



STRATEGI PENGEMBANGAN CAGAR BUDAYA DI KAWASAN PUSAT KOTA LAMA MANADO SEBAGAI POTENSI WISATA BUDAYA PERKOTAAN

Gabriella K. Tendean¹, Cynthia E.V. Wuisang², & Loudy M.B Kalalo³

¹ Mahasiswa Program Studi Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Sam Ratulangi

^{2 & 3} Staf Pengajar Prodi S1 Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Sam Ratulangi

E-mail: gabriellakeziatendean@gmail.com; cynthia.wuisang@unsrat.ac.id;

Received: Juli 2025 Reviewed: Des 2025 Published: Juli 2026

ABSTRAK

Kawasan Kota Lama Manado menyimpan berbagai objek cagar budaya bernilai sejarah dan arsitektur, namun sebagian mengalami penurunan kualitas fisik, keterbatasan fasilitas, serta rendahnya kesadaran masyarakat. Penelitian ini bertujuan merumuskan strategi pengembangan kawasan tersebut sebagai destinasi wisata budaya perkotaan melalui pendekatan deskriptif kualitatif dan analisis SWOT. Hasil penelitian menunjukkan posisi strategi berada pada kuadran agresif (growth), dengan prioritas pada pelestarian, peningkatan partisipasi masyarakat, pengembangan fasilitas wisata, pemanfaatan ruang publik, serta penguatan regulasi. Revitalisasi terpadu yang melibatkan pemerintah, swasta, komunitas, dan akademisi diharapkan mampu menjadikan Kota Lama Manado destinasi wisata budaya berdaya saing sekaligus mendukung pelestarian warisan sejarah dan pertumbuhan ekonomi lokal.

Kata Kunci: Cagar budaya, Kota Lama Manado, wisata budaya, SWOT, strategi pengembangan.

ABSTRACT

The Old Town of Manado contains various cultural heritage sites of historical and architectural value, yet many face physical deterioration, limited facilities, and low public awareness. This study aims to formulate development strategies for the area as an urban cultural tourism destination using a qualitative descriptive approach and SWOT analysis. The findings place the strategy in the aggressive (growth) quadrant, prioritizing heritage preservation, community participation, tourism facility development, public space utilization, and regulatory reinforcement. An integrated revitalization involving government, private sector, communities, and academia is expected to transform Old Town Manado into a competitive cultural tourism destination that supports both heritage conservation and local economic growth.

Keywords: Cultural heritage, Old Town Manado, cultural tourism, SWOT, development strategy.

PENDAHULUAN

Cagar budaya merupakan aset berharga yang mencerminkan sejarah, budaya, dan identitas suatu daerah. Di Indonesia, pelestarian dan pengembangan cagar budaya menjadi perhatian utama dalam perencanaan kota, terutama dengan meningkatnya kesadaran akan pentingnya warisan budaya bagi pembangunan berkelanjutan. Pemerintah telah menerbitkan berbagai kebijakan, seperti Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, yang menekankan perlunya perlindungan, pengembangan, dan pemanfaatan cagar budaya secara berkelanjutan. Salah satu pendekatan yang semakin berkembang adalah integrasi cagar budaya ke dalam sektor pariwisata, khususnya wisata budaya perkotaan, yang dapat berkontribusi pada perekonomian lokal serta memperkuat identitas kota.

Kondisi Kota Manado saat ini menunjukkan gejala *over-developed*, dengan maraknya pembangunan modern yang tidak selalu mempertimbangkan aspek pelestarian budaya dan sejarah kota. Berbagai pembangunan baru sering kali mengabaikan keberadaan struktur dan kawasan bersejarah, sehingga menimbulkan ancaman terhadap keberlangsungan nilai-nilai historis yang seharusnya dipertahankan. Ketidakseimbangan antara modernisasi dan perlindungan cagar budaya ini berisiko menghilangkan identitas kota lama sebagai pusat sejarah Kota Manado. Bahkan, tidak sedikit masyarakat yang melintasi objek-objek cagar budaya setiap hari, namun tidak menyadari bahwa bangunan yang mereka lewati merupakan bagian dari sejarah kota. Hal ini menunjukkan rendahnya literasi dan kesadaran publik terhadap warisan budaya yang ada.

Pemilihan lokasi penelitian ini diperkuat oleh arahan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Manado Tahun 2023–2042, yang menetapkan Kawasan Kota Tua Manado sebagai salah satu

kawasan strategis yang memiliki potensi sosial dan budaya. Kawasan ini memenuhi kriteria sebagai wilayah pelestarian dan pengembangan cagar budaya. Dengan status tersebut, kawasan Kota Lama Manado memiliki potensi besar untuk dikembangkan sebagai destinasi wisata budaya yang tidak hanya mendukung pelestarian warisan budaya, tetapi juga dapat mendorong pertumbuhan ekonomi lokal secara berkelanjutan.

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk merumuskan strategi pengembangan cagar budaya di kawasan tersebut dengan mempertimbangkan aspek pelestarian, pemanfaatan ekonomi, serta keterlibatan pemangku kepentingan dalam proses revitalisasi. Melalui identifikasi strategi yang tepat, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi terhadap perencanaan dan pengelolaan kawasan cagar budaya di Kota Lama Manado, sehingga mampu menjadi destinasi wisata budaya yang berdaya saing dan mendukung keberlanjutan warisan budaya daerah.

Menurut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010, yang dimaksud dengan Cagar Budaya adalah peninggalan budaya yang bersifat material, meliputi Benda, Bangunan, Struktur, Situs, maupun Kawasan Cagar Budaya yang terdapat di darat maupun di perairan.

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, Pasal 5, suatu objek dapat dikategorikan sebagai Cagar Budaya apabila memenuhi sejumlah karakteristik berikut:

- Berumur Sekurang-kurangnya 50 Tahun
- Mewakili Kurun Waktu atau Gaya yang Telah Berlangsung Paling Tidak 50 Tahun
- Mengandung Nilai Signifikan bagi Sejarah, Ilmu Pengetahuan, Pendidikan, Agama, dan/atau Kebudayaan
- Menunjukkan Keaslian dalam Aspek Bentuk, Tata Letak, Material, atau Teknik Pembuatan

- Memiliki Nilai Budaya yang Dapat Memperkokoh Jati Diri Bangsa

Kawasan pusat kota lama merupakan salah satu unsur penting dalam morfologi perkotaan yang merekam perjalanan sejarah, dinamika sosial, aktivitas ekonomi, serta perkembangan budaya suatu wilayah.

Di Indonesia sendiri, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya secara tegas mengakui kawasan pusat kota lama sebagai bagian integral dari kawasan cagar budaya. Hal ini mencakup kumpulan bangunan, struktur, hingga sistem tata ruang yang mengandung nilai sejarah dan budaya yang tinggi, sehingga memerlukan upaya pelestarian agar tetap dapat diwariskan kepada generasi mendatang.

METODE

Tempat dan Lokasi Penelitian

Lokasi dalam penelitian ini terletak di Kecamatan Wenang, Kota Manado



Gambar 1. Peta Lokasi Penelitian (Peneliti 2025)

Secara geografis Kecamatan Wenang terletak pada posisi geografis di antara 01°27'39" Lintang Utara dan 124°47'31" Bujur Timur dan terbagi menjadi 12 kelurahan. Dengan batas administrasi sebagai berikut:

- Sebelah utara: Kecamatan Singkil
- Sebelah timur: Kecamatan Tikala
- Sebelah selatan: Kecamatan Sario
- Sebelah barat berbatasan dengan laut Manado

Teknik Pengumpulan Data

Data Primer

Data primer yaitu data diperoleh dari sumber asli atau sumber pertama. Pengambilan data dilakukan dengan menggunakan metode sebaran kuisioner dan survey lapangan.

- Observasi

Observasi dalam penelitian ini dilakukan dengan cara melakukan pengamatan langsung di lapangan

- Dokumentasi

Dokumentasi merupakan metode yang digunakan untuk memperoleh dan menyediakan dokumen melalui bukti-bukti yang sah, yang bersumber dari berbagai materi informasi khusus. Wawancara Dalam penelitian ini, wawancara digunakan untuk menggali pandangan dan persepsi baik dari para stakeholder maupun masyarakat terkait keberadaan cagar budaya yang terdapat di kawasan pusat kota lama Manado.

- Kuesioner

Kuesioner digunakan dalam penelitian ini untuk memperoleh data primer secara langsung dari masyarakat terkait persepsi dan pandangan mereka mengenai keberadaan objek cagar budaya di kawasan pusat Kota Lama Manado serta potensinya sebagai destinasi wisata budaya.

Data Sekunder

- Studi pustaka, dilakukan dengan menelaah berbagai literatur, mulai dari buku, hasil-hasil penelitian sebelumnya, hingga regulasi yang memiliki keterkaitan langsung dengan topik penelitian.
- Survei instansi, dilaksanakan untuk memperoleh data pendukung yang relevan dan memiliki hubungan langsung dengan fokus penelitian ini.

Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan untuk menjawab dua tujuan utama penelitian, yaitu sebgsi berikut:

1. Mengidentifikasi kondisi eksisting Cagar Budaya di Pusat Kota Lama Manado
 - Pengumpulan Data
 - Teknik analisis deskriptif

2. Menentukan Strategi Pengembangan Cagar Budaya sebagai Potensi Wisata Budaya di Kawasan Pusat Kota Lama Manado
 - Pengumpulan Data
 - Analisis SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats)

3	Mahakeret Barat	0,24
4	Teling Bawah	0,45
5	Wenang Utara	0,38
6	Wenang Selatan	0,29
7	Pinaesaan	0,53
8	Calaca	0,20
9	Istiqlal	0,11
10	Lawangirung	0,32
11	Komo Luar	0,06
12	Bumi Beringin	0,50
Total Luas		3,64

HASIL DAN PEMBAHASAN

Wilayah Administrasi



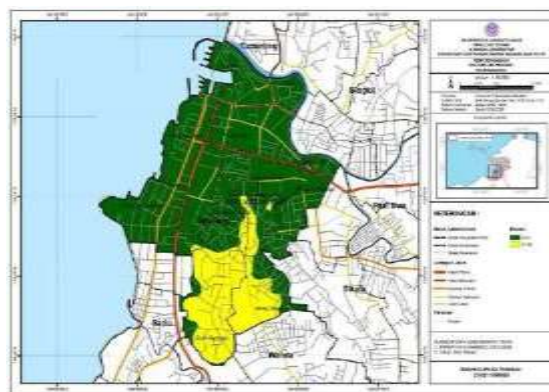
Gambar 2. Peta Administrasi Kecamatan Wenang (RTRW Kota Manado Tahun 2023-2043)

Kecamatan Wenang merupakan salah satu kecamatan di Kota Manado. Kecamatan ini merupakan daerah pusat kota lama dan sekaligus pusat perdagangan dengan kompleks pertokoan. Secara administrasi, Kecamatan Wenang terdiri dari 12 Kelurahan dengan luas wilayah sebesar 3,64 Km².

Tabel 1. Luas Wilayah Kecamatan Wenang (Hasil Analisis 2025)

No	Kelurahan	Luas (Km ²)
1	Tikala Kumaraka	0,27
2	Mahakeret Timur	0,29

Topografi



Gambar 3. Peta Topografi Kecamatan Wenang (RTRW Kota Manado Tahun 2023-2043)

Tabel 2. Topografi Kecamatan Wenang (Hasil Analisis 2025)

No	Ketinggian	Luas
1	0-30	264.6095
2	31-59	73.36707
Total		337.9766

Morfologi



Gambar 4. Peta Morfologi Kecamatan Wenang (RTRW Kota Manado Tahun 2023-2043)

No	Ketinggian	Luas
1	Datar	242.1592
2	Agak Curam	95.8173
Total		337.9765

Tabel 3. Morfologi Kecamatan Wenang (Hasil Analisis 2025)

Penggunaan Lahan



Gambar 5. Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Wenang (RTRW Kota Manado Tahun 2023-2043)

Tabel 4. Penggunaan Lahan Kecamatan Wenang (Hasil Analisis 2025)

No	Jenis Penggunaan Lahan	Luas
1	Lapangan Olahraga	0.00221
2	Pekuburan	0.833646

3	Perkebunan / Kebun	4.677211
4	Permukiman dan Tempat Kegiatan	317.553354
5	Sungai	2.831804
6	Tanah Kosong / Gundul	10.138739
7	Tegalan / Ladang	0.9550341
Total		336.992059

Sosial Budaya

Di Kecamatan Wenang, tepatnya di Kelurahan Calaca, terdapat sebuah kawasan yang dikenal dengan sebutan Kampung Cina. Wilayah ini didominasi oleh penduduk yang berasal dari komunitas Tionghoa. Di Kampung Cina berdiri dua bangunan ibadah khas Tionghoa yang disebut klenteng, yakni Klenteng Ban Hin Kiong dan Klenteng Kwan Kong. Klenteng Ban Hin Kiong sendiri merupakan klenteng tertua di Kota Manado, yang menyimpan nilai sejarah penting. Setiap kali berlangsung perayaan seperti Cap Go Meh, pengurus Klenteng Kwan Kong rutin menggelar acara meriah yang menjadi daya tarik tersendiri, sehingga menarik minat banyak wisatawan untuk datang dan menyaksikannya secara langsung.

Selain Kampung Cina, di Kecamatan Wenang juga terdapat Kelurahan Istiqlal yang lebih dikenal sebagai Kampung Arab, salah satu tradisi budaya yang menonjol adalah Iwadh, sebuah kegiatan tahunan yang dilaksanakan setiap tanggal 2 Syawal, tepat sehari setelah Idulfitri, sebagai penutup rangkaian ibadah Ramadhan.



Gambar 6. Klenteng Ban Hin Kong dan

Kampung Arab (Hasil Survey, 2025)

Sejarah

Kawasan Pusat Kota Lama Manado yaitu Kecamatan Wenang, merupakan daerah strategis yang menjadi titik pertumbuhan Kota Manado. Kawasan ini memiliki daya tarik sejarah dan budaya yang sangat kental serta menjadi pusat kegiatan perdagangan dan jasa. Kawasan ini sudah dikenal sejak dahulu kala oleh bangsa asing seperti Portugis dan Spanyol yang datang untuk berdagang rempah- rempah dan melakukan proses penyebaran agama katolik. Tidak hanya berperan sebagai pusat politik dan ekonomi, Wenang juga menjadi titik awal penyebaran Kristen di Sulawesi Utara. Selama pemerintahan kolonial Spanyol dan kemudian Belanda, banyak misionaris datang untuk menyebarkan ajaran gereja. Gereja-gereja bersejarah dibangun di daerah ini, seperti GMIM Sentrum.

Seiring berjalannya waktu, setelah kemerdekaan Indonesia, kawasan Wenang terus memainkan peran penting sebagai pusat perkotaan. Penetapan kawasan Wenang sebagai pusat kota lama didasarkan pada faktor historis dan strategis, seperti perannya dalam pemerintahan kolonial, perdagangan, penyebaran agama, serta akses terhadap sumber daya lokal. Kawasan ini memiliki nilai sejarah yang penting sebagai cikal bakal Kota Manado, sekaligus menjadi representasi identitas budaya dan media edukasi lintas generasi di Sulawesi Utara.



Gambar 7. Peta Deliniasi Kawasan Pusat Kota Lama Manado (Hasil Analisis 2025)

Identifikasi Objek Cagar Budaya Berdasarkan Komponen Pariwisata 4A

Dalam penelitian ini, teridentifikasi terdapat 4 objek yang dinyatakan sebagai Objek Cagar Budaya yaitu Monumen Dotu Lolong Lasut, GMIM Sentrum Manado, Makam Kanjeng Ratu Sekar Kedaton, dan Waruga Makeret Barat. Dan diidentifikasi juga beberapa objek yang dinyatakan sebagai Objek Diduga Cagar Budaya yaitu Tugu Perang Dunia II, Klenteng Ban Hin Kiong, Minahasa Raad, dan Katedral Katolik.



Gambar 8. Peta Sebaran Objek Cagar Budaya di Kawasan Pusat Kota Lama Manado (Hasil Analisis 2025)

Monumen Dotu Lolong Lasut

- Atraksi

Monumen Dotu Lolong Lasut memiliki nilai atraksi yang kuat sebagai simbol sejarah dan identitas lokal Kota Manado. Monumen ini berdiri di tengah- tengah Taman Kesatuan Bangsa, sebuah ruang publik strategis yang menjadi pusat kegiatan masyarakat di Kawasan Kota Lama Manado.



Gambar 9. Atraksi (Attraction) Monumen Dotu Lolong Lasut (Hasil Survey, 2025)

- **Accesibility**

Monumen Dotu Lolong Lasut memiliki Tingkat aksesibilitas yang tinggi karena letaknya yang berada di pusat kawasan kota lama Manado, tepatnya di jalur strategis kawasan perdagangan dan jasa. Lokasinya dapat dijangkau dengan mudah melalui berbagai moda transportasi.



Gambar 10. Accesibility (Aksesibilitas) Monumen Dotu Lolong Lasut (Hasil Survey, 2025)

- **Amenities**

Amenitas di sekitar Monumen Dotu Lolong Lasut cukup lengkap, meliputi bangku taman, tempat sampah, toilet umum, serta papan penanda dan informasi yang memudahkan pengenalan monumen. Fasilitas ini mendukung kenyamanan pengunjung dan memperkuat fungsi monumen sebagai ruang publik yang ramah wisatawan.



Gambar 11. Amenities (Amenitas) Fasilitas dan Penanda Informasi Objek Monumen Dotu Lolong

Lasut (Hasil Survey, 2025)

- **Ancillary Services**

Layanan pelengkap (ancillary services) yang ada di Monumen Dotu Lolong Lasut belum terdapat pos keamanan khusus di sekitar monumen, namun kawasan ini berada dalam area publik yang relatif ramai dan sering diawasi oleh petugas lapangan dari pemerintah kota atau satuan kebersihan taman.



Gambar 12. Ancillary Services (Layanan Pendukung) Monumen Dotu Lolong Lasut (Hasil Survey, 2025)

Gereja GMIM Sentrum Manado

- **Atraksi**

GMIM Sentrum Manado adalah gereja bercorak khas Protestan Belanda berbentuk persegi, melambangkan empat penjuru mata angin. Meski telah beberapa kali direnovasi, termasuk pemindahan mimbar, keaslian elemen arsitektur seperti dinding dan pilar tetap terjaga. Selain sebagai pusat ibadah, gereja ini menjadi objek wisata religi dan landmark penting yang memadukan nilai spiritual, budaya, dan sejarah di Kota Manado.



Gambar 13. Atraksi (Attraction) Gereja GMIM Sentrum Manado (Hasil Survey, 2025)

- **Accesibility**

GMIM Sentrum Manado mudah diakses karena

lokasinya strategis di dekat Jalan Sudirman dan Jalan Sarapung yang memiliki kondisi jalan baik dan lalu lintas lancar. Akses dapat menggunakan kendaraan pribadi maupun transportasi umum, sehingga memudahkan kunjungan masyarakat dan wisatawan, sekaligus meningkatkan daya tarik pariwisata di kawasan ini.



Gambar 14. Accesibility (Aksesibilitas) Gereja GMIM Sentrum Manado (Hasil Survey, 2025)

- Amenities

GMIM Sentrum Manado memiliki fasilitas pendukung seperti lahan parkir, toilet umum, dan tempat sampah untuk kenyamanan jemaat dan pengunjung. Papan identitas cagar budaya sempat dilepas karena renovasi pagar, namun lokasi gereja tetap mudah ditemukan berkat rambu lalu lintas di sekitarnya. Fasilitas ini mendukung kenyamanan beribadah sekaligus pengalaman positif wisatawan.



Gambar 17. Atraksi (Attraction) Tugu Perang Dunia ke II (Hasil Survey, 2025)



Gambar 15. Amenities (Amenitas) Gereja GMIM Sentrum Manado (Hasil Survey, 2025)

- Ancillary Services

GMIM Sentrum Manado belum memiliki pusat informasi wisata maupun pos keamanan khusus, namun tersedia kafetaria yang menyajikan hidangan khas Manado hingga menu internasional. Fasilitas ini tidak hanya melayani jemaat, tetapi juga menarik bagi pengunjung, sehingga menambah kenyamanan dan daya tarik wisata religi meski layanan pendukung formal masih terbatas.



Gambar 16. Ancillary Services (Layanan Pendukung) Gereja GMIM Sentrum Manado (Hasil Survey, 2025)

Tugu Perang Dunia II

- Atraksi

Tugu Perang Dunia II dibangun tahun 1946–1947 oleh arsitek Belanda Ir. C.J. uit Den Bosch sebagai penghormatan atas peristiwa dan korban perang, termasuk Sekutu, Jepang, dan masyarakat lokal. Setinggi 40 meter, monumen bergaya kolonial ini terdiri dari empat tiang dengan kubus di puncak yang diyakini menyimpan abu korban, dilengkapi simbol penyerahan arwah kepada Tuhan. Berlokasi di samping GMIM Sentrum Manado, tugu ini menjadi penanda sejarah sekaligus daya tarik wisata yang memperkaya nilai budaya kota lama. Accesibility

Tugu Perang Dunia II mudah diakses karena berada di kawasan GMIM Sentrum Manado, dapat dijangkau lewat Jalan Sudirman dan Jalan Sarapung dengan kondisi jalan baik dan lalu lintas lancar. Lokasinya dapat ditempuh menggunakan kendaraan pribadi maupun transportasi umum seperti angkot, sehingga praktis bagi pengunjung.



Gambar 18. Accessibility (Aksesibilitas) Tugu Perang Dunia ke II (Hasil Survey, 2025)

- **Amenities**

Fasilitas di sekitar Tugu Perang Dunia II terintegrasi dengan GMIM Sentrum Manado, meliputi area parkir, toilet, tempat sampah, serta papan informasi sejarah dan identitas monumen. Amenitas ini mendukung kenyamanan pengunjung sekaligus memperkuat nilai sejarah dan daya tarik wisata tugu sebagai bagian penting dari pusat Kota Lama Manado.



Gambar 19. Amenities (Amenitas) Tugu Perang Dunia ke II (Hasil Survey, 2025)

- **Ancillary Services**

Layanan pendukung Tugu Perang Dunia II terintegrasi dengan GMIM Sentrum Manado, tanpa pusat informasi atau pos keamanan khusus. Namun, pengunjung tetap dapat memanfaatkan kafetaria di lingkungan gereja yang menyediakan berbagai makanan dan minuman.



Gambar 20. Ancillary Services (Layanan Pendukung) Tugu Perang Dunia ke II (Hasil

Survey, 2025)

Makam Kanjeng Ratu Sekar Kedaton

- **Atraksi**

Makam Kanjeng Ratu Sekar Kedaton di Manado merupakan objek wisata religi sekaligus cagar budaya bersejarah. Terletak di area pemakaman umum, bangunan bercat putih ini menyimpan makam Permaisuri Sri Sultan Hamengkubuwono V dan putranya. Akses masuk hanya dengan izin juru kunci karena dianggap keramat. Dilengkapi gapura dan papan informasi, makam ini menjadi daya tarik bagi peziarah sekaligus sumber pengetahuan sejarah dan budaya lokal.



Gambar 21. Atraksi (Attraction) Makam Kanjeng Ratu Sekar Kedaton (Hasil Survey, 2025)

- **Accessability**

Makam Kanjeng Ratu Sekar Kedaton mudah diakses karena berada di tepi Jalan Diponegoro dekat Masjid Raya Ahmad Yani. Pengunjung cukup menempuh jalur pendek sedikit menanjak, dapat menggunakan kendaraan pribadi maupun transportasi umum, meski lalu lintas sekitar ramai pada hari besar keagamaan.



Gambar 22. Accesibility (Aksesibilitas) Makam Kanjeng Ratu Sekar Kedaton (Hasil Survey, 2025)

- **Amenities**

Fasilitas di Makam Kanjeng Ratu Sekar Kedaton sangat terbatas, tanpa parkir khusus, toilet, atau sarana tambahan selain penanda identitas. Karena itu, kunjungan biasanya hanya berupa ziarah singkat tanpa aktivitas wisata yang lama.



Gambar 23. Amenities (Amenitas)
Makam Kanjeng Ratu Sekar
Kedaton (Hasil Survey, 2025)

- **Ancillary Services**

Layanan pendukung di Makam Kanjeng Ratu Sekar Kedaton minim, tanpa pusat informasi atau pos keamanan khusus. Peran juru kunci menjadi kunci utama dalam menjaga keamanan, kesakralan, serta mengatur akses masuk, sekaligus mencerminkan keterlibatan masyarakat lokal dalam melestarikan fungsi religius dan tradisi ziarah.

Waruga Mahakeret Barat



Gambar 24. Atraksi (Attraction) Waruga
Mahakeret Barat (Hasil Survey, 2025)

- **Atraksi**

Waruga Mahakeret Barat adalah kubur batu khas Minahasa berbentuk kotak dengan tutup menyerupai atap rumah. Berada di sudut depan sebuah hotel di pusat Kota Manado, waruga tunggal ini menjadi jejak sejarah Minahasa di kawasan urban, meski kurang mencolok dan belum dimanfaatkan optimal sebagai daya tarik wisata.

- **Accessibility**

Waruga Mahakeret Barat strategis di pusat Kota Manado dan mudah diakses lewat jalan raya, namun letaknya di sudut depan hotel tanpa penanda jelas membuat situs ini kurang terlihat dan jarang disadari pengunjung.



Gambar 25. Accessibility (Aksesibilitas) Waruga
Mahakeret Barat (Hasil Survey, 2025)

- **Amenities**

Waruga Mahakeret Barat tidak memiliki fasilitas pendukung seperti toilet, parkir, tempat duduk, atau papan informasi. Letaknya yang menyatu dengan area hotel juga belum dilengkapi upaya interpretasi atau fasilitas edukatif bagi pengunjung.

- **Ancillary Services**

Waruga Mahakeret Barat belum memiliki layanan pendukung, seperti penjaga, pos informasi, atau upaya pelestarian khusus, sehingga meski berada di area ramai, situs ini belum dikelola sebagai bagian dari wisata sejarah Kota Manado.

Klenteng Ban Hin Kiong

- **Atraksi**

Klenteng Ban Hin Kiong di Manado menjadi pusat ibadah umat Tridharma sekaligus daya tarik budaya melalui arsitektur khas dan beragam ritual, seperti Sembahyang Imlek, Goan Siao, Cio Ko, serta perayaan lain termasuk Festival Kue Bulan. Selain fungsi religius, klenteng ini juga menawarkan pengalaman budaya yang memperkaya pariwisata kota.



Gambar 26. Atraksi (Attraction)
Klenteng Ban Hin Kiong (Hasil
Survey, 2025)

- **Accessibility**

Klenteng Ban Hin Kiong mudah diakses karena berada di pusat Kota Manado, tepatnya di Jalan

D.I Panjaitan. Lokasinya di jalur satu arah beraspal baik dan dapat dijangkau dengan angkutan umum maupun kendaraan pribadi, memudahkan pengunjung untuk beribadah maupun berwisata budaya.



Gambar 27. Accesibility (Aksesibilitas) Klenteng Ban Hin Kiong (Hasil Survey, 2025)

- Amenities

Klenteng Ban Hin Kiong memiliki fasilitas pendukung seperti area parkir dengan petugas, toilet, tempat sampah, dan papan informasi. Fasilitas ini mendukung kenyamanan umat beribadah sekaligus mempermudah kunjungan wisatawan yang ingin menikmati budaya Tionghoa.



Gambar 28. Amenities (Amenitas) Klenteng Ban Hin Kiong (Hasil Survey, 2025)

Ancillary Services

Klenteng Ban Hin Kiong memiliki layanan pendukung yang baik, dengan penjaga yang sekaligus siap memberi penjelasan kepada pengunjung. Disediakan pula brosur berisi sejarah,

agenda tahunan, dan kontak klenteng, sehingga kunjungan menjadi lebih aman dan informatif.



Gambar 29. Ancillary Services (Layanan Pendukung) Klenteng Ban Hin Kiong (Hasil Survey, 2025)

Gedung Minahasa Raad

- Atraksi

Gedung Minahasa Raad dekat Zero Point Manado adalah bangunan bersejarah peninggalan kolonial yang pernah menjadi dewan rakyat. Kini kondisinya memprihatinkan, dengan halaman terbengkalai, interior rusak, dan koleksi bersejarah yang terabaikan. Meski menyimpan nilai historis penting dan berpotensi menjadi daya tarik wisata budaya, gedung ini belum dimanfaatkan secara optimal.



Gambar 30. Atraksi (Attraction) Gedung Minahasa Raad (Hasil Survey, 2025)

- Accesibility

Gedung Minahasa Raad mudah diakses karena berada di Jalan Sam Ratulangi, pusat Kota Manado, dekat Tugu Zero Point, dan dapat dijangkau kendaraan pribadi maupun umum. Namun, kondisi bangunan yang terbengkalai membuat potensinya sebagai destinasi wisata budaya belum tergarap.



Gambar 31. Accesibility (Aksesibilitas) Gedung Minahasa Raad (Hasil Survey, 2025)

- Amenities Gedung Minahasa Raad tidak memiliki fasilitas pendukung karena sudah lama terbengkalai. Toilet, tempat sampah, maupun papan informasi tidak

tersedia, dan akses ke dalam gedung dikunci sehingga pengunjung hanya bisa melihat dari luar. Hal ini menegaskan belum optimalnya pemanfaatan gedung bersejarah ini sebagai wisata budaya.

- Ancillary Services

Gedung Minahasa Raad belum memiliki layanan pendukung seperti pos keamanan, pusat informasi, atau petugas penjaga. Ketiadaan ini menunjukkan bangunan bersejarah tersebut belum dikelola serius untuk pelestarian maupun pengembangan wisata budaya, meski lokasinya strategis di pusat Manado.

Katedral Katolik

- Atraksi

Katedral Katolik Manado bergaya arsitektur Gothic dengan konsep “Istana Surga,” ditandai pintu utama besar dan kubah ala gereja Roma. Desain megah dan sakral ini menjadikannya pusat ibadah sekaligus objek wisata religi yang menarik.



Gambar 32. Atraksi (Attraction) Katedral Katolik (Hasil Survey, 2025)

- Accesibility

Katedral Katolik Manado mudah dijangkau dengan kendaraan pribadi maupun umum melalui jalan yang baik. Namun, saat ibadah besar atau hari Minggu, area parkir jemaat meluas hingga bahu jalan sehingga menimbulkan kepadatan lalu lintas.



Gambar 33. Accessibility (Aksesibilitas) Katedral Katolik (Hasil Survey, 2025) Amenities

- Ancillary Services

Katedral Manado belum memiliki pos keamanan atau pusat informasi wisata, namun di seberangnya terdapat kapel yang memperkaya fungsi kawasan, meski layanan pendukung tetap berfokus pada aktivitas keagamaan.



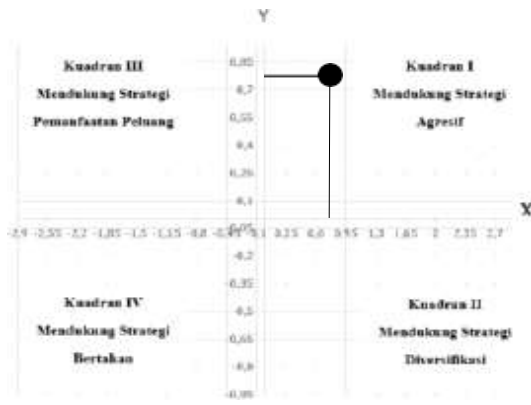
Gambar 35. Ancillary Services (Layanan Pendukung) Katedral Katolik (Hasil Survey, 2025)

Identifikasi IFAS dan EFAS

Tabel 5.

Faktor Internal dan Faktor Eksternal

Opportunities (Peluang)
Kawasan pusat kota lama Manado dapat dijadikan sebagai kawasan wisata budaya yang menarik
Pemerintah memiliki perhatian terhadap pengembangan kawasan kota lama
Kawasan ini dapat digunakan untuk kegiatan budaya seperti pameran atau festival
Pengembangan kawasan ini dapat meningkatkan perekonomian masyarakat sekitar
Media sosial dapat digunakan untuk mempromosikan kawasan ini secara luas
Threats (Ancaman)
Pembangunan modern mengancam keberadaan bangunan cagar budaya
Kurangnya regulasi yang melindungi kawasan cagar budaya
Alih fungsi bangunan bersejarah menghilangkan nilai sejarahnya
Kesadaran masyarakat terhadap pentingnya cagar budaya masih rendah
Kurangnya kontrol terhadap perubahan fisik di kawasan kota pusat lama Manado
Strength (Kekuatan)
Keberadaan cagar budaya memberi identitas historis bagi Kota Manado
Bangunan cagar budaya di kawasan ini masih cukup terjaga
Kawasan pusat kota lama Manado memiliki potensi menarik wisatawan budaya
Lokasi kawasan pusat kota lama Manado mudah dijangkau
Masyarakat setempat peduli terhadap pelestarian cagar budaya
Weaknesses (Kelemahan)
Sebagian bangunan cagar budaya tidak terawat dengan baik
Kurangnya informasi atau papan penanda di objek cagar
Akses menuju beberapa objek cagar budaya masih kurang nyaman
Kawasan cagar budaya belum dikembangkan secara maksimal sebagai destinasi wisata
Kurangnya fasilitas penunjang wisata pada beberapa objek cagar budaya



Gambar 36. Kuadran Arahan (Hasil Analisis, 2025)

Hasil Analisis 2025)

Perhitungan IFAS dan EFAS

Langkah selanjutnya adalah melakukan perhitungan bobot, rating, dan skor untuk masing-masing faktor berdasarkan hasil kuesioner yang telah dikumpulkan.

$$Bobot = \frac{\text{jumlah jawaban atas pertanyaan}}{\text{jumlah seluruh jawaban pertanyaan}}$$

$$Rating = \frac{\text{jumlah nilai pertanyaan}}{\text{banyaknya responden}}$$

$$Score = Bobot \times Rating$$

Perhitungan IFAS

Tabel 6. Perhitungan IFAS (Hasil Analisis 2025)

Internal	Faktor Strategis	Jumlah	Bobot	Rating	Score
Strength (kekuatan)	(S1) Keberadaan cagar budaya memberi identitas historis bagi Kota Manado	453	0,22	5	0,9
	(S2) Bangunan cagar budaya di kawasan ini masih cukup terjaga	405	0,19	4	0,7
	(S3) Kawasan pusat kota lama Manado memiliki potensi menarik wisatawan budaya	423	0,2	4	0,8
	(S4) Lokasi kawasan pusat kota lama Manado mudah dijangkau	439	0,21	4	0,9
	(S5) Masyarakat setempat peduli terhadap pelestarian cagar budaya	383	0,18	4	0
	Sub Total	2103	1		4,2
Weakness (kelemahan)	(W1) Sebagian bangunan cagar budaya tidak terawat dengan baik	323	0,19	3	0,6
	(W2) Kurangnya informasi atau papan penanda di objek cagar	350	0,21	4	0,7
	(W3) Akses menuju beberapa objek cagar budaya masih kurang nyaman	309	0,18	3	0,5
	(W4) Kawasan cagar budaya belum dikembangkan secara maksimal sebagai destinasi wisata	355	0,21	4	0,7
	(W5) Kurangnya fasilitas penunjang wisata pada beberapa objek cagar budaya	362	0,21	4	0,7

Perhitungan EFAS

Tabel 7. Perhitungan EFAS (Hasil Analisis 2025)

Eksternal	Faktor Strategis	Jumlah	Bobot	Rating	Score
Opportunities (Peluang)	(O1) Kawasan pusat kota lama Manado dapat dijadikan sebagai kawasan wisata budaya yang menarik	428	0,2	4	0,85
	(O2) Pemerintah memiliki perhatian terhadap pengembangan kawasan kota lama	391	0,18	4	0,71
	(O3) Kawasan ini dapat digunakan untuk kegiatan budaya seperti pameran atau festival	426	0,2	4	0,85
	(O4) Pengembangan kawasan ini dapat meningkatkan perekonomian masyarakat sekitar	435	0,2	4	0,88
	(O5) Media sosial dapat digunakan untuk mempromosikan kawasan ini secara luas	463	0,22	5	1
	Sub Total	2143	1		4,3
Threats (Ancaman)	(T1) Pembangunan modern mengancam keberadaan bangunan cagar budaya	335	0,19	3	0,64
	(T2) Kurangnya regulasi yang melindungi kawasan cagar budaya	346	0,2	3	0,68
	(T3) Aktivitas pembangunan beresjarah menghilangkan nilai sejarahnya	349	0,2	3	0,69
	(T4) Kesadaran masyarakat terhadap pentingnya cagar budaya masih rendah	384	0,22	4	0,83
	(T5) Kurangnya kontrol terhadap perubahan fisik di kawasan kota pusat lama Manado	353	0,2	4	0,71
	Sub Total	1767	1		3,54

Kuadran Arahan

Posisi ini menggambarkan kondisi yang mendukung penerapan strategi agresif (growth oriented strategy), yaitu memaksimalkan kekuatan internal untuk meraih peluang eksternal yang tersedia. Strategi ini menjadi dasar dalam merumuskan langkah-langkah pengembangan kawasan agar lebih optimal, berdaya saing, serta mampu memberikan manfaat baik dalam pelestarian warisan budaya maupun peningkatan kesejahteraan masyarakat sekitar.

Matriks Strategi SWOT

Tabel 8. Matriks SWOT (Hasil Analisis 2025)Strategi Pengembangan Cagar Budaya

Strategi (S)	Weakness (W)
IFAS (S1) Keberadaan cagar budaya memberi identitas historis bagi Kota Manado (S2) Bangunan cagar budaya di kawasan ini masih cukup terjaga (S3) Kawasan pusat kota lama Manado memiliki potensi menarik wisatawan budaya (S4) Lokasi kawasan pusat kota lama Manado mudah dijangkau (S5) Masyarakat setempat peduli terhadap pelestarian cagar budaya Sub Total: 2103	(W1) Sebagian bangunan cagar budaya tidak terawat dengan baik (W2) Kurangnya informasi atau papan penanda di objek cagar (W3) Akses menuju beberapa objek cagar budaya masih kurang nyaman (W4) Kawasan cagar budaya belum dikembangkan secara maksimal sebagai destinasi wisata (W5) Kurangnya fasilitas penunjang wisata pada beberapa objek cagar budaya Sub Total: 1767
EFAS (O1) Kawasan pusat kota lama Manado dapat dijadikan sebagai kawasan wisata budaya yang menarik (O2) Pemerintah memiliki perhatian terhadap pengembangan kawasan kota lama (O3) Kawasan ini dapat digunakan untuk kegiatan budaya seperti pameran atau festival (O4) Pengembangan kawasan ini dapat meningkatkan perekonomian masyarakat sekitar (O5) Media sosial dapat digunakan untuk mempromosikan kawasan ini secara luas Sub Total: 2143	(T1) Pembangunan modern mengancam keberadaan bangunan cagar budaya (T2) Kurangnya regulasi yang melindungi kawasan cagar budaya (T3) Aktivitas pembangunan beresjarah menghilangkan nilai sejarahnya (T4) Kesadaran masyarakat terhadap pentingnya cagar budaya masih rendah (T5) Kurangnya kontrol terhadap perubahan fisik di kawasan kota pusat lama Manado Sub Total: 1767

Tabel 9. Strategi Pengembangan Cagar Budaya (Hasil Analisis 2025)

Kode	Strategi	Kategori	Peringkat
S1, T4 (ST)	Memfaatkan identitas historis Kota Manado dengan meningkatkan kesadaran masyarakat melalui edukasi dan kampanye pelestarian.	Strategi pelestarian dan edukasi	1
W5, O5 (WO)	Penyediaan fasilitas penunjang wisata pada objek cagar budaya yang dipromosikan luas melalui media sosial.	Strategi fasilitas dan promosi	2
S3, O3 (SO)	Pemanfaatan potensi wisata budaya dengan menyelenggarakan kegiatan budaya seperti pameran, festival, dan pertunjukan seni di kawasan kota lama	Strategi Pemanfaatan Kawasan	3
S4, T5 (ST)	Optimalisasi lokasi strategis dengan penguatan pengawasan terhadap perubahan fisik dan mencegah alih fungsi bangunan.	Strategi pengendalian kawasan	4
W4, O4 (WO)	Mengembangkan kawasan cagar budaya secara maksimal sebagai destinasi wisata melalui program revitalisasi yang dapat meningkatkan perekonomian masyarakat.	Strategi revitalisasi ekonomi dan kawasan	5

Rekomendasi Pengembangan Objek Cagar Budaya

Berdasarkan hasil analisis SWOT yang telah dirumuskan ke dalam sejumlah strategi prioritas, berikut direkomendasikan langkah-langkah pengembangan yang dapat dilakukan untuk mendukung kawasan pusat Kota Lama Manado sebagai destinasi wisata budaya yang berdaya saing dan berkelanjutan:

- Memperkuat program edukasi dan pelestarian Pemerintah daerah bersama komunitas budaya dan pihak terkait dapat menyelenggarakan program edukasi secara rutin, baik melalui kegiatan langsung di kawasan maupun kampanye digital, untuk menanamkan kesadaran akan pentingnya menjaga cagar budaya sebagai identitas historis Kota Manado.
- Penyediaan dan peningkatan fasilitas penunjang wisata
Perlu dilakukan pembangunan maupun penataan ulang fasilitas publik seperti tempat parkir, toilet, papan penanda, serta area publik yang nyaman untuk mendukung pengalaman kunjungan. Upaya ini harus disertai strategi promosi yang masif melalui berbagai platform, termasuk media sosial.
- Pemanfaatan kawasan untuk kegiatan budaya

Menjadikan kawasan pusat kota lama sebagai ruang hidup bagi event budaya seperti festival, pameran, dan pertunjukan seni yang dapat meningkatkan interaksi wisatawan dan masyarakat lokal.

- Penguatan regulasi dan pengawasan kawasan
Pemerintah perlu menetapkan peraturan yang lebih jelas dan tegas terkait perlindungan bangunan bersejarah, disertai dengan sistem monitoring yang memastikan tidak terjadinya perubahan fungsi maupun renovasi yang menghilangkan nilai historis kawasan.

- Program revitalisasi kawasan untuk penguatan ekonomi local
Revitalisasi dilakukan dengan memperhatikan keaslian arsitektur dan nilai sejarah, sekaligus membuka peluang usaha baru bagi masyarakat sekitar melalui aktivitas wisata budaya.

KESIMPULAN

Kondisi eksisting cagar budaya di kawasan pusat Kota Lama Manado menunjukkan bahwa kawasan ini memiliki berbagai objek cagar budaya penting (seperti Monumen Dotu Lolong Lasut, GMIM Sentrum, Tugu Perang Dunia II, Waruga, Klenteng Ban Hin Kiong, Gedung Minahasa Raad, dan Katedral Katolik) yang bernilai sejarah, budaya, dan arsitektur. Namun, sebagian objek mengalami penurunan kualitas fisik, minim fasilitas pendukung, dan kurang informasi, sehingga perlu perhatian lebih dalam pelestarian dan pemanfaatannya sebagai daya tarik wisata budaya.

Strategi pengembangan cagar budaya di kawasan pusat Kota Lama Manado dirumuskan melalui analisis SWOT yang menunjukkan posisi strategi agresif (Growth) dengan fokus memaksimalkan kekuatan untuk meraih peluang. Strateginya meliputi: peningkatan kesadaran dan partisipasi masyarakat melalui edukasi dan kegiatan komunitas; pengembangan fasilitas wisata terintegrasi dengan tata ruang dan transportasi;

pemanfaatan ruang publik untuk festival dan seni; serta penguatan regulasi, zonasi, dan pengawasan kawasan. Revitalisasi terpadu dengan melibatkan pemerintah, swasta, komunitas, dan akademisi diharapkan mendorong ekonomi lokal tanpa mengorbankan nilai historis, sehingga Kota Lama Manado berkembang sebagai destinasi wisata budaya berdaya saing dengan identitas yang terjaga.

Penelitian ini Mendorong peran aktif masyarakat melalui sosialisasi nilai sejarah, pelatihan pemandu lokal, dan inisiatif komunitas dalam menjaga kebersihan, keamanan, serta event budaya.

Pemerintah kota perlu memperkuat regulasi pelestarian serta memberi insentif bagi pemilik bangunan bersejarah untuk merawat fasad asli.

Meningkatkan amenities dan aksesibilitas dengan papan informasi, toilet umum, jalur pedestrian, dan area parkir yang tertata.

Mengoptimalkan promosi lewat media sosial dan digital marketing agar keunikan Kota Lama Manado dikenal hingga tingkat nasional dan internasional.

Membangun kolaborasi pemerintah, akademisi, pelaku usaha, dan masyarakat untuk revitalisasi terpadu yang menjaga otentisitas sekaligus ramah wisatawan modern.

DAFTAR PUSTAKA

- Adam, N. F. H., Wuisang, C. E., & Mandey, J. C. (2019). Analisis potensi wisata budaya di Kota Ternate dalam upaya pengembangan pariwisata perkotaan. *SPASIAL*, 6(3), 780-791
- Astina, I. W. A. A. B., Mekarini, N. W., & Jokosaharjo, S. (2021). Strategi Pengembangan Museum Subak Tabanan Sebagai Daya Tarik Wisata Budaya. *Journal of Tourism and Interdisciplinary Studies*, 1(1), 45-53.
- Butulipu, D. R., Taslim, I., & Rijal, A. S. (2018). Pengembangan Secara Spasial Benteng Otanaha Di Kawasan Cagar Budaya Gorontalo. *Jurnal Sains Informasi Geografi*, 1(1), 8-16.
- Choirunnisa, I. C., & Karmilah, M. (2022). Strategi

pengembangan pariwisata budaya. *Jurnal Kajian Ruang*, 2(1), 89-109.

- Gorong, E. A., Wuisang, C. E. V., & Supardjo, S. (2024). Kajian Potensi Pengembangan Wisata Di Kabupaten Minahasa Tenggara.

- Hamzah, F., Hermawan, H., & Srinatami, D. (2021). Analisis Strategi Pengembangan Situs Cagar Budaya Gunung Padang Sebagai Destinasi Wisata dan Peninggalan Sejarah Kebudayaan. *Media Wisata*, 19(1), 57-67.

- Hartaman, N., Wahyuni, W., Nasrullah, N., Has, Y., Hukmi, R. A., Hidayat, W., & Ikhsan, A. A. I. (2021). Strategi Pemerintah Dalam Pengembangan Wisata Budaya Dan Kearifan Lokal Di Kabupaten Majene. *Ganaya: Jurnal Ilmu Sosial Dan Humaniora*, 4(2), 578-588.

Kecamatan Wenang dalam angka 2024

- Nurpiena, D. S. (2020). *Strategi Pengembangan Kawasan Cagar Budaya Memorial of Galang (Kampung Vietnam) Kota Batam sebagai Heritage Tourism* (Doctoral dissertation, Institut Teknologi Sepuluh Nopember).

Rahman, A., Pratomo, W. A., & Soeparno, W. S.

- I. (2023). Strategi Pengembangan Kebudayaan Dan Pelestarian Cagar Budaya (Studi Kasus Kota Medan).

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Manado Tahun 2023–2042

- Setya, M. V. (2017). Strategi Dinas Kebudayaan Dan Pariwisata Kota Semarang Dalam Upaya Mengembangkan Pariwisata Kota Semarang. *Journal of Politic and Government Studies*, 6(04), 401-410.

- Sorongon, J., Wuisang, C. E., & Sondakh, J. A. (2024). Strategi Pengembangan Objek Wisata Budaya di Kabupaten Minahasa. *Sabua: Jurnal Lingkungan Binaan dan Arsitektur*, 13(2), 11-20.

- Syaputra, A. M. A., Haidir, H., & Agustian, E. (2024). Pengembangan Kawasan Cagar Budaya Pada Objek Wisata Religi Makam Kawah Tengkreup Kota Palembang. *Journal Of Plano Studies*, 1(2), 83-93.

- Walansendow, A., Alexander, N., Ruslani, R., & Pangkey, S. (2025). Analisis Pengembangan



Cagar Budaya Waruga Sebagai Potensi Pariwisata Di Desa Sawangan Kabupaten Minahasa Utara. *Hospitality And Tourism*, 8(1).

Wuisang, C. E., Sutrisno, A., & Sondakh, J. A. (2019). Strategi revitalisasi kawasan heritage di pusat kota lama kota manado. *Prosiding Temu Ilmiah IPLBI*, 8.