

## PENYEDIAAN HUNIAN DI KABUPATEN MINAHASA SELATAN

Sheva Gabriel Mongkau<sup>1</sup>, Windy Mononimbar<sup>2</sup>, Julianus Sondakh<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa S1 Program Studi Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Sam Ratulangi

<sup>2&3</sup>Staf Pengajar S1 Perencanaan Wilayah Dan Kota, Jurusan Arsitektur, Universitas Sam Ratuangi

Email : [shvamngkau@gmail.com](mailto:shvamngkau@gmail.com)

### Abstrak

Rumah adalah kebutuhan dasar manusia yang sama pentingnya dengan makanan dan pakaian. Setiap individu, baik di perkotaan maupun pedesaan, berhak untuk memiliki hunian yang nyaman dan layak. Negara Indonesia menjamin hak tersebut melalui berbagai regulasi, seperti yang tercantum di dalam UUD 1945 Pasal 28 H ayat 1, yang menyatakan bahwa setiap orang berhak atas kehidupan yang sejahtera, bertempat tinggal yang baik, dan lingkungan yang sehat. Peningkatan penduduk di Kabupaten Minahasa Selatan pada 5 tahun terakhir mencapai 2,97 %, dengan jumlah rumah tidak layak huni (RTLH) sebanyak 16.729 unit pada 2023, menunjukkan tingginya kebutuhan akan rumah yang layak di daerah tersebut. Selain itu, dengan rata-rata pendapatan masyarakat yang tergolong rendah, pemerintah perlu memberikan kemudahan dalam akses bantuan perumahan bagi masyarakat. Peraturan dan data yang ada sejalan dengan visi Kabupaten Minahasa Selatan yang berfokus pada peningkatan sumber daya manusia dan pemerataan kesejahteraan sejalan dengan komitmen global untuk menyediakan perumahan yang layak dan terjangkau. Oleh karena itu, penting untuk mengidentifikasi jumlah kebutuhan hunian yang diperlukan serta memahami bagaimana permintaan terhadap penyediaan hunian di Kabupaten Minahasa Selatan dengan memperhatikan kemauan dan kemampuan ekonomi masyarakat, agar kebijakan perencanaan wilayah dan kota yang lebih tepat dapat diterapkan.

Kata Kunci: Kebutuhan Rumah, Permintaan Rumah, Perumahan Terjangkau

## PENDAHULUAN

Rumah merupakan kebutuhan mendasar manusia. yang sama pentingnya dengan makanan dan pakaian. Setiap keluarga. baik di kota maupun desa. bertempat tinggal yang nyaman dan layak. Negara Indonesia menjamin hak penduduk untuk memiliki hunian. seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 H ayat 1. menyatakan bahwa setiap orang berhak atas kehidupan yang sejahtera. bertempat tinggal yang baik. dan lingkungan yang sehat. Selain itu. UU Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia Pasal 40 menegaskan hak setiap individu untuk memiliki tempat tinggal yang layak. UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 129 juga menjamin hak untuk menempati rumah yang aman dan sehat.

Pada tahun 2023 Jumlah rumah tidak layak huni (RTLH) di Kabupaten Minahasa Selatan berjumlah 16.729 rumah serta pertumbuhan penduduk Kabupaten Minahasa Selatan mencapai 244.590 jiwa dengan tingkat laju pertumbuhan penduduk mencapai 1.13% dengan pendapatan rata-rata Rp.2.897.845 di sektor formal dan Rp.2.034.832 di sektor informal. Data ini menunjukkan bahwa penduduk Kabupaten Minahasa Selatan tergolong dalam MBR.

dengan pendapatan rata-rata yang rendah. Oleh karena itu. penting bagi pemerintah untuk memberikan kemudahan akses dan bantuan perumahan agar masyarakat dapat memiliki hunian yang layak. (*BPS Provinsi Sulawesi Utara 2023*).

Visi dan misi Kabupaten Minahasa Selatan. yang berfokus pada peningkatan sumber daya manusia dan pemerataan kesejahteraan. sejalan dengan komitmen global untuk menyediakan perumahan yang layak dan terjangkau. Dalam konteks ini. upaya untuk mengembangkan sistem penyediaan perumahan yang berkelanjutan dan inklusif menjadi sangat penting untuk memastikan bahwa setiap individu dapat menikmati hak atas tempat tinggal yang baik dan lingkungan yang sehat. Tujuan dari penelitian ini yaitu menghitung dan mengetahui kebutuhan serta permintaan hunian yang ada di Kabupaten Minahasa Selatan.

## KAJIAN PUSTAKA

### Pengertian Rumah

Pengertian Rumah menurut Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman:

- a. Rumah merupakan sebuah bangunan yang memiliki fungsi utama sebagai hunian yang memenuhi standar

kelayakan, menjadi wadah pembinaan keluarga, mencerminkan harkat serta martabat penghuninya, dan sekaligus berperan sebagai aset bagi pemiliknya.

- b. Perumahan merujuk pada sekumpulan rumah yang membentuk bagian dari suatu kawasan permukiman, baik di wilayah perkotaan maupun pedesaan, yang didukung oleh infrastruktur, fasilitas, serta utilitas umum guna memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal yang layak huni.
- c. Prasarana mencakup berbagai elemen fisik dasar dalam lingkungan hunian yang dirancang untuk memenuhi standar tertentu agar penghuni dapat bertempat tinggal secara layak, sehat, aman, dan nyaman.
- d. Sarana merupakan berbagai fasilitas yang tersedia dalam lingkungan hunian dengan tujuan mendukung penyelenggaraan serta pengembangan aktivitas sosial, budaya, dan ekonomi masyarakat.

## Rumah Layak Huni

Rumah yang layak harus dipahami melalui berbagai aspek, di antaranya aspek

sosial masyarakat, kualitas fisik bangunan, kesehatan, serta efisiensi energi. Dari perspektif energi, rumah yang ideal adalah yang dirancang dengan prinsip hemat energi. Hunian dan permukiman yang memenuhi standar kelayakan harus mampu mendukung kehidupan manusia secara bermartabat. Secara sederhana, rumah yang layak huni dapat diidentifikasi melalui ketersediaan fasilitas lingkungan yang mencukupi untuk memenuhi kebutuhan dasar, seperti akses terhadap air bersih, penerangan yang memadai, sistem sanitasi yang baik, serta saluran pembuangan limbah yang terkelola dengan baik. Selain itu, rumah juga harus memberikan rasa aman bagi penghuninya serta memungkinkan mereka untuk menjalankan aktivitas sehari-hari secara produktif. Adapun kriteria rumah layak huni

### A. Kondisi rumah

- Luas Bangunan cukup untuk aktivitas sehari-hari.
- Memperoleh akses air bersih.
- Terdapat akses mandi. cuci dan kaks
- Memiliki pencahayaan matahari dan ventilasi udara
- Memiliki pembagian ruangan.
- Lantai dari beton atau keramik.

### B. Kondisi Lingkungan

- Sarana dan prasarana dapat memenuhi kebutuhan warga
  - Saluran pembungan air memenuhi standar. saluran air kotor dengan septikteng disatukan
  - Tidak dekat tempat pembuangan sampah
  - Tidak dekat pabrik dengan polusi udara. air dan tanah yg berbahaya
  - Tidak Rawan longsor
- Akses jalan dalam lingkungan minimal dapat dilalui oleh kendaraan pemadam kebakaran
  - Kualitas fisik bangunan terjamin

### **Konsep Rumah Layak Huni**

Konsep Rumah Layak Huni berdasarkan Kemenpera No. 242 Tahun 2020:

- Luas tanah minimum 60 m<sup>2</sup>
- Luas lantai bangunan minimum 21 m<sup>2</sup>
- Memiliki minimal satu kamar mandi dan jamban yang dilengkapi dengan tangki septik atau sanitasi komunal
- Tinggi genangan drainase rata-rata < 30 cm dengan lama genangan < 1 jam
- Pengelolaan sampah yang baik
- Daya listrik 450 VA – 900 VA
- Seluruh penduduk terlayani air minum

- Akses jalan dalam lingkungan minimal dapat dilalui oleh kendaraan pemadam kebakaran
- Kualitas fisik bangunan terjamin

### **Kebutuhan Rumah(*Housing Need*)**

Housing need adalah banyaknya rumah tangga baru yang membutuhkan tempat tinggal layak huni untuk ditinggali, Liu, et al (1996). Stuart Lowe (2004) juga menjelaskan bahwa housing need merujuk pada upaya memenuhi kebutuhan dasar akan akomodasi, khususnya dalam hal perumahan yang disesuaikan dengan jumlah rumah tangga terutama untuk masa depan dengan mempertimbangkan aspek ekonomi dan kemampuan masyarakat. Dalam menghitung kebutuhan rumah terbagi menjadi dua, berikut rumus kebutuhan rumah.

#### **- Kebutuhan Rumah Saat Ini**

$$EHN = HH - (s - u)$$

#### **Keterangan**

- EHN = Kebutuhan rumah saat ini  
u = Jumlah rumah yang tidak layak huni  
s = Jumlah rumah yang ada saat ini  
HH = Jumlah rumah tangga atau KK

#### **- Kebutuhan Rumah Masa Mendatang**

$$EHN = HH - (s - u)$$

#### **Keterangan**

- FHN = Kebutuhan rumah yang akan datang  
rrSo = Replacement rate

ut = Jumlah rumah yang tidak layak huni  
HH = Proyeksi jumlah KK

### Permintaan Rumah (*Housing Demand*)

SarahHeath 2004, permintaan rumah adalah ide yang berakar pada kebutuhan masyarakat, dimana jenis dan jumlah rumah yang diminta berdasarkan preferensi masyarakat Mckenzie dan Bett Sedangkan menurut Eckert (Budi, 2010) faktor ekonomi yang memengaruhi dalam permintaan rumah adalah besar pendapatan, harga sewa/angsuran rumah, dan kebijakan pinjaman. Dalam menyelesaikan permasalahan permintaan rumah menggunakan analisis *Willingness to Pay* (WTP) dan *Ability to Pay* (ATP).

#### - *Willingness to Pay (WTP)*

*Willingness to Pay* merupakan nilai ekonomi dalam jumlah ukuran maksimum yang seseorang ingin keluarkan untuk memperoleh barang atau jasa (Kamal, 2014). Berikut ini adalah faktor – faktor yang perlu diperhatikan dalam analisis *Willingness To Pay*:

1. Tingkat kemauan masyarakat terhadap perencanaan yang ditawarkan
2. Kualitas dan kuantitas dari perencanaan yang ditawarkan
3. Pendapatan yang diperoleh masyarakat

4. Perilaku masyarakat dalam menanggapi perencanaan yang ditawarkan

$$EWTP = \frac{\sum Wi}{n}$$

Keterangan:

$\sum WTP$  = Rata-rata WTP

$\sum Wi$  = Nilai WTP maksimal dari responden ke-i

n = Jumlah responden ke-i

#### - *Ability To Pay (ATP)*

*Ability to Pay* (ATP) adalah kemampuan seseorang untuk membayar suatu jasa berdasarkan penghasilan yang didapat (Rumiati, Fahmi, Edison,2013:1). Berikut ini adalah faktor – faktor yang perlu diperhatikan dalam analisis *Ability To Pay*:

1. Besar penghasilan
2. Kesesuaian dengan kebutuhan masyarakat
3. Total kemampuan biaya yang akan dikeluarkan masyarakat dari penghasilan

$$ATP = \frac{It \times Pt}{Tt}$$

Keterangan:

ATP = ATP Responden

It = Pendapatan responden setiap bulan

Pt = Presentase kemampuan mencicil rumah dari Pendapatan

Tt = Jumlah responden yang memilih

## METODE PENELITIAN

### Tempat/Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Kabupaten Minahasa Selatan. Provinsi Sulawesi Utara. Kabupaten Minahasa Selatan memiliki 17 kecamatan. Luas keseluruhan wilayah adalah 1.456.46 Km<sup>2</sup>



**Gambar 1** Peta Administrasi Kabupaten Minahasa Selatan

### Populasi dan Sampel

Populasi yang dipilih adalah warga di Kabupaten Minahasa Selatan yang termasuk dalam kelompok usia kerja dan telah bekerja. Metode pengambilan sampelnya adalah dengan menggunakan *random sampling* yakni metode pengambilan sampel secara acak. Berikut rumus yang dipakai :

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2} = 100$$

### Teknik Pengambilan Data

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan teknik observasi, wawancara, kuesioner, studi pustaka dan dokumentasi.

### Teknik Analisa Data

Teknik analisa data pada penelitian ini menggunakan teknik kualitatif, kuantitatif.

- Kebutuhan rumah ini menggunakan teknik analisa dan kuantitatif. Proyeksi Kepala Keluarga Perhitungan yang digunakan untuk menghitung kepala keluarga (KK) pada penelitian ini adalah metode aritmatika. Kebutuhan Rumah Masa Mendatang ada perhitungan ini menggunakan rumus perhitungan kebutuhan rumah yang akan datang seperti yang telah dijelaskan di tinjauan pustaka.

- Perhitungan permintaan rumah menggunakan analisis Willingness To Pay dan Ability To Pay yaitu dengan membagikan kuesioner kepada masyarakat untuk melihat kemauan dan kemampuan membayar masyarakat untuk mengangsur rumah berdasarkan perolehan pendapatan yang masyarakat dapatkan

### HASIL DAN PEMBAHASAN

## Gambaran Umum

Kabupaten Minahasa Selatan merupakan salah satu wilayah administratif di Provinsi Sulawesi Utara dengan pusat pemerintahan yang berlokasi di Amurang. Jarak antara Amurang dan Manado sekitar 64 km. Secara astronomis, kabupaten ini terletak pada koordinat  $0^{\circ}47' - 1^{\circ}24'$  Lintang Utara dan  $124^{\circ}18' - 124^{\circ}45'$  Bujur Timur, serta berada di sekitar garis ekuator atau khatulistiwa yang berada pada lintang  $0^{\circ}$ . Dari segi posisi geografis, Kabupaten Minahasa Selatan berbatasan dengan beberapa wilayah sebagai berikut:

- Sebelah utara: Kabupaten Minahasa
- Sebelah selatan: Kabupaten Bolaang Mongondow dan Kabupaten Bolaang Mongondow Timur
- Sebelah barat: Laut Sulawesi
- Sebelah timur: Kabupaten Minahasa Tenggara

## Analisis Demografi

Analisis demografi dilakukan dengan menggunakan perhitungan proyeksi aritmatika. Perhitungan proyeksi tersebut mengasumsikan jumlah penduduk di masa depan akan bertambah dengan jumlah yang sama setiap tahunnya. Berikut rumus yang akan dipakai sebelum melakukan

perhitungan proyeksi jumlah KK. yaitu mencari nilai laju pertumbuhan penduduk terlebih dulu :

$$r = \frac{1}{t} \left( \frac{P_t}{P_0} - 1 \right) \rightarrow r = \left( \frac{\text{Jumlah KK Tahun 2023}}{\text{Jumlah KK Tahun 2020}} \right)^{\frac{1}{3}} - 1$$

**Tabel 1** Perhitungan Replacement Rate (rrSo) Kabupaten Minahasa Selatan

No	Kecamatan	Jumlah KK				r=Laju Pertumbuhan Penduduk
		2020 (P <sub>0</sub> )	2021	2022	2023 (P <sub>t</sub> )	
1	Modoinding	4.364	4486	4610	4744	0.03
2	Tompaso Baru	4.289	4385	4482	4588	0.02
3	Maesaan	3.816	3942	4045	4170	0.03
4	Ranoyapo	4.559	4687	4815	4955	0.03
5	Motoling	2.746	2810	2895	2977	0.03
6	Kumelembuai	2.480	2531	2617	2685	0.03
7	Motoling Barat	3.065	3169	3261	3368	0.03
8	Motoling Timur	3.263	3405	3430	3521	0.03
9	Sinonsayang	5.987	6132	6350	6549	0.03
10	Tenga	6.832	7061	7260	7494	0.03
11	Amurang	5.772	5875	6000	6126	0.02
12	Amurang Barat	5494	5614	5753	5896	0.02
13	Amurang Timur	5224	5398	5516	5676	0.03
14	Tareran	4519	4596	4741	4864	0.02
15	Sulta	2593	2643	2711	2775	0.02
16	Tumpaan	6379	6557	6830	7076	0.04
17	Tatapaan	3673	3734	3926	4064	0.03
	Total	75.068	77.015	79.239	81.530	0.03

*Sumber : Analisis Penulis. 2024*

Setelah mendapatkan nilai laju pertumbuhan penduduk (r). maka selanjutnya melakukan perhitungan proyeksi KK sampai 20 tahun kedepan. dengan menggunakan rumus berikut

$$P_t = P_0(1+rt)$$

Ket :

$P_t$  : Jumlah Penduduk pada tahun t

$P_0$  : Jumlah penduduk pada tahun dasar

r : Laju pertumbuhan penduduk

t : Periode waktu antara dasar dan tahun t

**Tabel 2** Proyeksi Kepala Keluarga  
Kabupaten Minahasa Selatan 20 Tahun

No	Kecamatan	$r = \text{Laju Pertumbuhan Penduduk}$	$P_0 = \text{Jumlah KK Tahun Dasar}$	Proyeksi KK (jiwa)				
				Tahun 2020-2023	2023 (unit)	2028	2033	2038
1	Modoinidng	0.03	4744	5456	6274	7215	8297	9430
2	Tompaso Baru	0.02	4588	5047	5551	6107	6717	7390
3	Maesaan	0.03	4170	4796	5515	6342	7293	8320
4	Ranoyapo	0.03	4955	5698	6553	7536	8666	9860
5	Motoling	0.03	2977	3424	3937	4528	5207	6000
6	Kumelembuai	0.03	2685	3088	3551	4084	4696	5340
7	Motoling Barat	0.03	3368	3873	4454	5122	5891	6640
8	Motoling Timur	0.03	3521	4049	4657	5355	6158	6960
9	Simonsayang	0.03	6549	7531	8661	9960	11454	13107
10	Tenga	0.03	7494	8618	9911	11397	13107	14673
11	Amurang	0.02	6126	6739	7412	8154	8969	9860
12	Amurang Barat	0.02	5896	6486	7134	7848	8632	9430
13	Amurang Timur	0.03	5676	6527	7507	8632	9927	10640
14	Tareran	0.02	4864	5350	5885	6474	7121	7860
15	Sulta	0.02	2775	3053	3358	3694	4063	4570
16	Tumpaan	0.04	7076	8491	10189	12227	14673	16729
17	Tatapaan	0.03	4064	4674	5375	6181	7108	81530
	Total	0.03	81530	93760	107823	12399	14259	16729

*Sumber : Analisis Penulis. 2024*

### Analisis Kebutuhan Rumah (*Housing Need*)

Disini akan dilakukan analisis perhitungan kebutuhan rumah saat ini dan kebutuhan rumah dimasa yang akan datang.

Yang pertama dilakukan yaitu menghitung jumlah kebutuhan rumah saat ini menggunakan rumus berikut :

$$\text{EHN} = \text{HH} - (\text{s} - \text{u})$$

Ket :

EHN : Kebutuhan Rumah saat ini

HH : Jumlah KK pada tahun dasar

s : Jumlah Rumah Terbangun

u : Jumlah Rumah Tidak Layak Huni

**Tabel 3** Kebutuhan Rumah di Kabupaten Minahasa Selatan 2023

No.	Kecamatan	HH= KK 2023	s = Jumlah Rumah Terbangun (unit)	u = Jumlah RTLH (unit)	Kebutuhan Tahun 2023 (unit)
1	Modoinidng	4.744	4.103	1.439	2.080
2	Tompaso Baru	4.588	4.153	1.479	1.914
3	Maesaan	4.170	3.952	1.041	1.406
4	Ranoyapo	4.955	3.877	1.296	2.374
5	Motoling	2.977	2.908	882	951
6	Kumelembuai	2.685	2.666	524	543
7	Motoling Barat	3.368	3.192	792	968
8	Motoling Timur	3.521	3.820	1.149	850
9	Simonsayang	6.549	4.979	1.316	2.886
10	Tenga	7.494	6.007	1.614	3.101
11	Amurang	6.126	5.392	588	1.322
12	Amurang Barat	5.896	4.744	515	1.667
13	Amurang Timur	5.676	4.887	484	1.273
14	Tareran	4.864	5.288	721	297
15	Sulta	2.775	2.961	643	457
16	Tumpaan	7.076	5.832	1.410	2.654
17	Tatapaan	4.064	3.586	836	1.314
	Total	81.530	72.347	16.729	26.026

*Sumber : Analisis Penulis. 2024*

Berdasarkan data yang ada di atas.dapat diketahui pada tahun 2023. Kabupaten Minahasa Selatan memiliki jumlah KK yang terdaftar sebanyak 81.530 KK dengan

jumlah rumah terbangun sebanyak 72.347 unit. Sehingga dapat diketahui bahwa jumlah kebutuhan rumah di Kabupaten Minahasa Selatan pada tahun 2023 sebanyak 26.026 unit. Sebelum menghitung kebutuhan rumah di masa mendatang terlebih dahulu harus menghitung *replacement rate (rrSo)*. Perhitungan replacement rate ini didapatkan dengan cara menghitung terlebih dahulu angka kebutuhan rumah untuk tahun 2022 dengan menggunakan data jumlah KK tahun 2022 yang telah didapat. Kemudian setelah diketahui jumlah angka kebutuhan rumah untuk tahun 2022 di setiap kecamatan, selanjutnya menghitung replacement rate dengan menggunakan rumus perhitungan rasio pertumbuhan yaitu:

$$rrSo = \frac{\text{angka backlog 2023} - \text{angka backlog 2022}}{\text{angka backlog 2022}} \times 100\%$$

Berikut merupakan tabel perhitungan *replacement rate (rrSo)* untuk kebutuhan rumah Kabupaten Minahasa Selatan dimasa yang akan datang.

**Tabel 4** Perhitungan Replacement Rate (rrSo) Kabupaten Minahasa Selatan

No.	Kecamatan	Tahun 2022		Tahun 2023		Replacement Rate (rrSo)
		KK 2022	Backlog 2022	KK 2023	Backlog 2023	
1	Modoindng	4610	1.971	4744	2.080	0.06
2	Tompaso Baru	4482	1.797	4588	1.914	0.07
3	Maesaan	4045	1.134	4170	1.406	0.07
4	Ranoyapo	4815	2.269	4955	2.374	0.05
5	Motoling	2895	904	2977	951	0.05
6	Kumelambuai	2617	508	2685	543	0.07
7	Motoling Barat	3261	894	3368	968	0.08
8	Motoling Timur	3430	793	3521	850	0.07
9	Sinonsayang	6350	2.712	6549	2.886	0.06
10	Tenga	7260	2.921	7494	3.101	0.06
11	Amurang	6000	1.245	6126	1.322	0.06
12	Amurang Barat	5753	1.622	5896	1.667	0.03
13	Amurang Timur	5516	1.146	5676	1.273	0.11
14	Tareran	4741	164	4864	297	0.08
15	Sulta	2711	427	2775	457	0.07
16	Tumpaan	6830	2.531	7076	2.654	0.05
17	Tatapaan	3926	1.229	4064	1.314	0.07
Total		79.239	24.264	81.530	26.026	0.07

*Sumber : Analisis Penulis. 2024*

Setelah melakukan perhitungan *replacement rate (rrSo)* di atas, kemudian dilakukan perhitungan kebutuhan rumah yang akan datang dengan menggunakan rumus perhitungan kebutuhan rumah.

**Tabel 5** Kebutuhan Rumah Kabupaten Minahasa Selatan

No.	Kecamatan	Replacement Rate (rrSo)	Jumlah Kebutuhan Rumah Tahun Dasar (2023)	Proyeksi Kebutuhan Rumah (unit)			
				2028	2033	2038	2043
1	Modoinidng	0.06	2.080	2704	3515	4570	5941
2	Tompaso Baru	0.07	1.914	2584	3488	4709	6357
3	Maesaan	0.24	1.406	1898	2562	3459	4670
4	Ranoyapo	0.05	2.374	2968	3709	4637	5796
5	Motoling	0.05	951	1189	1486	1857	2322
6	Kumalembuai	0.07	543	733	990	1336	1804
7	Motoling Barat	0.08	968	1355	1897	2656	3719
8	Motoling Timur	0.07	850	1148	1549	2091	2823
9	Sinonsayang	0.06	2.886	3752	4877	6341	8243
10	Tenga	0.06	3.101	4031	5241	6813	8857
11	Amurang	0.06	1.322	1719	2234	2904	3776
12	Amurang Barat	0.03	1.667	1917	2205	2535	2916
13	Amurang Timur	0.11	1.273	1973	3058	4740	7348
14	Tareran	0.81	297	416	582	815	1141
15	Sulta	0.07	457	617	833	1124	1518
16	Tumpaan	0.05	2.654	3318	4147	5184	6479
17	Tatapaan	0.07	1.314	1774	2395	3233	4364

Sumber : Analisis Penulis. 2024

### Analisis Permintaan Rumah (*Housing Demand*)

Seperti yang telah dijelaskan pada tinjauan pustaka, pada analisis permintaan rumah ini menggunakan analisis Willingness To Pay dan Ability To Pay yaitu meihat berdasarkan kemauan dan kemampuan membayar dari penghasilan yang masyarakat Kota Manado dapatkan.. Berikut ini adalah penjelasan hasil perhitungan untuk analisis permintaan rumah.

$$EWTP = \frac{\sum Wi}{n}$$

**Ket :**

EWTP : Rata-rata WTP

$\sum Wi$  : Nilai WTP maksimal dari responden ke-i

n : Jumlah responden ke-i

Kemudian setelah mendapatkan nilai EWTP. maka akan dilanjutkan dengan menghitung rata-rata EWTP dengan menggunakan rumus dibawah :

$$Rata - rata EWTP = \frac{EWTP}{ni}$$

**Ket :**

EWTP : Rata-rata WTP

ni : Jumlah pilihan pada kemauan mengangsur yang terpilih

Berdasarkan rumus yang telah dijelaskan diatas. maka didapatkan hasil untuk perhitungan analisis WTP untuk Kabupaten Minahasa Selatan. Berikut adalah hasil perhitungan yang telah dilakukan berdasarkan kemauan mengangsur setiap bulan.

**Tabel 6** Perhitungan WTP untuk masyarakat berpneghasilan 1 juta - 3 juta

No.	$\sum W_i = \text{Nilai WTP maksimal}$	Jumlah Responden (ni=2)	EWTP	Rata-rata EWTP
1	Rp. 1.000.000 – 2.000.000	36	Rp. 55.555	Rp. 340.740
2	Rp. 2.000.000 – 3.000.000	18	Rp. 166.666	
3	Rp. 3.000.000 – 4.000.000	5	Rp. 800.000	
4	Rp. 4.000.000 – 5.000.000	0		
<b>Total</b>		<b>59</b>	<b>Rp. 1.022.221</b>	

Sumber : Analisis Penulis. 2024

**Tabel 7** Perhitungan WTP untuk masyarakat berpneghasilan 3 juta -5 juta

No.	$\sum W_i = \text{Nilai WTP maksimal}$	Jumlah Responden (ni=4)	EWTP	Rata-rata EWTP
1	Rp. 1.000.000 – 2.000.000	20	Rp. 100.000	Rp. 910.416
2	Rp. 2.000.000 – 3.000.000	8	Rp. 375.000	
3	Rp. 3.000.000 – 4.000.000	6	Rp. 666.666	
4	Rp. 4.000.000 – 5.000.000	2	Rp. 2.500.000	
<b>Total</b>		<b>36</b>	<b>Rp. 3.641.666</b>	

Sumber : Analisis Penulis. 2024

**Tabel 8** Perhitungan WTP untuk masyarakat berpneghasilan >5 juta

No.	$\sum W_i = \text{Nilai WTP maksimal}$	Jumlah Responden (ni=3)	EWTP	Rata-rata EWTP
1	Rp. 1.000.000 – 2.000.000	0	0	Rp. 2.666.666
2	Rp. 2.000.000 – 3.000.000	2	Rp. 1.500.000	
3	Rp. 3.000.000 – 4.000.000	2	Rp. 2.000.000	
4	Rp. 4.000.000 – 5.000.000	1	Rp. 5.000.000	
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>Rp. 8.000.000</b>	

Sumber : Analisis Penulis. 2024

Berdasarkan analisis perhitungan Wilingnes To Pay (WTP) di Kabupaten Selatan. maka diketahui bahwa masyarakat dengan pendapat Rp.1.000.000 – 3.000.000 tiap bulan yang mau mengeluarkan dana

untuk mengangsur cicilan rumah per bulan yaitu sebesar Rp. 340.740.

Masyarakat dengan pendapatan Rp. 3.000.000 – 5.000.000 tiap bulan yang mau mengeluarkan dana untuk mengangsur cicilan rumah per bulan yaitu sebesar Rp. 910.416.

Lalu masyarakat yang memiliki pendapatan >Rp. 5.000.000 tiap bulan yang mau mengeluarkan dana untuk mengangsur cicilan rumah per bulan yaitu sebesar Rp. 2.666.666.

#### Analisis Ability To Pay (ATP)

Berikutnya masuk pada analisis perhitungan kemampuan masyarakat dengan menggunakan analisis kemampuan membayar atau *ability to pay*. Yang memanfaatkan variabel atau data dari kuesioner tentang pendapatan tiap bulan dan presentase kemampuan mengangsur dari pendapatan bulanan tersebut. Berikut merupakan rumus untuk menghitung presentase jumlah pendapatan yang mempu dikeluarkan dari total biaya pendapatan tiap bulan :

$$\frac{\text{Nilai ATP maksimal}}{\text{Nilai pendapatan maksimal}} \times 100\%$$

Lalu masuk pada rumus perhitungan *ability to pay* :

$$ATP = \frac{lt \times Pt}{Tt}$$

**Ket :**

ATP : ATP responden

lt : Pendapatan responden setiap bulan

Pt : Presentase kemampuan mencicil rumah dari pendapatan

Tt : Jumlah responden yang memilih Kenudian setelah mendapatkan nilai ATP. maka akan dilanjurkan dengan menghitung rata-rata ATP dengan menggunakan rumus:

$$\text{Rata - rata ATP} = \frac{ATP}{ni}$$

**Ket :**

ATP : Nilai ATP yang telah didapat

N : Jumlah pilihan pada kemampuan mengangsur yang terpilih

**Tabel 9** Perhitungan ATP untuk masyarakat berpenghasilan 1 juta – 3 juta

No.	Pilihan Kemampuan Mengangsur	Tt=Jumlah Responden	Pt= Presentase Cicilan dari Pendapatan	ATP	Rata-rata ATP
1	Rp. 1.000.000 – 2.000.000	53	66.66%	Rp. 37.735	Rp. 268.867
2	Rp. 2.000.000 – 3.000.000		100%	Rp. 500.000	
3	Rp. 3.000.000 – 4.000.000				
4	Rp. 4.000.000 – 5.000.000				
<b>Total</b>		<b>59</b>		<b>Rp. 537.735</b>	

*Sumber : Analisis Penulis. 2024*

**Tabel 10** Perhitungan ATP untuk masyarakat berpenghasilan 3 juta – 5 juta

No.	Pilihan Kemampuan Mengangsur	Tt=Jumlah Responden	Pt= Presentase Cicilan dari Pendapatan	ATP	Rata – rata ATP
1	Rp. 1.000.000 – 2.000.000	25	40%	Rp. 80.000	Rp. 596.111
2	Rp. 2.000.000 – 3.000.000		60%	Rp. 375.000	
3	Rp. 3.000.000 – 4.000.000		80%	Rp. 1.333.333	
4	Rp. 4.000.000 – 5.000.000				
<b>Total</b>		<b>36</b>		<b>Rp. 1.788.333</b>	

*Sumber : Analisis Penulis. 2024*

**Tabel 11** Perhitungan ATP untuk masyarakat berpenghasilan >5 juta

No.	Pilihan Kemampuan Mengangsur	Tt=Jumlah Responden	Pt= Presentase Cicilan dari Pendapatan	ATP	Rata-rata ATP
1	Rp. 1.000.000 – 2.000.000	1	33.33%	Rp. 2.000.000	Rp. 1.833.333
2	Rp. 2.000.000 – 3.000.000		50%	Rp. 1.500.000	
3	Rp. 3.000.000 – 4.000.000		66.67%	Rp. 2.000.000	
4	Rp. 4.000.000 – 5.000.000				
<b>Total</b>		<b>5</b>		<b>Rp. 5.500.000</b>	

*Sumber : Analisis Penulis. 2024*

Berdasarkan analisis perhitungan Ability To Pay (ATP) di Kabupaten Minahasa Selatan. maka diketahui bahwa masyarakat dengan pendapatan Rp. 1.000.000 – 3.000.000 tiap bulan yang mampu mengeluarkan dana untuk mengangsur cicilan rumah per bulan yaitu sebesar Rp. 268.867.

Masyarakat dengan pendapatan Rp.3.000.000 – 5.000.000 tiap bulan yang mampu mengeluarkan dana untuk mengangsur cicilan rumah per bulan yaitu sebesar Rp. 596.111.

Lalu masyarakat yang memiliki pendapatan >Rp. 5.000.000 tiap bulan yang mampu mengeluarkan dana untuk mengangsur cicilan rumah per bulan yaitu sebesar Rp. 1.833.333.

### **Kesimpulan**

Dari hasil analisis yang telah dilakukan di atas kesimpulannya yaitu

1. Kebutuhan rumah di Kabupaten Minahasa Selatan pada 20 tahun mendatang dengan menggunakan rumus proyeksi per 5 tahun sekali didapatkan data tahun 2028 sebanyak 34.094 unit rumah, tahun 2033 sebanyak 44.796 unit rumah, tahun 2038 sebanyak 59.005 unit rumah dan tahun 2043 sebanyak 78.073 unit rumah yang dibutuhkan. Dengan kebutuhan terbanyak berada di Kecamatan Tenga sebanyak 8.857 unit rumah dan yang paling sedikit berada di Kecamatan Tareran sebanyak 1.141 unit rumah yang dibutuhkan.

2. Hasil dari analisis WTP/ATP dapat disimpulkan dari hasil analisis perhitungan diatas bahwa  $ATP < WTP$ . yaitu kemampuan membayar angsuran rumah tiap bulan masyarakat di Kabupaten Minahasa Selatan lebih kecil dibandingkan dengan kemauan untuk membayar angsuran rumah tiap bulan. Maka dapat dilihat bahwa kondisi ini menggambarkan masyarakat di Kabupaten Minahasa Selatan memiliki kamauan membayar yang lebih untuk mendapatkan rumah yang sesuai dengan harapan mereka. yang mencerminkan WTP yang tinggi. Namun. karena keterbatasan kemampuan/pendapatan yang didapatkan tiap bulan. kemampuan mereka untuk membayar atau ATP tidak mencukupi untuk memenuhi harga rumah yang diharapkan.

### **Saran**

1. Pengembangan perumahan di Kabupaten Minahasa Selatan perlu dikaji lebih lanjut mengingat masih adanya kesenjangan antara kebutuhan hunian dan ketersediaan rumah yang layak. Sebagian

masyarakat masih menempati rumah yang tidak memenuhi standar kelayakan, sehingga diperlukan upaya perencanaan yang lebih komprehensif guna memastikan seluruh penduduk memiliki akses terhadap hunian yang layak dan nyaman.

2. Dalam rangka memenuhi permintaan perumahan, diperlukan evaluasi menyeluruh terhadap mekanisme penyediaan hunian, baik oleh pemerintah maupun sektor swasta. Perhatian khusus perlu diberikan kepada kelompok masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam kemampuan membayar angsuran bulanan namun tetap berkeinginan untuk memiliki rumah melalui skema cicilan. Dengan demikian, strategi pemasaran dapat lebih tepat sasaran dan selaras dengan kebutuhan masyarakat.

## Daftar Pustaka

Anonim, "Buku Kecamatan Dalam Angka Kabupaten Minahasa Selatan 2023 : Badan Pusat Statistik Daerah Minahasa Selatan, Sulawesi Utara.

Astrid. J.. Kurniati. N.. & Suwandono. A. (2021). Program perumahan rakyat untuk masyarakat berpenghasilan rendah melalui fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan yang tidak layak huni. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu*

- Hukum Kenotariatan. 5(1). 95-106*
- Herningtyas. A. 2021. "Penyediaan Hunian di Kota Manado." Manado: Fakultas Teknik. Universitas Sam Ratulangi
- Hondro. A.. Lakat. R.. & Punuh. C. (2022). Studi Kebutuhan Dan Permintaan Rumah Di Kota Tomohon. *Fraktal: Jurnal Arsitektur. Kota Dan Sains. 7(2).*
- Housing Need Backlog: Overview. South Hampshire Housing Market Assessment. 2005. [www.push.gov.uk/section\\_8\\_-\\_housing\\_needs\\_backlog](http://www.push.gov.uk/section_8_-_housing_needs_backlog).
- Indonesia, P. R. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia.
- Lakat. Ricky. "Metode Analisis Perencanaan 2." E-Learning Unsrat. Manado: Fakultas Teknik. Universitas Sam Ratulangi.
- Liu. Wu. et. al. 1996. Study of Housing Demand Model. Hongkong. Research and Library Services Division Legislatif Council Secretariat
- MS, S., & KemenPUPR, P. (2017). Analisa kebutuhan luas minimal pada rumah sederhana tapak di Indonesia analysis of minimum space for low cost landed house in indonesia. *J Permukim [Internet], 12(2), 116-23.*
- Nomor, U. U. (1). *tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.*
- Perda No 3 Tahun 2014 Tentang RTRW Kabupaten Minahasa Selatan Tahun 2014-2034
- Pon Vajiranivesa. 2008. A Housing demand model: A case study of the Bangkok Metropolitan Region. Thailand. hal. 1-9 s/d 1-23 dan 1-125. Melbourne. Australia. RMIT University.
- Putra. A. S. (2014). Perencanaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanikkota Semarang. Teknik

PWK (Perencanaan Wilayah Kota). 3(4). 719-728.

Rusdiansyah, R. (2021). *Kepemilikan Rumah Subsidi/KPR oleh Kelompok Luar Sasaran dalam Hukum Ekonomi Syariah* (Doctoral dissertation, Pascasarjana).

Suryo, M. S. (2017). Analisa kebutuhan luas minimal pola rumah sederhana tapak di Indonesia. *Jurnal Permukiman*, 12(2), 116-123.

Umum, K. P. (2008). Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 05. *Prtm2008 Tentang Pedoman Pengawasan Penyelenggaraan Dan Pelaksanaan Pemeriksaan Konstruksi Di Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum.*

Wiguna, G. S. Y. (2021). Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Selama Pandemi Ditinjau Dari Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 242/KPTS/M/2020 (Studi Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah Karanganyar).

Yulinda. R. (2013). Rumusan Metode Perhitungan Backlog Rumah Formulation of Housing Backlog Calculation Method. Pusat Litbang Permukiman Badan Litbang Kementerian Pekerjaan Umum.