

ANALISIS PERTUMBUHAN KAWASAN MAPANGET SEBAGAI KOTA BARU

Reddy Silvano Ngangi¹, Ir. Papia J.C Franklin, M.Si², & Windy Mononimbar, ST, MT³

¹Mahasiswa S1 Program Studi Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Sam Ratulangi Manado, ^{2&3}Staf Pengajar Jurusan Arsitektur, Universitas Sam Ratulangi Manado

ABSTRAK

Berdasarkan kebijakan pembangunan kota baru publik dalam arahan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) Tahun 2015-2019, salah satu kota lokasi pembangunannya adalah Kota Manado dengan fokus pengembangannya yaitu sebagai pusat permukiman baru yang layak huni yang didukung oleh fasilitas ekonomi dan sosial budaya yang lengkap guna mencegah terjadinya permukiman tidak terkendali (urban sprawl) akibat urbanisasi di kota otonom terdekatnya. Kota Manado sendiri memiliki luas wilayah 157,26 km², dan kepadatan penduduknya yang mencapai 2.721 jiwa/km². Berdasarkan SK Walikota No.128/Kep/B.01/BAPELITBANG/2017 mengenai penetapan deliniasi Kota Baru Manado, bahwa pengembangan Kota Baru Manado akan di arahkan di Kecamatan Mapanget, dengan luas mencapai sekitar ± 5.160 Ha yang terdiri dari 10 kelurahan. Berdasarkan kebijakan tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis pertumbuhan kawasan Mapanget sebagai kota baru. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dan kuantitatif dengan teknik pengumpulan data primer (observasi lapangan dan wawancara langsung) dan sekunder (studi literatur, data dari pemerintah terkait dan internet). Hasil analisis menunjukkan pertumbuhan kawasan Mapanget dari segi sosial, ekonomi dan infrastruktur menunjukkan peningkatan yang signifikan tiap tahunnya. Selain itu kondisi geografis kawasan Mapanget yang cenderung landai merupakan faktor berkembangnya perumahan-perumahan beserta prasarana dan sarana pendukungnya. Pertumbuhan ini menunjukkan bahwa kawasan Mapanget cenderung telah mengarah menjadi kota baru sesuai dengan yang ditetapkan.

Kata Kunci: Kota Baru, Pertumbuhan Kawasan, Kebijakan Pemerintah

PENDAHULUAN

Pembangunan kota baru publik pada 10 provinsi di Indonesia masuk dalam kebijakan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2015-2019, yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah serta diarahkan sebagai pengendali urbanisasi di kota atau kawasan perkotaan metropolitan di luar Pulau Jawa-Bali. Pembangunan kota baru pada hakekatnya merupakan suatu upaya pengembangan suatu bagian wilayah baru atau suatu kota kecil menjadi suatu permukiman yang mempunyai kelengkapan perkotaan. Suatu pembangunan kota baru merupakan pembangunan permukiman berskala besar. Salah satu lokasi pembangunan kota baru yang berada di Sulawesi adalah Kota Manado dengan fokus pengembangan yaitu sebagai pusat permukiman baru yang layak huni yang didukung oleh fasilitas ekonomi dan sosial budaya yang lengkap guna mencegah terjadinya permukiman tidak terkendali akibat urbanisasi di kota otonom terdekatnya. Hal ini disebabkan karena di Kota Manado terus terjadi perkembangan yang pesat di mana pusat-pusat kegiatan tidak lagi berada di kawasan pertokoan 45 atau di daerah boulevard yang selama ini ditetapkan sebagai kawasan CBD Kota Manado tetapi telah berkembang juga ke arah pinggiran

kota. Perkembangan tersebut dibarengi dengan pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi dengan kepadatan penduduk Kota Manado mencapai 2.721 jiwa/km² dengan luas wilayah 157,26 km². Sehingga hal ini menyebabkan ketersediaan lahan berkurang, tingkat aktivitas dalam kota bertambah dan area dalam pusat kota menjadi sesak dengan terpusatnya fasilitas pelayanan dalam kawasan pusat kota. Dengan begitu rencana pembangunan kota baru publik di Kota Manado merupakan kebijakan yang tepat dalam rangka mencegah permasalahan di pusat kota. Berdasarkan SK Walikota No.128/Kep/B.01/BAPELITBANG/2017 mengenai penetapan deliniasi Kota Baru Manado, bahwa pengembangan Kota Baru Manado akan di arahkan di Kecamatan Mapanget, dengan luas mencapai sekitar ± 5.160 Ha yang terdiri dari 10 kelurahan. Menurut data kantor kecamatan, Mapanget memiliki luas wilayah sebesar 59,22 km² atau sekitar 35% dari luas Kota Manado dengan jumlah penduduk hingga tahun 2017 sebanyak 55.061 jiwa. Berdasarkan Perda Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado, kawasan Mapanget ditargetkan menjadi pusat pemerintahan provinsi maupun daerah. Kebijakan di dalam menyebutkan terdapat 4 kelurahan di Kecamatan

Mapanget yang menjadi Pusat Pelayanan Lingkungan, dan Sub Pusat Pelayanan Kota. Hal ini menjelaskan bahwa ke depannya kawasan Mapanget dapat berkembang dengan adanya arahan kebijakan dan juga perkembangan-perkembangan yang pesat yang cenderung mengarah kepada perkembangan kota baru.

Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertumbuhan kawasan Mapanget sebagai kota baru.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan di wilayah administratif Kecamatan Mapanget (10 kelurahan).

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif dan kuantitatif. Teknik analisis data yang digunakan adalah Analisis Sistem Informasi Geografis (SIG), dan Analisis Indeks Sentralitas.

KAJIAN TEORI

Pengertian Kota Baru

Menurut Osborn dan Whittick (1968), kota baru merupakan alternatif upaya untuk memecahkan dan mengatasi masalah pertumbuhan permukiman tersebar yang tidak terkendali dan kemacetan kota-kota besar, karena semakin berkembangnya kegiatan usaha dan penduduk kota besar akibat perkembangan industri secara besar-besaran pada awal abad ke-20.

Faktor Perkembangan Kota Baru

Faktor-faktor yang berpengaruh dan menentukan pengembangan dan perkembangan kota baru mencakup faktor sosial, ekonomi dan lahan.

1. Faktor Sosial

Dua faktor sosial utama yang sangat berpengaruh dan menentukan pengembangan dan perkembangan kota baru umumnya adalah faktor kependudukan yang menjelaskan berkembangnya industrialisasi besar-besaran menyebabkan semakin meningkatnya penduduk kota-kota industri dengan adanya kesempatan memperoleh pekerjaan. Kualitas kehidupan bermasyarakat menjelaskan makin padat

penduduk kota industri, makin menurun pola kemasyarakatan karena lingkungan kehidupan yang mengutamakan efisiensi ekonomis, telah menimbulkan degradasi sosial.

2. Faktor Ekonomi

Faktor Ekonomi yang berpengaruh dan menentukan dalam pengembangan dan perkembangan kota baru (P.B Desai, Ashish Bose, 1965; T.C Peng, N.S. Verma, 1972) menjelaskan Kehidupan bermasyarakat, khususnya di kota-kota, akan sangat ditentukan pula oleh kegiatan usahanya. Sebagaimana dapat diungkapkan dari fakta historis, bahwa terjadinya arus perpindahan penduduk semasa industrialisasi besar-besaran dikarenakan semakin luasnya lapangan kerja dan usaha di kota-kota besar.

3. Faktor Lahan

Faktor pertanahan yang berpengaruh dan menentukan dalam perencanaan dan pembangunan kota baru adalah pola guna lahan (Robin H, Best, 1981). Menurut Suberlian (2003), faktor – faktor yang mempengaruhi perubahan guna lahan di perkotaan adalah topografi, penduduk, nilai lahan, aksesibilitas, prasarana-sarana, dan daya dukung lahan. Semakin meningkatnya jumlah penduduk dan semakin intensifnya aktivitas penduduk di suatu tempat berdampak pada makin meningkatnya perubahan penggunaan lahan. (Tambajong, 2017).

Kategorisasi Kota Baru

Dari tinjauan secara deskriptif mengenai evolusi kota baru, maka dapat diidentifikasi bahwa sesuai dengan fungsi dan tujuannya, kota baru sangat bervariasi dari segi lokasi, jenis serta pola fisiknya. Namun secara fungsional, pada dasarnya, dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis utama:

1. Kota baru yang direncanakan dan dikembangkan dalam kaitan dengan kota yang telah tumbuh dan berkembang.

Umumnya jenis kota baru demikian dimaksudkan sebagai salah satu upaya membantu memecahkan masalah di kota yang telah ada. Kota baru demikian dimaksudkan, misalnya, untuk memecahkan masalah kekurangan perumahan atau dalam rangka perluasan kota. Kota baru demikian dikatakan sebagai *supporting new town* atau kota baru penunjang, karena berperan sebagai penunjang bagi

eksistensi kota yang telah ada serta berkembang. Dari beberapa studi literature data dikemukakan suatu batasan, bahwa kota-kota baru penunjang ini adalah:

- Permukiman lengkap berskala besar di pinggiran/di luar kota induk (*dormitory town*) yang disebut sebagai kota satelit (*satellite town*)
- Kota kecil di sekitar kota induk yang ditingkatkan dan dikembangkan

2. Kota baru yang direncanakan dan dikembangkan tersendiri, meski fungsinya berkaitan dengan kota-kota yang telah tumbuh dan berkembang, tetapi kota-kota ini dikembangkan dengan fungsi khusus yang berkaitan dengan potensi tertentu.

Kota demikian dapat dibangun sama sekali baru di atas permukiman atau kota kecil yang kemudian dikembangkan, sehingga memiliki kelengkapan sebagai suatu kota. kota baru demikian dikatakan sebagai *independent new town* atau *self sufficient new town* atau kota baru mandiri. Kota baru mandiri secara ekonomis, sosial dapat memenuhi kebutuhannya sendiri, paling tidak sebagian besar penduduknya. Dari segi geografis, kota baru mandiri berlokasi di wilayah tersendiri yang berjarak cukup jauh dari kota yang ada, dan secara fisif terpisah oleh wilayah bukan permukiman seperti pertanian, hutan, jalur hijau atau wilayah non urban lainnya.

Unsur Pembangunan Kota Baru

Pada Peraturan Menteri Dalam Negeri No.2 Tahun 1987 tentang Pedoman Perencanaan Kota, di dalam keputusan Menteri PU No.640/KPTS/1986 tentang Perencanaan Tata Ruang Kota maupun di dalam SKB Menteri Dalam Negeri – Menteri PU No.640-1595; No.503/KPTS/1985 dikatakan bahwa penyusunan rencana pembangunan kota wewenangnya diberikan kepada Pemerintah Daerah dengan bimbingan dan peranan konsultatif berada pada tingkat pemerintahan di atasnya atau pemerintah pusat. Di dalam hal masih adanya keterbatasan kemampuan teknis maupun perangkat personilnya maka Pemerintah Daerah dalam hubungan ini dapat meminta bantuan kepada suatu badan konsultan yang dapat dinyatakan sebagai mempunyai kemampuan keahlian maupun teknis di dalam penyusunan rencana kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Indonesia. Pada

dasarnya apa yang dimengerti sampai sekarang berdasarkan SKB Permendagri maupun SK Menteri PU tersebut mengenai prosedur perencanaan kota tersebut umumnya diterapkan pada kota-kota Indonesia yang telah tumbuh dan berkembang. Dalam penelitian ini diambil unsur-unsur pembangunan kota baru berdasarkan variabel-variabel yang digunakan. Unsur-unsur tersebut adalah:

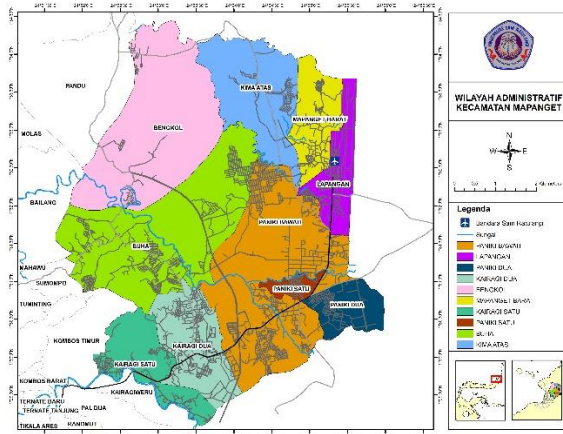
Tabel 1. Unsur Pembangunan Kota Baru Berdasarkan Variabel Yang Digunakan

No	Unsur Pembangunan Kota Baru	Arahan Kebijakan	Kondisi Eksisting	Tingkat Pertumbuhan
I	PENGEMBANGAN LINGKUNGAN PERUMAHAN			
	Pembangunan Rumah Baru			
II	PENGEMBANGAN SARANA			
	1. Sarana Kesehatan 2. Sarana Pendidikan			
III	PENGEMBANGAN SARANA PERDAGANGAN, JASA & INDUSTRI			
	1. Pasar 2. Pertokoan 3. Grosir			
IV	PENGEMBANGAN SARANA ANGKUTAN			
	1. Terminal			
V	PEMBANGUNAN PRASARANA			
	Jalan			
	1. Jalan arteri primer 2. Jalan arteri sekunder			
	3. Jalan kolektor primer			

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Wilayah Mapanget

Kecamatan Mapanget merupakan salah satu kecamatan di Kota Manado yang letaknya berbatasan langsung dengan Kabupaten Minahasa Utara sebelah utara, Kabupaten Minahasa Utara di sebelah timur, sebelah selatan dengan kecamatan Tikala dan sebelah barat dengan Kecamatan Singkil. Letak koordinat Kecamatan Mapanget berada pada 01°29'34.8" LU dan 124°53'27.2" BT. Luas wilayah Kecamatan Mapanget sebesar 49,76 km² atau 31,64% dari total luas daratan Kota Manado.



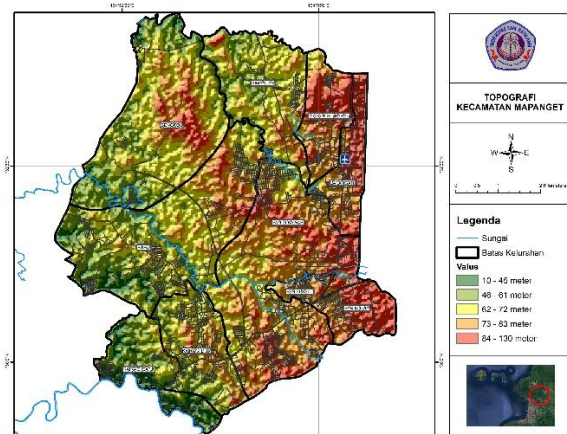
Gambar 1. Wilayah Administratif Kecamatan Mapanget

Penduduk yang berdomisili di Kecamatan Mapanget tersebar di 10 Kelurahan yang ada di Kecamatan Mapanget. Masyarakatnya memiliki macam latar belakang profesi dan pekerjaan. Pada beberapa kelurahan yang ada tampak masih bercorak pedesaan mengingat sebelumnya masih berstatus desa. Pada beberapa wilayah kelurahan yang lain justru terjadi pertumbuhan dan perubahan yang pesat baik penduduk maupun permukiman dan infrastruktur utama. Hal ini terjadi karena wilayah Kecamatan Mapanget yang relatif luas dan menjadi pusat pengembangan permukiman dengan hadirnya lokasi-lokasi perumahan baik skala kecil, sedang maupun besar yang dibuat oleh para pengembang. Pembangunan sejumlah infrastruktur utama dalam rangka pengembangan kota maupun untuk menyambut ieven *World Ocean Conference (WOC)* juga menjadi faktor penting perubahan yang terjadi di wilayah Kecamatan Mapanget.

Tabel 2. Data Kelurahan Beserta Jumlah Lingkungan dan Luas Wilayah

NO	KELURAHAN	JUMLAH LINGKUNGAN	JUMLAH PENDUDUK	LUAS (Ha)
1	Kairagi Satu	6	3395	370,8
2	Kairagi Dua	11	10604	485
3	Paniki Bawah	10	12119	750
4	Paniki Atas	5	2586	90
5	Paniki Dua	6	5667	400
6	Lapangan	6	3093	161,9
7	Mapanget Barat	8	5232	297
8	Kima Atas	3	1182	520
9	Buha	8	1511	1.039,5
10	Bengkol	4	9594	912
Jumlah		64	55.061	5.026,2

Sumber: Kantor Kecamatan Mapanget, 2017



Gambar 2. Topografi Kecamatan Mapanget

Jumlah Perumahan

Tabel 3. Jumlah Perumahan Kecamatan Mapanget Tahun 2006 – 2017

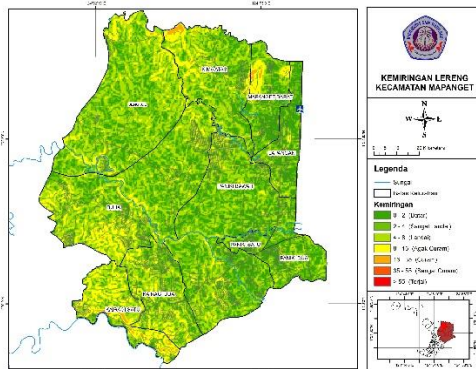
Tahun	Nama Perumahan	Jumlah
Tahun 2006 – 2009	Banua Buha Asri 1, Banua Buha Asri II, Banua Buha Asri III, Poligriya Permai, Kairagi Permai, Politeknik Permai, Politeknik Indah, Restika Indah, Dispenda Mas, Taman Sari Metropolitan, Mountain View Residence, Wale Nusantara, Perumnas Paniki, Salak Asri, Star of Paniki, Griya Tugu Mapanget Asri, Green Garden, Nusantara Permai, Taman Mapanget Raya, Gerbang Mulia, Griya Paniki Indah, Camar Buha, Kilu Permai, Perum Intel, Perum Brimob	25
Tahun 2009 – 2012	Royal Mountain View, Poligriya Indah, Villa Risky Kairagi, Royal Residence, Lembah Nyiur Kairagi Mas, Perum Balitka, Perum Puskopat 1, Perum puskopat II, Perum Sosonopan I, Perum Sosonopan II.	+10
Tahun 2012 – 2015	Puri Manado Permai, Perum Buha Nyiur, Grand Kawanua Internasional City (Bukit Kawanua), Grand Kawanua Internasional City (Royal Kawanua), Grand Kawanua Internasional City (Casa de Viola), Wale Maleosan, Bandara Resindece, Golden Spring, Perum Salak Asri.	+9
Tahun 2015 – 2017	Puri Indah Lestari, Holly Lestari, Perum Tamara, Perum Leilem Jaya, Grand Kawanua International City (Grand Victorian), Holland Village, Kawanua Emerald City.	+7
Jumlah		51

Sumber: Hasil Analisis (2017) Berdasarkan data penelitian tentang Pengaruh Pengembangan Perumahan Terencana Terhadap Perkembangan Wilayah Di Kecamatan Mapanget. Jurnal Spasial Vol 2, No 3 hlm. 162-169.

Analisis Pola Permukiman Berdasarkan Kondisi Kemiringan Lereng

Kemiringan lereng adalah kenampakan permukaan alam disebabkan adanya beda tinggi, apabila beda tinggi dua tempat tersebut di bandingkan dengan jarak lurus mendatar sehingga akan diperoleh besarnya kelerengan. Dalam hal ini akan dicari tahu bagaimana kondisi

atau kelas kemiringan kereng di Kecamatan Mapanget sebagai lokasi pembangunan kota baru dengan menggunakan klasifikasi kelas kemiringan lereng berdasarkan Van Zuidam (1985).



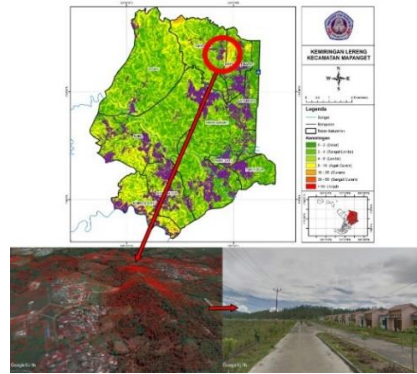
Gambar 3. Kemiringan Lereng Kecamatan Mapanget

Tabel 4. Analisis Kelas Kemiringan Lereng Kecamatan Mapanget

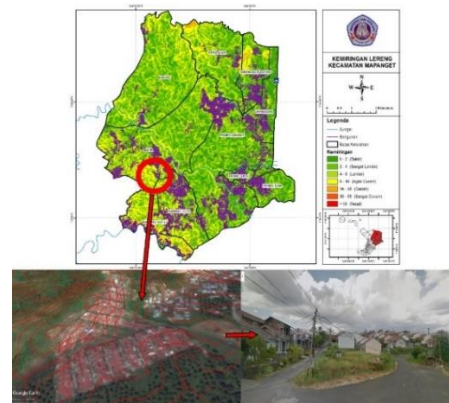
KELAS KEMIRINGAN LERENG	NILAI (DALAM DERAJAT)	KETERANGAN	Luas (km ²)	Luas (Ha)
Kelas 1	0 s/d 2	Datar	11.39	1138.50
Kelas 2	2 s/d 4	Sangat Landai	17.56	1755.70
Kelas 3	4 s/d 8	Landai	17.47	1747.24
Kelas 4	8 s/d 16	Agak Curam	4.95	494.75
Kelas 5	16 s/d 35	Curam	0.29	28.83
Kelas 6	35 s/d 55	Sangat Curam	-	-
Kelas 7	> 55	Terjal	-	-
TOTAL			51.65	5165.02

Sumber: Hasil Analisis

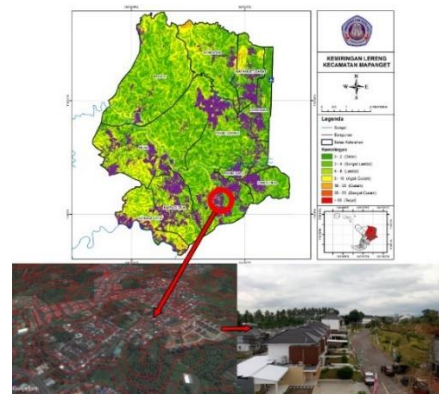
Berdasarkan analisis, kondisi kemiringan lereng Kecamatan Mapanget hanya terbagi dalam 5 kelas dengan kemiringan 0 s/d 2 derajat hingga kemiringan 16 s/d 35 derajat. Artinya kemiringan dengan keterangan Sangat Curam dan Terjal tidak ditemukan di kecamatan ini sehingga dapat membuktikan mengapa perumahan dan permukiman sangat berkembang di kawasan Mapanget dan juga yang membuat kawasan Mapanget sangat berpotensi menjadi kota baru.



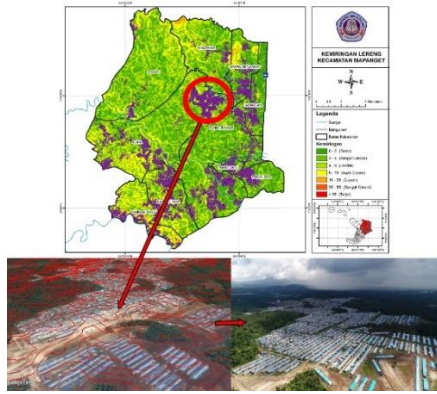
Gambar 4. Kondisi Lereng Wilayah Kima Atas Perumahan Tamara Residence



Gambar 5. Kondisi Lereng Wilayah Buha Perumahan Poligriya Indah



Gambar 6. Kondisi Lereng Wilayah Paniki Bawah Perumahan Taman Sari



Gambar 7. Kondisi Lereng Wilayah Paniki Bawah Perumahan Griya Paniki Indah

Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan Kecamatan Mapanget dalam 5 tahun belakang ini terus mengalami perkembangan, lahan perkebunan berkurang akibat pembangunan perumahan-perumahan, prasarana dan sarana yang dilakukan pemerintah maupun swasta. Berikut ini tabel penggunaan lahan di Kecamatan Mapanget tahun 2012 hingga tahun 2017:

Tabel 5. Penggunaan lahan per Kelurahan (Ha) Tahun 2012

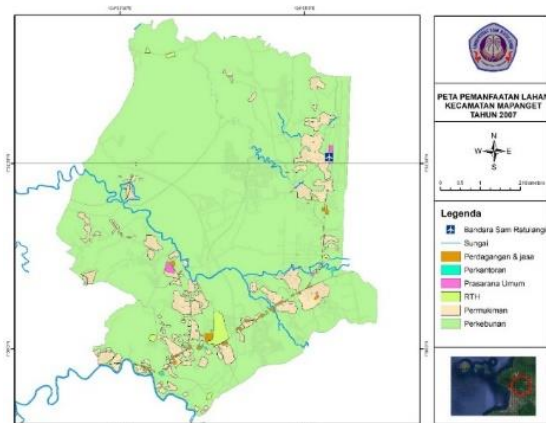
No	Kelurahan	Perumahan	Perkebunan	RTH	RTNH	Prasarana	Perdagangan & Jasa	Lainnya
1	Bengkol	92.17	1125.81	0	0	0	0	56.94
2	Buha	90.52	967.86	0	0	5.42	0	
3	Kairagi Dua	142.01	214.61	0	2.93	5.47	17.56	
4	Kairagi Satu	77.81	193.73	0	33.27	0	0	
5	Kima Atas	61.21	455.56	0	0	0	0	
6	Lapangan	55.81	40.69	0.04	9.43	116.64	1.21	
7	Mapanget Barat	68.51	167.88	0.22	0	13.09	0	
8	Paniki Bawah	209.87	885.56	0	0.67	13.21	4.58	
9	Paniki Dua	34.18	70.14	0	26.81	0	50.31	
10	Paniki Satu	58.54	1.89	0	0	0	0	
MAPANGET		890.63	4123.73	0.26	73.11	153.83	73.66	56.94
5372.16								

Tabel 6. Penggunaan Lahan per Kelurahan (Ha) Tahun 2017

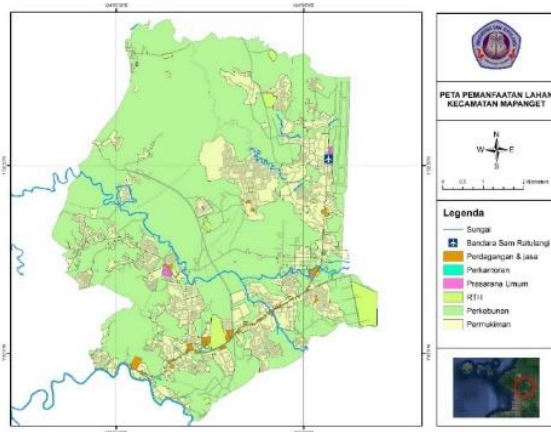
No	Kelurahan	Perumahan	Perkebunan	RTH	RTNH	Prasarana	Perdagangan & Jasa	Lainnya
1	Bengkol	69.55	1118.11	4.47	10.56	0	0	145.05
2	Buha	104.14	921.83	0	9.33	5.01	0.02	
3	Kairagi Dua	84.05	197.2	10.3	21.9	14.08	15.64	
4	Kairagi Satu	38.22	176.78	22.8	24.53	3.43	12.95	
5	Kima Atas	42.29	453.91	0	1.62	0.06	0	
6	Lapangan	31.16	41.46	1.28	14.87	124.18	2.35	
7	Mapanget Barat	59.47	179.18	1.08	10.47	3.62	0	
8	Paniki Bawah	197.61	806.4	16.23	45.62	20.02	30.24	
9	Paniki Dua	35.09	76.72	10.29	54.05	1.43	0.47	
10	Paniki Satu	18.68	25.52	6	2	0.94	3.05	
MAPANGET		680.26	3997.11	72.45	194.95	172.77	64.72	145.05
5327.31								

Tabel 7. Perubahan Persentase Penggunaan Lahan per Kelurahan Tahun 2012 – 2017

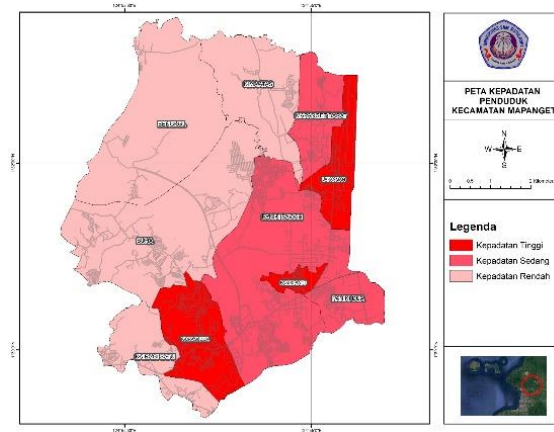
No	Kelurahan	Perumahan	Perkebunan	RTH	RTNH	Prasarana	Perdagangan & Jasa
1	Bengkol	-1,775%	0,56%	0,37%	0,87%	0%	0%
2	Buha	1,36%	-3,59%	0%	0,89%	-0,04%	0,002%
3	Kairagi Dua	-13,73%	-1,3%	2,85%	5,3%	2,48%	-0,24%
4	Kairagi Satu	-12,42%	3,73%	7,6%	-2,58%	1,14%	4,32%
5	Kima Atas	-3,64%	-0,34%	0%	0,31%	0,01%	0%
6	Lapangan	-9,95%	1%	0,55%	2,55%	5,23%	0,53%
7	Mapanget Barat	-3,36%	4,63%	0,33%	4,03%	-3,63%	0%
8	Paniki Bawah	-1,59%	-9,01%	1,41%	3,9%	0,56%	2,22%
9	Paniki Dua	1,31%	5,27%	5,64%	15,56%	0,79%	-26,12%
10	Paniki Satu	-64,7%	40,83%	10,33%	3,45%	1,62%	5,25%
MAPANGET		3,81%	-1,73%	1,36%	2,3%	0,38	-0,16



Gambar 8. Penggunaan Lahan Kecamatan Mapanget Tahun 2007



Gambar 9. Penggunaan Lahan Lahan Kecamatan Mapanget Tahun 2017



Gambar 10. Kepadatan Penduduk Per Kelurahan di Kecamatan Mapanget

Berdasarkan analisis penggunaan lahan tahun 2012 dan 2017 di atas, lahan perkebunan sejak tahun 2012 hingga 2017 berkurang dikarenakan pembangunan perumahan, prasarana dan sarana yang terus menerus berkembang. Di samping itu penggunaan lahan untuk perdagangan dan jasa meningkat terjadi di beberapa kelurahan, contohnya Kelurahan Paniki Bawah yang semula tahun 2012 4,58 Ha, pada tahun 2017 bertambah menjadi 30,24 Ha.

Kepadatan Penduduk

Tabel 8. Kepadatan Penduduk Tahun 2011-2017

Kelurahan	Tahun (jiwa/km ²)			
	2011	2013	2015	2017
Kairagi Satu	992	967	984	916
Kairagi Dua	1711	1826	1859	2186
Paniki Bawah	995	1361	1381	1616
Paniki Satu	3260	3206	3281	2873
Paniki Dua	1397	1330	1375	1417
Lapangan	1949	1920	1952	1910
Mapanget Barat	1665	1715	1731	1762
Kima Atas	183	205	210	227
Bengkol	135	139	139	145
Buha	780	1007	1026	1052

Sumber: Hasil Analisis

Proyeksi Jumlah Penduduk

Tabel 9. Proyeksi Jumlah Penduduk Per Kelurahan di Kecamatan Mapanget s/d Tahun 2037

No	Kelurahan	Tahun 2017	Laju Pertumbuhan Penduduk Rata-Rata Per Tahun (%)	Proyeksi Jumlah Penduduk (Jiwa)			
				Tahun 2022	Tahun 2027	Tahun 2032	Tahun 2037
1	Kairagi Satu	3395	-1.33	3176	2971	2779	2600
2	Kairagi Dua	10604	4.08	13006	14112	15313	16616
3	Paniki Bawah	12119	8.08	18150	21333	25073	29470
4	Paniki Satu	2586	-2.10	2328	2232	2140	2052
5	Paniki Dua	5667	0.23	5734	5761	5788	5815
6	Lapangan	3093	-0.33	3042	3022	3002	2982
7	Mapanget Barat	5232	0.94	5484	5588	5694	5802
8	Kima Atas	1182	3.64	1418	1525	1640	1764
9	Bengkol	1511	1.22	1606	1646	1687	1729
10	Buha	9594	4.98	12305	13593	15016	16588
Jumlah/Total		55.061	3.17	66249	71783	78132	85417

Sumber: Hasil Analisis

Analisis Sarana Pendidikan

1. Eksisting Sarana Pendidikan

Sebaran sarana pendidikan dasar di Kecamatan Mapanget tahun 2017 adalah jumlah TK 31 unit, jumlah SD 20 unit, jumlah SMP sebesar 8 unit, jumlah SMU/SMK sebesar 4 unit.

2. Prediksi Kebutuhan Sarana Pendidikan

Tabel 10. Prediksi Kebutuhan Sarana Pendidikan Tahun 2017-2037

Sarana Pendidikan	Kondisi Eksisting 2017	Tahun Prediksi			
		2022	2027	2032	2037
TK ¹	31	53	57	62	68
SD ²	20	41	45	49	53
SMP ³	8	14	15	16	18
SMA/K ⁴	4	14	15	16	18
Jumlah	63	122	132	143	157

¹Standar 1250 jiwa; ²Standar 1600 jiwa; ³Standar 4800 jiwa;

⁴ Standar 4800 jiwa.

Berdasarkan prediksi kebutuhan sarana pendidikan, jumlah sarana pendidikan pada tahun 2017 berdasarkan SNI-03-1733-2004 masih membutuhkan penambahan contohnya bangunan SMA yang dihitung memerlukan penambahan 10 bangunan untuk kondisi sekarang. Diketahui hingga tahun 2037 total kebutuhan sarana pendidikan di Kecamatan Mapanget meningkat dua kali lipat dari kondisi sekarang yaitu 157, dengan TK sebanyak 68, SD sebanyak 53, SMP sebanyak 18, dan SMA/K sebanyak 18.

Analisis Sarana Kesehatan

1. Eksisting Sarana Kesehatan

Sarana Kesehatan di Kecamatan Mapanget antara lain; 1 Rumah Sakit, 2 Rumah Sakit Bersalin, 3 Poliklinik, 2 Puskesmas, 16 Praktek Dokter, 8 Pustu, 25 Posyandu, dan 6 Apotek.

2. Prediksi Kebutuhan Sarana Kesehatan

Tabel 11. Prediksi Kebutuhan Sarana Kesehatan Tahun 2017-2037

Sarana Kesehatan	Kondisi Eksisting 2017	Tahun Prediksi			
		2022	2027	2032	2037
Rumah Sakit ¹	1	1	1	1	1
Poliklinik ²	3	26	29	31	34
Posyandu ³	25	53	57	62	68
Puskesmas ⁴	2	1	1	1	1
Pustu ⁵	8	2	2	2	3
Praktek Dokter ⁶	16	13	14	16	17
Apotek ⁷	7	2	2	3	3
Jumlah	62	98	106	116	127

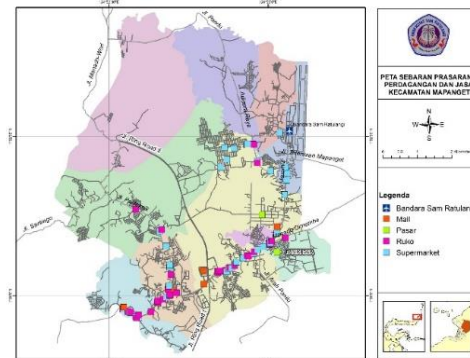
¹Standar 150.000 jiwa; ²Standar 2.500 jiwa; ³Standar 1.250 jiwa; ⁴ Standar 120.000; ⁵ Standar 30.000 jiwa; ⁶ Standar 5.000 jiwa; ⁷ Standar 30.000 jiwa.

Berdasarkan prediksi kebutuhan sarana kesehatan dari tahun 2017 hingga tahun 2037, Kecamatan Mapanget belum membutuhkan penambahan rumah sakit jika disesuaikan dengan jumlah penduduk hingga tahun 2037. Puskesmas pembantu belum membutuhkan penambahan hingga tahun 2037 karena jumlahnya sudah lebih dari kebutuhan sesuai dengan jumlah penduduk. Meskipun demikian, perlu adanya pengembangan-pengembangan seperti penambahan tenaga medis, ruangan dan perlengkapan alat-alat yang lengkap. Sementara itu untuk poliklinik dengan kondisi sekarang yang berjumlah 3 sangat memerlukan penambahan hingga tahun 2037 yaitu menjadi 34

poliklinik.

Analisis Sarana Perdagangan dan Jasa

1. Eksisting Sarana Perdagangan dan Jasa



Gambar 11. Sebaran Sarana Perdagangan dan Jasa

2. Prediksi Kebutuhan Sarana Perdagangan dan Jasa

Tabel 12. Prediksi Kebutuhan Sarana Perdagangan dan Jasa Tahun 2017-2037

Sarana Perdagangan dan Jasa	Kondisi Eksisting 2017	Tahun Prediksi			
		2022	2027	2032	2037
Toko/Warung ¹	871	264	287	312	342
Pasar Tradisional ²	2	2	3	3	3
Minimarket ³	33	2	3	3	3
Pusat Perbelanjaan(Mall) ⁴	5	1	1	1	1

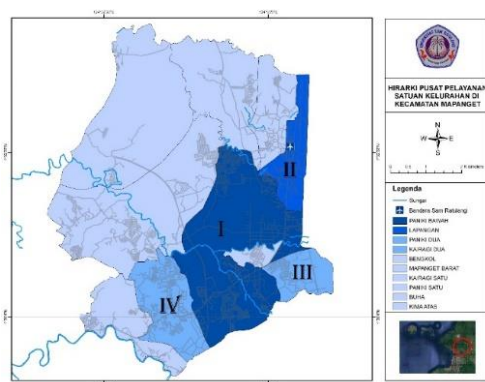
¹Standar 250 jiwa; ²Standar 30.000 jiwa; ³Standar 30.000 jiwa; ⁴ Standar 120.000 jiwa.

Analisis Indeks Sentralitas

Metoda Indeks Sentralitas Terbobot dipakai untuk menentukan tingkat sentralitas suatu satuan permukiman. Indeks sentralitas dalam penelitian ini dilihat dengan satuan kelurahan. Metoda ini mengukur sentralitas satuan tiap kelurahan tidak hanya berdasarkan jumlah fungsi atau fasilitas pelayanan yang ada pada satuan kelurahan tetapi juga berdasarkan frekuensi keberadaan fungsi atau fasilitas tersebut pada wilayah yang ditinjau. Suatu fungsi akan diberikan bobot yang berbanding terbalik dengan frekuensi keberadaannya. Sebagai lokasi kawasan pembangunan kota baru yang direncanakan pemerintah Kota Manado, Kecamatan Mapanget memiliki struktur hirarki tiap-tiap kelurahan. Kelurahan dengan hirarki tertinggi hingga yang terendah antara lain:

- Kelurahan Paniki Bawah, dengan nilai indeks sentralitas 222,5.
- Kelurahan Lapangan, dengan nilai

- indeks sentralitas 172,5.
- c. Kelurahan Paniki Dua, dengan nilai indeks sentralitas 127,5.
- d. Kelurahan Kairagi Dua, dengan nilai indeks sentralitas 122,5.
- e. Kelurahan Bengkol, dengan nilai indeks sentralitas 90.
- f. Kelurahan Mapanget Barat dan Kairagi Satu, dengan nilai indeks sentralitas yang sama yaitu 77,5.
- g. Kelurahan Paniki Satu, dengan nilai indeks sentralitas 57,5.
- h. Kelurahan Buha, dengan nilai indeks sentralitas 32,5
- i. Kelurahan Kima Atas, dengan nilai indeks sentralitas 20



Gambar 12. Hirarki Pusat Pelayanan Kecamatan Mapanget

Berdasarkan hasil analisis di atas, dapat dilihat bahwa kelurahan dengan nilai indeks sentralitas yang tinggi tentu memiliki fasilitas pelayanan yang lebih banyak dengan berbagai jenisnya dibandingkan dengan kelurahan yang memiliki nilai indeks sentralitas yang rendah. Jumlah penduduk dalam satuan kelurahan juga mempengaruhi nilai indeks sentralitas. Dengan demikian pembangunan kota baru dapat berlokasi di wilayah yang belum terdapat konsentrasi penduduk, prasarana dan sarana lengkap seperti Kelurahan Kima Atas dan juga sebagian wilayah Kelurahan Pandu. Begitu juga dapat berlokasi di wilayah yang terdapat konsentrasi penduduk yaitu kota baru yang direncanakan, dibangun, dan dikembangkan pada saat suatu atau beberapa kota lainnya yang direncanakan sebelumnya telah tumbuh dan berkembang. Dalam hal ini kelurahan Paniki Bawah memiliki hirarki tertinggi sebagai pusat pertumbuhan berdasarkan hasil analisis di atas.

Unsur Pembangunan Kota Baru Pada Kawasan Mapanget

Berdasarkan keputusan Menteri PU No.640/KPTS/1986 tentang Perencanaan Tata Ruang Kota yang memuat pedoman pembangunan kota baru, terdapat unsur-unsur pembangunan kota baru. Unsur-unsur tersebut dalam penelitian ini akan disejajarkan dengan arahan kebijakan yang ada, kondisi eksisting sesuai data di lapangan dan analisis tingkat pertumbuhannya sehingga dapat dilihat bagaimana perkembangan pembangunan yang ada di kawasan Mapanget sebagai lokasi pengembangan kota baru.

Tabel 13. Unsur Pembangunan Kota Baru Pada Kawasan Mapanget

No	Unsur Pembangunan Kota Baru	Arahan Kebijakan	Kondisi Eksisting	Tingkat Pertumbuhan
I	PENGEMBANGAN LINGKUNGAN PERUMAHAN Pembangunan Rumah Baru	Perda Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 pasal 39 ayat 1; Pengembangan kawasan perumahan kepadatan sedang dan rendah di Mapanget.	Pembangunan perumahan-perumahan baru dan cluster-cluster dari tiap developer yang lokasinya tersebar di tiap kelurahan. Kelurahan dengan perumahan terbanyak berada di Kelurahan Paniki Bawah.	Dalam 10 tahun terakhir jumlah perumahan bertambah dari 25 menjadi 51 perumahan termasuk dengan cluster-cluster yang baru dengan tingkat pertumbuhan sebesar 104%.
II	PENGEMBANGAN SARANA I. Sarana Kesehatan	Perda Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 pasal 63 ayat 12; Peningkatan kualitas dan kuantitas pelayanan, aksesibilitas sarana pendidikan dan sarana kesehatan.	Pembangunan sarana kesehatan tersebar di tiap-tiap kelurahan dan secara umum memenuhi standar jumlah yang dibutuhkan. Tetapi untuk poliklinik masih membutuhkan penambahan berdasarkan SNI 03-1733-2004.	Tahun 2007 dengan jumlah total 50 unit bertambah menjadi 64 unit di tahun 2017 dengan Tingkat Pertumbuhan sebesar 28% dalam 10 tahun terakhir.

	2. Sarana Pendidikan		Pembangunan sarana pendidikan tersebar di tiap-tiap kelurahan, sarana pendidikan yang belum memenuhi standar jumlah yang dibutuhkan yaitu SMU/K. Untuk sarana pendidikan lainnya sudah memenuhi standar jumlah yang dibutuhkan berdasarkan SNI 03-1733-2004.	Tahun 2007 dengan jumlah total 42 unit bertambah menjadi 63 unit di tahun 2017 dengan Tingkat Pertumbuhan sebesar 50% dalam 10 tahun terakhir.
III	PENGEMBANGAN SARANA PERDAGANGAN, JASA & INDUSTRI			
	1. Pasar	Perda Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 pasal 40; Pengembangan kawasan perdagangan dan jasa pada pusat-pusat pelayanan lingkungan	Pasar Perum (Paniki) di Kelurahan Paniki Bawah, dan Pasar Tani di Kelurahan Paniki Dua.	Belum bertambah/Jumlah tetap
	2. Pertokoan & Pusat perbelanjaan		Mall (Lippo Plaza, Transmart, Giant, Indo Grosir) di Kelurahan Kairagi Satu, Kairagi Dua, Paniki Bawah, dan ruko-ruko yang tersebar di tiap kelurahan.	Tahun 2007 dengan jumlah total 8 unit bertambah menjadi 40 unit di tahun 2017 dengan Tingkat Pertumbuhan sebesar 400% dalam 10 tahun terakhir.
	3. Grosir			
IV	PENGEMBANGAN SARANA ANGKUTAN			
	1. Terminal	Perda Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 pasal 12 huruf a; rencana pembangunan dan pengembangan Terminal Tipe B di kawasan KASIBA wilayah Mapanget.	Belum terlaksana (Pelaksanaan program pada tahap II tahun 2020-2024 hingga tahap III tahun 2025-2029)	
V	PEMBANGUNAN PRASARANA			
	Jalan			
	1. Jalan arteri primer	Perda Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 pasal 11 ayat 2a; Penyelesaian pembangunan jalan lingkar tahap II di wilayah Kecamatan Mapanget	Sedang dalam proses pembangunan. (Pelaksanaan program pada tahap I tahun 2015-2019).	

	2. Jalan arteri sekunder	Perda Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 pasal 11 ayat 2c; Pembangunan jaringan jalan paralel di jalan lingkar tahap II Kota Manado salah satu lokasi di Kecamatan Mapanget.	Sedang dalam proses pembangunan. (Pelaksanaan program pada tahap I tahun 2015-2019).	
	3. Jalan kolektor primer	Perda Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 pasal 11 ayat 2a; Penyelesaian pembangunan jalan lingkar tahap II di wilayah Kecamatan Mapanget	Sedang dalam proses pembangunan. (Pelaksanaan program pada tahap I tahun 2015-2019).	

Sumber: Perda Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 Manado dan Hasil Analisis.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis, pertumbuhan kawasan di Mapanget cenderung mengarah menjadi kota baru dengan peningkatan-peningkatan yang ada seperti pertumbuhan penduduk, perkembangan sarana dan prasarana yang terus meningkat tiap tahunnya. Sejauh ini kawasan Mapanget sebagai lokasi pembangunan kota baru telah memiliki sebagian besar unsur-pembangunan kota baru seperti sarana-sarana dengan tingkat pertumbuhan yang terus meningkat tiap tahunnya meskipun belum terlihat sepenuhnya. Tetapi jika dilihat dalam kebijakan tata ruang, pembangunan unsur-unsur kota baru yang berada di kawasan Mapanget akan dilakukan berdasarkan indikasi program utama sesuai dengan tahapan-tahapannya yang telah diatur.

Saran

Dengan berkembangnya kawasan Mapanget yang pesat dan telah ditentukan sebagai lokasi pembangunan kota baru, pemerintah perlu mempercepat pembangunan seperti prasarana dan sarana yang lengkap seiring bertambahnya penduduk tiap tahun sehingga permasalahan di pusat kota dapat teratasi dengan adanya distribusi kegiatan penduduk ke arah pinggiran kota dan juga sebagai pengendali urbanisasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonymous, *Kecamatan Mapanget Dalam Angka 2008 - 2017* Mapanget: BPS Kota Manado.
- Anonymous, *Kota Manado Dalam Angka 2016 - 2017*. Manado: BPS Kota Manado.
- Anonymous, *Statistik Daerah Kota Manado 2016*. Manado: BPS Kota Manado.
- Anonymous, *Statistik Daerah Kecamatan Mapanget Tahun 2016*. Mapanget: BPS Kota Manado.
- Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Bappenas). 2014. *Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2015-2019*. Jakarta.
- Hertzen, H. von, Spreiregen, P.D. *Building a new town: Finland's new garden city Tapiola*. MIT Press, Cambridge MA, 1971.
- Karundeng, N., Hanny, P., Franklin, P. 2015. *Pengaruh Pengembangan Perumahan Terencana Terhadap Perkembangan Wilayah Di Kecamatan Mapanget*. Manado: Jurnal Spasial Vol 2, No 3 hlm. 162-169.
- Osborn, F.J., Whittick, A. 1969, *The new towns: the answer to megalopolis*. London.
- Pemerintah Daerah Kota Manado. 2014. Peraturan Daerah Kota Manado No.1 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014 – 2034. Manado.
- Pemerintah Indonesia. 2009. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 15/PRT/M/2009 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi. Jakarta.
- Sujarto, Djoko. 1991. *Aspek Kepranataan Pembangunan Kota Baru*. Bandung: Jurnal PWK Nomor 1, Triwulan 1.
- Sujarto, Djoko. 1993. *Perkembangan Kota Baru*. Bandung: Jurnal PWK Nomor 9.
- Tambajong, J., Mononimbar, W., Lahamendu, V. 2017. *Identifikasi Perubahan Penggunaan Lahan Koridor Jalan Trans Sulawesi Di Amurang*. Jurnal Spasial Vol 4, No 3 hlm 9.
- Zevenbergen, Jaap., Vries, Walter., Bennett, Rohan. 2015. *Advances in Responsible Land Administration*. hlm. 205.
- Zuidam, Van, R.A., 1985, *Aerial Photo Interpretation in Terrain Analysis and Geomorphologic Mapping*, The Hague: Smits.