Criteria of Vitality in Historical Places with Emphasis on the Approach of Heritage Tourism*. 41, 103–123. <https://doi.org/dx.doi.org/10.22034/IAS.2020.218517.1180>
- Faruq, F. M., & Tucunan, T. P. (2021). Konsep Ruang pada Kawasan Heritage Pecinan Kota Bandung (Studi Kasus: Kawasan Heritage Pecinan Kota Bandung). *Jurnal Teknik ITS*, 10(2), 99–105. <https://doi.org/10.12962/j23373539.v10i2.65336>
- Harryanto, E. V. Y., & Laibahas, G. S. L. (2025). Pengembangan Fungsi Persimpangan / Nodes pada Kawasan Perdagangan dan Jasa Pasar Pagi Kota Samarinda melalui Penerapan Desain Shared Street Space. *Archvisual: Jurnal Arsitektur Dan Perencanaan*, 4(2), 97–108. <https://doi.org/10.29240/arcitech.v5i2.14099>
- Jiang, J., Zhou, T., Han, Y., & Ikebe, K. (2022). *Urban Heritage Conservation and*

- Modern Urban Development from the Perspective of the Historic Urban Landscape Approach: A Case Study of Suzhou*. 20. <https://doi.org/10.3390/land11081251>
- Lahamendu, V., Waani, J. O., & Tungka, A. E. (2017). Revitalization of China Town area as sustainable urban heritage in the City of Manado. *Planning Malaysia*, 15(1), 81–88. <https://doi.org/10.21837/pmjournal.v15.i6.224>
- Lanz, F., & Pendlebury, J. (2022). *Adaptive reuse: a critical review*. 2365. <https://doi.org/10.1080/13602365.2022.2105381>
- Lestari, S., & Tohjiwa, A. D. (2022). Perubahan Elemen Arsitektur Tionghoa di Kawasan Pecnan Glodok. *Tesa Arsitektur*, 20(2), 90–104.
- Lynch, Kevin. (1960). *The image of the city*. Cambridge, Mass: MIT Press.
- Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara. (2014). Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Utara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Sulawesi Utara Tahun 2014–2034. Manado: Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara. <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/17847/perda-prov-sulawesi-utara-no-1-tahun-2014>
- Pemerintah Kota Manado. (2023). Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2023–2042. Manado: Pemerintah Kota Manado. <https://jdih.manadokota.go.id/>
- Rajibnur, A., & Prayogi, L. (2020). *KAJIAN CITRA KOTA KEMIN LYNCH PADA KAWASAN HUNIAN TERENCANA*. 77–82.
- Rangkuty, G. I. U., & Widyastuti, D. T. (2019). Tipologi Arsitektur Fasad Bangunan Pecinan Melayu Kasus: Jalan TALENTA. *TALENTA Conference Series: Energy & Engineering R*, 2(1). <https://doi.org/10.32734/ee.v2i1.413>
- Rizqiyah, U. H., Armiwaty, Firnawati, & Muhibuddin, A. F. (2025). *Identifikasi Elemen Citra Kota Menurut Teori Kevin Lynch pada Koridor Jalan Sulawesi di Kota Makassar Identification of City Image Elements according to Kevin Lynch 's Theory on the Sulawesi Street Corridor in Makassar City*. 7(2), 86–90. <https://doi.org/10.35965/ursj.v7i2.5721>
- Rui, M., Cao, Y., & Wei, G. (2023). International Journal of Geoheritage and Parks An approach to developing and protecting linear heritage tourism: The construction of cultural heritage corridor of traditional villages in Mentougou District using GIS. *International Journal of Geoheritage and Parks*, 11(4), 607–623. <https://doi.org/10.1016/j.ijgeop.2023.11.002>
- Septarina, F. V., Sasongko, W., & Kurniawan, E. B. (2024). Kualitas Urban Design pada Kondor Jalan Embong Malang, Kota Surabaya. 13(0341).
- Trancik, R. (1986). *Finding Lost Space: Theories of Urban Design*.
- Umar, I. (2022). *Identifikasi Elemen Pembentuk Citra Kota Marisa Menurut Teori Kevin Lynch*. 1(4), 175–178. <https://doi.org/10.55123/toba.v1i4.1648>
- Wang, Q., Yang, C., Wang, J., & Tan, L. (2024). Tourism in Historic Urban Areas: Construction of Cultural and Gravity Model — A Case Study of Tianjin, China. *Buildings*, 14(2144), 20. <https://doi.org/10.3390/buildings14072144>
- Yue, F., Li, X., Huang, Q., & Li, D. (2023). A Framework for the Construction of a Heritage Corridor System: A Case Study of the Shu Road in China. *Remote Sens*, 15(4650). <https://doi.org/10.3390/rs15194650>
- Zhang, F., Sun, X., Liu, C., & Qiu, B. (2024). Effects of Urban Landmark Landscapes on Residents' Place Identity: The Moderating Role of Residence Duration. *Sustainability*, 16(761). <https://doi.org/10.3390/su16020761>
- Zhang, J. (2018). *Conservation and creation: Beijing Tsinghua Tongheng planning and design institute heritage protection and urban-rural development research center album*.