

## REKOMENDASI BENTUK HUNIAN KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI KOTA TOMOHON

Michelle Joyfull Wulan Watung<sup>1</sup>, Surijadi Supardjo<sup>2</sup>, Leidy Magrid Rompas<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa S1 Program Studi Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Sam Ratulangi  
Staf Pengajar Prodi S1 Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Sam Ratulangi  
E-mail : [michellewatung08@gmail.com](mailto:michellewatung08@gmail.com)

### ABSTRAK

Peningkatan kebutuhan hunian di Kota Tomohon tidak selalu diimbangi dengan ketersediaan lahan yang layak untuk pengembangan perumahan dan kawasan permukiman. Penelitian ini bertujuan menganalisis daya dukung dan daya tampung lahan, kebutuhan dan permintaan rumah masyarakat, serta menyusun arahan pengembangan kawasan perumahan dan permukiman di Kota Tomohon. Metode yang digunakan meliputi analisis spasial berbasis Sistem Informasi Geografis (SIG), analisis backlog perumahan, serta analisis Ability to Pay (ATP) dan Willingness to Pay (WTP). Hasil penelitian menunjukkan bahwa hanya Kecamatan Tomohon Selatan dan Tomohon Tengah yang masih memiliki kapasitas pengembangan permukiman pada kondisi eksisting. Lahan potensial yang dapat dikembangkan mencapai 11.773 ha dengan lahan rekomendasi pengembangan seluas 1.976 ha. Nilai rata-rata WTP masyarakat sebesar Rp787.625 per bulan lebih tinggi dibandingkan ATP sebesar Rp484.500 per bulan, yang menunjukkan adanya kesenjangan antara kemampuan dan kemauan masyarakat dalam memperoleh rumah. Oleh karena itu, pengembangan perumahan diarahkan pada optimalisasi lahan potensial, pengembangan hunian vertikal pada kawasan terbatas lahan, serta penyediaan perumahan bersubsidi yang didukung sarana, prasarana, dan skema pembiayaan yang terjangkau.

**Kata Kunci:** Perumahan, Permukiman, Daya Dukung Lahan, WTP-ATP, Kota Tomohon

### ABSTRACT

*The increasing demand for housing in Tomohon City has not been matched by the availability of suitable land for residential development. This study aims to analyze land carrying capacity and development capacity, assess housing needs and demand, and formulate development directions for residential areas in Tomohon City. The study employed spatial analysis using Geographic Information Systems (GIS), housing backlog analysis, and Ability to Pay (ATP) and Willingness to Pay (WTP) analyses. The results indicate that only South Tomohon and Central Tomohon Districts still have sufficient capacity for residential development under existing conditions. The analysis identified 11,773 ha of potential land, of which 1,976 ha are recommended for housing development. The average WTP was IDR 787,625 per month, exceeding the average ATP of IDR 484,500 per month, indicating a gap between households' willingness and financial ability to purchase a house. Therefore, residential development should prioritize the optimal use of suitable land, the provision of vertical housing in areas with limited land availability, and subsidized housing supported by adequate infrastructure, public facilities, and affordable financing schemes.*

**Keywords:** Residential development, housing, land carrying capacity, Ability to Pay (ATP), Willingness to Pay (WTP), Tomohon City

## **PENDAHULUAN**

### **Latar Belakang**

Perkembangan wilayah perkotaan dan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat menyebabkan kebutuhan terhadap perumahan dan kawasan permukiman (PKP) semakin besar. Kondisi ini juga terjadi di Kota Tomohon yang mengalami perkembangan aktivitas perkotaan dan peningkatan kebutuhan hunian seiring pertumbuhan penduduk dan dinamika pembangunan wilayah. Peningkatan kebutuhan hunian di Kota Tomohon tidak selalu diimbangi dengan ketersediaan lahan yang sesuai dan efektif untuk pengembangan perumahan.

Dalam beberapa tahun terakhir, pembangunan permukiman mulai memanfaatkan lahan yang sebelumnya berfungsi sebagai lahan pertanian maupun ruang terbuka. Alih fungsi lahan pertanian menjadi permukiman dan perumahan di Kota Tomohon didorong oleh pertumbuhan penduduk dan meningkatnya minat investor. Wilayah seperti Kecamatan Tomohon Barat dan Tomohon Utara mengalami perubahan penggunaan lahan terbesar (Engel et al., 2023). Fenomena alih fungsi lahan ini terjadi karena tekanan kebutuhan ruang perkotaan

yang semakin meningkat terutama dalam penentuan wilayah hunian masyarakat.

Beberapa penelitian sebelumnya telah mengkaji kebutuhan rumah serta ketersediaan lahan untuk pengembangan permukiman di Kota Tomohon namun hasil penelitian tersebut hanya sampai pada total luasan lahan yang potensial untuk dikembangkan dan total unit rumah yang dibutuhkan di 20 tahun mendatang belum sampai ke pengembangan dan rekomendasi bentuk hunian yang relevan di Kota Tomohon. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis ketersediaan lahan, daya tampung lahan terhadap kebutuhan permukiman. Selanjutnya merumuskan arahan dan konsep pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kota Tomohon.

### **Rumusan Masalah**

1. Bagaimana daya dukung dan daya tampung lahan untuk pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kota Tomohon?
2. Bagaimana kebutuhan dan permintaan rumah masyarakat di Kota Tomohon?
3. Bagaimana rekomendasi bentuk hunian untuk pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kota Tomohon?

### **Tujuan Penelitian**

1. Menganalisis daya dukung dan daya tampung lahan untuk pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kota Tomohon
2. Menganalisis kebutuhan dan permintaan rumah masyarakat di Kota Tomohon
3. Menyusun rekomendasi bentuk hunian untuk pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kota Tomohon.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **Landasan Teori**

#### **Perumahan dan Kawasan Permukiman**

##### **Teori Ekistics**

Teori Ekistics yang dikemukakan oleh Constantinos A. Doxiadis memandang permukiman manusia sebagai suatu sistem terpadu yang terbentuk dari interaksi antara elemen alam, manusia, masyarakat, bangunan, dan jaringan infrastruktur. Pendekatan ini menekankan pentingnya keseimbangan antar elemen tersebut dalam menciptakan lingkungan hunian yang layak, sekaligus mengakui bahwa perkembangan permukiman bersifat dinamis dan dapat menimbulkan berbagai permasalahan apabila tidak direncanakan secara terarah.

##### **Undang-Undang No.1 Tahun 2011**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan

Permukiman, perumahan dan kawasan permukiman merupakan suatu sistem yang saling terintegrasi, mencakup aspek pembinaan, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, pemeliharaan, perbaikan, pencegahan serta peningkatan kualitas kawasan kumuh, penyediaan lahan, pendanaan, sistem pembiayaan, hingga partisipasi masyarakat. Dalam ketentuan yang sama dijelaskan bahwa perumahan adalah sekumpulan rumah yang menjadi bagian dari suatu kawasan permukiman, baik di wilayah perkotaan maupun perdesaan, yang didukung oleh prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk mewujudkan hunian yang layak, aman, dan berkelanjutan bagi masyarakat.

##### **Ketersediaan Lahan**

##### **Teori Daya Dukung Lahan**

Teori ini menekankan adanya keseimbangan antara ketersediaan lahan dengan kebutuhan penduduk yang terus berkembang. Daya dukung lahan dapat menunjukkan kapasitas suatu lahan yang tersedia mampu menampung kebutuhan ruang bagi penduduk beserta sarana pendukung permukiman.

##### **Teori Kesesuaian Lahan**

*Food and Agriculture Organization* (FAO, 1976) mendefinisikan kesesuaian lahan sebagai tingkat kemampuan suatu bidang

lahan untuk mendukung penggunaan spesifik melalui analisis faktor-faktor biofisik. Prinsip utama dalam evaluasi lahan adalah bahwa setiap jenis penggunaan memiliki persyaratan tertentu, sehingga lahan harus dinilai berdasarkan kriteria yang relevan dengan fungsi yang direncanakan.

### **Tipologi Bentuk Hunian Pengembangan Kawasan Perumahan**

#### **a. *Land Housing* (Hunian Tapak)**

*Land housing* didefinisikan sebagai model perumahan yang mengutamakan penggunaan lahan horizontal untuk pembangunan hunian, seperti rumah tunggal, duplex, atau cluster rumah yang tersebar di atas tanah luas, tanpa dominasi struktur vertikal tinggi (UN-Habitat, 2015).

#### **b. *Vertical Housing* (Hunian Vertikal)**

*Vertical housing* didefinisikan sebagai model perumahan yang mengutamakan pembangunan struktur tinggi (biasanya 5-50 lantai atau lebih) untuk mengakomodasi hunian di atas lahan terbatas, seperti apartemen, kondominium, atau gedung bertingkat (UN-Habitat, 2015).

### **Kajian Regulasi**

#### **Peraturan Daerah RTRW Kota Tomohon Tahun 2013-2033**

Secara teknis, pengembangan kawasan ini dibagi menjadi dua kategori utama, yaitu perumahan dengan kepadatan tinggi yang diarahkan pada pusat-pusat pelayanan kota, serta perumahan kepadatan sedang dan rendah yang tersebar di wilayah pinggiran atau kawasan yang berbatasan dengan lahan pertanian. Arahan pengembangan ini bertujuan untuk menciptakan lingkungan hunian yang sehat, aman, dan teratur, dengan tetap memperhatikan daya dukung lahan serta ketersediaan sarana dan prasarana lingkungan yang memadai. Dalam pelaksanaannya.

#### **Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Tomohon Tahun 2021-2026**

Pemerintah menyadari bahwa pertumbuhan penduduk harus diimbangi dengan penyediaan rumah yang layak dan terjangkau, sekaligus memastikan bahwa kawasan permukiman tersebut tidak tumbuh menjadi kawasan kumuh di masa depan. Kebijakan ini menegaskan bahwa pengembangan perumahan harus satu paket dengan kesiapan layanan publiknya. Dengan demikian, kawasan perumahan di Tomohon diharapkan dapat berkembang secara berkelanjutan, di mana aspek kenyamanan bagi penghuni tetap berjalan selaras dengan



sendiri sehingga membutuhkan rumah

#### b. Sampel Variabel Permintaan Rumah

1. Masyarakat yang sudah terdaftar sebagai penduduk resmi dan tercatat di Kota Tomohon
2. Masyarakat yang sudah tinggal lebih dari 5 tahun di Kota Tomohon
3. Masyarakat yang sudah memiliki rumah dengan status kepemilikan sendiri

Tabel 3.1 Jumlah Sampel per Kecamatan

| No.   | Kecamatan       | KK     | Sampel |
|-------|-----------------|--------|--------|
| 1.    | Tomohon Selatan | 6.677  | 40     |
| 2.    | Tomohon Tengah  | 4.744  | 40     |
| Total |                 | 11.421 | 80     |

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Daya Dukung dan Daya Tampung Lahan Analisis Daya Dukung dan Daya Tampung Lahan Permukiman Tahun 2025

Perhitungan daya dukung dan daya tampung lahan permukiman dapat dianalisis menggunakan rumus berikut:

$$DDPm = \frac{LPm/JP}{\alpha}$$

Keterangan:

DDPm : Daya Dukung Permukiman  
LPm : Luas Lahan Layak  
JP : Jumlah Penduduk

$\alpha$  : Koefisien luas kebutuhan lahan (menurut SNI 03-1733-2004 sebesar 26 m<sup>2</sup>)

Luas lahan layak (LPm) dapat dihitung dengan cara mengeliminasi luasan kawasan lindung dan luasan kawasan rawan bencana dari total luasan wilayah, dapat diketahui dengan rumus:

$$LPm = LW - (LKL + LKRB)$$

Keterangan:

LPm : Luas lahan layak untuk permukiman (m<sup>2</sup>)  
LW : Luas Wilayah  
LKL : Luas Kawasan Lindung  
LKRB : Luas Kawasan Rawan Bencana (gabungan)

Tabel 4.1 Tabel Perhitungan Luas Lahan Layak Kota Tomohon

| No.   | Kecamatan       | LW<br>(Ha) | LKL<br>(Ha) | LKRB<br>(Ha) |
|-------|-----------------|------------|-------------|--------------|
| 1.    | Tomohon Barat   | 4.071      | 891         | 3.261        |
| 2.    | Tomohon Selatan | 3.530      | 88          | 1.897        |
| 3.    | Tomohon Tengah  | 1.593      | 106         | 1.345        |
| 4.    | Tomohon Timur   | 1.852      | 191         | 1.733        |
| 5.    | Tomohon Utara   | 5.860      | 1.444       | 5.063        |
| Total |                 | 16.906     | 2.720       | 13.299       |

Sumber: Hasil Analisis, 2026

Berdasarkan hasil perhitungan analisis daya dukung dan daya tampung lahan eksisting di Kota Tomohon hanya tersisa 2 kecamatan yang masih bisa menampung penduduk

untuk bermukim, yaitu Kecamatan Tomohon Selatan dan Kecamatan Tomohon Tengah dengan nilai DDPm lebih dari nilai 1.

Tabel 4.2 Hasil Analisis Daya Dukung dan Daya Tampung Lahan Permukiman Tahun 2025

| No. | Kecamatan       | LPm (m2)   | JP (Jiwa) | DDPm   |
|-----|-----------------|------------|-----------|--------|
| 1.  | Tomohon Barat   | -814.900   | 29.694    | -1,05  |
| 2.  | Tomohon Selatan | 15.448.900 | 26.310    | 22,58  |
| 3.  | Tomohon Tengah  | 1.424.700  | 18.938    | 2,89   |
| 4.  | Tomohon Timur   | -719.500   | 17.622    | -1,57  |
| 5.  | Tomohon Utara   | -6.466.800 | 11.248    | -22,11 |

*Sumber: Hasil Analisis, 2026*

Berdasarkan tabel hasil analisis, dari total 5 kecamatan yang ada di Kota Tomohon terdapat 3 kecamatan yang tidak dapat menampung penduduk untuk bermukim, yaitu Kecamatan Tomohon Utara dengan nilai DDPm -22,1 Kecamatan Tomohon Timur dengan nilai DDPm -1,57 dan Kecamatan Tomohon Barat dengan nilai DDPm -1,05 yang dimana sesuai dengan kriteria jika DDPm kurang dari nilai 1 maka wilayah tersebut tidak mampu menampung penduduk untuk bermukim di wilayah tersebut.

## Analisis Daya Dukung Lahan Permukiman Tahun 2045

Tahapan awal analisis ini adalah dengan melakukan metode skoring dari tiap variabel yang sesuai dengan kriteria.

Selanjutnya dihitung menggunakan rumus berikut:

$$DDPm = N_{totalvariabel} / Interval$$

Keterangan:

DDPm : Daya Dukung Permukiman

NtotalVariabel : Hasil penjumlahan seluruh variabel

Interval : Pengurangan Ntotalvariabel tertinggi - terendah /3

Untuk mendapatkan hasil dari NtotalVariabel dapat dihitung dengan menggunakan rumus berikut:

$$N_{totVariabel} = N_{variabel} - B_{variabel}$$

Keterangan:

NVariabel : Nilai klasifikasi variabel

BVariabel : Bobot klasifikasi variabel

Untuk mendapatkan nilai interval dapat dihitung dengan menggunakan rumus berikut:

$$Interval = (N_{tertinggi} - N_{terendah}) / 3$$

Keterangan:

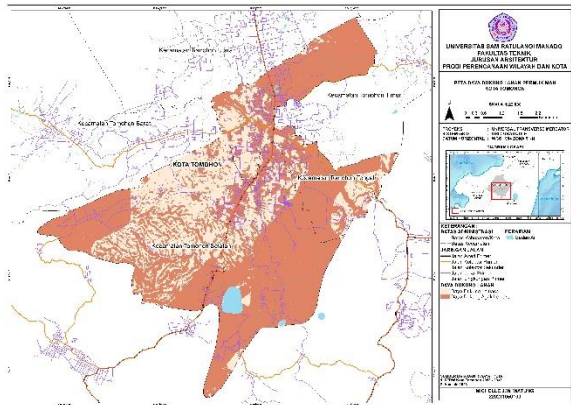
Ntertinggi : Nilai variabel tertinggi

Nterendah : Nilai variabel terendah

Tabel 4.3 Hasil Analisis Daya Dukung Lahan Permukiman Tahun 2045

| No.          | Kecamatan       | Leluasa      | Agak Leluasa | Tidak Leluasa |
|--------------|-----------------|--------------|--------------|---------------|
| 1.           | Tomohon Selatan | 2.392        | 1.121        | 0             |
| 2.           | Tomohon Tengah  | 1.196        | 397          | 0             |
| <b>Total</b> |                 | <b>3.588</b> | <b>1.518</b> | <b>0</b>      |

*Sumber: Hasil Analisis, 2026*



Gambar 4.1 Peta Daya Dukung Lahan Permukiman Kota Tomohon

*Sumber: Hasil Analisis, 2026*

Berdasarkan hasil analisis, klasifikasi daya dukung lahan di Kota Tomohon didominasi oleh kategori leluasa dengan luas mencapai 3.588 ha atau sekitar 70% dari total wilayah yang dianalisis. Sementara itu, kategori agak leluasa memiliki luas 1.518 ha atau 30%, sedangkan kategori tidak leluasa tidak ditemukan (0 ha). Temuan ini menunjukkan bahwa sebagian besar wilayah Kota Tomohon masih memiliki daya dukung lahan yang memadai untuk mendukung pengembangan kawasan perumahan.

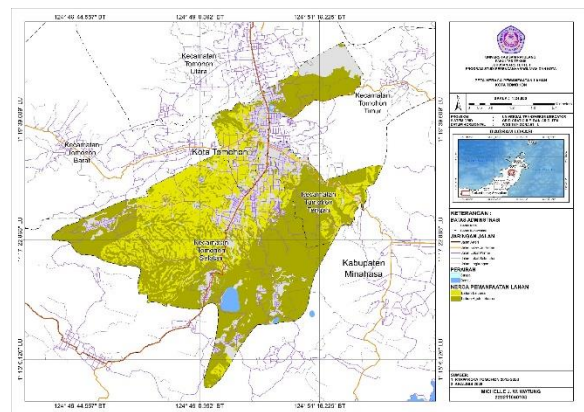
#### Neraca Pemanfaatan Lahan

Analisis dilakukan menggunakan teknik overlay antara peta daya dukung lahan dan peta penggunaan lahan eksisting untuk memperoleh neraca pemanfaatan lahan. Hasil analisis menunjukkan luas lahan yang telah dimanfaatkan dan lahan yang masih tersedia, sehingga dapat diidentifikasi potensi lahan yang layak dikembangkan sebagai kawasan perumahan.

Tabel 4.4 Hasil Neraca Pemanfaatan Lahan

| No.          | Kecamatan       | Leluasa      | Agak Leluasa | LP (Ha)      |
|--------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.           | Tomohon Selatan | 1.965        | 1.038        | 3.003        |
| 2.           | Tomohon Tengah  | 348          | 765          | 1.113        |
| <b>Total</b> |                 | <b>2.313</b> | <b>1.803</b> | <b>4.116</b> |

*Sumber: Hasil Analisis, 2026*



Gambar 4.2 Peta Neraca Pemanfaatan Lahan Permukiman Kota Tomohon

*Sumber: Hasil Analisis, 2026*

Berdasarkan hasil neraca pemanfaatan lahan, Kota Tomohon memiliki lahan potensial dengan klasifikasi daya dukung leluasa seluas 2.313 ha dan klasifikasi agak leluasa seluas 1.803 ha. Dengan demikian, total luas lahan yang berpotensi dikembangkan sebagai

kawasan hunian layak mencapai 4.116 ha, yang menunjukkan masih tersedianya ruang untuk mendukung pengembangan perumahan di Kota Tomohon

### Analisis Daya Tampung Lahan Permukiman Tahun 2045

Perhitungan ini bertujuan untuk mengetahui kemampuan lahan dalam mengakomodasi pertumbuhan penduduk di masa mendatang, sehingga dapat diketahui apakah kapasitas lahan yang tersedia masih mencukupi untuk memenuhi kebutuhan ruang permukiman. Berdasarkan pendekatan tersebut, perhitungan daya tampung lahan pada tahun proyeksi dilakukan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$DTPm = \frac{\text{Lahan Potensial}}{JPtn}$$

Keterangan:

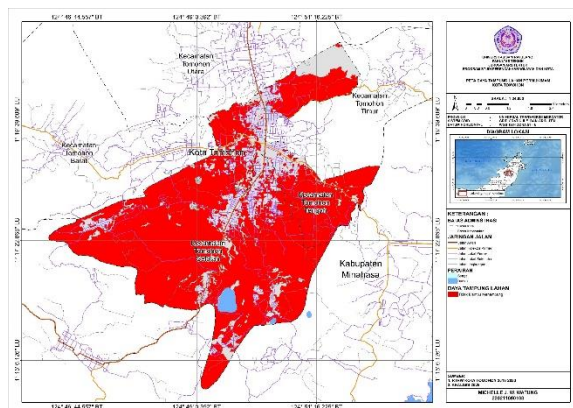
$DTPm$  : Daya Tampung Permukiman

$JPtn$  : Jumlah Penduduk Proyeksi

Tabel 4.5 Hasil Analisis Daya Tampung Lahan Permukiman Tahun 2045

| No. | Kecamatan       | LP (Ha) | JP thn 2045 (KK) | DTPm |
|-----|-----------------|---------|------------------|------|
| 1.  | Tomohon Selatan | 3.003   | 8.573            | 0,35 |
| 2.  | Tomohon Tengah  | 1.113   | 4.923            | 0,23 |

*Sumber: Hasil Analisis, 2026*



**Gambar 4.3** Peta Daya Tampung Lahan Permukiman Kota Tomohon Tahun 2045

*Sumber: Hasil Analisis, 2026*

Berdasarkan tabel analisa daya tampung lahan permukiman Kota Tomohon Tahun 2045, dari total 5 Kecamatan seluruh kecamatan di Kota Tomohon sudah tidak dapat menampung penduduk untuk bermukim di Kota Tomohon karena memiliki nilai  $DTPm < 1$  dimana menyatakan suatu wilayah tidak mampu menampung penduduk untuk bermukim dalam wilayah tersebut

### Analisis Backlog Perumahan

#### Analisis Backlog Tahun 2025

Analisis kebutuhan rumah eksisting dapat dilakukan dengan menggunakan rumus perhitungan berikut:

Rumus:

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

Keterangan:

$EHN$  : Kebutuhan rumah saat ini

$u$  : Jumlah rumah tidak layak huni

$s$  : Jumlah rumah yang ada

$HH$  : Jumlah rumah tangga

Tabel 4.6 Hasil Backlog Tahun 2025

| No.          | Kecamatan       | Jlh KK thn 2025 | Rumah Terbangun | Kebutuhan Rumah 2025 |
|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| 1.           | Tomohon Selatan | 6.677           | 4.153           | 2.939                |
| 2.           | Tomohon Tengah  | 4.744           | 3.084           | 1.968                |
| <b>Total</b> |                 | <b>11.421</b>   | <b>7.237</b>    | <b>4.907</b>         |

*Sumber: Hasil Analisis, 2026*

### Analisis Backlog Tahun 2045

Analisis kebutuhan rumah proyeksi dapat dilakukan dengan menggunakan rumus perhitungan yang sama dengan perhitungan backlog eksisting namun dengan data yang telah diproyeksikan.

Tabel 4.7 Hasil Analisis Backlog Tahun 2045

| No.          | Kecamatan       | rrSo     | Kebutuhan Rumah 2045 |
|--------------|-----------------|----------|----------------------|
| 1.           | Tomohon Selatan | 0,03     | 3.304                |
| 2.           | Tomohon Tengah  | 0        | 984                  |
| <b>Total</b> |                 | <b>0</b> | <b>4.288</b>         |

*Sumber: Hasil Analisis, 2026*

Berdasarkan hasil analisis kebutuhan rumah eksisting dan juga proyeksi, jumlah kebutuhan rumah masyarakat di Kota Tomohon mengalami penurunan angka dari

tahun 2025 yang berjumlah 4.546 unit menjadi 4.288 unit di tahun 2045.

### *Willingness to Pay dan Ability to Pay*

Menurut Ricky Lakat dalam materinya yang berjudul Metode Analisis Perencanaan 2 menyebutkan hubungan dari WTP dan ATP yakni:

- $ATP > WTP$  maka, masyarakat mampu namun kurang minat untuk itu perlu upaya dari pihak pemerintah atau developer berupa sosialisasi
- $ATP < WTP$  maka, masyarakat memiliki minat namun kemampuan ekonomi belum dapat mendukung
- $WTP = ATP$  maka, masyarakat mau dan mampu (balance)

Tabel 4.8 Hasil Analisis WTP berdasarkan Kemauan Mengangsur Masyarakat

| Pilihan Kemauan Mengangsur | Jlh Responden | Rata-rata WTP |
|----------------------------|---------------|---------------|
| 250.000-500.000            | 14            | Rp.787.625    |
| 550.00 – 750.000           | 6             |               |
| 800.000 – 1.000.000        | 18            |               |
| >1.000.000                 | 2             |               |
| <b>Total</b>               | <b>40</b>     |               |

*Sumber: Hasil Analisis, 2026*

Berdasarkan hasil analisis, nilai rata-rata WTP masyarakat di Kecamatan Tomohon Selatan dan Kecamatan Tomohon Tengah berada di kisaran nilai Rp. 787.625. Menunjukkan bahwa harga rata-rata cicilan rumah yang diinginkan oleh masyarakat

yang membutuhkan rumah berada di kisaran harga Rp.750.000 – Rp.800.000 dengan kemampuan mencicil selama 10-15 tahun.

Tabel 4.9 Hasil Analisis ATP berdasarkan Pendapatan Masyarakat

| Pendapatan            | Jlh Responden | Rata-rata ATP |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 500.000-750.000       | 10            | Rp.448.500    |
| 800.00 – 1.000.000    | 15            |               |
| 1.500.000 - 2.500.000 | 10            |               |
| >3.000.000            | 5             |               |
| <b>Total</b>          | <b>40</b>     |               |

*Sumber: Hasil Analisis, 2026*

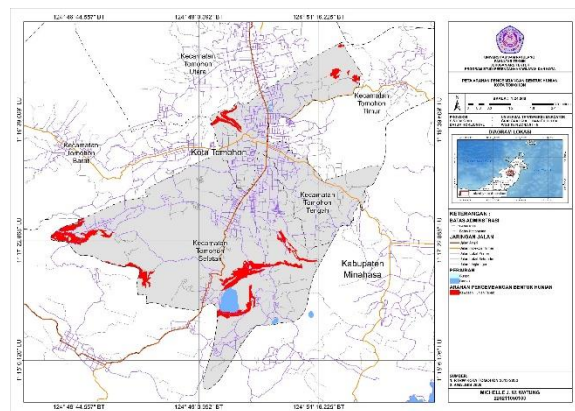
Berdasarkan hasil analisis, nilai rata-rata ATP masyarakat di Kecamatan Tomohon Selatan dan Kecamatan Tomohon Tengah berada di kisaran nilai Rp. 484.500. Menunjukkan bahwa rata-rata pendapatan masyarakat yang membutuhkan rumah berada di kisaran <Rp.500.000

### Rekomendasi Bentuk Hunian di Kota Tomohon

Total luasan lahan potensial yang sudah disesuaikan dengan beberapa regulasi sehingga dapat dikembangkan untuk perumahan dan kawasan permukiman di Kota Tomohon terutama di Kecamatan Tomohon Selatan dan Tomohon Tengah adalah seluas 1.976 Ha.

Sehingga berdasarkan hasil analisis, total unit rumah yang dapat dikembangkan di Kota Tomohon berdasarkan Standar Rumah Sehat

adalah 215.311 unit rumah dengan rekomendasi bentuk hunian vertikal (vertical housing) dan 219.599 unit rumah dengan rekomendasi bentuk hunian tapak (land housing).



**Gambar 4.4** Peta Rekomendasi Bentuk Hunian Kota Tomohon

*Sumber: ArcGis 2026*

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Ketersediaan lahan permukiman eksisting hanya tersisa 2 kecamatan yang masih dapat menampung penduduk untuk bermukim di Kota Tomohon yaitu Kecamatan Tomohon Selatan dan Tomohon Tengah dengan total lahan potensial 1.976 Ha. Sedangkan 3 kecamatan lainnya sudah tidak mampu menampung penduduk untuk bermukim karena terjadi ketidakseimbangan antara jumlah KK dengan total luasan lahan yang tersedia

Sedangkan, berdasarkan hasil analisis kebutuhan rumah didapatkan bahwa jumlah kebutuhan rumah di Kecamatan Tomohon

Selatan dan Tomohon Tengah di tahun 2025 berjumlah 4.546 unit dan untuk jumlah kebutuhan rumah di 20 tahun mendatang yaitu berjumlah 4.288 unit. Kemudian berdasarkan hasil analisis Willingness to Pay dan Ability to Pay menunjukkan masyarakat memiliki kemauan yang lebih besar untuk mencicil rumah namun belum dapat diimbangi dengan pendapatan keluarga atau kemampuan mereka untuk membayar cicilan perumahan yang saat ini berada di kisaran Rp.800.000 – Rp.1.000.000 per bulan.

Total luasan lahan yang berpotensi untuk dikembangkan menjadi perumahan dan kawasan permukiman di Kota Tomohon seluas 5651 Ha dengan rekomendasi bentuk hunian tapak (land housing) yaitu Kecamatan Tomohon Selatan seluas 1442 Ha dan Kecamatan Tomohon Tengah seluas 534 Ha. Selain menghasilkan rekomendasi bentuk hunian, penelitian ini juga menyusun arahan pengembangan yang menitikberatkan pada pengendalian lokasi pembangunan agar hanya dilakukan pada lahan yang sesuai, optimalisasi pemanfaatan lahan sesuai arahan RTRW Kota Tomohon, serta penyediaan perumahan yang berorientasi pada kemampuan masyarakat.

## **Saran**

### **a. Saran untuk Pemerintah**

Diperlukan pengendalian pemanfaatan ruang yang lebih optimal serta penerapan konsep pembangunan hunian vertikal pada wilayah-wilayah yang memiliki keterbatasan lahan. Perlu juga memastikan bahwa penerima bantuan Rumah Layak Huni sudah tepat sasaran. Rumah tangga dengan kemampuan ekonomi yang sangat rendah dapat diprioritaskan untuk bantuan Rumah Layak Huni, sedangkan masyarakat yang memiliki kemampuan membayar cicilan dapat diarahkan pada program rumah subsidi.

### **b. Saran untuk Developer**

Pengembangan perumahan sebaiknya tidak hanya berorientasi pada pemenuhan kebutuhan hunian, tetapi juga mempertimbangkan aspek daya dukung lahan, ketersediaan infrastruktur, serta keberlanjutan lingkungan sehingga dapat menciptakan kawasan permukiman yang layak huni dan berkelanjutan di masa mendatang. Selain itu perlu memperhatikan kebutuhan dan kemampuan masyarakat agar dapat mengakses hunian sesuai dengan kebutuhan dan keinginan masyarakat.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Chapin, F. S., & Kaiser, E. J. (1979). *Urban land use planning* (3rd ed.). University of Illinois Press.

- Engel, M., Mogi, Lord, Katiandagho, T., & Pakasi, S. (2023). Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Kota Tomohon Provinsi Sulawesi Utara. 5, 51–60.
- Farid, M., Nirmalawati. (2025). Kajian Kebutuhan Rumah di Kota Palu. Jurnal Sains dan Teknologi Tadulako. Vol 11 No. 1. Universitas Tadulako. Palu
- Food and Agriculture Organization of the United Nations. (1976). A framework for land evaluation. FAO.
- Hondro, A. (2022). Studi Kebutuhan Dan Permintaan Rumah Di Kota Tomohon. Jurnal Fraktal. Universitas Sam Ratulangi Manado
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. (2021). Pedoman Teknis Penyelenggaraan Perumahan. Kementerian PUPR.
- Kurniawati, N., Umar, I., & Gampu, S. (2024). Arahkan Pengembangan Kawasan Permukiman dan Kesesuaian Lahan Kecamatan Marisa Kabupaten Pohuwato. Jurnal Kolaboratif Sains. Universitas Muhammadiyah Palu.
- Lakat, R. (2021). Metode Analisis Perencanaan 2. UNSRAT PRESS
- Menteri Negara Lingkungan Hidup Republik Indonesia. (2009). Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2009 tentang Pedoman Penentuan Daya Dukung Lingkungan Hidup dalam Penataan Ruang
- Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia. (2012). Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang
- Nonto, E., et al (2025). Kajian Daya Dukung Dan Daya Tampung Untuk Kawasan Permukiman Di Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan. Jurnal Fraktal. Universitas Sam Ratukangi.
- Pemerintah Kota Tomohon. (2026). Peraturan daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tomohon 2013-2033. Pemerintah Kota Tomohon.
- Sela, R., et al (2025). Daya Dukung dan Daya Tampung Lahan Permukiman. UNSRAT PRESS.
- Soemarwoto, O. (2001). Ekologi, Lingkungan Hidup dan Pembangunan. Jakarta.

Sugiyono. (2019). Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D. Alfabeta.

Taluke, D., Lakat, R. S. M., & Sembel, A. (2019). Analisis Preferensi Masyarakat dalam Pengelolaan Ekosistem Mangrove di Pesisir Pantai Kecamatan Loloda Kabupaten Halmahera Barat. Jurnal Spasial, Vol. 6, No. 2. Universitas Sam Ratulangi.

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat). (2011). Affordable land and housing in Asia. UN-Habitat.