

# TERMINAL WISATA DI KAWASAN PELABUHAN MANADO 'ADAPTIVE REUSE'

Awaliyah Oktaviani<sup>1</sup>  
Fela Warouw<sup>2</sup>  
Judy O.Waani<sup>3</sup>

## ABSTRAK

Kawasan Pelabuhan Manado merupakan kawasan besejarah di Kota Manado yang telah direncanakan untuk direvitalisasi. Permasalahan yang ada sekarang adalah belum optimalnya pengaturan kawasan tersebut misalnya terminal penyeberangan yang belum tertata dengan baik, padahal berpotensi menjadi terminal wisata ke sejumlah pulau di sekitar Kota Manado. Permasalahan lain yaitu vitalitas kawasan yang menurun, penataan parkir yang kurang optimal, dan lain-lain. Oleh karena itu perlu direncanakan kembali dengan penerapan tema *adaptive reuse* yang menghasilkan konsep baru marriage old and new design bangunan dan kawasan.

Luas site yang dikembangkan 37.525,77 m<sup>2</sup>, yang dilakukan penambahan reklamasi pada area pelabuhan untuk memaksimalkan fungsi baru pada kawasan Pelabuhan Manado. Fungsi bangunan meliputi : terminal wisata, museum, galeri, retail, restaurant, cafe, aula, perpustakaan, menara wisata, halte, traditional market. Fungsi wisata juga dikembangkan yaitu area berjemur, outdoor childplay, outdoor event space and park, open stage sebagai penyambut kedatangan dan keberangkatan penumpang dan hiburan menarik pengunjung lokal dan asing untuk datang berkunjung.

Dalam memperkuat karakteristik dan mempertahankan keunggulan bangunan lama terhadap bangunan baru diterapkan 5 konsep dasar yang terdapat pada tema *adaptive reuse*, yaitu: wraps, juxtaposition, parasit, weaving and insertion, dengan penggunaan metode studi komparasi menghasilkan konsep bentuk dinamis yang menyesuaikan dengan eksisting site di pinggir laut, dengan memberikan koneksi terhadap 2 blok, menyediakan arahan pada setiap zona kawasan yang memberikan sense of place terhadap pengunjung.

**Kata kunci :** terminal wisata, revitalisasi kawasan pelabuhan, *adaptive reuse*

## PENDAHULUAN

### LATAR BELAKANG

Perkotaan Manado merupakan salah satu karesidenan di wilayah pesisir, yang dibangun oleh pemerintah kolonial Belanda pada periode pemerintahannya 1700-1900. Kawasan pelabuhan Manado yang sejarahnya termasuk kawasan pusat kota Manado pada jaman pra kolonial Belanda sampai tahun 1678. Menjadi gerbang utama masuknya perkembangan kota di Manado.

Melalui perkembangan waktu hingga saat ini kota Manado memiliki jejak peninggalan bangunan bersejarah yang banyak tersebar di kota Manado dan sekitarnya, salah satunya pada kawasan Pelabuhan Manado, namun disayangkan kawasan ini kurang mendapat perawatan sehingga mengalami penurunan vitalitas kawasan.

Sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Manado nomor 1 tahun 2014 tentang RTRW kota Manado bahwa pembangunan terminal khusus dan terminal untuk kepentingan sendiri yaitu berada pada kawasan pelabuhan Manado. Terminal khusus wisata menjadi usulan untuk mengatasi permasalahan penumpang wisata di Pelabuhan Manado yang akan mendukung akomodasi antar-moda darat dan laut, sebagai penunjang fasilitas para wisatawan yang ingin bepergian ke pulau-pulau yang menjadi destinasi wisata, ini juga telah menjadi rencana PT.Pelindo IV cabang Manado.

Eks gudang Belanda yang ada di Pelabuhan Manado, segera disulap menjadi terminal (Syarifudin,2016). Bangunan ini akan mendukung terwujudnya terminal wisata, juga menjadi bagian upaya merevitalisasi bangunan-bangunan bersejarah di kawasan pelabuhan. Melalui penerapan tema "*adaptive re-use*" memfasilitasi pengubahan fungsi eks gudang Belanda menjadi terminal wisata namun tidak meninggalkan konsep lama bangunan yang memiliki nilai sejarah, hal ini akan terkait dengan revitalisasi kawasan pelabuhan Manado untuk mendukung fasilitas yang telah diperbaharui. Menata kembali fungsi dan fasilitas yang ada secara tidak langsung akan mengembalikan kembali suasana lama kota Manado dengan adaptasi wajah baru, sehingga menjadikan suatu ikon baru kota Manado dan meningkatkan perekonomian masyarakat.

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Program Studi S1 Arsitektur Universitas Sam Ratulangi

<sup>2</sup> Staf Pengajar Arsitektur Universitas Sam Ratulangi

<sup>3</sup> Staf Pengajar Arsitektur Universitas Sam Ratulangi

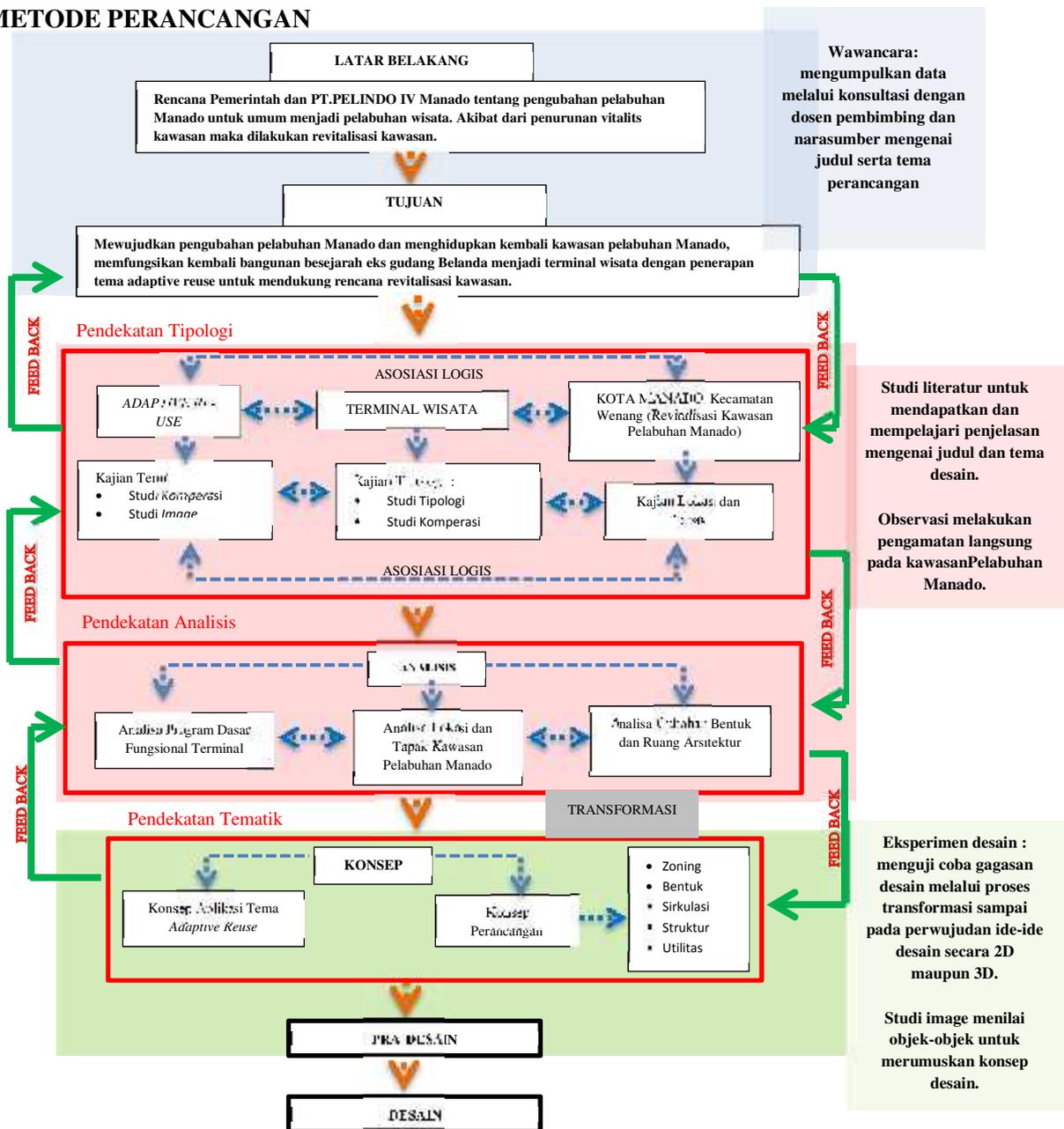
## RUMUSAN MASALAH

1. Dengan adanya rencana perubahan fungsi pelabuhan membutuhkan fasilitas-fasilitas yang menunjang aktifitas wisata yang muncul yang terkait dengan pelabuhan wisata.
2. Dengan keadaan eksisting pelabuhan saat ini revitalisasi kawasan pelabuhan Manado menjadi penting untuk pengelolaan wisata kota Manado dan perekonomian masyarakat sekitar ke arah positif.
3. Perubahan fungsi bangunan lama eks gudang Belanda menjadi terminal wisata akan merubah zona ruang dan tuntutan ruang baru yang muncul yang akan berpengaruh terhadap desain.

## TUJUAN

Merevitalisasi kawasan dengan memfungsikan bangunan besjarah eks gudang Belanda menjadi terminal wisata sebagai dasar bentuk desain dengan didukung perancangan fasilitas-fasilitas penunjang lainnya dalam pemenuhan kebutuhan pengguna. Menghidupkan kembali kawasan pelabuhan Manado dengan mempromosikan pulau-pulau wisata dan bahari kota Manado, dengan mengedepankan nilai histori kawasan.

## METODE PERANCANGAN

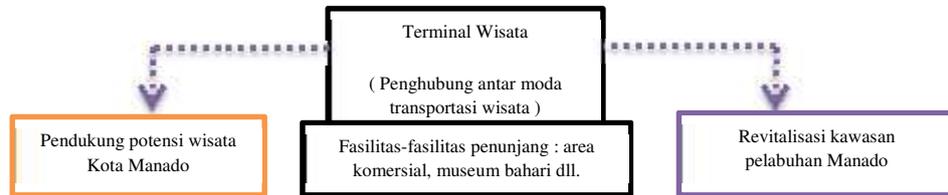


Skema metode perancangan

## KAJIAN PERANCANGAN

### 1. Deskripsi Objek

Pengertian “Terminal wisata di kawasan Pelabuhan Manado” terminal wisata merupakan fasilitas umum sebagai tempat menunggu, naik turun penumpang yang ingin melakukan perjalanan wisata ke pulau-pulau yang menjadi destinasi wisata juga sebagai penghubung antar-moda transportasi dari/ke kota Manado yang dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas penunjang seperti area komersial dan museum bahari sebagai pendukung aktivitas pengguna yang berhubungan dengan rekreasi atau wisata bahari maupun pesisir kota di kawasan pelabuhan Manado.



Skema pemahaman objek

### 2. Kajian Tema

*Adaptive Re-use* menurut Burchell dan Listokin (1981), didefinisikan sebagai strategi revitalisasi yang mempekerjakan serangkaian prosedur terkait untuk merencanakan, menyediakan, memperoleh, mengelola dan kelebihan digunakan kembali atau ditinggalkan. Sebuah aspek penting dari proyek *adaptive reuse* (penggunaan kembali) adalah bahwa penggunaan tanah atau bangunan yang sedang dipertimbangkan untuk digunakan, tidak lagi cocok dalam jenis bangunan atau lokasi, karena itu nilai potensial properti akan dimaksimalkan dengan mengadaptasi ruang (Burchell dan Listokin, 1981 dalam Wilso,2010). Penggunaan kembali bangunan dapat mencakup modifikasi estetika yang murni dan dibuat untuk bangunan sementara tetap mempertahankan struktur dan karakter.

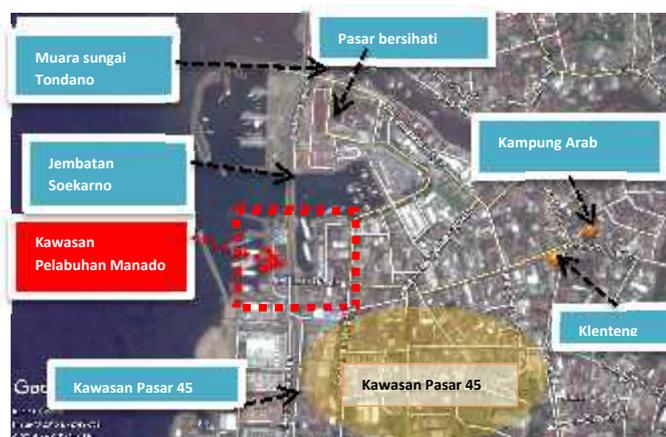
Dalam buku *Old Buildings, New Forms*, Francoise.A.Ballack mengategorikan *adaptive reuse* kedalam 5 kategori yaitu :



“Bollack percaya bahwa semua pendekatan ini adalah sah, asalkan hasil akhirnya adalah indah dan berguna. Bangunan tua, Bentuk Baru adalah tentang "kemungkinan kreatif pelestarian”” Francoise.A.Bollack

### 3. Analisa Perancangan

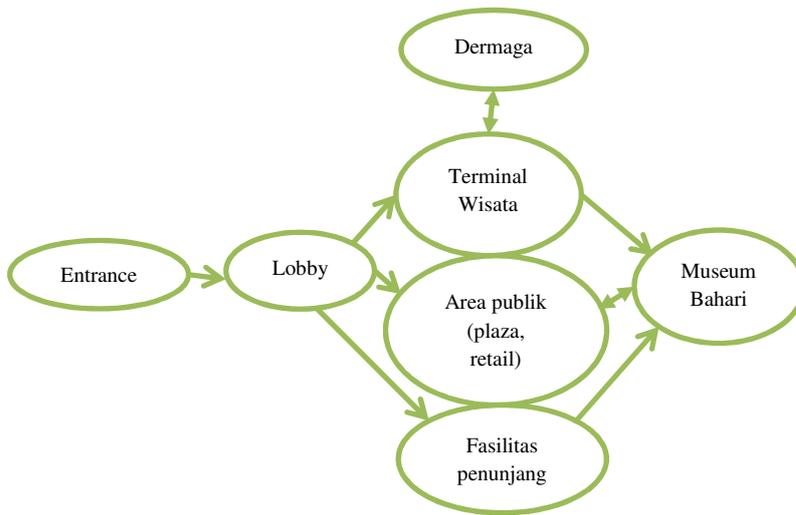
Lokasi perancangan terletak pada kawasan pelabuhan Manado, tepatnya berada pada muara sungai Tondano.



Adapun batas-batas lokasi sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan pasar “Bersihati” dan muara sungai Tondano.
- Sebelah selatan berbatasan dengan kawasan “Pasar 45”
- Sebelah timur berbatasan dengan Klenteng dan “Kampung Arab”
- Sebelah barat berbatasan dengan laut Sulawesi.

Foto Udara Kawasan Pelabuhan dan Batas-batas Lokasi Mikro  
Sumber google earth, 2016



Skema pola hubungan ruang zoning makro

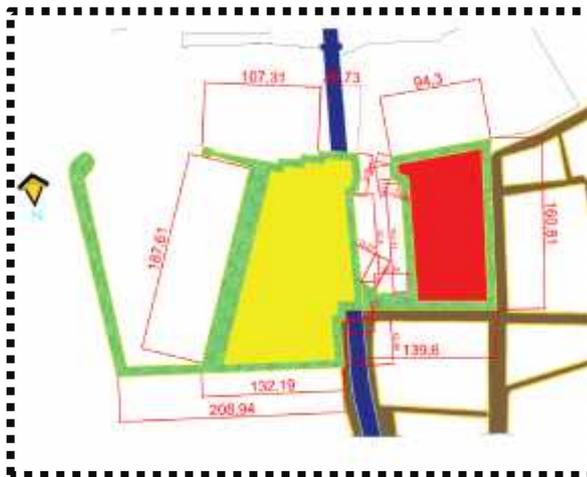
Pola hubungan ruang zoning makro yang menjelaskan pola aktifitas hubungan antar ruang pada bangunan, yaitu dari entrance melewati lobby, masuk ke area terminal wisata dan naik kapal melalui dermaga.

Jika ingin ke museum bisa melalui terminal wisata atau dari lobby melewati area publik dan masuk museum, dan juga bisa melalui fasilitas penunjang lainnya dan masuk ke museum.

### Analisa besaran ruang

Fasilitas	Luasan (m <sup>2</sup> )	Subtotal (m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> )	
<b>Pengelola</b>				
• Pengelola utama (kawasan pelabuhan)	• 591,81	<b>908,07</b>	<b>7.614,45</b>	
• Pengelola Bagian Terminal Wisata	• 316,26			
<b>Utama</b>				
• Utama Terminal Wisata	• 1.979,97	<b>4.422,41</b>		
• Utama Museum Bahari	• 2.442,44			
<b>Penunjang</b>				
• Penunjang Terminal Wisata	• 913,39	<b>1.131,39</b>		
• Penunjang Kawasan Pelabuhan	• 218,00			
<b>Servis</b>		<b>1.152,58</b>		
<b>Asumsi Parkir dengan sirkulasi 30%</b>		<b>4.063,54</b>	<b>4.063,54</b>	
<b>TOTAL KESELURUHAN KAPASITAS RUANG</b>			<b>11.677,99 (1,16 ±ha)</b>	

### Batasan site



#### Site development :

##### Blok A

Luas site : 13.674,8 m<sup>2</sup> (± 1,36 ha)  
 Luas sempadan : 4.334,14 m<sup>2</sup> (± 0,43 ha)  
 Luas site efektif : 9.340,18 m<sup>2</sup> (± 0,93 ha)  
 Lebar jalan : 8 m  
 Dari luas site efektif 9.340,18 m<sup>2</sup> maka :

$$\text{KDB (BCR) } 60\% = 9.340,18 \times 0,6 = 5.604,108 \text{ m}^2$$

$$\text{KLB (FAR) } 200\% = 9.340,18 \times 2 = 18.680,36 \text{ m}^2 / 9.340,18 \text{ m}^2 = 2 \text{ lantai tipikal}$$

##### Site development

##### Blok B

Luas site : 23.850,97 m<sup>2</sup> (± 2,38 ha)  
 Luas sempadan : 7.594,37 m<sup>2</sup> (± 0,75 ha)  
 Luas site efektif : 16.256,6 m<sup>2</sup> (± 1,62 ha)  
 Dari luas site efektif 16.256,6 m<sup>2</sup> maka :

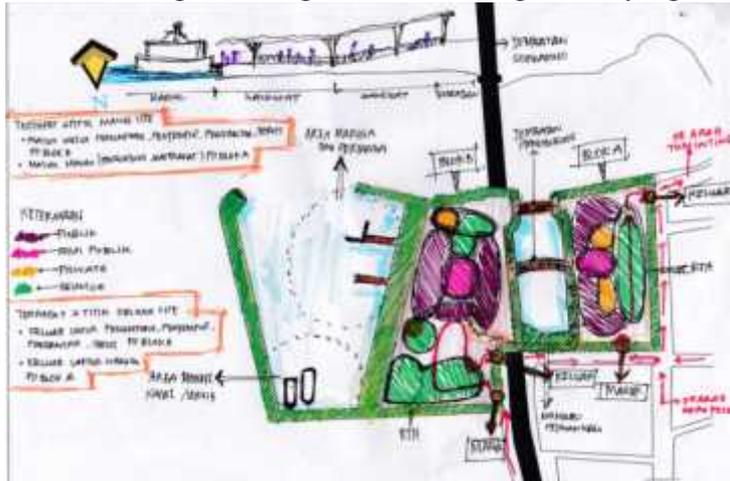
$$\text{KDB (BCR) } 60\% = 16.256,6 \times 0,6 = 9.753,96 \text{ m}^2$$

$$\text{KLB (FAR) } 200\% = 16.256,6 \times 2 = 32.513,2 \text{ m}^2 / 16.256,6 \text{ m}^2 = 2 \text{ lantai tipikal}$$

Dengan total ukuran site dari kedua blok 37.525,77 m<sup>2</sup> (± 3,7 ha), didapat kapasitas total site efektif 25.596,78 m<sup>2</sup> (± 2,53 ha). Kebutuhan ruang dalam berdasarkan perhitungan adalah 11.677,99 (1,16 ±ha), maka site memenuhi kebutuhan ruang yang dibutuhkan.

## Zoning terpilih

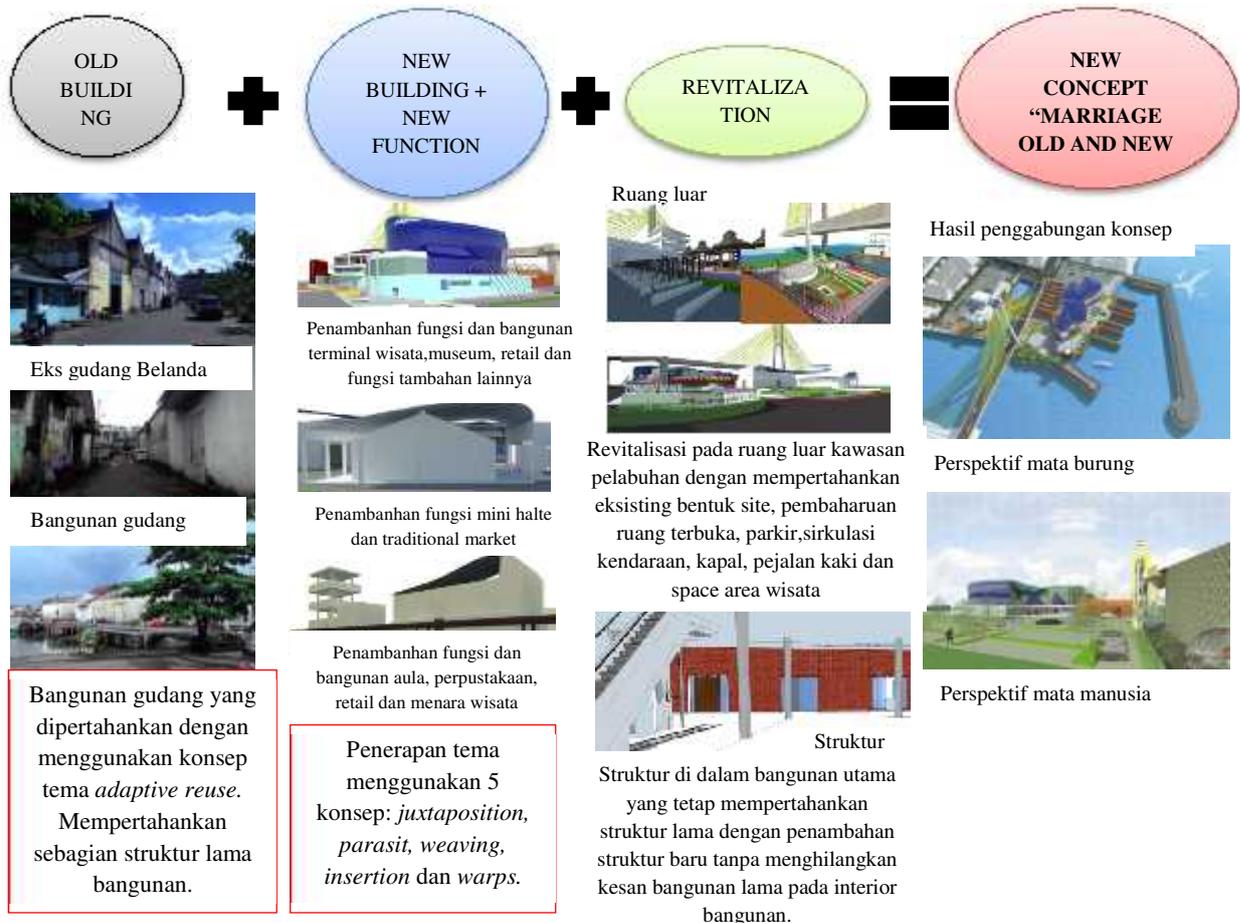
Pembagian zoning disesuaikan dengan area yang dibagi kedalam 2 blok, blok A dan blok.



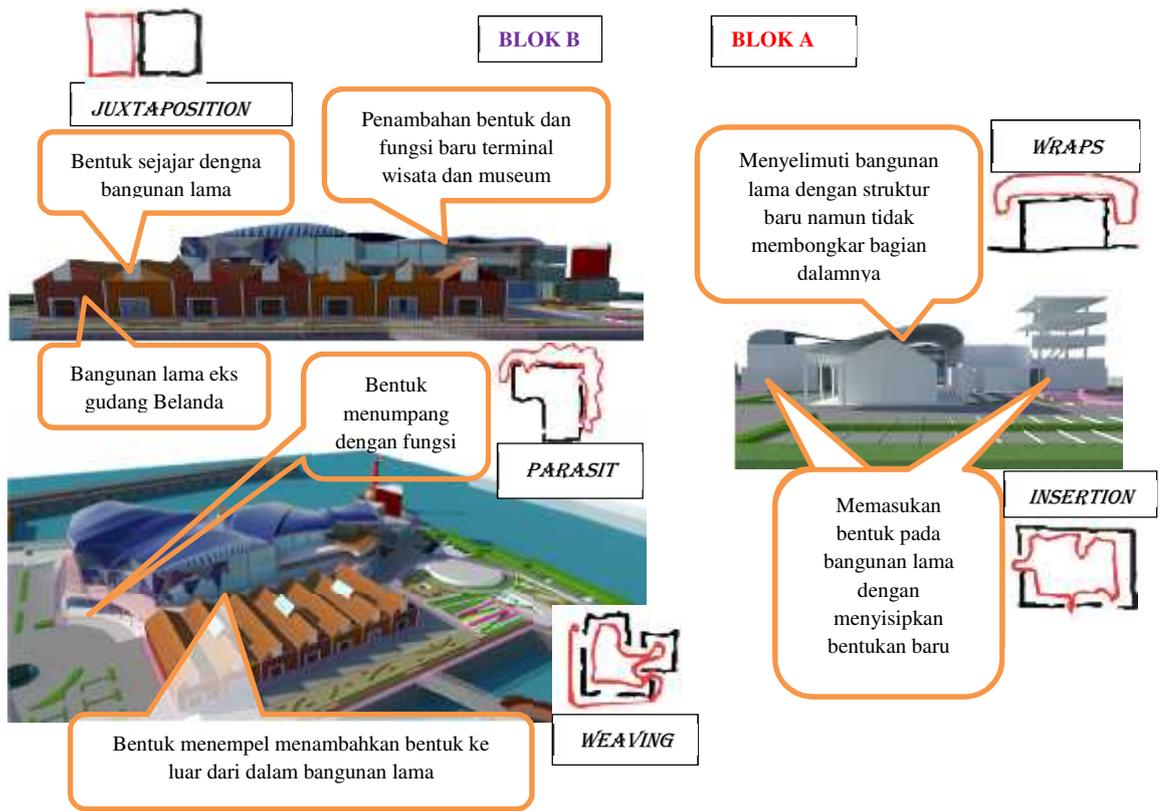
Pada blok A dibuat satu pintu masuk dan keluar, RTH diletakkan didepan jalan utama, area publik mengelilingi area private dan semi publik, dan area servis dan parkir berada dekat dengan seluruh area. Pada blok B tidak jauh berbeda dari analisa pada blok A, area dermaga dibagi kedalam 3 bagian kedatangan, keberangkatan diletakkan ditengah bangunan terminal wisata dan area servis kapal diletakkan di ujung dekat dengan area servis.

## KONSEP PERANCANGAN

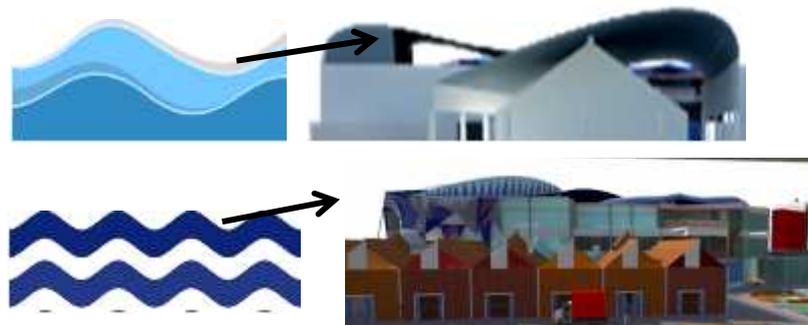
Penerapan kosep pada tema ke bangunan yang ada pada blok A dan blok B, penerapan tema menyesuaikan dengan karakteristik bangunan lama dan fungsi bangunan. Proses aplikasi tema terlihat pada gambar (a). Penerapan konsep tema *adaptive reuse* pada gambar (b). Bentuk dasar menggunakan bentuk ombak sebagai bentuk dasar pada bangunan baru, bentuk diterapkan untuk melaraskan bangunan lama dan bangunan baru dengan fungsi utama bangunan sebagai terminal wisata dan pendukung aktivitas wisata kawasan Pelabuhan Manado pada gambar (c). Konsep ruang luar pada gambar (d). Konsep ruang dalam pada gambar (e). Konsep struktur dan selubung pada gambar (f).



Gambar a..Skema aplikasi tema



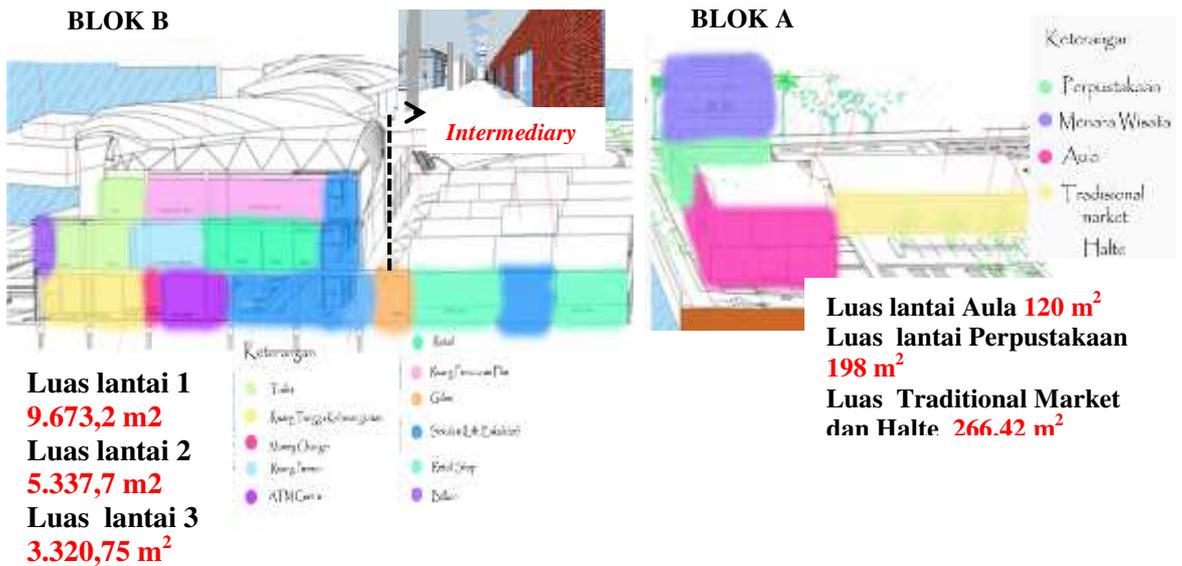
Gambar b. Penerapan konsep tema *adaptive reuse*



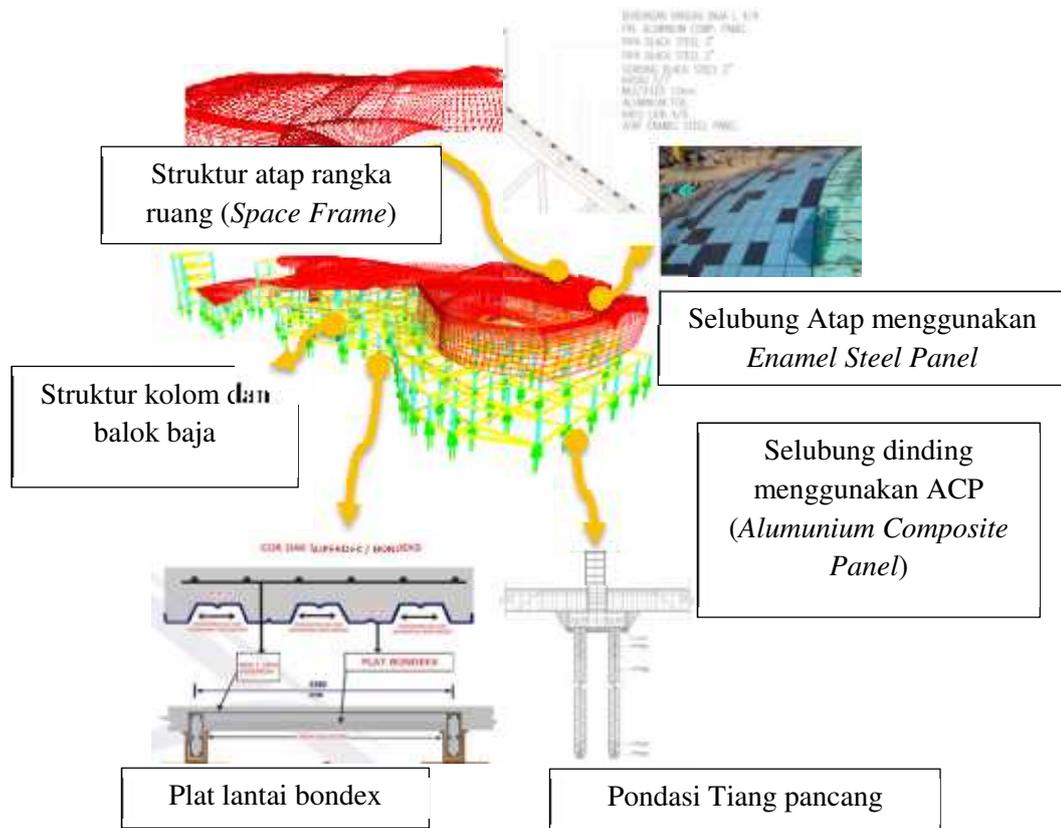
Gambar c. bentuk dasar bangunan baru



Gambar d. Konsep ruang luar



Gambar e. Konsep ruang dalam



Gambar f. Konsep struktur dan selubung

**HASIL PERANCANGAN**

Dari konsep-konsep yang dibuat dihasilkan hasil perancangan sebagai berikut : (a) prespektif mata burung kawasan Pelabuhan Manado yang telah direvitalisasi, (b) tampak dari laut ke terminal wisata, (c) tampak yang memperlihatkan bangunan lama dan baru, (d) interior ruang penghubung, (e) interior ruang keberangkatan, (f) eksterior dari kapal ke terminal wisata saat malam, (g) eksterior eks gudang Belanda yang telah direvitalisasi.



## PENUTUP

Perancangan objek menghasilkan desain baru dalam penataan Kawasan Pelabuhan Manado dan fungsi bangunan yang mempertahankan sejarah kawasan. Pengolahan kembali bangunan Eks gudang Belanda dengan konsep *Adaptive Reuse* menjadikan Kawasan Pelabuhan Manado menjadi area wisata yang berkonsep *waterfront city* dengan mempertahankan eksisting kawasan.

Penambahan pelayanan terminal wisata ke pulau-pulau wisata disekitar kota Manado dalam menjawab perubahan fungsi pelabuhan. Pendukung fasilitas kawasan dilengkapi dengan penzoningan area sesuai kebutuhan dan pengarah agar memudahkan informasi bagi pengunjung.

### Saran

- Dalam perwujudan pengubahan fungsi pelabuhan harus dikonsepsikan secara keseluruhan terhadap eksisting kawasan pelabuhan.
- Terkoneksinya ruang terbuka pelabuhan dengan eksisting kota Manado yang ada seperti patung lilin dan jembatan Soekarno.
- Pemeliharaan konservasi bangunan disekitar kawasan pelabuhan Manado yang memiliki nilai sejarah yang masih bisa dipertahankan agar menjadi citra dan keunikan kota Manado.

## DAFTAR PUSTAKA

- Australian Government Department of the Environment and Heritage. (2004). *Adaptive Reuse (preserving our past, building our future)*. Australia: The Royal Australian Institute of Architect.
- Ava. (2007). *Basics Interior Architecture, form+structure brooker+stone*. Singapore: AVA Book Production Pte.Ltd.
- Bollack, Françoise, A. (2013). *Old Buildings, New Forms(new directions in architectural transformation)*. China: The Monacelli Press.
- Menteri Perhubungan RI. (2015). Peraturan Menteri Perhubungan tentang Penyelenggaraan Terminal Penumpang Angkutan Jalan (Permen Perhubungan Nomor 132 tahun 2015). Bab 1 pasal 1 ayat 2 dan pasal 3 ayat 2.
- Moshaver, A. (2012). *Re Architecture: Old and New in Adaptive Reuse of Modern Industrial Heritage (paper 1421)*. Thesis Ryerson University, Canada.
- Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) Kota Manado tahun 2011-2031.
- Silomba, D. (2013). *Mengungkap perubahan arsitektur dan fungsi kawasan kota lama Manado sejak abad 16 hingga tahun 2012*. *Jurnal media matrasain*, 10, 50-62.
- Wilson, Corey, A. (2010). *Adaptive Reuse of Industrial Building in Toronto, Ontario*. Thesis Queen's University, Canada.
- Wongso, J. Strategi revitalisasi kawasan pusat Kota BukitTinggi. *Jurnal fakultas teknik sipil dan perencanaan jurusan teknik arsitektur Universitas Bung Hatta Padang*, 1-3.
- <http://manadopostonline.com/read/2016/10/18/Eks-Gudang-Belanda-Segera-Dijadikan-Terminal/18340>. Diakses 18 November 2016.
- <http://revitalisasikawasan-upn.blogspot.co.id/2012/05/revitalisasi-ditinjau-dari-berbagai.html> Diakses 26 Januari 2017
- [https://id.wikipedia.org/wiki/Kota\\_Manado](https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Manado) Diakses 03 Januari 2017
- <https://ypauwah.wordpress.com/2014/11/27/pelabuhan-manado-bagian-dari-terbentuknya-manado/>. Diakses 01 Februari 2017.
- <https://anakkelautan.wordpress.com/2014/11/17/pelabuhan-dan-terminal/>. Diakses 08 November 2016.