

**HUBUNGAN KETERSEDIAAN TANAH DENGAN
KAWASAN SIAP BANGUN DAN LINGKUNGAN SIAP BANGUN
DALAM PEMBANGUNAN KOTA BARU MANADO
(Studi di Kecamatan Mapanget Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara)**

Try Saut Martua Siahaan, Sutaryono, Westi Utami

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Jl. Tata Bumi No. 5 PO BOX 1216 Kode Pos 55293 Yogyakarta

Abstract: The high flow of urbanization and uneven population growth, led to the plan to move the downtown of Kota Baru Manado to Mapanget Sub-district. The Planning of development for Ready To Build Area (Kasiba) and Ready to Build Environment (Lisiba) is carried out by considering the potential of each region so creating an integrated Kasiba and Lisiba development. The research method that used was descriptive qualitative method with spatial approach. The method of analysis that conducted in this study was spatial analysis method with overlay technique that used GIS technology. Spatial analysis with overlay technique is a process of analyzing and integrating two or more different spatial data to obtain new spatial data. The overlay technique was implemented based on the integration model between the Kasiba and Lisiba Potential Region Map with the Kota Baru Manado's Land Availability Scale. Based on the research results could be seen that in the framework of preparation of Kasiba and Lisiba, Land Stewardship Scale provided the information of the use and control of land, the suitability of land use with RTRW and the availability of land. More than half of Mapanget Sub-district entered into the permitted land use zone and the remainder included into a limited/conditional permitted land use zone with a 59%: 41% ratio.

Keywords: land availability, kasiba and lisiba, Kota Baru Manado

Intisari: Tingginya arus urbanisasi dan pertumbuhan penduduk yang tidak rata menyebabkan adanya rencana untuk memindahkan pusat Kota Baru Manado ke Kecamatan Mapanget. Perencanaan pembangunan Kawasan Siap Bangun (Kasiba) dan Lingkungan Siap Bangun (Lisiba) dilaksanakan dengan memperhatikan potensi masing-masing daerah sehingga mewujudkan suatu pembangunan Kasiba dan Lisiba yang terpadu. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan keruangan (*spatial approach*). Metode analisis yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan metode analisis spasial dengan teknik tumpang susun (*overlay*) menggunakan teknologi SIG. Hasil penelitian menunjukkan dalam penyusunan Kasiba dan Lisiba, Neraca Penatagunaan Tanah memberikan informasi mengenai penggunaan dan penguasaan tanah, kesesuaian penggunaan tanah dengan RTRW serta ketersediaan tanah. Ketersediaan tanah untuk pembangunan berkelanjutan harus memperhatikan penggunaan, penguasaan, kemampuan tanah serta kerawanan terhadap bencana.

Kata Kunci: ketersediaan tanah, kasiba dan lisiba, Kota Baru Manado

A. Pendahuluan

Tingginya kebutuhan tanah untuk pembangunan merupakan salah satu masalah dalam penyediaan tanah. Perlunya peningkatan ketersediaan kawasan pembangunan untuk kepentingan umum guna mendukung penyelenggaraan pemerintahan dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. Tantangan pokok yang dihadapi dalam

pengelolaan pusat pemerintahan adalah belum adanya koordinasi yang tepat antar Instansi yang berwenang dalam pelaksanaan pembangunan pusat kota.

Pusat perkotaan merupakan salah kawasan strategis dalam melaksanakan pembangunan kota baru. Pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat juga mendorong tingginya laju alih fungsi lahan sebagai lahan pemukiman. Perencanaan pembangunan Kawasan Siap Bangun (Kasiba) dan Lingkungan Siap Bangun (Lisiba) dilaksanakan dengan memperhatikan potensi masing-masing daerah sehingga mewujudkan suatu pembangunan Kasiba dan Lisiba yang terpadu. Sangat diperlukan peningkatan ketersediaan kawasan untuk pemukiman yang terjangkau oleh masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendukung produktifitas dan kreatifitas masyarakat.

Pembangunan perumahan tidak lepas dari konsep dualisme yang menunjukkan adanya perbedaan antara bangsa kaya dan miskin, dan perbedaan antara berbagai golongan masyarakat yang terus meningkat. Dalam proses pembangunan Kasiba dan Lisiba, dualisme pembangunan perumahan tidak dapat dihindari. Salah satu permasalahan dalam pembangunan perumahan yakni banyaknya pengembang yang seringkali menyediakan perumahan yang tidak taat azas dan peraturan yang berlaku (Sutaryono 2012). Banyak pengembang yang memproses Sertipikat Hak Milik (SHM) yang tidak diawali dengan ijin lain yang dipersyaratkan. Dalam hal ini, status tanah sudah Hak Milik, akan tetapi legalitas lainnya tidak dipenuhi, yaitu:

1. Izin lokasi atau pemanfaatan tanah;
2. Perolehan Tanah;
3. Penyusunan Dokumen Lingkungan;
4. Penyusunan *Siteplan*;
5. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak terpenuhi.

Penerbitan Sertipikat Hak Milik seharusnya melalui lima tahapan di atas. Banyak konsumen yang merupakan masyarakat awam, tidak mengetahui proses diatas. Dapat disimpulkan bahwa status tanah tersebut legal, akan tetapi bangunan serta kawasan perumahan tersebut ilegal.

Kota Manado merupakan daerah dengan pertumbuhan penduduk yang cukup pesat. Saat ini Kota Manado telah memiliki Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) yang implementasinya terlihat tidak sesuai dengan apa yang direncanakan. Terutama pada wujud pola pemanfaatan ruang kota. Pengalihan fungsi ruang yang terjadi di Kota Manado berakibat pada menurunnya kualitas lingkungan. Padatnya pusat kota dengan bangunan-bangunan komersil menimbulkan dampak kemacetan di setiap ruas Kota Manado. Hal ini menyebabkan munculnya satu gagasan dari Pemerintah Kota Manado

untuk memindahkan pusat Kota Manado ke Kecamatan Mapanget dalam rangka Pembangunan Kota Baru Manado.

Kota Baru Manado hingga saat ini masih banyak terbuka peluang untuk investasi perumahan, dimana seperti digambarkan diatas kebutuhannya semakin meningkat. Adapun peluang-peluang yang dimaksud salah satunya adalah pengembangan kawasan pemukiman baru di Kasiba dan Lisiba pada kota baru Manado. Salah satu kelemahan pemerintah kota adalah tidak dilaksanakannya monitoring kesesuaian antara penggunaan tanah dengan neraca penatagunaan tanah. Untuk itu perlu diadakan analisis mengenai ketersediaan tanah yang dapat dimanfaatkan sebagai kawasan pemukiman di Kota Baru Manado.

Metode Penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan keruangan (*spatial approach*). Secara teknis, metode analisis yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan metode analisis spasial dengan teknik tumpang-susun (*overlay*) menggunakan teknologi SIG. Analisis spasial dengan teknik tumpang-susun (*overlay*) merupakan proses menganalisis dan mengintegrasikan dua atau lebih data spasial yang berbeda untuk memperoleh data spasial baru.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, pasal 23 ayat (3) huruf c menyebutkan, Ketersediaan tanah adalah perimbangan antara penggunaan dan pemanfaatan tanah serta penguasaan tanah pada fungsi kawasan yang memberikan gambaran tentang peluang dan kendala kegiatan pembangunan oleh pemerintah dan masyarakat. Ketersediaan tanah termasuk dalam neraca penatagunaan tanah. Analisis ketersediaan tanah bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai pola ketersediaan tanah dalam rangka kegiatan pembangunan.

Menurut Pasal 1 butir 15 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Kawasan siap bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan lingkungan hunian skala besar sesuai dengan rencana tata ruang. Sedangkan dalam Pasal 1 butir 16, Lingkungan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kavling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.

Kemudian dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 31/PERMEN/M/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Kawasan Siap Bangun

dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri, Pasal 1 butir 15 mendefinisikan bahwa, Kawasan Siap Bangun, selanjutnya disebut Kasiba dan Lisiba, adalah sebidang tanah yang fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar yang terbagi dalam satu lingkungan siap bangun atau lebih, yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang kawasan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota dan memenuhi persyaratan pembakuan pelayanan prasarana dan sarana lingkungan, khusus untuk Daerah Khusus Ibu kota Jakarta Rencana Tata Ruang Kawasannya ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibu kota Jakarta. Sedangkan pada butir 16 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 31/PERMEN/M/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri, Lingkungan Siap Bangun, selanjutnya disebut Lisiba, adalah sebidang tanah yang merupakan bagian dari Kasiba yang telah dipersiapkan dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan selain itu juga sesuai dengan persyaratan pembakuan tata lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan pelayanan lingkungan untuk membangun kavling tanah matang. Selain Lisiba terdapat Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri yang selanjutnya disebut Lisiba BS yaitu Lisiba yang bukan merupakan bagian dari Kasiba, yang dikelilingi oleh lingkungan perumahan yang sudah terbangun atau dikelilingi oleh kawasan dengan fungsi-fungsi lain.

Dalam rangka penetapan suatu kawasan menjadi Kasiba, pertama-tama harus memilih lokasi yang tepat. Calon lokasi Kasiba ini dipilih sesuai dengan kecenderungan perkembangan perumahan dan pemukiman yang tertuang dalam RUTR kota/perkotaannya, baik yang bersifat pembangunan baru maupun yang bersifat peremajaan. Pemilihan lokasi ini juga akan disesuaikan dengan rencana tahap pengembangan perumahan dan pemukiman (Purwantiasning 2007).

Menurut Sutaryono (2016, 2) secara substansial Neraca Penatagunaan Tanah akan menghasilkan data dan informasi berkenaan dengan perubahan penggunaan tanah, kesesuaian penggunaan tanah dengan RTRW dan analisis prioritas ketersediaan tanah. Dengan demikian Neraca Penatagunaan Tanah ini mempunyai *out come* berupa:

1. Peta Perubahan Penggunaan Tanah Pada Fungsi Kawasan, yang memberikan informasi berkenaan dengan luas, jenis perubahan dan lokasi perubahan penggunaan tanah dalam kurun waktu tertentu;

2. Peta Kesesuaian Penggunaan Tanah Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah yang berisi tentang kesesuaian dan ketidaksesuaian penggunaan tanah dengan arahan fungsi kawasan dalam RTRW. Informasi ini dapat digunakan untuk melakukan evaluasi terhadap RTRW maupun dalam pemberian izin pemanfaatan ruang;
3. Peta Ketersediaan Tanah. Peta ketersediaan tanah ini pada prinsipnya merupakan hasil analisis ketersediaan tanah mengacu pada penggunaan dan penguasaan tanah. Tanah-tanah yang belum digunakan secara intensif dan belum dikuasai dengan hak atas tanah (skala besar) dikategorikan sebagai tanah-tanah yang tersedia untuk berbagai kegiatan sesuai dengan tata ruang. Sedangkan tanah-tanah yang telah digunakan secara intensif dan telah dikuasai dengan hak atas tanah (skala besar) masih dikategorikan tersedia dalam rangka penyesuaian dan optimalisasi penggunaan tanah.
4. Peta Ketersediaan Tanah untuk Kegiatan atau Komoditas Tertentu. Ketersediaan Tanah untuk Kegiatan atau Komoditas Tertentu merupakan pengembangan dari analisis ketersediaan tanah. Tanah-tanah yang tersedia dianalisis lebih lanjut kesesuaiannya untuk pengembangan kegiatan atau komoditas tertentu yang dapat berkontribusi untuk pengembangan wilayah dan penyesuaian penggunaan tanah dengan tata ruang.

Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014-2034 mempunyai arti penting dan strategis dalam penataan ruang wilayah sejalan dengan perkembangan pembangunan di Kota Manado yang bejalan sangat cepat. Kecamatan Mapanget merupakan lokasi pengembangan Kasiba dan Lisiba dalam rangka pembangunan Kota Baru Manado. Pada Perda Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014, disebutkan bahwa lokasi pengembangan Kasiba dan Lisiba yaitu di Kelurahan Kima Atas dan Kelurahan Mapanget Barat Kecamatan Mapanget.

B. Peran Neraca Penatagunaan Tanah Serta Hubungan Ketersediaan Tanah dalam Penyusunan Kasiba dan Lisiba Kota Baru Manado

1. Ketersediaan Tanah Dalam Neraca Penatagunaan Tanah

Untuk mengetahui Ketersediaan Tanah maka dilakukan proses *overlay* peta potensi zonasi dan peta penguasaan dan kepemilikan tanah. Adapun pembuatan peta potensi zonasi dilakukan dengan menumpangsusunkan peta kesesuaian penggunaan tanah dengan peta wilayah tanah usaha. Secara ringkas kriteria penentuan potensi zonasi disajikan pada tabel di bawah ini:

Tabel 1. Kriteria Potensi Zonasi

NO	WTU	SESUAI	TIDAK SESUAI
1	Utama I	Diizinkan	Diizinkan/diperbolehkan terbatas/bersyarat
2	Utama II	Diizinkan	Diizinkan/diperbolehkan terbatas/bersyarat
3	Terbatas I	Diizinkan/diperbolehkan terbatas/bersyarat	Tidak Diizinkan
4	Terbatas II	Diizinkan/diperbolehkan terbatas/bersyarat	Tidak Diizinkan

Sumber: Neraca Penatagunaan Tanah Kecamatan Mapanget 2017

Langkah-langkah yang dilakukan dalam pembuatan peta ketersediaan tanah dalam penelitian ini memanfaatkan aplikasi *ArcGIS* 10.1 dalam keseluruhan tahap persiapan dan pengolahan.

a. Tahap persiapan

Pada tahapan persiapan ini dilakukan dengan mengumpulkan peta-peta kesesuaian penggunaan tanah, peta wilayah tanah usaha, peta penguasaan dan peta pemilikan tanah tahun 2017 skala 1:10.000 dalam format shapefile (shp). Peta kesesuaian penggunaan tanah diperoleh dengan cara melakukan *clip* shp dari peta kesesuaian penggunaan tanah Kota Manado yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Manado. Untuk peta wilayah tanah usaha juga diperoleh dengan melakukan *clip* dari shp peta wilayah tanah usaha diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Manado. Peta penguasaan dan pemilikan tanah diperoleh dengan melakukan *clip* shp dari peta penguasaan dan pemilikan tanah yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Manado.

b. Tahap pengolahan

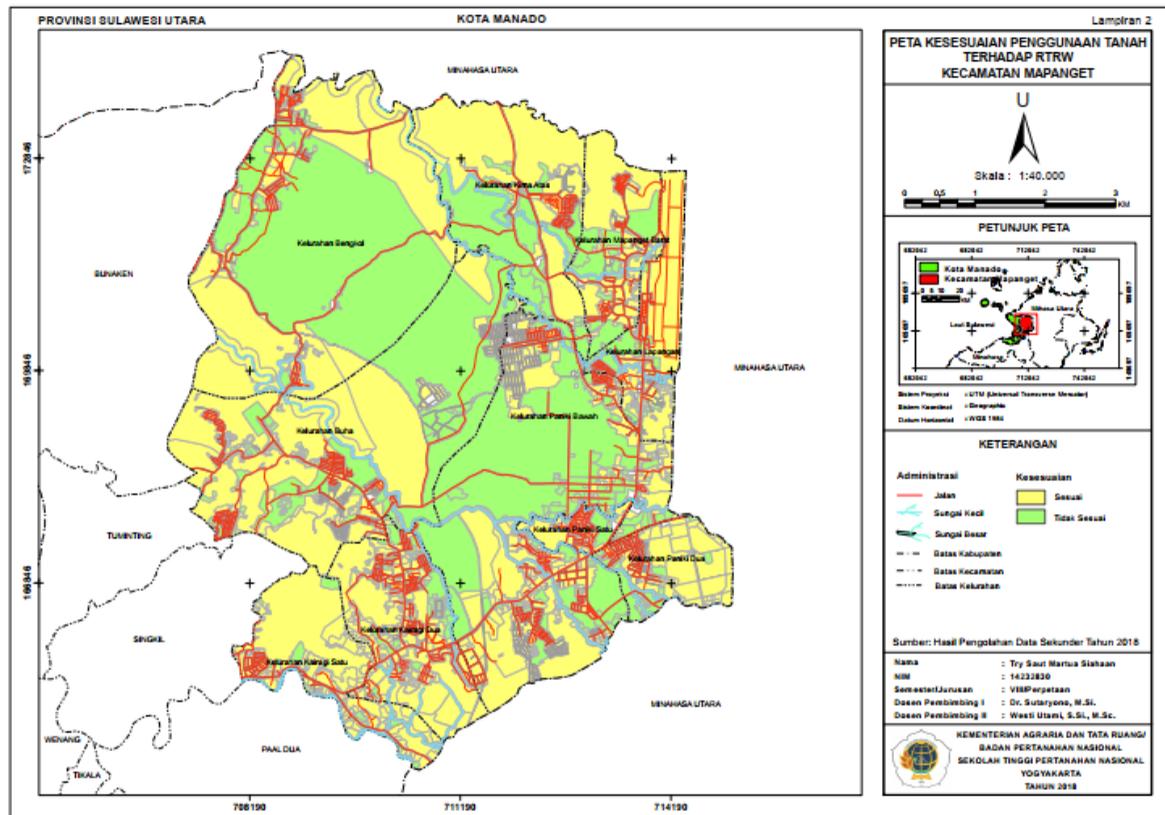
Pada tahap pengolahan dilakukan beberapa tahapan dimulai dari pembangunan basis data.

1) Pembuatan peta kesesuaian tanah

Peta kesesuaian penggunaan tanah diperoleh dengan melakukan *overlay* peta penggunaan tanah dengan peta RTRW. Peta penggunaan tanah Kecamatan Mapanget diperoleh dengan melakukan *clip* shp peta penggunaan tanah Kota Manado sehingga didapatkan peta penggunaan tanah Kecamatan Mapanget. Setelah didapatkan data shp penggunaan tanah Kecamatan Mapanget, maka dilakukan proses *overlay* antara shp peta penggunaan tanah Kecamatan Mapanget dengan Peta RTRW Kota Manado yang telah di

clip menjadi peta RTRW Kecamatan Mapanget. Dari hasil *overlay* diatas didapatkan *attribute table* yang selanjutnya dilakukan klasifikasi kesesuaian antara penggunaan tanah dengan tata ruangnya, apakah sesuai atau tidak antara penggunaan tanah dengan pe-runtukan tanahnya sesuai dengan tata ruang.

Gambar 1. Peta Kesesuaian Penggunaan Tanah Terhadap RTRW Kec.Mapanget

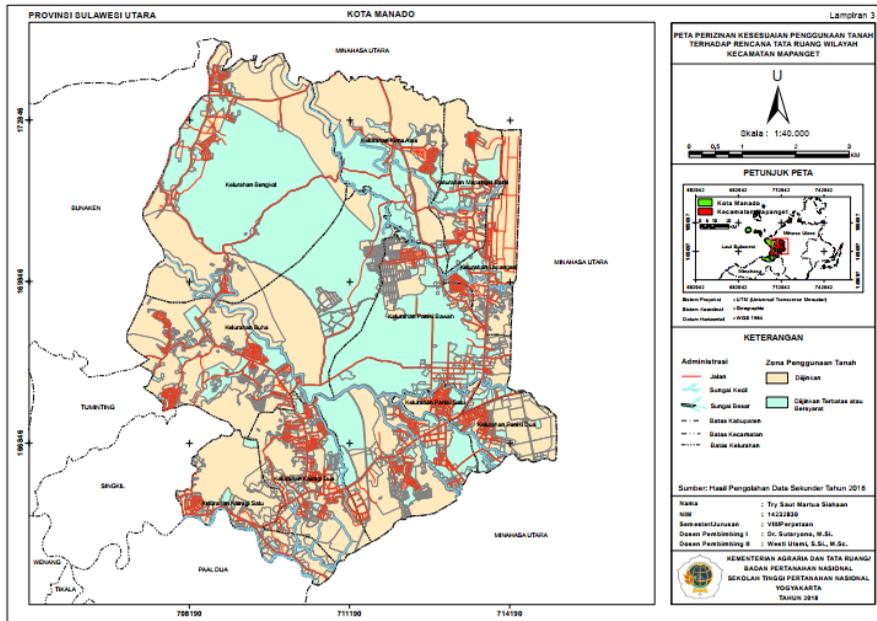


Sumber: Hasil Pengolahan Data Sekunder, 2018

2) Pembuatan Peta Potensi Zonasi

Langkah selanjutnya yaitu pembuatan peta potensi zonasi. Peta potensi zonasi dibuat dengan menumpangsusunkan shp peta kesesuaian dengan peta wilayah tanah usaha. Peta Wilayah tanah usaha Kecamatan Mapanget didapatkan dari proses *clip* shp Peta Wilayah Tanah Usaha Provinsi Sulawesi Utara. Seluruh wilayah Kecamatan Mapanget terletak pada Wilayah Tanah Usaha Iabc sehingga setelah ditumpangsusunkandengan peta kesesuaian penggunaan tanah di dapatkan shp dan *attribute tabel*.

Gambar 2. Peta Perizinan Kesesuaian Penggunaan Tanah Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kecamatan Mapanget

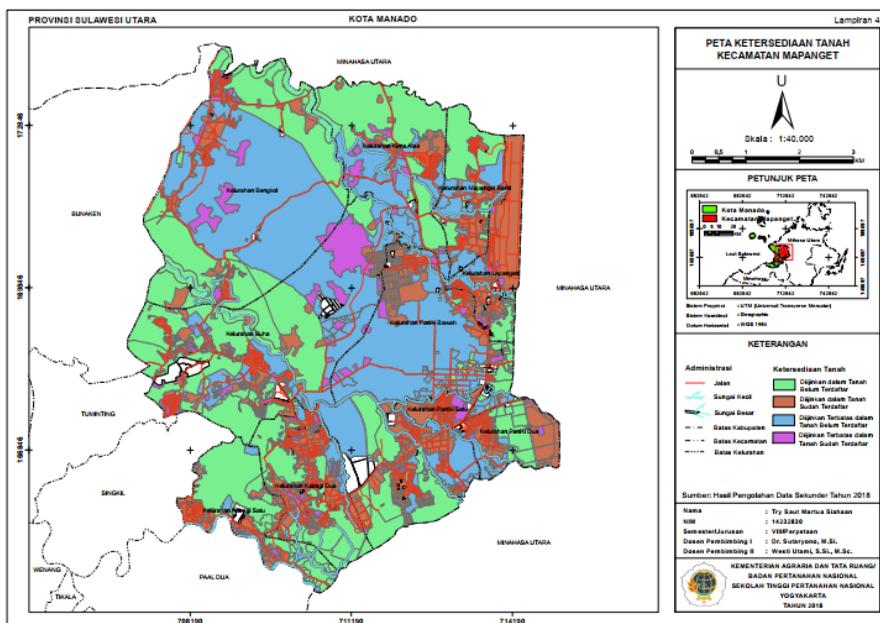


Sumber: Hasil Pengolahan Data Sekunder, 2018

c) Pembuatan Peta Ketersediaan Tanah

Peta ketersediaan tanah dibuat dengan cara menumpangsusunkan peta potensi zonasi tanah dengan peta penguasaan dan pemilikan Kecamatan Mapanget yang didapat dari hasil *clip shp* peta penguasaan dan pemilikan Kota Manado. Hasil dari proses *overlay* Peta Potensi Zonasi Tanah dengan Peta Penguasaan Tanah yaitu berupa peta Ketersediaan tanah yakni file shp beserta *attribute* tabelnya.

Gambar 3. Peta Ketersediaan Tanah Kecamatan Mapanget



Sumber: Hasil Pengolahan Data Sekunder, 2018

2. **Potensi Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun**

Untuk mengetahui potensi Kasiba dan Lisiba di Kecamatan Mapanget perlu dibuat Peta Potensi Kawasan Siap Bangun dan Peta Lingkungan Siap Bangun. Sebelum membuat Peta Potensi Kasiba dan Peta Lisiba, terlebih dahulu kita harus mengetahui persyaratan dan kriteria dalam pemilihan lokasi Kasiba dan Lisiba. Sesuai dengan Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun yang berdiri sendiri, persyaratan lokasi Kasiba dan Lisiba terdiri dari:

- a. Kajian pertumbuhan penduduk baik yang alamiah maupun migrasi mengacu pada data Badan Pusat Statistik (BPS).
- b. Kebutuhan rumah dapat didekati dengan melihat selisih antara jumlah rumah yang ada dengan jumlah Kepala Keluarga yang ada.
- c. Lokasi Kasiba dan Lisiba harus berada pada kawasan permukiman menurut rencana tata ruang wilayah Kabupaten/ Kota.
- d. Seluruhnya terletak dalam wilayah satu daerah administratif.
- e. Lokasi Kasiba dan Lisiba dapat dikembangkan mengikuti kecenderungan perkembangan yang ada atau untuk merangsang terjadinya pengembangan baru.
- f. Calon lokasi Kasiba dan Lisiba bukan / tidak merupakan tanah sengketa atau berpotensi sengketa.
- g. Dalam menentukan urutan prioritas calon-calon lokasi Kasiba dan Lisiba, pertimbangan utama sekurang-kurangnya strategi pengembangan wilayah, biaya terendah untuk pengadaan prasarana dan utilitas, berdekatan dengan tempat kerja atau lokasi investasi yang mampu menampung tenaga kerja.
- h. Lokasi Kasiba dan Lisiba yang akan ditetapkan mencakup lokasi yang belum terbangun yang mampu menampung sekurang-kurangnya 3.000 (tiga ribu) unit.
- i. Lokasi Kasiba dan Lisiba bagi tanah yang sudah ada permukimannya, akan merupakan integrasi antara pembangunan baru dan yang sudah ada sehingga seluruhnya menampung sekurang-kurangnya 3.000 (tiga ribu) unit.

Berdasarkan persyaratan dan kriteria diatas, maka diperlukan beberapa peta untuk membuat peta Kasiba dan Lisiba, di antaranya yaitu:

- a. Peta Kepadatan Penduduk.
- b. Peta Batas Administrasi.
- c. Peta RTRW.
- d. Peta Jaringan Jalan.
- e. Peta Penggunaan Lahan Eksisting.
- f. Peta Kawasan Rawan Bencana.

Peta Potensi Kasiba dan Peta Lisiba dibuat dengan cara tumpang-susun (*overlay*) peta-peta diatas sehingga didapatkan peta yang memenuhi syarat dan kriteria dalam pembangunan Kasiba dan Lisiba berkelanjutan. Langkah-langkah yang dilakukan dalam pembuatan peta ketersediaan tanah dalam penelitian ini memanfaatkan aplikasi *ArcGIS* 10.1 dalam keseluruhan tahap persiapan dan pengolahan.

a. Tahap persiapan

Pada tahapan persiapan ini dilakukan dengan mengumpulkan peta-peta yang sesuai dengan syarat dan kriteria pembangunan Kasiba dan Lisiba skala 1:10.000 dalam format *shapefile* (*shp*). Peta-peta diatas diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Manado.

b. Tahap pengolahan

Pada tahap pengolahan dilakukan beberapa tahapan dimulai dari pembangunan basis data dan perubahan kode daerah potensi Kasiba dan Lisiba.

1) Pembangunan Basis Data Daerah Potensi Kasiba dan Lisiba

Pembangunan basis data dilakukan dengan menumpang-susunkan peta ketersediaan tanah dengan peta kepadatan penduduk, peta rawan bencana, peta jaringan jalan, serta peta lereng sehingga didapatkan database baru yang akan kita lakukan proses pemberian kode daerah potensi Kasiba dan Lisiba. Setelah dilakukan proses *overlay* maka dilakukan proses penyesuaian jumlah *field* dan *attribute table*.

2) Perubahan kode daerah Potensi Kasiba dan Lisiba

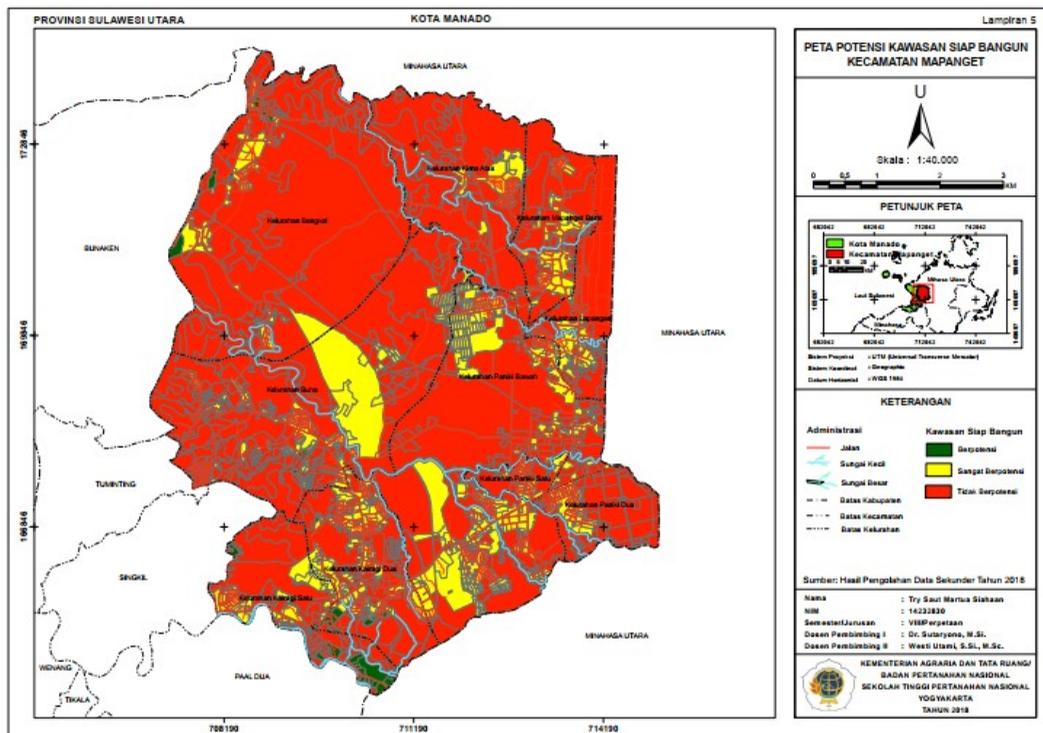
Proses *recoding* merupakan tindak lanjut dari proses reklasifikasi yang akan dilakukan pada *field* penggunaan, kesesuaian, kerawanan bencana, lereng serta kepadatan penduduk agar dihasilkan kode baru untuk mempermudah *query* penentuan kelas daerah potensi Kasiba dan Lisiba. Pada *attribute table* ditambahkan *field* baru dengan nama Daerah Potensi. *Recoding* dilakukan dengan menganalisis *field* kesesuaian, kerawanan, kepadatan serta kelerengan.

3) Penilaian Daerah Potensi Kasiba dan Lisiba

Proses penilaian daerah potensi Kasiba dilakukan dengan pemilihan satuan analisis kemudian menentukan daerah berdasarkan syarat kondisi penentuan kelas daerah potensi Kasiba. Berdasarkan *field* tersebut ditentukan daerah yang memiliki potensi dengan kelas Sangat Berpotensi, Berpotensi dan Tidak Berpotensi. Daerah sangat berpotensi merupakan daerah yang memiliki klasifikasi peruntukan yang sesuai dengan RTRW berupa pemukiman, termasuk kedalam zona penggunaan tanah diijinkan, termasuk ke dalam zona kerentanan gerakan tanah rendah, kepadatan penduduk rendah, memiliki kelerengan 0-2%. Daerah berpotensi merupakan daerah yang memiliki klasifikasi peruntukan yang sesuai dengan RTRW berupa pemukiman, termasuk kedalam zona penggunaan tanah diijinkan, termasuk ke dalam zona kerentanan gerakan tanah rendah,

kepadatan penduduk rendah, memiliki kelerengan 2-15%. Sedangkan daerah yang termasuk dalam klasifikasi daerah tidak berpotensi yaitu daerah yang memiliki klasifikasi peruntukan yang tidak sesuai dengan RTRW, daerah yang sesuai dengan RTRW akan tetapi peruntukan tidak untuk perumahan, termasuk kedalam zona penggunaan tanah diijinkan terbatas dan atau bersyarat, termasuk ke dalam zona kerentanan gerakan tanah rendah, kepadatan penduduk rendah, memiliki kelerengan 15-25%. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar 4 berikut ini.

Gambar 4. Peta Potensi Kawasan Siap Bangun Kecamatan Mapanget

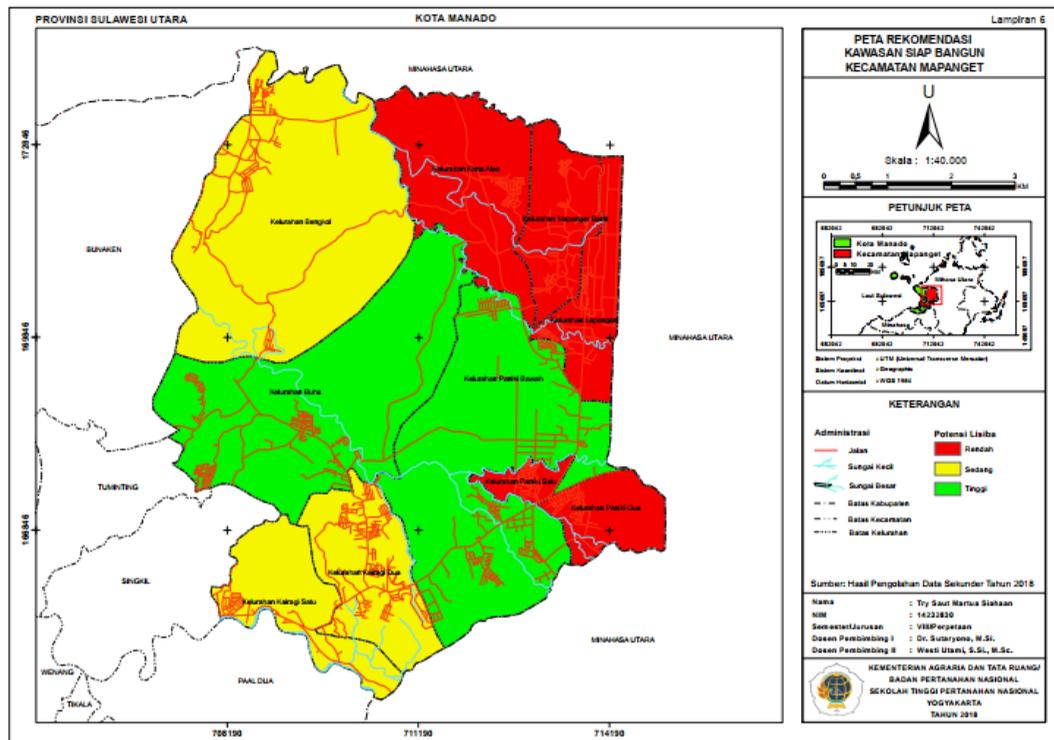


Sumber: Hasil Pengolahan Data Sekunder, 2018

Peta Rekomendasi Kawasan Siap Bangun merupakan peta yang menyajikan mengenai informasi ketersediaan tanah yang berdasarkan luas daerah per kelurahan yang memiliki potensi untuk dijadikan Kasiba. Proses *scoring* berdasarkan pada tabel luas potensi daerah Kasiba per kelurahan pada proses *symbology* pada Aplikasi ArcGIS dalam proses penentuan gradasi potensi. Penentuan kelas pada masing-masing faktor yang berpengaruh terhadap potensi wilayah untuk perencanaan wilayah pembangunan pariwisata daerah dimulai dengan menggabungkan faktor-faktor tersebut menjadi satu. Penentuan kelas dilakukan dengan penghitungan interval yang ada pada masing-masing faktor berdasarkan luas kemudian ditentukan rentang potensi menjadi 3 kelas yaitu tinggi, sedang dan rendah. Untuk kelas rendah yaitu kelurahan dengan luas potensi 21-

61 Ha diberi skor 1. Untuk kelas sedang yaitu kelurahan dengan luas potensi 62-123 Ha diberi skor 2 dan kelas tinggi yaitu kelurahan dengan luas potensi 124-321 Ha diberi skor 3. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar 5 dan Tabel 2 berikut ini.

Gambar 5. Peta Rekomendasi Kawasan Siap Bangun Kecamatan Mapanget



Sumber: Hasil Pengolahan Data Sekunder, 2018

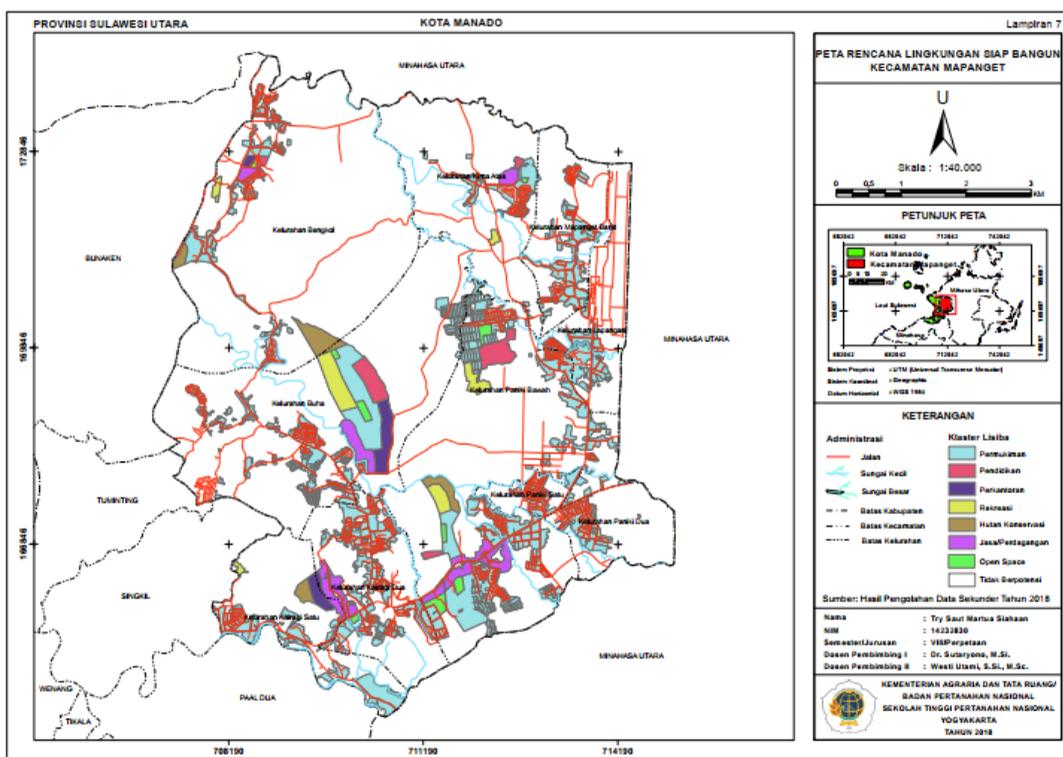
Tabel 2. Kelas dan Skor Faktor Luas Wilayah

NO	Kelurahan	Luas Potensi (Ha)	Kelas	Skor
1	Kelurahan Bengkol	99	Sedang	2
2	Kelurahan Buha	221	Tinggi	3
3	Kelurahan Kairagi Dua	123	Sedang	2
4	Kelurahan Kairagi Satu	81	Sedang	2
5	Kelurahan Kima Atas	48	Rendah	1
6	Kelurahan Lapangan	38	Rendah	1
7	Kelurahan Mapanget Barat	61	Rendah	1
8	Kelurahan Paniki Bawah	321	Tinggi	3
9	Kelurahan Paniki Dua	31	Rendah	1
10	Kelurahan Paniki Satu	21	Rendah	1

Sumber: Hasil Pengolahan Data Sekunder, Tahun 2018

Sedangkan untuk Peta Rencana Lisiba, proses penilaian Kriteria Lisiba dilakukan dengan pemilihan satuan analisis kemudian menentukan daerah berdasarkan syarat kondisi penentuan daerah yang memenuhi kriteria untuk dijadikan Lisiba. Dari *field* tersebut ditentukan daerah yang memiliki potensi dengan untuk dapat dijadikan klaster-klaster penggunaan tanah yang terdiri dari Pemukiman, Pendidikan, Perkantoran, Rekreasi, Hutan Konservasi, Jasa/Perdagangan, dan Ruang Terbuka. Dasar dari pengklasteran tersebut adalah syarat dan kriteria seperti pembuatan Kasiba kemudian ditambahkan dengan melihat jaringan jalan, penggunaan tanah, kesesuaian penggunaan dengan RTRW serta potensi terjadinya Rawan Bencana. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar 6 berikut ini:

Gambar 6. Peta Rencana Lingkungan Siap Bangun Kecamatan Mapanget



Sumber: Hasil Pengolahan Data Sekunder, 2018

3. Analisis Ketersediaan Tanah untuk Kasiba dan Lisiba

Analisis ketersediaan tanah dilakukan untuk mengetahui ketersediaan tanah yang dapat digunakan untuk kegiatan tertentu berdasarkan kesesuaian penggunaan tanah dan penguasaan/pemilikan tanah. Analisa ketersediaan tanah dilakukan dengan cara *superimpose* peta penggunaan tanah saat ini dengan Peta RTRW dengan mempertimbangkan aspek gambaran umum penguasaan tanah sehingga dapat teridentifikasi tanah-tanah yang dapat dikategorikan sebagai berikut:

- a. Tanah Tersedia apabila penggunaan tanahnya non budidaya dan belum ada penguasaan tanahnya dalam skala besar.
- b. Tanah Tidak Tersedia apabila penggunaan tanahnya budidaya dan telah ada penguasaan tanah skala besar atau telah diberikan ijin lokasi.

Tanah yang dikategorikan tersedia kemudian ditumpang susun (*overlay*) dengan RTRW Kota sehingga diperoleh ketersediaan tanah. Sedangkan tanah yang dikategorikan sebagai tanah tidak tersedia, ditumpang susun dengan peta kesesuaian penggunaan tanah dan RTRWK maka hasil yang diperoleh adalah:

- a. tanah-tanah yang sudah ada penguasaan tanah dan penguasaannya sudah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dan sebaliknya.
- b. tanah-tanah yang sudah ada penguasaan tanahnya namun tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Hasil analisa di atas kemudian disebut prioritas ketersediaan tanah dan diklasifikasikan sebagai berikut :

- a. Tersedia untuk kegiatan budidaya sesuai dengan fungsi kawasan.
- b. Tersedia bersyarat untuk kegiatan yang berfungsi lindung.
- c. Ada penguasaan tanah dan penggunaan tanahnya telah sesuai dengan fungsi kawasan.
- d. Ada penguasaan tanah namun penggunaan tanahnya tidak sesuai dengan fungsi kawasan. Hasil analisa ini akan dituangkan dalam bentuk peta dan tabel.

Analisis ketersediaan tanah pada kecamatan yang belum ditetapkan RDTR nya dilakukan melalui 2 tahapan kegiatan yaitu dengan membuat peta potensi zonasi dan membuat peta ketersediaan tanah. Untuk memperoleh informasi ketersediaan tanah terhadap kecamatan yang belum tersedia RDTR dilakukan *overlay* peta potensi zonasi dengan peta penguasaan dan pemilikan. Adapun kelas ketersediaan tanah pada Kecamatan Mapanget dibagi menjadi:

- a. Penggunaan/pemanfaatan tanah diijinkan dalam tanah yang sudah terdaftar (k1).
- b. Penggunaan/pemanfaatan tanah diijinkan terbatas dalam tanah yang sudah terdaftar (k2).
- c. Penggunaan/pemanfaatan tanah diijinkan dalam tanah yang belum terdaftar (k5).
- d. Penggunaan/pemanfaatan tanah diijinkan terbatas dalam tanah yang belum terdaftar (k6).

Berdasarkan peta kesesuaian tanah yang telah dibuat, didapatkan data kesesuaian penggunaan tanah dengan RTRW. Berdasarkan hasil *overlay* tersebut didapatkan data perbandingan kesesuaian penggunaan tanah yakni sebanyak 51% penggunaan tanah sesuai dengan tata ruang dan sebanyak 49% tidak sesuai dengan tata ruang. Tingginya angka ketidaksesuaian disebabkan karena Kecamatan Mapanget belum ada RDTR se-

hingga penggunaan tanah tidak sesuai dengan peruntukan pada RTRW. Banyaknya perencanaan pembangunan berkelanjutan yang belum sesuai dengan pola arahan tata ruang. Contohnya yaitu banyaknya lokasi perumahan di Kecamatan Mapanget yang masih diperuntukan untuk daerah pertanian dan perkebunan akan tetapi kondisi eksisting dilapangan sudah berupa pemukiman. Sedangkan untuk peta potensi zonasi dari hasil analisis peta potensi zonasi didapatkan data luasan kelas tanah usaha dapat dilihat pada tabel 4.

Tabel 3. Potensi Zonasi Kecamatan Mapanget.

No	RTRW	Zonasi Potensi		
		Zona PT Diizinkan	Zona PT Diizinkan Terbatas/Bersyarat	Zona PT Tidak Diizinkan
		Luas (Ha)	Luas (Ha)	Luas (Ha)
1	Hankam	2		
2	Pelayanan Umum	130	23	
3	Perdagangan&Jasa	25	9	
4	Perkantoran	8	2	
5	Pertanian	1616	46	
6	Perumahan	913	1918	
7	Resapan Air	8	1	
8	Ruang Terbuka Hijau	63	28	
9	Sempadan Sungai	171	5	

Sumber: Hasil Analisis Potensi Zonasi, Tim Penyusun Laporan Neraca Penatagunaan Tanah Kecamatan Mapanget Tahun 2016

Berdasarkan tabel potensi zonasi Kecamatan Mapanget, diketahui bahwa lebih dari separuh wilayah Kecamatan Mapanget masuk kedalam zona penggunaan tanah diizinkan dan sisanya termasuk kedalam zona penggunaan tanah diizinkan terbatas/bersyarat dengan perbandingan 59%:41%. Dapat kita lihat bahwa sebanyak 41% penggunaan tanah di Kecamatan Mapanget masih harus diawasi penggunaan dan perkembangannya dalam rangka pengembangan Kasiba dan Lisiba yang berkelanjutan. Daerah tersebut juga masih harus disesuaikan dengan pola arahan ruang yang berlaku dalam rangka pembangunan Kota Baru Manado yang berkelanjutan.

Hasil *overlay* dari peta kesesuaian penggunaan tanah dengan peta potensi zonasi menghasilkan peta ketersediaan tanah. Berdasarkan tabel analisis potensi zonasi dapat

dilihat bahwa di wilayah Kecamatan Mapanget tidak ditemukan lokasi yang dinyatakan “tidak disetujui” penguasaan atau peruntukannya. Hal ini disebabkan karena wilayah Kecamatan Mapanget termasuk kedalam zona wilayah tanah usaha utama I a, b dan c yang dapat diberikan izin serta diberikan izin terbatas/bersyarat. wilayah utama Ia, b dan c memiliki potensi untuk dikembangkan menjadi daerah yang mendukung kehidupan sosial dan perekonomian di lingkungan sekitarnya sehingga ketidaksiapaannya harus dibatasi dan diawasi oleh pemerintah setempat demi terselenggaranya pembangunan berkelanjutan.

4. Analisis Daerah Potensi Kasiba dan Lisiba

Analisis Daerah Potensi Kasiba dan Lisiba dilakukan untuk mengetahui daerah yang memiliki potensi untuk dapat dikembangkan menjadi Kasiba dan Lisiba untuk pengembangan perekonomian dan investasi dalam pembangunan perumahan yang layak huni demi mendukung pembangunan berkelanjutan. Analisa daerah potensi Kasiba dan Lisiba dilakukan dengan cara *superimpose* peta ketersediaan tanah saat ini dengan Peta penunjang pembangunan Kasiba dan Lisiba dengan mempertimbangkan aspek bebas bencana, terjaganya stabilitas lingkungan, adanya sarana infrastruktur serta pembentukan kohesi sosial.

Berdasarkan peta daerah potensi Kasiba yang telah dibuat, didapatkan data luas daerah berpotensi untuk dijadikan Kasiba per kelurahan di Kecamatan Mapanget yang dapat kita lihat pada tabel 4.

Tabel 4. Luas Daerah Potensi Kasiba Kecamatan Mapanget

No	Nama Kelurahan	Sangat Berpotensi (m ²)	Berpotensi (m ²)	Tidak Berpotensi (m ²)
1	Kelurahan Bengkol	840427	149969	11128333
2	Kelurahan Buha	2199648	92183	8111414
3	Kelurahan Kairagi Dua	1131493	104499	2411546
4	Kelurahan Kairagi Satu	533220	279480	2187187
5	Kelurahan Kima Atas	476416	0	4629720
6	Kelurahan Lapangan	381362	0	1883227
7	Kelurahan Mapanget Barat	613097	0	2007555
8	Kelurahan Paniki Bawah	3207669	0	7620716
9	Kelurahan Paniki Dua	313451	0	1511101
10	Kelurahan Paniki Satu	213960	0	366637

Sumber: Hasil Pengolahan Data Sekunder, Tahun 2018

Berdasarkan tabel 4 dapat dilihat bahwa setiap daerah memiliki potensi untuk dijadikan Kasiba dan Lisiba. Dapat dilihat bahwa Kelurahan Paniki Bawah memiliki daerah potensi yang paling luas untuk dijadikan Kasiba dan Lisiba. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014-2034 disebutkan bahwa lokasi Pengembangan Kasiba dan Lisiba di Kelurahan Kima Atas dan Kelurahan Mapanget Barat. Berdasarkan hasil analisis diatas, ternyata kelurahan lainnya juga memiliki potensi untuk dijadikan lokasi Pengembangan Kasiba.

5. Peran Neraca Penatagunaan Tanah dalam Penyusunan Peta Daerah Potensi Kasiba dan Lisiba

Peningkatan populasi penduduk yang tinggi dipengaruhi oleh membaiknya daya beli masyarakat. Tingginya permintaan akan perumahan menyebabkan bisnis perumahan menjadi primadona dalam penyelenggaraan perumahan untuk hunian masyarakat. Kebijakan pembangunan perumahan telah menempatkan Kecamatan Mapanget menjadi target dalam pembangunan Kasiba dan Lisiba guna mendukung pembangunan Kota Baru Manado yang berkelanjutan. Pemenuhan akan pemukiman harus diwujudkan dengan membangun kawasan pemukiman berskala besar yang terencana agar tercipta pembangunan berkelanjutan demi tercapainya tujuan:

- a. Terciptanya kawasan pemukiman yang tersusun atas satuan-satuan lingkungan pemukiman bagi masyarakat.
- b. Terintegrasinya kualitas lingkungan perumahan yang diiringi dengan peningkatan kualitas hidup masyarakat.

Pembangunan Kasiba dan Lisiba diarahkan untuk mewujudkan kawasan serta lingkungan yang berimbang meliputi adanya pembangunan rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah dengan perbandingan dan kriteria tertentu yang dapat menampung secara serasi disertai dengan adanya fasilitas, sarana serta prasarana pendukung. Dalam pembangunan Kasiba dan Lisiba perlu memperhatikan penataan tanah dan ruang agar tidak terjadinya ketidaksesuaian penggunaan tanah. Pengawasan dari Pemerintah Daerah dalam pembangunan Kasiba dan Lisiba merupakan kunci sari terlaksananya pembangunan yang sesuai dengan pola ruang dan struktur ruang masing-masing wilayah.

Dari 10 kelurahan yang ada di Kecamatan Mapanget telah banyak didirikan perumahan. Berdasarkan hasil analisis Daerah Potensi Kasiba dan Lisiba, semua kelurahan di Kecamatan Mapanget memiliki potensi untuk menjadi daerah pengembangan Kasiba dan Lisiba. Neraca penatagunaan tanah meliputi neraca

perubahan penggunaan tanah, neraca kesesuaian penggunaan tanah terhadap RTRW dan neraca prioritas ketersediaan tanah. Pada proses pembuatan peta potensi Kasiba dan Lisiba, neraca penatagunaan tanah yang dipakai adalah neraca ketersediaan. Neraca ketersediaan tanah menyajikan informasi mengenai ketersediaan tanah yang yang dapat dijadikan bahan informasi dalam penyediaan tanah untuk pembangunan kota.

Berdasarkan neraca ketersediaan tanah dapat diketahui daerah mana yang diizinkan untuk dilakukan pembangunan, diizinkan bersyarat untuk dilakukan pembangunan, diizinkan terbatas untuk dilakukan pembangunan serta daerah mana yang tidak diijinkan untuk dilakukan pembangunan. Selain itu juga neraca ketersediaan tanah berisi tentang kesesuaian penggunaan tanah dengan tata ruang, informasi daerah potensi zonasi tanah serta status penguasaan dan kepemilikan sehingga dapat diketahui daerah mana yang memiliki potensi untuk dapat dikembangkan menjadi daerah Kasiba dan Lisiba guna pembangunan Kota Baru Manado yang berkelanjutan.

Neraca ketersediaan tanah yang ditumpangsusunkan dengan peta kerawanan bencana, peta kepadatan penduduk, peta jaringan jalan serta peta lereng akan menghasilkan informasi mengenai daerah yang memiliki potensi untuk dijadikan daerah pengembangan Kasiba dan Lisiba sesuai dengan syarat dan kriteria pemilihan lokasi Kasiba dan Lisiba yang bebas bencana, tidak merusak lingkungan, tersedianya infrastruktur pendukung serta dapat membentuk kohesi sosial bagi masyarakat didalamnya. Peta Daerah Potensi Kasiba dan Lisiba dapat dijadikan acuan bagi Kantor Pertanahan dan Pemerintah Kota Manado dalam rangka pembangunan yang berkelanjutan. Hal ini selain dapat meningkatkan perekonomian masyarakat juga dapat membantu Pemerintah dalam usaha mempersiapkan lahan hunian bagi masyarakat.

Perencanaan pembangunan Kasiba dan Lisiba berdasarkan informasi yang disediakan oleh neraca penatagunaan tanah akan dapat berjalan dengan baik melalui strategi pengelolaan dan sosialisai kepada masyarakat. Kegiatan pembangunan Kasiba dan Lisiba merupakan kegiatan multisektoral yang melibatkan banyak *stakeholder*. Adanya peran serta kantor pertanahan sebagai penyedia informasi penggunaan tanah yang tersedia dalam neraca penatagunaan tanah merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perencanaan pembangunan Kota Baru.

C. Hubungan Ketersediaan Tanah Dengan Kasiba dan Lisiba Kota Baru Manado

1. Kebutuhan Tanah untuk Kasiba dan Lisiba

Pembangunan nasional merupakan agenda pemerintahan pusat yang harus dilakukan secara merata di seluruh wilayah Republik Indonesia. Salah satu perwujudan pembangunan nasional yaitu pelaksanaan pembangunan infrastruktur sesuai dengan

kaidah pembangunan berkelanjutan. Pembangunan berkelanjutan tersebut harus mendukung peningkatan ekonomi masyarakat serta tetap menjaga keseimbangan daya dukung lingkungan agar terhindar dari bencana.

Kondisi ancaman berbagai jenis bencana, tingginya jumlah korban yang dapat diakibatkan bencana, serta bagaimana masyarakat memperoleh tanah untuk lokasi evakuasi/memperoleh tanah untuk hidup lebih aman merupakan tanggung jawab pemerintah (Utami 2014, 672). Salah satu tugas Pemerintah Daerah adalah pembuatan perencanaan infrastruktur dan pengembangan wilayah berdasarkan ketentuan perundang-undangan.

Tingginya pertambahan penduduk menyebabkan semakin meningkatnya kebutuhan akan pemukiman serta semakin berkembangnya area pemukiman baik terencana maupun tidak terencana. Semakin berkembangnya area pemukiman, menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan layanan perkotaan berupa kebutuhan akan air bersih, jaringan listrik dan telepon, transportasi, fasilitas kesehatan serta fasilitas pendidikan. Kunci dalam mendukung pemenuhan kebutuhan tersebut yaitu perlunya suatu perencanaan yang matang dalam menghadapi perkembangan Perkotaan. Pentingnya pemenuhan kebutuhan masyarakat akan pemukiman merupakan salah satu pekerjaan vital bagi Pemerintah Pusat dan Pemerintah daerah. Demi mewujudkannya diperlukan perpaduan antar infrastruktur dan pengembangan kawasan sesuai dengan perencanaan ruang saat ini.

Kebijakan pembangunan perumahan diarahkan menuju pengembangan kawasan perumahan berskala besar. Agar terwujud Kasiba dan Lisiba dalam usaha memenuhi kebutuhan tanah untuk pemukiman diperlukan penyusunan Rencana Rinci Tata Ruang Kasiba dan Lisiba untuk pembangunan rumah sebagai landasan hukum yang pasti. Pentingnya pembangunan Kasiba dan Lisiba yaitu untuk mengarahkan pertumbuhan Penduduk Kota Manado agar terbentuk kawasan yang dapat dijadikan daerah pemukiman masyarakat agar terjadi pemerataan penyebaran kepadatan penduduk.

Kecamatan Mapanget merupakan daerah yang cocok untuk dikembangkan menjadi Pusat Kota Baru Manado. Pembangunan Kasiba dan Lisiba sebagai pendukung penyelenggaraan pembangunan berkelanjutan dalam penyediaan perumahan yang layak huni dan terjangkau bagi masyarakat. Pembangunan Kasiba dan Lisiba juga dapat mendorong pertumbuhan pengembangan ekonomi dan sebagai upaya preventif dalam pencegahan tumbuhnya pemukiman kumuh di Kota Manado. Dalam rangka pemenuhan tanah untuk Kasiba dan Lisiba, perlu dilakukan evaluasi lokasi Kasiba dan Lisiba yang harus memenuhi persyaratan sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat RI. No. 31/PERMEN/M/2006 yaitu:

a. Bebas bencana

Walaupun berada dekat dengan Gunung Lokon dan Gunung Mahawu, Kecamatan Mapanget berdasarkan peta kawasan rawan bencana gunung api berada pada wilayah yang bebas bencana gunung api. Selain itu Kecamatan Mapanget juga tidak masuk dalam daerah yang memiliki potensi bencana tanah longsor dan bencana banjir. Untuk potensi gempa, walaupun aktifitas gunung berapi sedang tinggi, maka gempa vulkanik yang terjadi tidak akan relatif besar getarannya.

b. Tidak Merusak Lingkungan

Berdasarkan peta lereng, Kecamatan Mapanget termasuk kawasan yang berada pada lereng 0-2% sehingga sangat kecil kemungkinan adanya tindakan *cut-fill* dalam pelaksanaan pembangunan Kasiba dan Lisiba.

c. Mudah dalam penyediaan infrastruktur

Kecamatan Mapanget telah didukung oleh penyediaan jalan mulai dari jalan arteri hingga jalan lokal. Untuk *supply* air bersih didapat dari sistem air bersih Kota Manado. Selain itu juga kebutuhan akan air serta drainase didukung dengan adanya Sungai Paniki, Sungai Kima dan sungai-sungai kecil lain yang melewati Kecamatan Mapanget.

d. Mudah membentuk kohesi sosial

Kawasan Kasiba dan Lisiba harus berada pada lahan yang relatif kosong dan tidak bersinggungan langsung dengan kawasan pemukiman yang sudah terbangun.

Pembangunan Kasiba dan Lisiba di Kecamatan Mapanget perlu memperhatikan pola Ruang dan Struktur Ruang, pola ruang Kasiba yang baik harus memperhatikan pembangunan dan pengembangan kawasan lindung serta kawasan budidaya dan persebaran penduduk. Adapun kawasan budidaya yang dimaksud berupa kawasan pemukiman, perdagangan dan jasa, kesehatan dan pendidikan. Sedangkan untuk kawasan lindung yaitu sempadan jalan, ruang terbuka hijau serta jalur hijau.

Perkembangan Kecamatan Mapanget dipengaruhi oleh semakin padatnya Pusat Kota Manado sehingga diperlukan pemindahan Pusat Kota demi mengurangi kepadatan penduduk di Pusat Kota Manado dan mengurangi dampak kerusakan lingkungan akibat pembangunan yang tidak merata. Adanya perkembangan tersebut mengakibatkan semakin tingginya permintaan lahan untuk pembangunan Kasiba dan Lisiba. Pembangunan Kasiba dan Lisiba dilaksanakan oleh Pemerintah, masyarakat dan pihak swasta. Semakin tingginya laju pertumbuhan pendudukan, maka akan mendorong pembangunan oleh masyarakat dan swasta sehingga akan menjadi tidak terkendali. Untuk mengatasi hal tersebut, Pemerintah harus melakukan pengembangan Kasiba dan Lisiba untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

Pembangunan Kasiba dan Lisiba membutuhkan kajian lebih lanjut dengan memperhatikan adanya efektivitas yang dapat meningkatkan nilai investasi demi perkembangan perekonomian di Kawasan Mapanget dalam rangka pembangunan Kota Baru Manado yang berkelanjutan. Pembangunan Kasiba dan Lisiba memerlukan komposisi peruntukan lahan berupa klaster klaster yaitu pemukiman, pendidikan, perkantoran, rekreasi, hutan konservasi, Jasa/Perdagangan serta Lahan terbuka. Kasiba dan Lisiba yang baik harus memiliki sarana dan prasarana yang dapat menunjang kehidupan masyarakat baik berupa fasilitas sosial, fasilitas umum, utilitas umum, transportasi dan ruang terbuka. Selain itu Kasiba dan Lisiba juga harus memiliki sarana lingkungan dan sarana investasi yang memadai.

2. Ketersediaan Tanah untuk Pembangunan

Dalam rangka pembangunan berkelanjutan, para pengembang dalam rencana nya melakukan pembangunan pemukiman perlu mencari informasi mengenai ketersediaan tanah. Menurut Karyoedi (1993, 36), sejalan dengan cepatnya pertumbuhan penduduk kota, maka konsekuensinya dibutuhkan perumahan dalam jumlah besar. Informasi ketersediaan tanah merupakan informasi spasial yang menyajikan informasi berupa sket lokasi yang telah dilakukan analisis dengan mempertimbangkan Tataruang Wilayah, kawasan hutan, kemampuan tanah serta pendaftaran tanah. Informasi ketersediaan tanah belum mempertimbangkan izin-izin yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah setempat, penguasaan/pemilikan tanah oleh masyarakat yang belum terdaftar serta permasalahan sosial pada lokasi tersebut.

Neraca penatagunaan tanah menyajikan informasi ketersediaan tanah berupa daerah yang dapat diberikan izin penggunaan/pemanfaatan, diberikan izin penggunaan/pemanfaatan terbatas, izin penggunaan/pemanfaatan bersyarat dan tidak diizinkan untuk dilaksanakan penggunaan/pemanfaatan. Selain itu juga neraca ketersediaan tanah menyajikan informasi mengenai kesesuaian penggunaan tanah dengan arahan RTRW. Sehingga dalam pelaksanaan pembangunan Kasiba dan Lisiba dapat diarahkan ke daerah yang sesuai dengan peruntukannya pada RTRW yaitu daerah pemukiman.

Ketersediaan tanah yang terbatas merupakan hambatan dalam pelaksanaan pembangunan berkelanjutan. Dalam mewujudkan pembangunan Kasiba dan Lisiba, ketersediaan tanah yang terbatas di daerah perkotaan harus segera diatasi oleh pemerintah. Pembangunan Kasiba dan Lisiba merupakan salah satu kunci dalam mengatasi masalah "*backlog*" atau kekurangan perumahan bagi warga miskin di tanah air. Dominasi yang dilakukan oleh pengembang swasta semakin memperparah pembangunan Pemukiman di Indonesia.

Proses pembangunan Kasiba dan Lisiba yang berkelanjutan sangat dipengaruhi dengan pertumbuhan penduduk. Dalam proses penyediaan tanah perlu diketahui daya tampung suatu daerah. Diperlukan data proyeksi penduduk sebagai berikut:

Tabel 5. Angka Pertumbuhan Penduduk Rata-Rata Pertahun dan Proyeksi Jumlah Penduduk Kota Manado

No	Kecamatan	Tahun 2010	Angka Pertumbuhan Penduduk Rata-rata Per Tahun (%)	Proyeksi Jumlah Penduduk (Jiwa)			
				Tahun 2015	Tahun 2020	Tahun 2025	Tahun 2030
1.	Malalayang	60.924	2,73	69.707	79.756	91.253	104.408
2.	Sario	27.041	-0,12	26.879	26.718	26.558	26.399
3.	Wanea	65.992	2,39	74.264	83.573	94.049	105.838
4.	Wenang	38.774	0,43	39.615	40.474	41.352	42.248
5.	Tikala	82.558	3,29	97.062	114.115	134.163	157.734
6.	Mapanget	50.523	2,25	56.468	63.114	70.541	78.842
7.	Singkil	56.873	4,14	69.662	85.326	104.513	128.014
8.	Tuminting	58.250	5,34	75.555	98.001	127.115	164.878
9.	Bunaken	21.560	3,33	25.397	29.917	35.241	41.512
Jumlah/Total		462.495	2,81	534.609	620.994	724.785	849.873

Sumber: https://www.academia.edu/8713089/Laporan_Perencanaan_Kasiba

Berdasarkan Tabel 5 dijelaskan proyeksi jumlah penduduk Kecamatan Mapanget pada tahun 2015 berjumlah 56.468 jiwa. Hal ini berarti diperkirakan pada tahun 2015 jumlah penduduk Kecamatan Mapanget akan bertambah sebanyak 5.945 jiwa atau sekitar 1.189 KK. Dengan demikian pada tahun 2015 diperkirakan akan dibutuhkan jumlah rumah sebanyak 1.189 unit. Sedangkan untuk Kota Manado secara keseluruhan jumlah penduduk diperkirakan akan bertambah sebanyak 72.114 jiwa dan akan membutuhkan rumah sekitar 14.422 unit. Demi memenuhi kebutuhan diatas perlu dilakukan perencanaan pengembangan Kasiba dan Lisiba baik oleh Pemerintah maupun pihak Swasta.

Banyaknya pengembang swasta yang melakukan komersialisasi tanah perkotaan semakin memperparah spekulasi serta monopoli tanah untuk kegiatan pembangunan perumahan. Untuk mengatasi hal tersebut Pemerintah Kota Manado melalui Perda No. 1/2014 menetapkan Kasiba dan Lisiba dipusatkan pada Kecamatan Mapanget. Dalam rangka menekan perubahan penggunaan tanah maka pemerintah dalam hal pemberian

izin lokasi harus memperhatikan pertimbangan teknis yang diberikan oleh Kantor Pertanahan guna menjaga daya dukung lingkungan. Monitoring terhadap pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang swasta harus dapat dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka peningkatan ketersediaan tanah untuk pembangunan Kasiba dan Lisiba pada Kecamatan Mapanget perlu dilakukan identifikasi dan inventarisasi terhadap tanah-tanah yang memiliki potensi untuk dijadikan Kasiba dan Lisiba. Pembangunan Kasiba dan Lisiba harus dapat menyelesaikan permasalahan penyediaan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Kecamatan Mapanget sebagai salah satu Kecamatan Pendukung Pusat Kota Manado merupakan lokasi yang sangat strategis untuk dijadikan Pusat Kota Baru Manado atau sebagai pendukung Pusat Kota yang sudah ada. Berdasarkan hasil analisis Peta Daerah Potensi Kasiba dan Lisiba, Kecamatan Mapanget memiliki potensi untuk dikembangkan menjadi daerah Kasiba dan Lisiba.

3. Hubungan Ketersediaan Tanah dengan Kebutuhan Tanah untuk Pembangunan Kota Baru Manado

Laju perkembangan pembangunan serta teknologi yang semakin cepat juga diimbangi dengan penambahan penduduk yang semakin cepat. Peningkatan jumlah penduduk di perkotaan menyebabkan semakin rumitnya permasalahan pemukiman. Luas tanah yang tetap sementara penduduk semakin meningkat memaksa pemerintah untuk mencari solusi dalam menyelesaikan permasalahan pemukiman. Kebutuhan perumahan dapat dipenuhi dengan adanya kerja antara Pemerintah dengan masyarakat serta pihak swasta. Akan tetapi pembangunan perumahan yang tidak memperhatikan syarat dan kriteria akan menimbulkan masalah yang dapat mengancam keberlangsungan kawasan lindung. Salah satu langkah yang dilakukan Pemerintah yaitu mengembangkan kawasan untuk dijadikan kawasan pemukiman berskala besar yaitu berupa Kasiba dan Lisiba.

Pemerintah daerah sebagai pemegang kekuasaan dalam menentukan kebijakan pembangunan daerah harus mempertimbangkan potensi sumberdaya yang dimiliki baik itu sumberdaya yang dapat diperbaharui maupun yang tidak dapat diperbaharui. Dalam rangka pembangunan Kota Baru Manado, Pemerintah Kota Manado dalam pengambilan kebijakan harus mengacu pada kebijakan yang memperhatikan keseimbangan antara berbagai sektor baik berupa sarana dan prasarana maupun faktor-faktor lain yang dapat mendukung terselenggaranya pembangunan Kota Baru Manado. Lokasi pembangunan Kota Baru Manado direncanakan akan dibangun pada Kecamatan Mapanget. Penetapan lokasi kawasan Kota Baru harus mendapatkan izin terlebih dahulu dari Gubernur daerah setempat.

Kebijakan pembangunan Kota Baru Manado dalam mewujudkan pembangunan berkelanjutan salah satunya adalah dengan pembangunan Kasiba dan Lisiba di Kecamatan Mapanget yang akan dijadikan target utama pengembang/investor dalam pembangunan kawasan pemukiman di wilayah Kota Baru Manado. Tingginya laju pembangunan di Kota Manado sebagai ibukota Provinsi Sulawesi Utara semakin mendorong laju urbanisasi yang diiringi dengan pertumbuhan penduduk perkotaan. Keterbatasan ruang perkotaan memacu terjadinya alih fungsi lahan demi memenuhi kebutuhan akan pemukiman. Dampak terburuk yang dapat terjadi adalah adanya perluasan perkotaan yang tidak terkendali, kemacetan, banjir serta penurunan kualitas lingkungan.

Ketersediaan tanah dalam analisis tata guna tanah dapat diartikan sebagai lahan yang cukup luas yang dapat digunakan untuk tujuan penggunaan tertentu yang tidak dilekati dengan Hak Guna Usaha serta tidak termasuk dalam kawasan hutan lindung dan konservasi. Ketersediaan tanah mengacu pada penggunaan dan penguasaan tanah yang di tumpangsusunkan sehingga dapat diketahui daerah yang memiliki potensi untuk dilakukan pembangunan berkelanjutan. Ketersediaan tanah untuk pembangunan berkelanjutan harus memperhatikan penggunaan, penguasaan, kemampuan lahan serta kerawanan terhadap bencana. Neraca penatagunaan tanah yang berisi informasi kesesuaian penggunaan tanah dan ketersediaan tanah untuk kegiatan pembangunan merupakan acuan dalam melaksanakan program-program pertanahan. Neraca penatagunaan tanah yang berisi informasi ketersediaan tanah dapat menjadi acuan dalam rangka identifikasi dan inventarisasi daerah yang memiliki potensi untuk dilaksanakan pembangunan yang berkelanjutan.

Kecamatan Mapanget memiliki potensi untuk dijadikan pusat pemukiman di Kota Manado. Pembangunan berkelanjutan sangat dipengaruhi dengan potensi daerah yang akan dibangun. Potensi daerah dapat berupa kualitas lingkungan yang baik dalam mendukung kehidupan masyarakat. Dalam melihat peluang pembangunan Kasiba dan Lisiba sebagai sarana pendukung dalam pembangunan berkelanjutan maka perlu diidentifikasi daerah yang memiliki potensi untuk dijadikan Kasiba dan Lisiba. Daerah yang dapat dikatakan berpotensi yaitu jika memenuhi beberapa syarat dan kriteria dalam pembangunan Kasiba dan Lisiba.

Daerah yang memiliki potensi untuk dijadikan Kasiba dan Lisiba harus memiliki potensi pertumbuhan penduduk yang baik yang dapat kita lihat pada informasi kepadatan penduduk Kecamatan Mapanget. Kemudian Lokasi Kasiba dan Lisiba harus berada pada kawasan pemukiman menurut rencana tata ruang wilayah Kota Manado. Kawasan Kasiba dan Lisiba tidak merupakan tanah sengketa maupun tanah yang

berpotensi sengketa selain itu juga lokasi Kasiba dan Lisiba harus dapat menampung sekurang-kurangnya 3000 unit. Konsep perencanaan pembangunan Kasiba dan Lisiba berorientasi pada perekonomian dan investasi kawasan. Pembangunan Kasiba dan Lisiba diharapkan akan menjadi kawasan dengan nilai investasi yang tinggi dalam menunjang perekonomian dalam rangka pembangunan berkelanjutan. Ketersediaan tanah dan infrastruktur yang memadai menjadi kunci dalam pengembangan Kasiba dan Lisiba.

D. Kesimpulan

Tingginya arus urbanisasi dan pertumbuhan penduduk yang tidak rata, menyebabkan adanya rencana untuk memindahkan pusat Kota Baru Manado ke Kecamatan Mapanget. Kebijakan Pemerintah Kota Manado dalam Perda No. 1/ 2014 menyebutkan bahwa Lokasi Kasiba dan Lisiba akan dilaksanakan Pada Kecamatan Mapanget tepatnya pada Kelurahan Mapanget Barat dan Kelurahan Kima Atas. Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa:

1. Dalam perencanaan pembangunan Kasiba dan Lisiba diperlukan informasi mengenai ketersediaan tanah yang terdapat dalam Neraca Penatagunaan Tanah. Dalam rangka penyusunan Kasiba dan Lisiba, Neraca Penatagunaan Tanah memberikan informasi mengenai penggunaan dan penguasaan tanah, kesesuaian penggunaan dengan RTRW serta ketersediaan tanah. Lebih dari separuh wilayah Kecamatan Mapanget masuk kedalam zona penggunaan tanah diizinkan dan sisanya termasuk ke dalam zona penggunaan tanah diizinkan terbatas/bersyarat dengan perbandingan 59%:41%. Sebanyak 41% penggunaan tanah di Kecamatan Mapanget masih harus diawasi penggunaan dan perkembangannya dalam rangka pengembangan Kasiba dan Lisiba yang berkelanjutan. Ssetiap daerah pada Kecamatan Mapanget memiliki potensi untuk dijadikan Kasiba dan Lisiba. Kelurahan Paniki Bawah memiliki daerah potensi yang paling luas untuk dijadikan Kasiba dan Lisiba. Sebagian besar daerah yang berpotensi sudah berupa daerah pemukiman sesuai dengan arahan RTRW.
2. Ketersediaan tanah untuk pembangunan berkelanjutan harus memperhatikan penggunaan, penguasaan, kemampuan tanah serta kerawanan terhadap bencana. Neraca penatagunaan tanah yang berisi informasi kesesuaian penggunaan tanah dan ketersediaan tanah untuk kegiatan pembangunan merupakan acuan dalam melaksanakan program-program pertanahan. Neraca penatagunaan tanah yang berisi informasi ketersediaan tanah dapat menjadi acuan dalam rangka identifikasi dan inventarisasi daerah yang memiliki potensi untuk dilaksanakan pembangunan yang berkelanjutan. Ketersediaan Tanah merupakan salah satu instrumen penting

dalam pembangunan Kasiba dan Lisiba. Dasar dari pembuatan Peta Daerah Potensi Kasiba dan Lisiba merupakan informasi ketersediaan tanah yang ditumpangsusunkan dengan berbagai peta tematik sehingga didapatkan suatu peta yang dapat memberikan informasi ketersediaan tanah yang dapat dijadikan Kasiba dan Lisiba dalam rangka pembangunan berkelanjutan di Kecamatan Mapanget Berdasarkan kesimpulan diatas Penulis memberikan saran berupa:

1. Informasi ketersediaan tanah untuk pembangunan berkelanjutan di Kecamatan Mapanget diharapkan dapat menjadi masukan bagi Pemerintah Daerah untuk digunakan sebagai acuan dalam pemilihan lokasi untuk perencanaan kegiatan pembangunan Kasiba dan Lisiba untuk daerah pemukiman.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi rekomendasi bagi Kantor Pertanahan dalam memberikan pertimbangan teknis pertanahan sebagai dasar dalam penerbitan izin lokasi, penetapan lokasi dan izin perubahan penggunaan tanah serta dalam proses pembuatan Neraca Ketersediaan Tanah untuk Pembangunan Kasiba dan Lisiba berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Direktorat Penatagunaan Tanah Badan Pertanahan Nasional 2013, *Tata carakerja penyusunan neraca penatagunaan tanah tahun 2013*, Direktorat Penatagunaan Tanah Badan Pertanahan Nasional, Jakarta Pusat.
- Karyoedi, M 1993, 'Pengembangan Kota Baru di Indonesia', *Jurnal Perencanaan Wilayah Kota*, Vol. 2 No.3, hlm.35-170.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional 2016, "*Penelitian implementasi penyelenggaraan penatagunaan tanah sebagai instrumen tata ruang*", Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.
- Mitran, F 2015, Laporan Perencanaan Kasiba, diposting pada 11 Januari, diakses pada 20 Mei 2018, <https://www.academia.edu>.
- Purwantiasning, AW 2007, 'Kasiba dan Lisiba sebagai Salah Satu Kebijakan Pemerintah dalam Penyediaan Perumahan', *Jurnal INERISA*, vol. III no. 1, hlm 36-149.
- Sutaryono 2012, *Dualisme pembangunan perumahan*, Surat Kabar Harian Kedaulatan Rakyat, Sabtu, 23 Juni 2012, Yogyakarta.

Sutaryono 2016, *Neraca Penatagunaan Tanah: Instrumen Integrasi Tata Ruang dan Pertanahan dalam Penyusunan Rdtr dan Peraturan Zonasi*, FIT-ISI dan CGISE 2016, Yogyakarta.

Utami, W 2014, 'Ketersediaan Tanah bagi Masyarakat Rawan Bencana', *Jurnal BHUMI*, Vol.5, No. 2 , hlm. 33-167.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 31/PERMEN/M/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 32/PERMEN/M/2006 tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri

Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014-2034

Petunjuk Pelaksanaan Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri Edisi Desember 2005