

# **PENGARUH KEBERADAAN KAMPUS UNSRAT TERHADAP PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN DI KELURAHAN BAHU DAN KELURAHAN KLEAK MANADO**

Marshell Pua<sup>1</sup>, Octavianus A.H. Rogi ST, MSi<sup>2</sup>, & Amanda Sembel, ST, MT, MSc<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa S1 Program Studi Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Sam Ratulangi Manado  
<sup>2 & 3</sup>Staf Pengajar Jurusan Arsitektur, Universitas Sam Ratulangi Manado

## **ABSTRAK**

UNSRAT atau Universitas Sam Ratulangi terletak diantara 2 kelurahan yang ada di kecamatan Malalayang yaitu Kelurahan Kleak dan Kelurahan Bahu. Kedudukan UNSRAT yang merupakan salah satu Universitas terbesar di Kota Manado membuat banyak masyarakat yang berminat untuk masuk dalam perguruan tinggi tersebut, baik masyarakat dalam daerah maupun masyarakat dari luar daerah. Keinginan dan antusiasme masyarakat untuk turut andil dalam kegiatan penyediaan fasilitas penunjang mahasiswa ternyata telah merubah pola pikir masyarakat yaitu menganggap rumah/lahan sebagai komoditas ekonomi yang bisa dikembangkan. Tujuan penelitian ini yaitu mengetahui bagaimana perubahan luas lahan di Kelurahan Bahu dan Kelurahan Kleak mencakup kepadatan bangunan dan luas tutupan lahan serta mengetahui penggunaan lahan apa saja yang paling dipengaruhi terkait keberadaan kampus UNSRAT.

Data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi atas dua pengumpulan data yaitu data primer berupa observasi, wawancara terstruktur dan wawancara tidak terstruktur, serta data sekunder berupa RTRW kota Manado, profil kelurahan Bahu dan kelurahan Kleak, peta administrasi kelurahan, dan peta citra Google Earth. Kemudian data-data yang ada di analisis dengan menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif, dan diolah dengan menggunakan perangkat sistem informasi geografis.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, perubahan luas pemanfaatan lahan yang ada di Kelurahan Bahu dan Kelurahan Kleak tahun 2003 hingga pada tahun 2015 mengalami perkembangan terhadap luas daerah pemukiman penduduk. Tercatat tingkat pertumbuhan perumahan pemukiman di Kelurahan Bahu dan Kelurahan Kleak pada tahun 2003 yaitu 98.94 Ha (60.03%) hingga mencapai 109.19 Ha (66.54%) pada tahun 2015 atau meningkat 14.25 Ha (6.51%). Selain itu diketahui bahwa penggunaan lahan yang paling dipengaruhi oleh keberadaan Kampus UNSRAT selama tahun ke tahun yaitu penggunaan lahan perdagangan umum dan jasa serta penggunaan lahan terhadap pemukiman penduduk.

**Kata Kunci :** *UNSRAT, Penggunaan lahan, Kelurahan Bahu, Kelurahan Kleak*

## **PENDAHULUAN**

Fenomena perubahan penggunaan lahan ini akan terus terjadi seiring dengan bertambahnya penduduk dan meningkatnya aktivitas perekonomian masyarakat kota yang ada. Hal ini tidak terlepas dari kenyataan bahwa kota merupakan lokasi yang paling efisien dan efektif untuk kegiatan-kegiatan produktif sehubungan dengan ketersediaan sarana dan prasarana, tenaga kerja terampil, serta dana sebagai modal.

Fenomena perubahan tata guna lahan yang terus menerus terjadi merupakan hal yang lazim terjadi di kawasan perkotaan, tak terkecuali di Kota Manado. Sebagai pusat pemerintahan serta pusat perdagangan dan jasa

dari Provinsi Sulawesi Utara, Kota Manado dari waktu ke waktu terus mengalami peningkatan dalam kegiatan perekonomian dan pembangunannya. Sebagai akibat dari perkembangan kota yang cepat ini, menyebabkan pula terjadinya perubahan-perubahan dalam penggunaan lahannya.

Dari

sisipengembangan wilayah keberadaan sebuah lembaga pendidikan yang cukup besar merupakan salah satu daya tarik atau merupakan salah satu alasan terjadinya proses urbanisasi pada suatu wilayah. Dimana peningkatan jumlah populasi sebagai akibat langsung proses urbanisasi menjadi peluang pasar

barubagikegiatanekonomimasyarakatseiringdenganmeningkatnyajumlahpermintaan.

Kedudukan Universitas Sam Ratulangi merupakan salah satu Universitas terbesar di Sulawesi utara, UNSRAT yang berdiripada tanggal 16 September 1965 pada saat ini telah membuat banyak alumni lulusan yang berprestasi. Oleh sebab itu banyak masyarakat yang berminat untuk masuk dalam perguruan tinggi tersebut baik masyarakat dalam daerah maupun masyarakat yang ada di luar daerah.

Keinginan dan antusiasme masyarakat untuk turut andil dalam kegiatan penyediaan fasilitas penunjang mahasiswa ternyata telah merubah pola pikir masyarakat, yaitu menganggap rumah/lahan sebagai komoditas ekonomi yang bisa dikembangkan. Terjadilah perubahan ataupun penambahan fungsi lahan, yang tadinya hanya berfungsi sebagai rumah tinggal kini menjadi rumah usaha. Sebagian besar rumah yang ada, sudah bertambah fungsi sebagai rumah tinggal dan tempat usaha (*mixed use function*).

Kemunculan perubahan serta penambahan fungsi rumah adalah an, menyebabkan terjadinya perubahan pada sebagian besar lahan di daerah lokasi penelitian menjadi tidak tertata dengan baik. Bentuk perubahan ini berupa perubahan terhadap lahan kosong menjadi lahan terbangun, dan perluasan bangunan baik bertingkat maupun melebar ke samping, sehingga menyebabkan berkurangnya Ruang Terbuka. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk Mengetahui bagaimana perubahan luas lahan di Kelurahan Bahu dan Kelurahan Kleak mencakup kepadatan bangunan dan luas tutupan lahan, serta mengetahui Penggunaan lahan apa saja yang paling dipengaruhi terkait keberadaan kampus Unsrat.

## KAJIAN TEORI

### Pengertian Wilayah

Dalam Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur yang terkait kepadanya yang batas dan sistemnya ditentukan

berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional. wilayah dapat didefinisikan sebagai unit geografis dengan batas-batas spesifik tertentu di mana komponen-komponen wilayah tersebut satu sama lain saling berinteraksi secara fungsional. . Sehingga batasan wilayah tidaklah selalu bersifat fisik dan pasti tetapi seringkali bersifat dinamis. Komponen-komponen wilayah mencakup komponen biofisik alam, sumberdaya buatan (infrastruktur), manusia serta bentuk-bentuk kelembagaan. Dengan demikian istilah wilayah menekankan interaksi antar manusia dengan sumberdaya-sumberdaya lainnya yang ada di dalam suatu batasan unit geografis tertentu.

### Kawasan Universitas

Keberadaan perguruan tinggi memberi pengaruh pada kawasan sekitarnya khususnya kawasan yang berbatasan langsung dengan perguruan tinggi tersebut. Hal ini akan memberi dampak peningkatan kepadatan bangunan dan jumlah penduduk. Perubahan ini akan mempengaruhi pola penggunaan lahan dan fungsi rumah sebagai kegiatan sosial. Adanya alih fungsi rumah tinggal menjadi rumah dengan kegiatan ekonomi (sewa/kontrakkamar), perubahan ataupun penambahan ruang dan bangunan guna menambah kapasitas Riyanto (Wijaya.C 2012)

### Sejarah Unsrat

Cita-cita mendirikan perguruan tinggi atau Universitas Negeri di Manado yang ketika itu merupakan pusat pemerintahan dan kegiatan daerah Sulawesi Utara dan Tengah, dapat dikatakan telah dirintis oleh adanya Universitas Pinaesaan yang didirikan tanggal 1 Oktober 1954 di Tondano, baru memiliki satu fakultas, yakni Fakultas Hukum. Bersama dengan Universitas Permesta yang didirikan pada tanggal 23 September 1957 di Manado, maka Universitas Pinaesaan sesungguhnya merupakan embrio dari berkembangnya Universitas Sam Ratulangi di masa depan. Memiliki dua Universitas dengan status swasta ternyata belum memuaskan selera warga (Sumekolah) ini. Oleh karena itu, atas inisiatif masyarakat Sulawesi Utara dan Tengah (para

pemuka militer, sipil, maupun cendekiawan), terciptalah kesatuan dan kebulatan tekad untuk merealisasikan berdirinya satu perguruan tinggi berstatus negeri di kedua daerah itu, yang diharapkan menjadi kebanggaan masyarakat umumnya serta rakyat Sulawesi Utara dan Tengah pada khususnya, berdirilah Perguruan Tinggi Manado (PTM) pada tanggal 1 Agustus 1958.

Awal dekade enam puluhan, upaya menuju pada status negeri, mulai nampak tanda-tandanya. Tepatnya pada tahun 1960, UNSUT dirubah lagi nama singkatnya menjadi UNISUT (Universitas Sulawesi Utara dan Tengah), Sejarah kemudian berubah dimana berdasarkan Keputusan Menteri PTIP Nomor 22/1961, tanggal 4 Juli 1961, UNISUT resmi dalam status Universitas Negeri

Dalam periode 1961-1965, UNISUT dirubah lagi singkatannya menjadi UNSULUTTENG yang juga merupakan singkatan dari Universitas Sulawesi Utara dan Tengah, Berdasarkan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 277 tertanggal 14 September 1965, ditetapkan pengesahan Universitas Negeri di Manado, sekaligus dengan namanya dari Universitas Sulawesi Utara dan Tengah menjadi **Universitas Sam Ratulangi**, disingkat **UNSRAT**

Kemudian Fakultas Sastra yang tadinya berstatus swasta diresmikan masuk dalam Universitas Sam Ratulangi. Setahun kemudian, 1966, Universitas Sam Ratulangi, kembali ketambahan satu fakultas lagi, Fakultas Perikanan yang sampai tahun 1969, berkedudukan di Tahuna. Lalu dipindahkan ke Manado dan bergabung dengan Universitas Sam Ratulangi (yang kemudian pada tahun 1996 menjadi Fakultas Perikanan dan Ilmu Kelautan di singkat FPIK). UNSRAT menjadi 9 fakultas. Suatu jumlah yang cukup besar dibandingkan perguruan tinggi lainnya pada saat itu. Perkembangannya ternyata tak berhenti. Pada tahun 1982, FKIP Manado cabang Gorontalo, menjadi FKIP UNSRAT di Gorontalo (yang kemudian berdiri sendiri yang sekarang di kenal menjadi Universitas Negeri Gorontalo dengan lulusan terakhir sebanyak 3037 orang pada tahun 1992). Di susul Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam – FMIPA tahun 1998. Sedangkan Program Pasca

Sarjana didirikan pada tahun 1985. Tahun 2009 lewat surat persetujuan DIKTI No.212/D/2009 tanggal 17 Februari 2009 Fakultas Kesehatan Masyarakat resmi berdiri di Universitas Sam Ratulangi dan merupakan fakultas terbungsu saat ini. Jadilah kini Universitas Sam Ratulangi memiliki sebelas Fakultas dan satu Program Pasca Sarjana

## **Pemanfaatan Lahan**

Ditinjau dari fungsi utama kawasan, penataan ruang meliputi kawasan lindung dan budidaya. Berdasarkan fungsi kawasan dan aspek kegiatan, penataan ruang dibedakan atas kawasan perdesaan, perkotaan, dan kawasan tertentu, tanpa terlepas dari pembagian menurut fungsi administrasinya. Penataan kawasan tertentu diselenggarakan untuk mengembangkan kawasan yang strategis dan perlu diprioritaskan guna mendukung pembangunan nasional dan diperuntukan untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan UUPR, prinsip penataan ruang adalah pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu, efektif dan efisien, serasi, selaras, seimbang, berkelanjutan, keterbukaan, persamaan, keadilan dan penegakan hukum. Tujuan penataan ruang sendiri adalah untuk terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan, terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budidaya, serta tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas.

## **METODOLOGI**

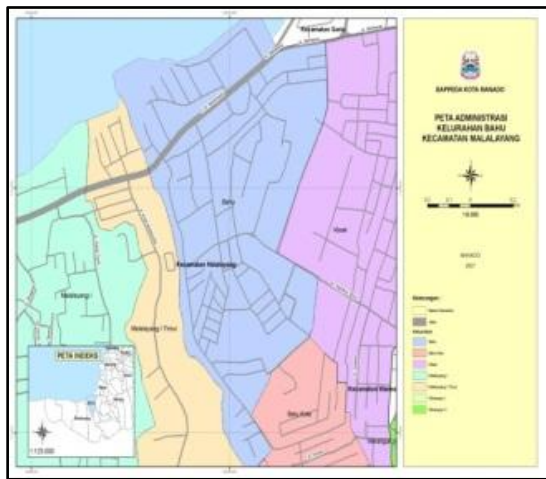
Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif. Perolehan data primer dilakukan dengan kegiatan-kegiatan berupa wawancara, observasi lapangan dan dokumentasi gambar. Wawancara dilakukan untuk mendapatkan data terkait proses perkembangan wilayah di Kelurahan Bahudan Kelurahan Kleak. Observasi lapangan untuk mendapatkan informasi langsung terkait kondisi eksisting wilayah yaitu data luas penggunaan lahan, karakteristik fisik meliputi wilayah, tingkat kepadatan bangunan, dan luastutupan lahan, Dokumentasi gambar dilakukan untuk

menggambarkan kondisi yang terjadi dilapangan. Data yang diperoleh akan diklasifikasikan menjadi dua kelompok data yaitu data kuantitatif yang berbentuk angka - angka dan data kualitatif yang dinyatakan dalam kata-kata atau simbol lalu diolah dengan menggunakan GIS.

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**Lokasi Penelitian**

Lokasi ataupun tempat penelitan dilaksanakan di Kota Manado, khususnya Kecamatan Malalayang, tepatnya di Kawasan Universitas Samratulangi yang ada pada Kelurahan Bahu dan Kelurahan Kleak



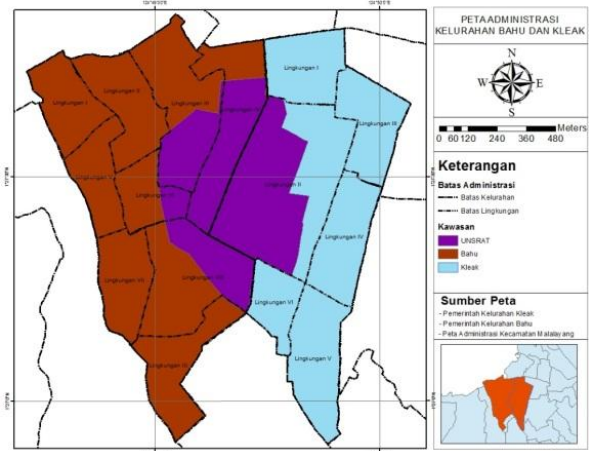
**Gambar 1**  
**PetaAdministrasiKelurahanBahudanKelurahanKleak**

*Sumber : BAPPEDA Kota Manado*



**Gambar 1**  
**PetaAdministrasiKelurahanBahudanKelurahanKleak**

*Sumber : BAPPEDA Kota Manado*



**Gambar 2**  
**DeliniasiKampus UNSRAT padaKelurahanBahudanKelurahanKleak**

*Sumber :HasilAnalisis 2015*

**Analisis Perkembangan Fungsi Lahan**

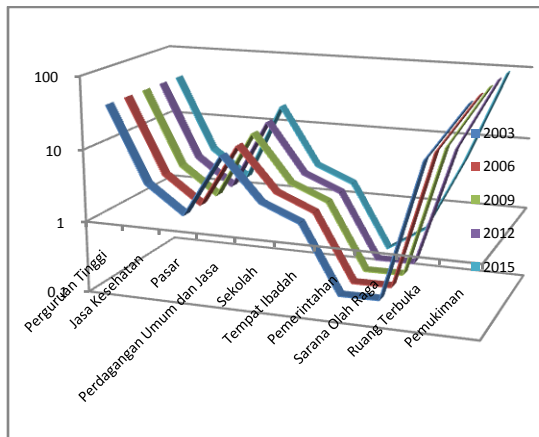
Pengunaan Lahan	Tahun				
	2003	2006	2009	2012	2015
Perguruan Tinggi	39.78 Ha	39.78 Ha	39.78 Ha	39.78 Ha	39.78 Ha
Jasa Kesehatan	3.53 Ha	3.53 Ha	3.53 Ha	3.53 Ha	3.53 Ha
Pasar	1.47 Ha	1.47 Ha	1.47 Ha	1.47 Ha	1.47 Ha
Perdagangan Umum dan Jasa	10.72 Ha	11.06 Ha	12.59 Ha	14.12 Ha	18.65 Ha
Sekolah	2.74 Ha	2.74 Ha	2.74 Ha	2.74 Ha	2.74 Ha
Tempat Ibadah	1.40 Ha	1.40 Ha	1.40 Ha	1.40 Ha	1.40 Ha
Pemerintahan	0.19 Ha	0.19 Ha	0.19 Ha	0.19 Ha	0.19 Ha

		Ha	Ha	Ha	Ha
Sarana Olah Raga	0.20 Ha	0.20 Ha	0.20 Ha	0.20 Ha	0.40 Ha
Ruang Terbuka	15.55 Ha	15.01 Ha	13.07 Ha	9.42 Ha	5.07 Ha
Pemukiman	88.22 Ha	88.42 Ha	88.83 Ha	90.95 Ha	90.54 Ha
<b>JUMLAH</b>	<b>164.09</b> Ha	<b>164.09</b> Ha	<b>164.09</b> Ha	<b>164.09</b> Ha	<b>164.09</b> Ha

**Tabel 1. Penggunaan Lahan Kelurahan Bahudan Kelurahan Kleak Tahun 2003-2015**

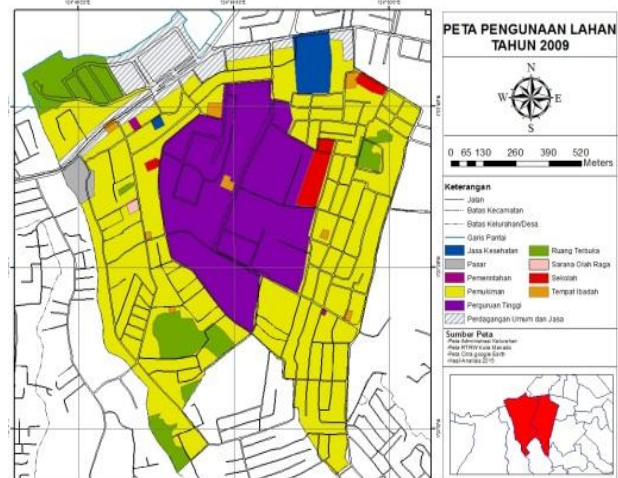
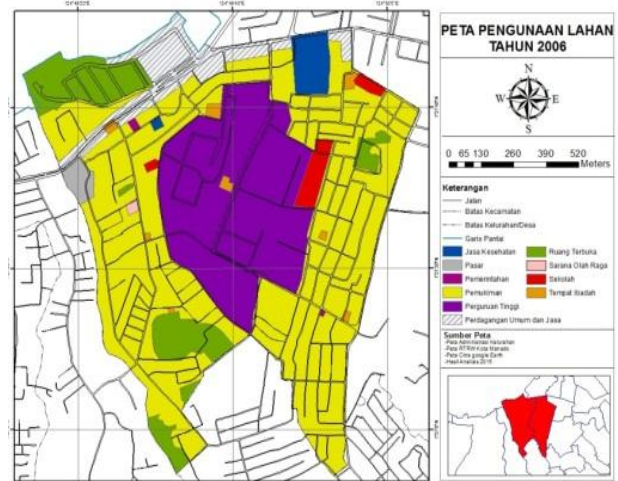
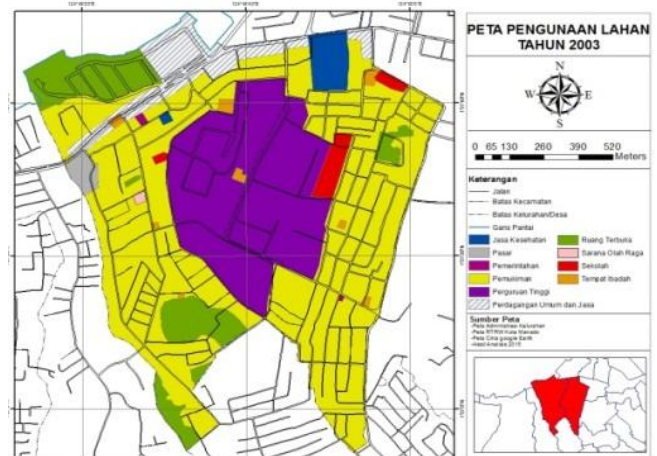
Sumber : Hasil Analisis 2015

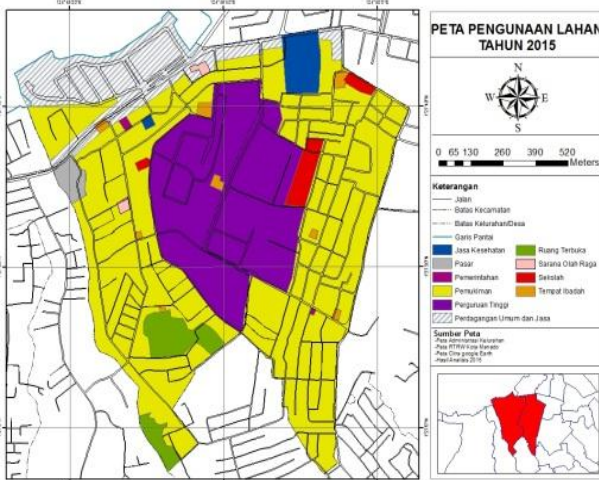
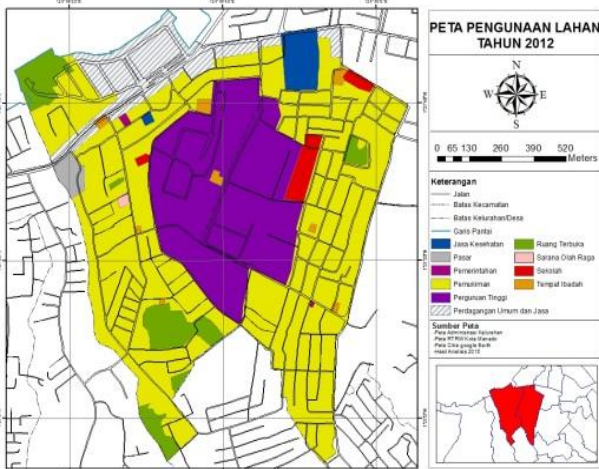
Perubahan luas lahan yang terjadi pada kelurahan Bahu dan Kelurahan Kleak, antara lain meningkatnya penggunaan lahan terhadap perdagangan umum dan jasa, serta pemukiman penduduk dari tahun 2003 hingga tahun 2015, seiring dengan peningkatan penggunaan luas lahan yang lain, hal ini kemudian membuat penggunaan lahan yang lain mengalami dampak yang berbeda yaitu seperti berkurangnya luas lahan akan ruang terbuka akibat berkembangnya pemukiman penduduk serta fungsi perdagangan umum dan jasa.



**Gambar 2 Grafik Penggunaan Lahan Kelurahan Bahudan Kelurahan Kleak**

Sumber : Hasil Analisis 2015





**Gambar 2**  
**PenggunaanLahanKelurahanBahudanKelurahanKleakTahun 2003-2015**  
*Sumber :HasilAnalisis 2015*

**Analisi Perkembangan FungsiBangunan.**

Dalam lingkup yang lebih besar perubahan guna lahan yang terjadi dapat dilihat dari terus berkembangnya fungsi-fungsi lahan yang ada sebagai penunjang aktivitas. Hasil penelitian di lapangan berdasarkan wawancara dapat diketahui bahwa pada wilayah penelitian secara perlahan telah terjadi perubahan fisik akan penggunaan lahan. Kepadatan bangunan yang disebabkan adanya pembangunan baik berfungsi sebagai rumah tinggal maupun sebagai tempat usaha

**Analisis Kepadatan Bangunan**

Tingkat kepadatan bangunan di analisis dengan menggunakan Peta Citra Google Earth serta data dari Bappeda Kota Manado dan di olah dengan menggunakan program SIG, sehingga dapat di ketahui bahwa tingkat kepadatan bangunan yang ada di Kelurahan Bahu dan Kelurahan Kleak.

Dari hasil analisis yang dilakukan pada lokasi penelitian, diketahui bahwa tingkat kepadatan bangunan pada Kelurahan Bahu dan Kelurahan Kleak yang terdiri atas 15 lingkungan yaitu 9 Kelurahan Bahu dan 6 Kelurahan Kleak rata-rata memiliki tingkat kepadatan yang rendah.

Berdasarkan klasifikasi kepadatan bangunan Keputusan Menteri PU No. 378/KPTS/1987, tingkat kepadatan bangunan yang tertinggi pada Kelurahan Bahu dari tahun 2003 hingga pada tahun 2015 terletak pada Lingkungan 5 yaitu dengan tingkat kepadatan 48 bangunan /Ha dan tergolong pada tingkat kepadatan bangunan yang sedang. Sedangkan untuk tingkat kepadatan bangunan yang tertinggi di Kelurahan Kleak terletak pada Lingkungan 6 dengan tingkat kepadatan bangunan sebesar 44 bangunan/ Ha.

Selain pada lingkungan 5 Kelurahan Bahu dan lingkungan 6 di Kelurahan Kleak,tingkat kepadatan bangunan yang ada pada lingkungan-lingkungan di Kelurahan Bahu dan Kelurahan Kleak selama tahun 2003 hingga tahun 2015 adalah tingkat kepadatan bangunan yang rendah karena hanya terdiri atas 11 hingga 40 bangunan /Ha.

**Analisis Tutupan Lahan**

No	Tahun	JenisLahan				Jumlah (Ha)
		Terbuka (Ha)	%	Pemukiman (Ha)	%	
1	2003	38.21	23.3%	125.88	76.7%	164.09
2	2006	33.43	20.4%	130.66	79.6%	164.09
3	2009	32.54	19.8%	131.55	80.2%	164.09
4	2012	30.48	18.6%	133.61	81.4%	164.09

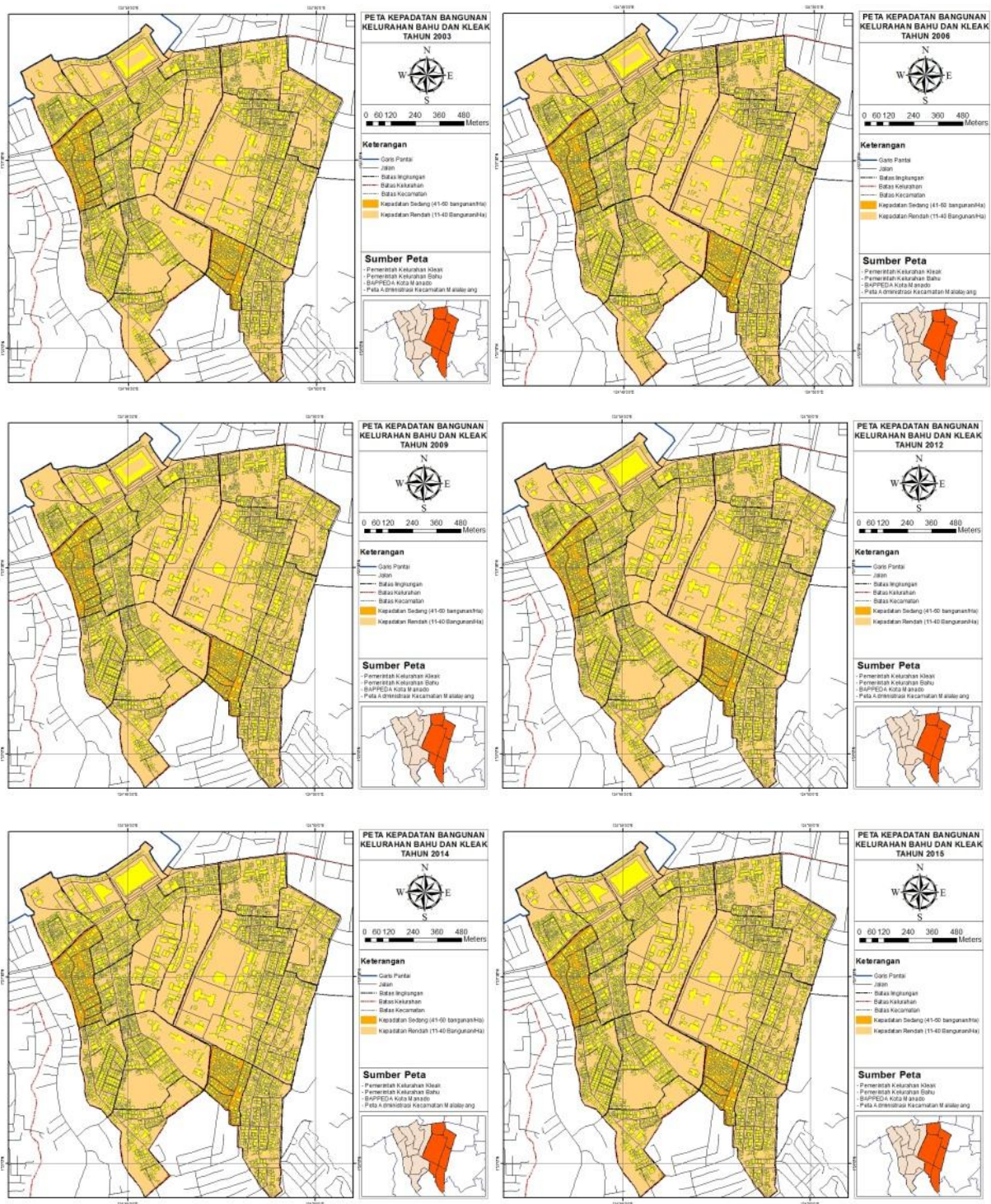
5	2014	29.2 3 Ha	17.8 %	134.86 Ha	82. 2%	164.09 Ha
6	2015	28.8 8 Ha	17.6 %	135.21 Ha	82. 4%	164.09 Ha

**Tabel 2. Penggunaan  
Lahan Kelurahan Bahu dan Kelurahan Kleak  
tahun 2003-2015**

*Sumber : Hasil analisis 2015*

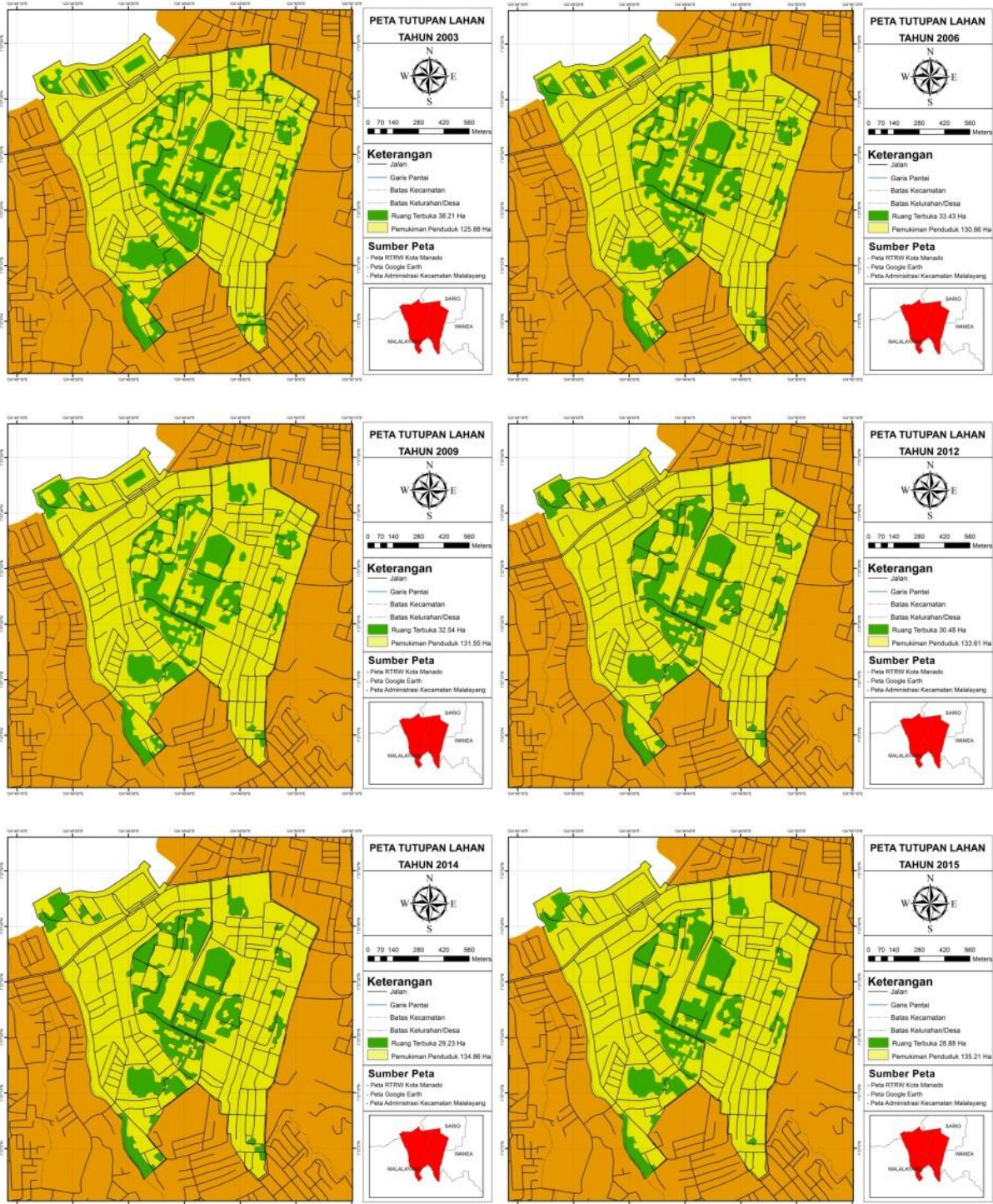
Berdasarkan hasil penelitian, diketahui bahwa di tahun 2003 luas lahan terhadap Pemukiman adalah sebesar 76.7% atau mencakup luasan lahan sebesar 125.88 Ha dengan sisa lahan yang belum terbangun atau lahan terbuka adalah sekitar 23.3% yaitu 38.21 Ha luas lahan, tercatat luas lahan pemukiman menunjukkan peningkatan pada tahun-tahun selanjutnya. Pada tahun 2006 luas lahan pemukiman meningkat menjadi 130.66 Ha, tahun 2009 peningkatan menjadi 131.52 Ha, tahun 2012 menjadi 133.61 Ha, tahun 2014 luas lahan masih meningkat menjadi 134.86 Ha, hingga Pada tahun 2015 luas lahan pemukiman meningkat menjadi 135.21 Ha.

Dari hasil analisis di ketahui perkembangan luas lahan pemukiman di wilayah Kelurahan Bahu dan Kelurahan Kleak pada beberapa periode tahun telah mengalami perkembangan terhadap luas lahan Pemukiman yaitu. Tercatat perkembangan lahan Pemukiman telah meningkat hingga 5.7% atau 9.33 Ha dari tahun 2003 sampai pada tahun 2015.



**Gambar 2** Peta Kepadatan Bangunan Kelurahan Bahu dan Kelurahan Kleak Tahun 2003-2015  
*Sumber : Hasil Analisis 2015*





**Gambar 2** Peta Tutupan Lahan Kelurahan Bahudan Kelurahan Kleak Tahun 2003-2015  
*Sumber : Hasil Analisis 2015*

## KESIMPULAN

Pada akhir penelitian, dapat ditarik kesimpulan yaitu :

1. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, perubahan luas pemanfaatan lahan yang ada di Kelurahan Bahu dan Kelurahan Kleak tahun 2003 hingga pada tahun 2015 mengalami perkembangan terhadap luas daerah pemukiman penduduk. Tercatat tingkat pertumbuhan perumahan pemukiman di Kelurahan Bahu dan Kelurahan Kleak pada tahun 2003 yaitu 98.94 Ha (60.03%) hingga pada tahun 2015 mencapai 109.19 Ha (66.54%) pada tahun 2015 atau meningkat 14.25 Ha (6.51%)
2. Penelitian ini menunjukkan bahwa perubahan tingkat kepadatan bangunan dan luas tutupan lahan yang ada di kelurahan Bahu dan Kelurahan Kleak tahun 2003 hingga pada tahun 2015 mengalami peningkatan setiap tahunnya, dimana dari hasil analisis pada tahun ke tahun penggunaan lahan Perdagangan umum dan jasa, serta pemukiman yang paling terpengaruh atas keberadaan Kampus Unsrat.

## Saran/Rekomendasi

1. Pemerintah harus dapat memperhatikan perubahan ataupun pembangunan lahan yang terjadi di sekitar wilayah kampus UNSRAT mengingat lokasi dari kampus UNSRAT sendiri yang terletak di Kelurahan Bahu dan Kelurahan Kleak dan merupakan wilayah padat penduduk. Hal ini perlu dilakukan sebab jika tidak terkontrol dengan baik akan mengakibatkan perkembangan yang tidak terarah dan penurunan kualitas pemanfaatan ruang.
2. Perkembangan suatu wilayah sudah tentu membawa pengaruh dan perubahan bagi masyarakat yang ada di dalamnya, oleh karenanya diperlukan perhatian dari berbagai pihak agar perkembangan tersebut berpengaruh positif dan tidak membawa permasalahan bagi masyarakat yang ada di Kelurahan Bahu dan Kelurahan Kleak

## DAFTAR PUSTAKA

- Aulia Yusran. 2006. Kajian Perubahan Tata Guna Lahan Pada Pusat Kota Cilegon, Pembangunan Wilayah Dan Kota Universitas Diponegoro.
- Alkadri, 2001, Manajemen Teknologi Untuk Pengembangan Wilayah, Pusat Pengkajian Kebijakan Teknologi Pengembangan Wilayah, Jakarta: BPPT.
- Bintarto R. 1977. Geografi Kota. Yogyakarta: UP. Spring
- Branch, Melville. 1996. Perencanaan Kota Komprehensif - Pengantar & Penjelasan. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Chapin, F. Stuart and Edward J. Kaiser. 1985. *Urban Land Use Planning*. Cichago: University of Illinois Press.
- Jayadinata, Johara T. 1999. Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah. Bandung: ITB.
- Kaiser; Godschalk; Chaplin. 1995. Urban land use planning. Fourth edition, University of Illinois Press Soetomo,
- Lichfield D and Drabkin H. Darin. 1980. *Land Policy and Urban Growth*. Oxford: Pegamon Press.
- Sadyohutomo. 2006. Penatagunaan tanah. Penerbit Aditya Media Yogyakarta
- Singarimbun, Masri dan Effendi Sofian, 1989. Metode Penelitian Survai. LP3ES. Jakarta.
- Tarigan, Robinson. 2004. Perencanaan Pembangunan Wilayah. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Wijaya.C, 2012. Dampak Keberadaan Kampus Universitas HKDB NOMMENSEN (UHN) Pematangsiantar Terhadap Pendapatan Usaha Kecil Serta Pola Ruang di Wilayah Sekitarnya. Medan. Universitas Sumatera Utara
- Yunus, Hadi Subari. 2011. Manajemen Kota. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Zahnd, Marcus. 1999. Perancangan Kota Secara Terpadu: Teori Perancangan Kota dan Penerapannya. Semarang: Kanisius.

## **UNDANG-UNDANG/PERATURAN**

Undang-Undang 28 Tahun 2002 Tentang  
Bangunan Gedung

Undang-Undang nomor 26 tahun 2007 tentang  
Penataan Ruang

Provinsi Sulawesi Utara. 2010. Rencana Tata  
Ruang Wilayah (RTRW) Kota  
Manado 2010 – 2030. Pemerintah Kota  
Manado.

Provinsi Sulawesi Utara. 2014. Rencana Tata  
Ruang Wilayah (RTRW) Kota  
Manado 2014 – 2034. Pemerintah Kota  
Manado.

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum  
No. 378/Kpts/1987 tentang Petunjuk  
Perencanaan Kawasan Perumahan Kota