

## KAJIAN PENGEMBANGAN PESISIR TELUK MANADO SEBAGAI KOTA TEPI PANTAI

Nurul Hudha<sup>1</sup>, Dwight M. Rondonuwu<sup>2</sup> & Suryono<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa S1 Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Sam Ratulangi

<sup>2</sup> & <sup>3</sup>Staff Pengajar Prodi S1 Perencanaan Wilayah dan Kota, Jurusan Arsitektur, Universitas Sam Ratulangi

E-mail: [nurulhudha27@gmail.com](mailto:nurulhudha27@gmail.com)

### Abstrak

Kota Manado merupakan salah satu kota yang terletak di Provinsi Sulawesi Utara yang berbatasan langsung dengan Teluk Manado. Kondisi dinamis kawasan pesisir Teluk Manado yang telah ditetapkan sebagai kawasan strategis dalam rencana tata ruang wilayah kota membuat kawasan ini terus mengalami perubahan dalam pengembangannya. Wilayah pesisir Teluk Manado dalam pengembangannya kurang memperhatikan karakteristik dan potensi yang ada pada kawasan serta peraturan yang ada sehingga kurang sesuai dengan fungsi zonasi kawasan yang telah diatur. Penelitian ini dilakukan di sepanjang pesisir Teluk Manado yang meliputi 21 (dua puluh satu) kelurahan yang termasuk dalam Kawasan Pesisir Manado. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi Karakteristik kawasan pesisir Teluk Manado serta menganalisis strategi pengembangan yang tepat dan sesuai dengan karakteristik serta potensi yang ada. Metode penelitian yang dilakukan yaitu metode penelitian kualitatif dengan teknik analisis SWOT (*Strength, Weakness, Opportunities, Threats*). Hasil penelitian menunjukkan karakteristik kawasan pantai Kota Manado terdiri dari *recreational waterfront, commercial waterfront, residenceceial waterfront, historical waterfront dan cultural waterfront*. Adapun strategi dan arahan pengembangan berupa penataan kembali kawasan perdagangan dan jasa di sepanjang pantai, pengembangan wisata kampung nelayan, mengembangkan Kawasan permukiman vertikal dengan fungsi *mixed used* pada kawasan padat bangunan, meningkatkan fungsi kawasan pelabuhan menjadi pelabuhan wisata, meningkatkan fungsi kawasan wisata bahari, menyediakan ruang untuk aktivitas nelayan seperti penyediaan tambatan perahu dan pelabuhan kecil, serta mengembangkan kawasan hutan mangrove menjadi kawasan wisata.

**Kata Kunci:** *Pengembangan pesisir, tepi air, teluk Kota Manado*

### PENDAHULUAN

Menurut UU Republik Indonesia No. 27 Tahun 2007, wilayah pesisir adalah daerah peralihan antara ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut. Wilayah pesisir memerlukan pengelolaan yang berkelanjutan untuk meningkatkan nilai sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat melalui peran serta masyarakat dalam memanfaatkan sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil. Pengelolaan wilayah pesisir meliputi perencanaan, pemanfaatan, pengawasan, dan pengendalian terhadap interaksi manusia dalam memanfaatkan sumber daya pesisir. Kawasan tepi pantai memiliki berbagai macam karakteristik sesuai dengan kondisi geografis, sejarah, budaya, kepentingan politik dan berbagai potensi yang dimiliki oleh kawasan tersebut. Maka dari itu setiap pengembangan yang dilakukan ditinjau dari segi karakteristik dan potensi kawasan tersebut. Pengembangan wilayah pada kawasan pesisir sebagaimana pengembangan wilayah pada kawasan lainnya,

selalu mempunyai tujuan utama untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat

Kota Manado merupakan kota di Provinsi Sulawesi Utara yang berbatasan dengan Teluk Manado. Kondisi dinamis kawasan Teluk Manado yang telah ditetapkan sebagai kawasan strategis dalam rencana tata ruang wilayah kota membuat kawasan ini terus mengalami perubahan dalam pengembangannya sehingga Kawasan pesisir Teluk Manado dalam pengembangannya kurang memperhatikan karakteristik dan potensi serta peraturan yang ada sehingga kurang sesuai dengan fungsi zonasi kawasan yang telah diatur. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi Karakteristik kawasan pesisir Teluk Manado serta menganalisis strategi pengembangan yang tepat dan sesuai dengan karakteristik dan potensi yang ada.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Pengertian Pengembangan

Pengembangan ialah memajukan, memperbaiki memperoleh serta meningkatkan suatu yang sudah ada. Pengembangan dilakukan untuk kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Pada umumnya satu wilayah berkembang dari keadaan yang tingkat kompleksitasnya lebih rendah menuju kepada keadaan yang kompleksitasnya lebih tinggi. Pengembangan wilayah pada kawasan pesisir sebagaimana pengembangan wilayah pada kawasan lainnya, tujuan utamanya yaitu meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

### Karakteristik Kawasan Tepian air

- Keadaan alam dan lingkungan
- Citra (*image*)
- Akses
- Bangunan
- Pemanfaatan Air
- Aktivitas Penduduk
- Sosial Budaya
- Ekonomi
- Tema Pengembangan

### Tipe-tipe *Waterfront*

Berdasarkan tipe pengembangannya, *waterfront* terbagi menjadi 8 tipe (Breen dan Rigby, 1994) yakni :

- *The Cultural Waterfront*, *waterfront* yang memiliki unsur kesenian maupun budaya. Biasanya terdapat bangunan seperti akuarium, bangunan kesenian dan air mancur.
- *The Environmental Waterfront*, *waterfront* yang berfungsi sebagai area preservasi lingkungan atau menstabilisasi lingkungan pantai.
- *The Historic Waterfront*, preservasi bahari, adaptasi ulang dengan lingkungan, preservasi mercusuar merupakan bagian dari pengembangan ini.
- *The Mix-used Waterfront*, merupakan proyek *waterfront* dengan gabungan instalasi seperti perumahan, retail, kantor, restoran, pasar dan tempat budaya.
- *The Recreational Waterfront*, area *waterfront* yang terdapat instalasi taman, pedestrian dan fasilitas wisata bahari.
- *The Residential Waterfront*, *waterfront* yang dimanfaatkan sebagai area permukiman atau resor.

- *Waterfront Plans*, *waterfront* yang didesain untuk mewadahi sebuah aktivitas.
- *The Working Waterfront*, area *waterfront* dengan instalasi komersial seperti pemancingan, perbaikan kapal, dan segala kebutuhan-kebutuhan pelabuhan.

### Faktor-faktor yang mempengaruhi Pengembangan *Waterfront*

“Aspek-aspek yang berpengaruh dalam pengembangan *waterfront* antara lain :

- Aspek Ekonomi, aspek ini mencakup besaran nilai lahan serta potensi perekonomian yang dapat dikembangkan oleh suatu kota
- Aspek Sosial, meliputi penyediaan fasilitas sosial sepanjang badan air sebagai tempat berkumpul, bersenang-senang serta untuk menikmati fasilitas yang tersedia.
- Aspek Lingkungan, meliputi pengaruh perkembangan tepi air terhadap perbaikan kualitas lingkungan secara keseluruhan.

Walaupun sebenarnya aspek tersebut juga harusnya didukung oleh aspek lain yang menunjang keberhasilan pengembangan kawasan *waterfront* seperti: tema, citra yang dimunculkan, keaslian fungsi, pendapat masyarakat, penilaian lingkungan, teknologi, pembiayaan dan manajemen.

### Pengertian Kawasan

Kawasan merupakan suatu wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta mempunyai fungsi utama tertentu seperti pemukiman, perdagangan, dan fungsi lainnya.

### Reklamasi Pantai

Menurut Perpres No. 122/2012, Permen KP No.28/2014, dan Permen PU No. 40/PRT/M/2007, reklamasi adalah kegiatan yang dilakukan oleh orang dalam rangka meningkatkan manfaat sumber daya lahan ditinjau dari sudut lingkungan dan sosial ekonomi dengan cara pengurangan, pengeringan lahan atau drainase.

### UU No. 27 tahun 2007 Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil

- Perairan Pesisir adalah laut yang berbatasan dengan daratan meliputi perairan sejauh 12 (dua belas) mil laut diukur dari garis pantai,

perairan yang menghubungkan pantai dan pulau-pulau, estuari, Teluk, perairan dangkal, rawa payau, dan laguna.

- Kawasan adalah bagian Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil yang memiliki fungsi tertentu yang ditetapkan berdasarkan kriteria karakteristik fisik, biologi, sosial, dan ekonomi untuk dipertahankan keberadaannya.
- Sempadan Pantai adalah daratan sepanjang tepian yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi kearah darat.

### Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Utara nomor 1 Tahun 2017 tentang Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil Provinsi Sulawesi Utara Tahun 2017-2037

Pasal 12 Zona Pemanfaatan WP3

Pemanfaatan umum sebagaimana dimaksud pada pasal 11 ayat (1) huruf a terdiri atas

- Zona pariwisata
- Zona permukiman
- Zona permukiman
- Zona pertambangan
- Zona perikanan tangkap
- Zona perikanan budidaya
- Zona industri; dan
- Zona fasilitas umum

### METODE PENELITIAN

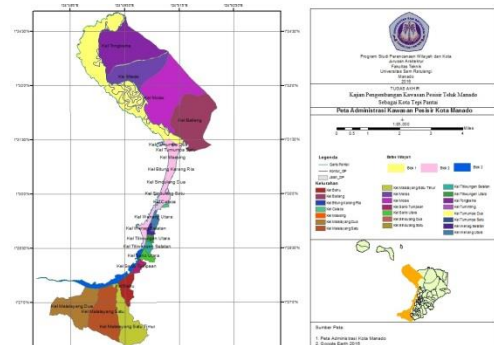
Penelitian dilakukan menggunakan analisis deskriptif kualitatif dengan teknik analisis SWOT. Analisis ini digunakan peneliti untuk mengidentifikasi kekuatan, kelemahan, potensi, dan ancaman pada eksisting kawasan kemudian merumuskan strategi pengembangannya.

### Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kota Manado merupakan ibu kota dari Provinsi Sulawesi Utara. Secara geografis, Kota Manado terletak di antara 1° 30' - 1° 40' Lintangutara-124° 40' - 126° 50' Bujur Timur Kota Manado merupakan salah satu kota *Waterfront* di Indonesia. Dengan lokasi yang berbatasan dengan Teluk Manado, membuat faktor pendorong perekonomian dan pusat kegiatan berlangsung pada kawasan pesisir kota. Adapun Kawasan batas administrasi pada daerah Pesisir yaitu

Kecamatan Malalayang : Malalayang II, Malalayang I, Malalayang I timur, bahu

- Kecamatan Sario : Sario Utara, Titiwungen Utara, Titiwungen Selatan
- Kecamatan Wenang : Wenang Selatan, Wenang Utara, Calaca
- Kecamatan Tuminting : Sindulang I, Sindulang II, Tumumpa I, Tumumpa II, Karang Ria, Maasing
- Kecamatan Bunaken : Molas, Meras, Tongkeina



Gambar 1 Peta Wilayah Pesisir Kota Manado

### Luas Wilayah

Tabel 1 Luas wilayah Pesisir Kota Manado

Kecamatan	Kelurahan	Luas
Segmen 1	Malalayang II, Malalayang I, Malalayang I timur, bahu	63,21 Ha
Segmen 2	Sario Utara, Titiwungen Utara, Titiwungen Selatan, Wenang Selatan, Wenang Utara, Calaca	106,73 Ha
Segmen 3	Sindulang I, sindulang II, Tumumpa I, Tumumpa II, Karang Ria, Maasing,	10,62 Ha
Segmen 4	Molas, Meras, Tongkeina	474,81 Ha
Total		665,37 Ha

### Kependudukan

Tabel 2 Jumlah penduduk Pesisir Kota Manado

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk	Luas Wilayah	Kepadatan Km <sup>2</sup> /jiwa
1	Malalayang	58146	17,2	3,4
2	Sario	24277	175	1,4
3	Wenang	35882	3,64	0,1
4	Tuminting	52692	431	122,2
5	Bunaken	21675	36,19	0,05
Total		192672	663,03	290,59

Sumber : Kota Manado dalam Angka 2018

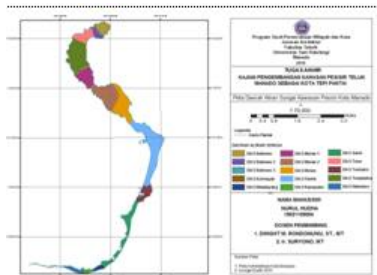
**Kondisi Topografi**

Tabel 3 Topografi Kota Manado

No	Keadaan Tanah	Kemiringan	Luas	
			Ha	%
1.	Dataran Landai	0-8 %	7.110,79	38
2.	Berombak	8-15 %	8,233,54	44
3.	Berbukit	15-40 %	935,63	5
4.	Bergunung	> 40 %	2.432,64	13
Jumlah			18.712,60	100

	Berombak Berbukit 15-40 %	Kawasan ini memiliki Topografi Datar, berombak dan Berbukit. Topografi datar berada pada kelurahan Molas, sedangkan pada kelurahan Meras dan Tongkaina, topografinya berombak hingga bergunung	Kegiatan pengembangan pada kawasan ini masih jarang dilakukan.	Dapat dikembangkan sebagai kawasan hutan mangrove agar menjadi daya tarik wisata.
--	---------------------------	--	--	---

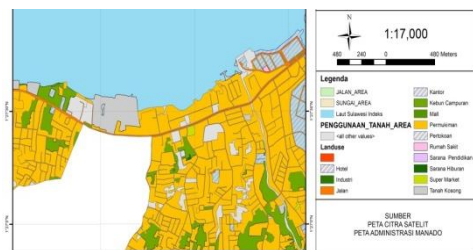
**Sungai**



Gambar 2 Sungai Pada Kawasan Pesisir Kota Manado

**Pemanfaatan Lahan**

Segmen 1



Gambar 3 Pemanfaatan Lahan 2019 segmen 1

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**Identifikasi Karakteristik Kawasan Pesisir Teluk Manado**

**Keadaan alam Topografi**

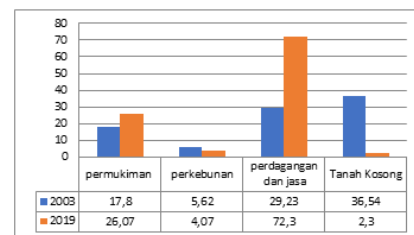
Tabel 4 Identifikasi Karakteristik Topografi

Segmen	Kemiringan	Potensi	Kelemahan	Kekuatan
	Dataran Landai 0-8 %	Kondisi topografi dataran dataran berpasir. Merupakan kawasan permukiman nelayan Kawasan rekreasi	Kondisi permukiman belum tertata dengan baik	Dapat lebih dikembangkan menjadi kawasan wisata nelayan
	Dataran Landai 0-8 %	Kondisi topografi datar. Banyak bangunan komersial pada kawasan ini. Merupakan daerah pelabuhan	Kawasan padat bangunan. Bangunan sektor informal yang kurang tertata	Penataan Kawasan perdagangan dan jasa,
	Dataran Landai 0-8	Kondisi topografi yang bervariasi terdiri dari dataran rendah dan berbukit. Banyak bangunan wisata kuliner pada kawasan ini.	Merupakan kawasan padat permukiman dan tidak tertata	Dapat dikembangkan untuk permukiman yang lebih tertata. Dan dikembangkan sebagai sektor wisata bahari karena kawasan yang potensial

Tabel 5 Pemanfaatan Lahan tahun 2003-2019

Penggunaan Lahan	Perubahan pemanfaatan Lahan			
	Luas penggunaan lahan tahun 2003 (Ha)	Presentase	Luas penggunaan Lahan tahun 2019 (Ha)	Presentase
Permukiman	23,10	36%	61,29	42%
Perdagangan dan Jasa	28,24	44%	72,23	49%
Perkebunan	9,24	14%	8,76	6%
Tanah Kosong	3,92	6%	3,84	3%
Total	64,5	100%	146,12	100%

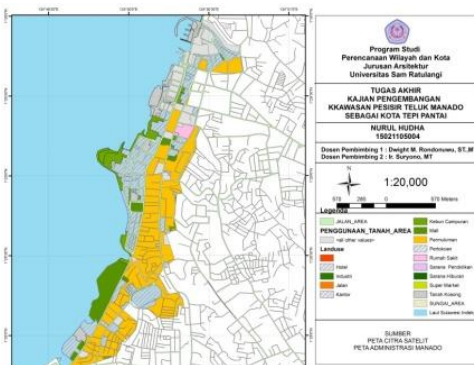
(Sumber: Hasil Analisis, 2019)



Gambar 4 Diagram Persentase Luas Pemanfaatan Lahan Segmen 1

Berdasarkan hasil analisis pemanfaatan lahan tahun 2003-2019, pemanfaatan lahan yang meningkat sejak tahun 2003 adalah permukiman dari 20% naik 25%, Lahan perdagangan dan jasa pun juga meningkat dari 33% ke 64%, perkebunan 6% turun menjadi 4%, dan tanah Kosong sejak 2003 sebesar 41% turun menjadi 2%. Dari hasil analisis terlihat bahwa kawasan segmen 1 didominasi oleh pemanfaatan lahan perdagangan dan jasa serta permukiman.

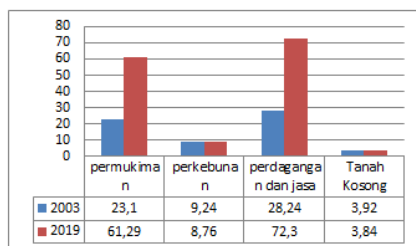
Segmen 2



Gambar 5 Pemanfaatan Lahan Segmen 2

Tabel 6 Luas Pemanfaatan Lahan Segmen 2

Penggunaan Lahan	Perubahan pemanfaatan Lahan			
	Luas penggunaan lahan tahun 2003 (Ha)	Presentase	Luas penggunaan Lahan tahun 2019 (Ha)	Presentase
Perumahan	23,10	36%	61,29	42%
Perdagangan dan Jasa	28,24	44%	72,23	49%
Perkebunan	9,24	14%	8,76	6%
Tanah Kosong	3,92	6%	3,84	3%
Total	64,5	100%	146,12	100%



Gambar 5 Diagram Persentase Luas Pemanfaatan Lahan Segmen 2

Berdasarkan Hasil analisis Pemanfaatan lahan segmen 2 tahun 2003 dan 2019, ditemukan bahwa lahan permukiman mengalami peningkatan yaitu dari 23,1 ha menjadi 61,29 ha. Pemanfaatan lahan perdagangan dan jasa dari 28,24ha menjadi 72,23 ha, perkebunan 9,24 ha turun menjadi 8,76 ha, tanah kosong 4,92 ha menjadi 3,84 ha.

Segmen 3

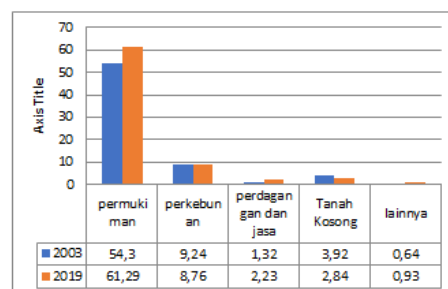


Gambar 6 Pemanfaatan Lahan Segmen 3

Tabel 7 Luas Pemanfaatan Lahan Segmen 3

Penggunaan Tanah	Perubahan pemanfaatan Lahan			
	Luas pemanfaatan lahan tahun 2003 (Ha)	presentase	Luas pemanfaatan lahan 2019 (Ha)	Presentase
Perumahan	53,42	83%	61,29	83%
Perdagangan dan Jasa	1,32	3%	2,23	3%
Perkebunan	9,24	13%	8,76	13%
Tanah Kosong	3,92	5%	2,84	5%
Lainnya	0,64	1%	0,93	1%
Total	68,54	100%	77,05	100%

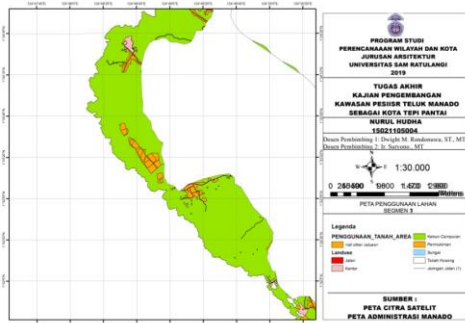
Sumber: Hasil Analisis, 2019



Gambar 7 Diagram Persentase Luas Pemanfaatan Lahan Segmen 3

Berdasarkan analisis pemanfaatan lahan tahun 2003 dan 2019, pemanfaatan lahan yang mengalami perubahan yaitu Pemanfaatan lahan permukiman dari 53,42 ha menjadi 61,29 ha, perdagangan dan jasa 1,32 ha menjadi 2,23 ha, perkebunan 9,24 ha turun menjadi 8,76 ha, Tanah kosong 3,92 ha menjadi 2,84 ha serta pemanfaatan lainnya dari 0,64 ha menjadi 0,93 ha.

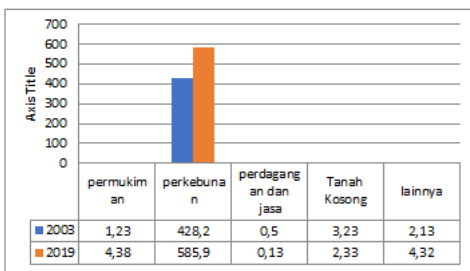
Segmen 4



Gambar 8 Peta Pemanfaatan Lahan Segmen 4

Tabel 8 Luas Pemanfaatan Lahan Segmen 3

Penggunaan Tanah	Perubahan pemanfaatan Lahan			
	Luas pemanfaatan lahan tahun 2003 (Ha)	presentase	Luas pemanfaatan lahan 2019 (Ha)	Presentase
Permukiman	1,23	2%	4,38	83%
Perdagangan dan Jasa	0,5	0%	0,13	3%
Perkebunan	428,2	97%	585,9	13%
Tanah Kosong	3,23	0%	2,33	5%
Lainnya	2,13	10%	4,32	1%
Total	435,29	100%	597,06	100%



Gambar 9 Diagram Persentase Luas Pemanfaatan lahan segmen 4

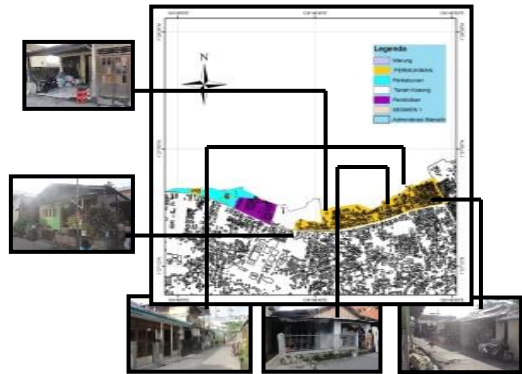
Berdasarkan hasil analisis pemanfaatan lahan tahun 2019, Kawasan segmen 4 didominasi oleh lahan perkebunan seluas 585,9 ha dan permukiman sebesar 4,38 ha. Sisanya merupakan kawasan perdagangan dan jasa seluas 0,13 ha, tanah kosong seluas 2,33 ha, dan pemanfaatan lainnya 4,32 ha.

Akses

Tabel 9 Analisis Aksesibilitas

No	Peta	Gambar	Dimensi	Karakter	Kelengkapan	Peringkat
1			Nama Jalan: Jalan Tama Sultarasi Jenis Jalan: Aspal Beton Pungsi Jalan: Penghubung antar propinsi Jalur: 2 arah	Mempunyai Jalan penghubung antar kawasan	Sebagi tempat kawasan akhir aktifitas di pinggir jalan Kurangya sarana parkir pada kawasan permukiman sehingga mengakibatkan banyak kendaraan yang terpaksa liar di badan jalan	Membuat kawasan disamping jalan ini ini lebih mudah diakses
2			Nama Jalan: Sam Ramlang 2 Jenis Jalan: Aspal Beton Pungsi Jalan: Penghubung antar kecamatan Jalur: Satu arah	Mempunyai Jalan dengan fungsi penghubung antar kecamatan serta menjadi akses pada kawasan CSD	Sebagi tempat kawasan akhir parkir liar Kondisi fisik jalan yang kurang baik karena terdapat beberapa lubang pada jalan	Membuat kawasan disamping jalan ini semakin ramai karena mudah diakses
3			Nama Jalan: Broluward II Jenis Jalan: Aspal Beton Pungsi Jalan: penghubung antar kecamatan Jalur: 2 arah	Jalan ini merupakan Jalan Penghubung antar kecamatan, Kondisi Jalan ini sangat baik, Aksesibilitasnya sangat lancar dan sangat cepat Kemudahan	Jalan ini terdapat pada kawasan Paksi Bangunan Kurangya penyediaan area parkir sehingga kendaraan sering menaruh kendaraan di badan jalan	Lebih memudahkan kawasan karena akses yang mudah
4			Jenis Jalan: Aspal Beton Pungsi Jalan: Jalan lingkungan Jalur: 2 arah	Jalan ini merupakan penghubung antar kecamatan, Kondisi Jalan cukup baik dan Terang terang Kemudahan	Tidak adanya perlintasan	Dapat meningkatkan penggunaan kawasan akses yang mudah dilalui

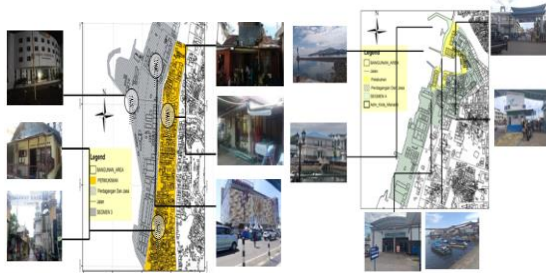
Bangunan  
Segmen 1



Gambar 10 Kondisi Bangunan Segmen 1

Pada kawasan segmen 1 diisi dengan permukiman khususnya permukiman nelayan tepatnya di lingkungan 1 dan 2 Kelurahan Malalayang 1 timur. pada kawasan segmen 1 ini kepadatan bangunan yang ada adalah 0,22. Kawasan ini lebih banyak diisi dengan bangunan yang berfungsi sebagai rumah tinggal dan campuran. sisanya adalah bangunan yang berfungsi sebagai perdagangan dan jasa (pertokoan). Orientasi bangunan pada kawasan segmen 1 beberapa diantaranya membelakangi laut.

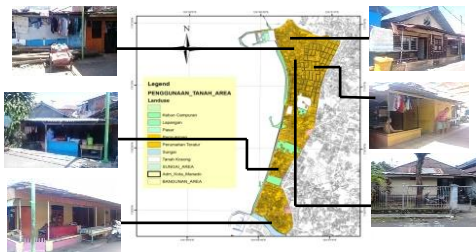
Segmen 2



Gambar 11 Kondisi Bangunan Segmen 2

Bangunan pada kawasan segmen 2 terdiri dari fungsi bangunan perdagangan dan jasa serta Permukiman. Kawasan ini didominasi dengan bangunan jenis bangunan permanen. Pada Kawasan Permukiman, Bangunan yang memiliki fungsi tempat tinggal kurang tertata dengan baik dan sangat berdekatan hingga menimbulkan kesan kumuh. Pada Kawasan Perdagangan dan jasa, di isi oleh bangunan-bangunan yang memiliki fungsi sebagai perdagangan dan jasa seperti ruko-ruko dan Mal perbelanjaan serta pelabuhan Berdasarkan luas wilayah dan jumlah bangunan terbangun, kepadatan bangunan pada segmen 3 adalah 0,04.

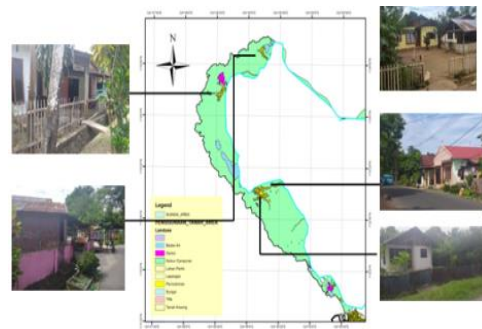
Segmen 3



Gambar 12 Kondisi Bangunan Segmen 3

pada kelurahan Sindulang 1 dan Maasing, kondisi bangunannya terkesan Kumuh karena padat dan saling berimpitan sehingga meninggalkan kesan kumuh. bangunan yang ada merupakan bangunan semi permanen. Kepadatan bangunan pada kawasan ini adalah sebesar 7,6. Orientasi bangunan pada kawasan segmen 3, beberapa bangunan yang berada di pinggir jalan menghadap kelaut. Sedangkan yang lainnya yang berada di dalam area permukiman arah hadap bangunannya acak dan membelakangi laut.

Segmen 4



Gambar 13 Kondisi Bangunan Segmen 4

Pada Kawasan Segmen 6, Bangunan yang ada didominasi oleh bangunan permanen. Bangunan-bangunan yang ada memiliki jarak antar rumah sehingga terlihat rapi. Fungsi bangunan yang ada pada kawasan ini pun terdiri dari perdagangan dan jasa, rumah tinggal, serta kantor. Jumlah kepadatan pada kawasan ini adalah sebesar 0,05.











Tabel 10 Faktor Internal dan Eksternal Bangunan per Segmen

Segmen	Faktor Internal		Faktor Eksternal	
	Kekuatan	Kelemahan	Potensi	Ancaman
1	Bangunan dalam kondisi cukup baik dan berada pada kawasan perdagangan dan jasa serta Pariwisata	Kondisi tata letak bangunan yang kurang tertata dengan rapih	Pada kawasan permukiman dapat dikembangkan menjadi kawasan permukiman nelayan	Dapat terjadinya kebakaran
2	Fungsi bangunan sebagai rumah tinggal dan perdagangan	Kondisi tata letak bangunan yang kurang tertata dengan baik Merupakan kawasan padat penduduk	Pada kawasan permukiman dapat dikembangkan dengan konsep bangunan vertical dengan fungsi mixed use	Dapat terjadinya kebakaran
3	Bangunan berada pada kawasan perdagangan dan jasa serta dekat dengan pantai	Merupakan Kawasan Padat bangunan	Pada kawasan permukiman dapat dikembangkan dengan konsep bangunan vertical dengan fungsi mixed use	Dapat terjadinya kebakaran
4	Kondisi tata letak bangunan pada kawasan ini baik.	Beberapa bangunan dalam Kondisi kurang baik	Dapat dikembangkan menjadi desa wisata mangrove	

Pemanfaatan Air

Tabel 11 Identifikasi Pemanfaatan Air

Sungai	Kondisi	Tata guna lahan		Sosial Ekonomi	Aktifitas Masyarakat	Gambar
		Permukiman	Perdagangan dan Jasa			
Sungai Malintang	Kondisi air pada kawasan sungai malintang masih bersih Kondisi alam pada daerah aliran sungai masih dipenuhi dengan hutan Pada kawasan malintang disekitar pasar, ketersediaan tangki masih kurang memadai	Pemanfaatan lahan pada sungai malintang di isi oleh pemanfaatan lahan kawasan budidaya perumahan. Kondisi bangunan pada kawasan sungai ini sangat berdekatan Pesisir bangunan yang ada pada kawasan ini membelakangi sungai	perastafan tgg lahan sungai malintang ngjuga di isi oleh kegiatan perdagangan berupa Pasar. Kawasan pasar ini membawa lang sungai malintang	Kondisi sosial ekonom di kawasan sungai malintang di isi oleh kegiatan perdagangan di pasar atau nelayan yang mencari ikan. Kawak terdapat perahu nelayan yang bandar pada kawasan tepi sungai malintang ini.	Aktivitas masyarakat pada kawasan sungai malintang di isi oleh aktifitas perdagangan dan aktifitas-nelayan. Kagaga kondisi bangunan yang membelakangi sungai, sungai malintang menjell tempa pemukiman ahli dari saluran sanitasi warga. Warga menjadikan sungai sebagai sarana untuk mencuci	

 <p>Sungai Sario Dimensi Panjang Segai 4,3 km Lebar sungai : 4m</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kondisi air pada kawasan sungai sario keruh</li> <li>Kondisi alam pada kawasan sungai sario (gib) berak di irigasi</li> <li>Bangunan rumah dan gedung</li> <li>Keterbatasan tanggap pada kawasan sario</li> <li>Culup memadam</li> <li>Sungai sario menjadi sumber pembuangan limbah rumah tangga masyarakat yang bermuara di area sungai</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sambutan Sungai sario dimafatkan sebagai kawasan budidaya permukiman</li> <li>Kondisi bangunan yang ada pada kawasan sario</li> <li>dan setiap bangunan rumah membuat an gila area sungai</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kondisi ekonomi pada kawasan sungai sario, banyak diolah oleh kegiatan nelayan</li> <li>Banyak perahu nelayan yang dipajang di bawah jembatan, sakti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sungai sario menjadi ruang untuk masyarakat melakukan aktifitas</li> <li>leluconnya</li> <li>Pada sore hari, terlihat banyak masyarakat yang memancing pada area muara sungai sario, serta para nelayan yang membersihkan kapal-kapal mereka.</li> </ul>	 <p>Keterangan : Muara Sungai Sario</p>  <p>Keterangan : Pemukiman lahan budidaya pada kawasan sungai</p>  <p>Keterangan : Aktivitas Masyarakat Pada kawasan sungai sario</p>
 <p>Sungai Baling Dimensi Panjang Segai 9 km Lebar sungai : 8m</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kondisi air pada sungai baling keruh</li> <li>Pada bangunan di sekitar sungai baling di sisi kanan permukiman di lahan perikanan</li> <li>Kondisi lingkungan disekitar lokasi sungai baling keruh yang berakibat kesehatan tanggul memadam</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pada daerah sekitar sungai baling memiliki fungsi perikanan dan lahan perikanan</li> <li>Kawasan sungai baling memiliki kapakan bangunan rumah</li> <li>Bangunan yang ada memiliki kawasan perikanan di pasar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Daerah sungai baling memiliki fungsi perikanan dan lahan perikanan</li> <li>Terdapat tempat perikanan ikan pada muara sungai baling</li> <li>Pada kawasan tepian sungai juga memiliki kawasan perikanan di pasar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kegiatan perekonomian kawasan sungai untuk memodu palkan</li> <li>Masyarakat mengeduk sungai sebagai sarana untuk memodu palkan</li> </ul>	 <p>Kondisi sungai baling</p>  <p>Kondisi sungai baling</p>
 <p>Sungai Tondano Dimensi Panjang Sungai : 8km Lebar Sungai : 4m</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kondisi air pada sungai tondano keruh akibat pencemaran limbah rumah tangga dan sampah</li> <li>Kondisi lingkungan disekitar lokasi sungai tondano keruh yang berakibat kesehatan tanggul memadam</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pemukiman di kawasan sungai tondano permukiman permukiman di lahan perikanan</li> <li>Kawasan sungai tondano memiliki kapakan bangunan rumah</li> <li>Bangunan yang ada memiliki kawasan perikanan di pasar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Daerah sungai tondano memiliki fungsi perikanan dan lahan perikanan</li> <li>Terdapat tempat perikanan ikan pada muara sungai tondano</li> <li>Pada kawasan tepian sungai juga memiliki kawasan perikanan di pasar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kegiatan perekonomian kawasan sungai untuk memodu palkan</li> <li>Masyarakat mengeduk sungai sebagai sarana untuk memodu palkan</li> </ul>	 <p>Keterangan : Kondisi disekitar kawasan sungai tondano</p>  <p>Keterangan : Kondisi disekitar kawasan sungai tondano</p>





Tabel 12 Faktor Internal dan Eksternal Sungai

Nama Sungai	Faktor Internal		Faktor Eksternal	
	Kekuatan	Kemudahan	Peluang	Ancaman
Sungai Malalayang	Kondisi Air pada kawasan sungai masih jernih	Kawasan permukiman pada benturan sungai yang terkesan kumuh	Dapat dilestarikan sumberdaya yang ada	Kotornya sungai akibat pembuangan limbah rumah tangga
Sungai Sario	Kondisi alam sekitar yang masih terjaga	Kurangnya panyediaan tanggul pada benturan sungai	Dapat dikembangkan dermaga kecil untuk perahu nelayan	Meluapnya sungai akibat sampah
Sungai Tondano	Penggunaan kawasan sungai di sisi olah perdagangan	Kondisi sungai yang kotor	Dapat dikembangkan dermaga kecil untuk perahu nelayan	Menurunnya tangki kawasan akibat pencemaran sungai
Sungai Baling	Kondisi alam disekitar sungai masih terjaga	Masyarakat masih membuang sampah pada daerah Sungai	Disekitar benturan sungai dapat dikembangkan kampung nelayan	Terjadinya pencemaran sungai akibat aktifitas masyarakat di sekitar sungai

Sumber, Analisis penulis 2019

## Aktivitas Penduduk

Tabel 13 Aktivitas Penduduk

Segman	Aktivitas Masyarakat	Gambar	Keterangan
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aktivitas yang ada pada kawasan ini adalah aktivitas perdagangan.</li> <li>Aktivitas masyarakat pada kawasan ini sudah tidak mencirikan aktivitas masyarakat pesisir pada umumnya. Aktivitas masyarakat pada kawasan ini berkembang sesuai dengan perkembangan kota. Meski nelayan pada kawasan ini masih ada tapi tingkat aktivitasnya berkala kecil karena jumlahnya tidak terlalu banyak.</li> <li>Pada kawasan Segmen 1 masih terdapat ruko asli Manado yaitu ruko</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Pada sore dan siang hari, aktifitas pada kawasan ini sangat ramai pada panas malalayang. Masyarakat menggunakan perahu malalayang sebagai ruang rekreasi</li> <li>Aktivitas masyarakat perdagangan pada kawasan juga sangat ramai pada malam hari</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kegiatan Aktifitas pada kawasan Segmen 2 lebih banyak ke aktifitas perdagangan dan jasa karena kawasan ini merupakan kawasan CBD yang dipenuhi dengan perkomod dan mall besar.</li> <li>Karena memiliki pelabuhan, aktifitas pada kawasan segmen 2 juga banyak di area pelabuhan. Iai aktifitas bongkar muat barang maupun kegiatan berlayar.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Pada sore hari, Taman kawasan taman Goodies park diolah aktifitas masyarakat yang berolah raga maupun hanya berkumpul</li> <li>Kegiatan penyebangan pada kawasan pelabuhan wisata. Penumpang yang ada tak hanya dari kalangan wisatawan tapi dan kalangan masyarakat yang tinggal di daerah pada Kota Manado.</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aktivitas masyarakat pada kawasan segmen 3 masih mencerminkan aktivitas masyarakat pesisir.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Masyarakat nelayan menjadikan hasil tangkapan mereka berupa ikan segar di pinggirir jalan.</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aktivitas masyarakat segmen 4 lebih ke aktivitas masyarakat berkebun.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Kondisi kawasan segmen 4 pada sore hari, masyarakat yang ada duduk bersama untuk berolahraga.</li> </ul>

Sumber, analisis penulis 2019

Tabel 14 Faktor Internal dan Eksternal Aktivitas Penduduk

Kawasan Segman	Internal		Eksternal	
	Kekuatan	Kemudahan	Peluang	Ancaman
1	Masih terdapat kegiatan masyarakat Nelayan di pesisir kawasan segmen 1	Masih adanya ruko asli Bantik Pada kawasan Segmen 1	Dapat melestarikan Budaya yang ada	Hilangnya kebudayaan masyarakat segmen 1 akibat berkembangnya zaman
2	Masih adanya aktifitas nelayan di sekitar lokasi	Menjadi Lokasi event tahunan Manado fiesta	Melestarikan Budaya dan event tahunan Manado fiesta agar lebih memajukan kawasan.	Semakin terkenalnya kawasan segmen 2 sehingga mengahilsi fungsi lahan-lahan baru untuk kegiatan aktifitas.
3	Intensitas kegiatan perikanan di pelabuhan pelabuhan dan Pasar yang tinggi	Aktivitas masyarakat kawasan dengan sampah maupun limbah	Dapat dikembangkan dan dilestarikan kebudayaan yang ada untuk meningkatkan ekonomi kawasan	Menurunnya fungsi kawasan akibat pencemaran
4	Masyarakat yang ada pada kawasan merupakan masyarakat yang berkebun	Kurangnya kegiatan sosialisasi masyarakat	Terbentuknya kelompok-kelompok masyarakat untuk mengolah sumberdaya	

## Ekonomi

### Karakteristik Ekonomi

Tabel 15 Karakteristik Ekonomi

Kawasan Segman	Kegiatan Ekonomi		Faktor Internal		Faktor Eksternal	
	Perdagangan dan jasa	Nelayan	POTENSI	KELEMAHAN	PELUANG	ANCAMAN
Segmen 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terdapat perikanan pada sepanjang jalan pada kawasan segmen 1</li> <li>Disepanjang bibir pantai, banyak bangunan sektor informal sebagai sarana perikanan wisata</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kegiatan nelayan pada kawasan segmen 1 terdapat pada kelurahan malalayang 1 dan dikelurahan bahu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perekonomian segmen 1 didominasi oleh kegiatan perdagangan dan jasa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bangunan-bangunan sektor informal pada kawasan yang kurang akses yang terhalang oleh bangunan perikanan dan jasa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lebih berkembangnya perekonomian pada sektor wisata</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mengurangi pendapatan nelayan akibat akses yang terhalang</li> </ul>
Segmen 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kawasan komersial dengan bangunan mall dan perikanan disepanjang kawasan.</li> <li>Kawasan Pelabuhan domestik dan wisata</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terdapat aktifitas nelayan pada kawasan sungai sario</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Merupakan Kawasan CBD yang di dominasi oleh kegiatan komersial dan kegiatan pada pusat Pelabuhan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kondisi bangunan sektor informal pada kawasan yang kurang tertata</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Meningkatnya pendapatan kawasan yang didorong oleh sektor komersial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beralih profesinya masyarakat nelayan akibat akses yang terhalang</li> </ul>
Segmen 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kawasan wisata kuliner</li> <li>Kawasan perikanan</li> <li>Kawasan pelabuhan perikanan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kegiatan nelayan pada kawasan segmen 1 terdapat pada kelurahan malalayang 1 dan dikelurahan bahu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Merupakan Kawasan dengan potensi ekonomi dalam sektor perikanan dan wisata kuliner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kurangnya Fasilitas prasarana perikanan dalam mendukung perikanan pada segmen 4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Berkembangnya Kawasan perikanan Wisata</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Menurunnya tingkat distribusi perikanan akibat kurangnya fasilitas penunjang pada kawasan perikanan</li> </ul>
Segmen 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terdapat aktifitas nelayan di kelurahan Malalayang 1 dan perikanan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kawasan dengan sektor perikanan dan wisata kuliner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Merupakan Kawasan dengan sektor perikanan dan wisata kuliner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kurangnya kegiatan nelayan di mendistribusikan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Berkembangnya kawasan di dengan mengembangkannya kawasan sebagai wisata agroville</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hilangnya fungsi kawasan perikanan akibat alih fungsi lahan</li> </ul>



### Pengkategorian Tipe Karakteristik

Tabel 16 Karakteristik Tipe *Waterfront* per Segmen

Segmen Penelitian	Karakteristik Kawasan	Kawasan Komersial (Commercial waterfront)	Kawasan budaya (Cultural waterfront)	Kawasan penginggalan bersejarah (Historical waterfront)	Kawasan Wisata (Recreational Waterfront)	Kawasan permukiman (residential waterfront)	Kawasan pelabuhan (working and recreational waterfront)	Kawasan pertahanan (defence waterfront)
Segmen 1	Merupakan Kawasan perdagangan dan Jasa Merupakan Kawasan Pariwisata Merupakan kawasan permukiman nelayan	✓	✓		✓			
Segmen 2	Merupakan kawasan ekonomi CBD. Merupakan kawasan yang masih memiliki kawasan sejarah yaitu pelabuhan	✓		✓		✓		
Segmen 3	Merupakan Kawasan Permukiman padat bangunan Merupakan Kawasan Wisata Kuliner Merupakan kawasan Perikanan			✓	✓	✓		
Segmen 4	Merupakan Kawasan Lindung Mangrove		✓			✓		

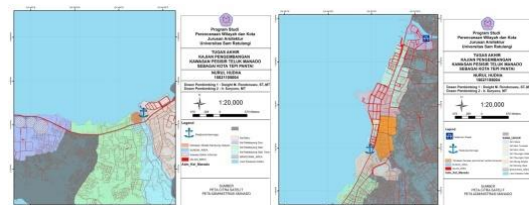
3	<p><b>Dari Aspek fisik</b> Kawasan segmen merupakan kawasan dengan penggunaan lahan yang didominasi oleh permukiman.</p> <p><b>Dari aspek Ekonomi</b> Kegiatan yang memajukan perekonomian pada kawasan segmen 3 yaitu kegiatan wisata kuliner, serta kegiatan pasar dan pelabuhan ikan.</p> <p><b>Dari aspek Sosial budaya</b> Kawasan segmen 3 merupakan kawasan yang masih memiliki beberapa nelayan yang membentuk kelompok usaha menjajakan hasil tangkapan dipinggir jalan pada pagi hari.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kawasan Perikanan dan jasa</li> <li>• Kawasan permukiman</li> <li>• Diencanakan sebagai kawasan Boulevard II</li> </ul>	<p><b>Aspek fisik</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Meminimalisir peningkatan pemanfaatan lahan dengan membuat bangunan vertikal horizontal dengan fungsi rumah mixed-use di ketinggian masing-masing dan sudut 1.</li> </ul> <p><b>Aspek Ekonomi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Meningkatkan aktifitas kegiatan masyarakat nelayan dalam kegiatan industri rumah tangga untuk pengembangan wisata bahari</li> <li>• Meningkatkan fungsi kawasan pelabuhan perikanan</li> <li>• Meningkatkan atraksi kawasan untuk mendukung pengembangan kawasan sebagai Boulevard II</li> </ul> <p><b>Aspek sosial Budaya</b> Menyediakan ruang untuk kelompok nelayan agar teras ada.</p>
4	<p><b>Dari Aspek Lingkungan</b> Segmen 4 merupakan kawasan permukiman dan menjadi kawasan konservasi Hutan mangrove</p> <p><b>Dari aspek Ekonomi</b> Kegiatan perekonomian yang memajukan kawasan segmen adalah perkebunan.</p> <p><b>Aspek budaya</b> Kondisi sungai pada kawasan bailing masih jernih dan kondisi alam disekitar masih sangat terjaga</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kawasan budi daya perikanan</li> <li>• Kawasan Permukiman</li> <li>• Kawasan Hutan Lindung</li> <li>• Kawasan perkebunan kelapa atau campuran</li> </ul>	<p><b>Aspek Fisik</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Menyediakan sarana dalam memajukan kegiatan perkebunan dan perikanan budidaya berbasis wisata</li> </ul> <p><b>Aspek Ekonomi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Menyediakan fasilitas yang memadai untuk pengembangan fungsi kawasan lindung menjadi kawasan wisata</li> </ul> <p><b>Aspek Budaya</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengembangkan kawasan kampung nelayan di kelurahan molas sebagai atraksi wisata</li> </ul>

### Strategi Pengembangan

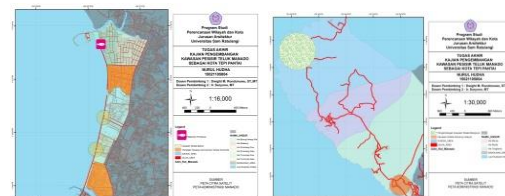
Setelah dianalisis dengan menggunakan SWOT, didapatkan Strategi pengembangan sebagai berikut:

Tabel 16 Strategi pengembangan

Segmen	Eksisting	Arahan Kebijakan	Strategi Pengembangan
1	<p><b>Aspek fisik</b> Kawasan segmen 1 merupakan kawasan yang didominasi oleh Perdagangan dan Jasa serta Permukiman.</p> <p><b>Dari Aspek Ekonomi</b> Kawasan Segmen 1 didominasi dengan kegiatan ekonomi perdagangan dan Jasa serta nelayan kecil</p> <p><b>Dari aspek Sosial Budaya</b> Kawasan Segmen 1 merupakan kawasan segmen dengan keberadaan suku asli Bantik yang masih bermukim di kawasan segmen 1 serta keberadaan Kelompok nelayan yang masih bermukim pada kawasan tersebut</p>	<p><b>Kawasan Pariwisata</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wisata alam Bawah laut</li> <li>• Wisata Olahraga air</li> <li>• Wisata Pantai Pesisir dan pulau-pulau kecil</li> <li>• Zona Perikanan Tangkap</li> <li>• Kawasan perdagangan dan jasa</li> </ul>	<p><b>Aspek fisik</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Melakukan penataan kembali kawasan perdagangan (Sektor informal)</li> </ul> <p><b>Aspek Ekonomi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Menjaga aktivitas nelayan sebagai salah satu atraksi wisata</li> <li>• Menyediakan Pelabuhan kecil untuk aktifitas nelayan dilengkapi dengan fasilitas pendukung</li> </ul> <p><b>Aspek Sosial budaya</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Menjaga dan meningkatkan aktivitas nelayan sebagai salah satu atraksi wisata dengan mengembangkan kawasan permukiman nelayan menjadi Kampung wisata nelayan.</li> </ul>
2	<p><b>Dari aspek fisik</b> Kawasan Segmen 2 merupakan Kawasan dengan penggunaan lahan yang didominasi dengan perdagangan dan jasa.</p> <p>Pada Kawasan Sungai sario di kawasan segmen 2, terdapat permukiman di daerah banaran sungai serta beberapa kelompok nelayan yang bermukim di area kawasan segmen 2.</p> <p><b>Dari Aspek Ekonomi</b> Kondisi eksisting perekonomian pada kawasan segmen 2 didominasi oleh kegiatan perdagangan dan jasa karena merupakan kawasan (CBD) dan juga aktivitas perekonomian pada kawasan pelabuhan.</p> <p><b>Dari aspek Sosial Budaya</b> Kawasan segmen 2 merupakan kawasan yang menjadi pusat event Manado fiesta yang dilakukan setiap tahunnya. Dengan menggunakan pantai sebagai view dan melakukan berbagai atraksi wisata pada laut.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kawasan Perikanan Tangkap</li> <li>• Kawasan perdagangan dan Jasa</li> <li>• Kawasan permukiman</li> <li>• Kawasan Pelabuhan</li> <li>• Kawasan permukiman</li> </ul>	<p><b>Aspek fisik</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penataan Kawasan permukiman dengan konsep vertical dengan fungsi mixed use</li> </ul> <p><b>Aspek Ekonomi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Meningkatkan fungsi pelabuhan sebagai pelabuhan wisata</li> <li>• Menyediakan ruang untuk nelayan berupa pelabuhan kecil dilengkapi dengan fasilitas yang memadai</li> <li>• Mempertahankan fungsi kawasan sebagai kawasan perdagangan dan jasa</li> </ul> <p><b>Dari aspek Sosial Budaya</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Meningkatkan atraksi pada kawasan wisata</li> </ul>



Gambar 14 Peta Zonasi pengembangan segmen 1 dan 2



Gambar 15 Peta Zonasi pengembangan segmen 3 dan 4

### KESIMPULAN

Dari hasil analisis diketahui Karakteristik Wilayah Pesisir Teluk Manado terdiri dari *recreational waterfront*, *commercial waterfront*, *residence waterfront*, *historical waterfront* dan *cultural waterfront*.

Adapun strategi dan arahan pengembangan berupa penataan kembali kawasan perdagangan dan jasa di sepanjang pantai, pengembangan wisata kampung nelayan, mengembangkan Kawasan permukiman vertikal dengan fungsi mixed used pada kawasan padat bangunan, meningkatkan fungsi kawasan pelabuhan

menjadi pelabuhan wisata, meningkatkan fungsi kawasan wisata bahari, menyediakan ruang untuk aktivitas nelayan seperti penyediaan tambatan perahu dan pelabuhan kecil, serta mengembangkan kawasan hutan mangrove menjadi kawasan wisata.

#### **SARAN**

Dari hasil kajian yang dilakukan oleh peneliti, diharapkan baik pemerintah, Masyarakat, maupun pihak pengembang lainnya dapat lebih memperhatikan pengembangan kawasan berdasarkan karakteristik serta mempertimbangkan peluang dan ancaman yang ada pada kawasan.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Anonim. 2018. *Kota Manado Dalam Angka 2018*. Badan Pusat Statistik Kota Manado. Manado
- Anonim. 2013. *Penyusunan Rencana Tata Bangunan Lingkungan DPU*
- Anonim. 2017. *Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil Kota Manado*.

- Anonim. 2017. *Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Utara Nomor 1 tentang Rencana*
- Anonim. 2007. *Undang-undang Nomor 27 tentang Pengelolaan wilayah pesisir dan Pulau-pulau Kecil*
- Breen A, a. D. Breen A, a. D. 1996. *The New Waterfront, World Urban succes story*. New York: Mc Graw.
- Haerany, H, 2015. *Studi Pengembangan dan Penataan Kawasan Pantai Barombong Kota Makassar*. Jurnal Pwk UIN Makasar.
- Isfa S . 2003. *Prinsip Perancangan Kawasan Tepian Air*
- Indri S M. 2016. *Makalah Perencanaan Pengembangan*
- Notanubun R, 2007. *Kajian Pengembangan Konsep Waterfront Kawasan Pesisir Kota Ambon*. Jurnal perencanaan wilayah Kota Undip
- Perspektive pengembangan Wilayah dan Kota*. (2015). Jakarta: Teknosains
- Steiner, F. R. (2007). *Planning and Urban Design Standards*. New jersey: John Wiley & Sons, Inc Hoboken