

**HUBUNGAN KETERSEDIAAN TANAH DENGAN  
KAWASAN SIAP BANGUN DAN LINGKUNGAN SIAP BANGUN  
DALAM PEMBANGUNAN KOTA BARU MANADO  
DI KECAMATAN MAPANGET PROVINSI SULAWESI UTARA**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan  
Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Program Studi Diploma IV Pertanahan Konsentrasi Perpetaan



Disusun oleh:

**TRY SAUT MARTUA SIAHAAN**  
**NIT. 14232830/PERPETAAN**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2018**

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
MOTTO .....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
INTISARI.....	xiv
ABSTRACT.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	3
C. Tujuan Penelitian .....	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
A. Kerangka Teoritis .....	5
1. Ketersediaan Tanah, Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun .....	5
2. Neraca Penatagunaan Tanah .....	7
3. Kebijakan Pembangunan Kota Baru .....	9
B. Kerangka Pemikiran .....	10
BAB III METODE PENELITIAN.....	13
A. Format Penelitian .....	13
B. Lokasi Penelitian.....	13
C. Definisi Operasional Variabel .....	14
D. Jenis, Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data.....	14
E. Analisis Data.....	15
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	17
A. Kondisi Geografis dan Wilayah Administrasi .....	17
1. Kondisi Geografis .....	17
2. Wilayah Administrasi.....	17
B. Karakteristik Wilayah .....	18
1. Topografi.....	18
2. Penggunaan tanah.....	19
3. Penguasaan Tanah.....	19
C. Kependudukan .....	20
D. Kebijakan Pengembangan Wilayah .....	21

BAB V PERAN NERACA PENATAGUNAAN TANAH SERTA HUBUNGAN KETERSEDIAAN TANAH DALAM PENYUSUNAN KASIBA DAN LISIBA KOTA BARU MANADO .....	22
A. Ketersediaan Tanah Dalam Neraca Penatagunaan Tanah .....	23
B. Potensi Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun.....	26
C. Analisis Ketersediaan Tanah untuk Kasiba dan Lisiba .....	31
D. Analisis Daerah Potensi Kasiba dan Lisiba .....	34
E. Peran Neraca Penatagunaan Tanah dalam Penyusunan Peta Daerah Potensi Kasiba dan Lisiba .....	35
BAB VI HUBUNGAN KETERSEDIAAN TANAH DENGAN KASIBA DAN LISIBA KOTA BARU MANADO .....	39
A. Kebutuhan Tanah Untuk Kasiba dan Lisiba .....	39
B. Ketersediaan Tanah untuk Pembangunan.....	43
C. Hubungan Ketersediaan Tanah dengan Kebutuhan Tanah untuk Pembangunan Kota Baru Manado .....	46
BAB VII PENUTUP .....	49
A. Kesimpulan .....	49
B. Saran .....	50
DAFTAR PUSTAKA .....	51

## **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 increasing of population growth also encourages high rates conversion of land as residential land. 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. Kota Baru Manado, there are still many open opportunities for housing investment until now, which as described above the needs for housing is increasing. The opportunities of them is the development of new settlement areas in Kasiba and Lisiba in Kota Baru Manado.

The research method that used was descriptive qualitative method with spatial approach (spatial approach). the method of analysis that conducted in this study was spatial analysis method with tumpangssusun technique (overlay) 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. As much as 41% of land use in Mapanget Sub-district still has to be monitored for its use and development in the context of the development of Kasiba and Lisiba sustainably. The availability of land for sustainable development should care to the use, the mastery, the ability of land and the vulnerability to disasters.

**Keywords:** Land Availability, Kasiba and Lisiba, Kota Baru Manado

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

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.

Tantangan pokok yang dihadapi dalam pengelolaan kawasan pemukiman perkotaan adalah menciptakan sistem penyediaan sarana hunian yang mantap bagi masyarakat berpendapatan rendah dan masyarakat miskin, serta meningkatkan sarana dan prasarana pemukiman (Adisasmita, 2010). Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, di samping sandang dan pangan. Pembangunan perumahan sebagai salah satu sektor strategis, menjadi salah satu indikator keberhasilan dalam rangka menciptakan kesejahteraan bagi segenap lapisan masyarakat kota.

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. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman secara tegas menyebutkan bahwa Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

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.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana peran Neraca Penatagunaan Tanah dalam Penyusunan Kasiba dan Lisiba Kota Baru Manado?
2. Bagaimanakah hubungan Ketersediaan Tanah dengan Kasiba dan Lisiba kota baru Manado untuk pembangunan berkelanjutan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini ialah:

1. Untuk mengetahui peran Neraca Penatagunaan Tanah dalam Penyusunan Kasiba dan Lisiba.
2. Untuk mengkaji dan mengetahui hubungan Ketersediaan Tanah untuk Kasiba dan Lisiba.

Kegunaan Penelitian

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan khasanah keilmuan bagi pengembangan pengetahuan di bidang pertanahan, khususnya dalam kajian Pembangunan Kasiba dan Lisiba dalam Rangka Pembangunan Kota Baru Manado yang berkelanjutan.

2. Secara praktis, yaitu :

- a. Hasil penelitian ini, diharapkan mampu memberikan informasi mengenai Pembangunan Kasiba dan Lisiba di Kecamatan Mapanget dalam rangka Pembangunan Kota Baru Manado.
- b. Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat memberikan rekomendasi dalam rangka pemilihan lokasi Pembangunan Kota Baru Manado.



## **BAB VII**

### **PENUTUP**

#### **A. 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

## **B. Saran**

Adapun saran yang diajukan terkait dengan hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

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

### Buku Referensi

- Adisasmita, Rahardjo 2010, *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Badan Pusat Statistik Kota Manado 2017, *Kecamatan Mapanget Dalam Angka 2017*, BPS Kota Manado, Manado.
- Direktorat Penatagunaan Tanah Badan Pertanahan Nasional. 2013, *Tata Cara Kerja Penyusunan Neraca Penatagunaan Tanah Tahun 2013*, Direktorat Penatagunaan Tanah Badan Pertanahan Nasional, Jakarta Pusat.
- Hasni 2008, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Karyoedi, Mochtar 1993, *Pengembangan Kota Baru di Indonesia*, Jurnal PWK Nomor 9/September 1993 pp 35-40.
- 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.
- Purwanti, Ari Widyati 2007, *Kasiba dan Lisiba Sebagai salah satu Kebijakan Pemerintah Dalam Penyediaan Perumahan*, Jurnal INERISA Vol. III No. 1 (Maret 2007) pp 39-46, Jakarta.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional 2007, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Sumadi, Herutomo 1982, *Tata Guna Tanah I*, Akademi Agraria, Yogyakarta
- Sumardjono. Maria S.W 2005, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, Cetakan III Edisi Revisi*, Kompas, Jakarta.
- 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, Westi 2014, *Ketersediaan Tanah Bagi Masyarakat Rawan Bencana*, Jurnal BHUMI No. 40 Tahun 13, Oktober 2014 pp 663679, Yogyakarta.

Yunus, Hadi Sabari 2005, *Manajemen Kota Perspektif Spasial*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Yunus, Hadi Sabari 2010, *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah

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

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia No 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

### **Internet**

Anonim, 2018, Kamus Besar Bahasa Indonesia *Online*. *Kbbi.web.id*. diakses pada tanggal 16 Juni 2018, pukul 18.35 Wib, Yogyakarta.

Frans Mitran, Laporan Perencanaan Kasiba, Dilihat pada 20 Mei 2018, [https://www.academia.edu/8713089/Laporan\\_Perencanaan\\_Kasiba](https://www.academia.edu/8713089/Laporan_Perencanaan_Kasiba)