

## PERANAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DALAM PEREKONOMIAN KOTA MANADO

Usman Musa Sjahrain<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Dosen Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Negeri Gorontalo, Jl. B.J. Habibie Desa Mautong Kec. Tilongkabila Kab. Bone Bolango.

Email: [usman.sjahrain@ung.ac.id](mailto:usman.sjahrain@ung.ac.id)

### Abstrak

Hasil analisis regresi linear ganda rencana perumahan layak dan prasarana perumahan sehat dalam peranan pembangunan perumahan secara simultan berpengaruh sangat signifikan terhadap perekonomian khususnya pendapatan Kota Manado. Hasil analisis korelasi ganda sebesar 67,80 persen dari variasi perekonomian khususnya pendapatan Kota Manado dapat dijelaskan secara simultan oleh rencana perumahan layak dan prasarana perumahan sehat dalam peranan pembangunan perumahan. Hasil analisis regresi linear sederhana rencana perumahan layak dalam peranan pembangunan perumahan berpengaruh signifikan terhadap perekonomian khususnya pendapatan Kota Manado. Hasil analisis korelasi parsial sebesar 31,70 persen dari variasi perekonomian khususnya pendapatan Kota Manado dapat oleh rencana perumahan layak dalam peranan pembangunan perumahan.

**Kata Kunci :** *Pembangunan, Perumahan, Perekonomian*

### Abstract

*The results of the multiple linear regression analysis of decent housing plans and healthy housing infrastructure in the role of simultaneous housing development have a very significant effect on the economy, especially the income of Manado City. The results of the double correlation analysis of 67.80 percent of economic variation, especially the income of the city of Manado can be explained simultaneously by the plan of decent housing and healthy housing infrastructure in the role of housing development. The results of a simple linear regression analysis of a decent housing plan in the role of housing development have a significant effect on the economy, especially the income of the City of Manado. The results of the partial correlation analysis of 31.70 percent of the economic variation, especially the income of the city of Manado can be by the plan of decent housing in the role of housing development.*

**Keywords :** *Housing, Development, Economy*

## A. PENDAHULUAN

Kebijakan pembangunan nasional yang tepat diukur dari pengembangan terhadap kesesuaian dan optimalisasi potensi sumberdaya alam, sumberdaya manusia dan sumberdaya fisik (buatan). Kebijakan pembangunan yang tidak bertumpu pada ketiga potensi sumberdaya tersebut akan sulit dikatakan sebagai pembangunan yang berkelanjutan. Tidak efektifnya pembangunan juga dapat dialami apabila aspek sumberdaya manusia sebagai bagian aspek sosial tidak diperhatikan. Nilai-nilai tradisi, kemampuan teknologi dan potensi sumberdaya manusia harus selaras dengan lajunya pembangunan. Oleh karena itu, untuk mencapai pembangunan berkelanjutan yang bertumpu pada ruang dapat digunakan sebagai payung kebijakan pembangunan dan pengendalian dalam implementasinya.

Aminudin, (2007 : 12) menyatakan dalam tradisi masyarakat tradisional, rumah lebih dari sekedar tempat bernaung dari cuaca dan segala hal yang dianggap musuh, sarat dengan makna - makna sebagai hasil budaya, tradisi dan nilai - nilai yang dianut. Serta lingkungan alam secara luas. Ini berarti bahwa manusia, konstruksi rumah, bahan bangunan serta lingkungannya seperti gunung, batu alam, pohon atau tumbuhan lainnya dapat disamakan sebagai makhluk hidup,

bukan benda mati. Dalam banyak istilah rumah lebih digambarkan sebagai sesuatu yang bersifat fisik (*house, dwelling, shelter*) atau bangunan untuk tempat tinggal / bangunan pada umumnya (seperti gedung dan sebagainya). Jika ditinjau secara lebih dalam rumah tidak sekedar bangunan melainkan konteks sosial dari kehidupan keluarga di mana manusia saling mencintai dan berbagi dengan orang - orang terdekatnya.

Widyaningsih, (2006 : 14). masalah yang cukup serius pemaknaan atas rumah, simbolisasi nilai-nilai dan sebagainya seringkali sangat dipengaruhi oleh tingkat ekonomi dan status sosial. Rumah pada masyarakat modern, terutama diperkotaan, menjadi sangat bervariasi, dari tingkat paling minim, yang karena keterbatasan ekonomi hanya dijadikan sebagai tempat berteduh, sampai kepada menjadikan rumah sebagai lambang prestise karena kebutuhan menjaga citra kelas sosial tertentu.

Undang - Undang Republik Indonesia nomor. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pasal 35, (1) Pembangunan perumahan skala besar dengan hunian berimbang meliputi rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah. Pasal 38 (1) Pembangunan rumah meliputi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan / atau rumah susun. (2) Pembangunan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi pada tiap daerah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan. (3) Pembangunan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh setiap orang, Pemerintah, dan/atau pemerintah daerah. (4) Pembangunan rumah dan perumahan harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Pertumbuhan dan perkembangan pembangunan kota Manado sebagian besar kearah pembangunan perumahan yang menyediakan rumah sederhana, menengah dan mewah. Namun, sangat disayangkan bahwa rata - rata perumahan yang sederhana dibangun seadanya saja, dan diupayakan seluruh lahan menjadi kavling rumah, tanpa menghiraukan kebutuhan yang menjadi standar suatu lingkungan hunian yang layak.

Urip Santoso, (2013 : 27) menyatakan berbagai program pengadaan perumahan telah dilakukan Pemerintah dan swasta (*real estat*). Tetapi apa yang dilakukan belum mencukupi, baik dari segi kualitas maupun kuantitas. Dari segi jumlah ternyata Pemerintah dan swasta hanya mampu menyediakan lebih kurang 10 % saja dari kebutuhan rumah, sementara sisanya dibangun sendiri oleh masyarakat. Dari segi kualitas, banyak pihak yang berpendapat bahwa program yang ada belum menyentuh secara holistik dimensi social dan ekonomi masyarakat, sehingga masih perlu diupayakan perbaikan- perbaikan.

Menurut Zulfie Syarief, (2000 : 6) masalah rumah dan perumahan sering hanya di dekati dengan penyelesaian teknis ekonomi yang sepihak tanpa melibatkan masyarakat pemakai yang berhubungan erat dengan latar belakang budaya, tradisi dan perilaku mereka. Hal ini menimbulkan kesenjangan dalam memandang rumah yang layak huni. Salah satu akibatnya adalah rumah siap huni berupa rumah susun, misalnya, ditinggalkan oleh penghuninya, atau berkembang menjadi sangat rawan akan kriminalitas, atau dipugar, yang tentunya membutuhkan biaya tambahan.

Dalam hal memajukan kesejahteraan umum (rakyat) tentunya negara mempunyai regulasi agar tujuan tersebut dapat tercapai secara baik. Dalam kehidupan sehari-hari manusia tidak bisa terlepas dari kegiatan ekonomi, ini merupakan kegiatan yang melibatkan lebih dari satu individu atau satu organ. Oleh karena itu, pembentuk berjalannya kegiatan ekonomi adalah organ (individu dan atau korporasi dalam jumlah lebih dari satu) yang saling membutuhkan dan

saling melengkapi dalam proses kegiatan ekonomi. Para pelaku ekonomi saling berinteraksi hingga terjadinya transaksi ekonomi.

Hartono dan Sri Rejeki, (2003 : 14) Pelaku Ekonomi di Indonesia pada hakekatnya sangat bervariasi, baik mengenai eksistensinya di dalam peraturan kegiatannya maupun kedudukan institusinya. Pada strata terendah biasanya terdiri dari pelaku ekonomi perorangan dengan kekuatan modal yang relatif terbatas. Pada strata menengah ke atas dapat dijumpai beberapa bentuk badan usaha, baik yang bukan Badan Hukum maupun yang mempunyai status sebagai Badan Hukum yaitu Developer/Pengembang (Property) dan Koperasi sebagai suatu Korporasi, Perseroan Terbatas atau PT, pasti mempunyai kemampuan untuk lebih mengembangkan dirinya dibandingkan dengan Badan Usaha yang lain, terutama yang tidak berbentuk Badan Hukum dalam menjalankan perannya sebagai pelaku ekonomi.

Data tentang Produk Domestik regional Bruto (PDRB) Kota Manado tahun 2025 mengalami peningkatan, ditunjukkan dari nilai nominal PDRB atas dasar harga berlaku sebesar 31,13 triliun rupiah, Domestik regional bruto atas dasar harga berlaku menurut lapangan bidang konstruksi tahun 2024 sebesar 960,480.84 juta rupiah dan tahun 2025 meningkat sebesar 3,241,214.69 juta rupiah. Kondisi Struktur ekonomi yang paling tinggi bidang transportasi dan pergudangan 19,77 persen, menengah bidang real estate 2,39 persen, bidang konstruksi perumahan sebesar 9.56 persen dan rendah bidang jasa perusahaan 0,24 persen, bidang pertambangan dan penggalan 0,07 persen (Badan Pusat Statistik.2025).

Masalah selanjutnya yang harus dipikirkan masyarakat adalah bagaimanakah pendapatan keseluruhan masyarakat didistribusikan kepada berbagai golongan dan individu dalam masyarakat itu Untuk menjawab persoalan ini, yang pertama – tama harus dibuat adalah menentukan cara-cara pendapatan dari factor-faktor produksi ditentukan, yaitu bagaimana caranya upah tenaga kerja, sewa tanah, bunga modal dan keuntungan para pengusaha ditentukan. (Mashudi, Djohan. Taufiq, M dan Priana W. 2017 : 3)

Dalam memenuhi kebutuhannya, manusia dihadapkan pada berbagai masalah. Hal ini dimungkinkan karena jumlah dan macam kebutuhan manusia tidak terbatas. Masalah pokok ekonomi yang dihadapi manusia dibedakan menjadi dua macam, yaitu masalah bagi produsen dan konsumen. Masalah ekonomi yang dihadapi konsumen Masalah pokok yang dihadapi konsumen adalah terbatasnya alat pemuas, padahal kebutuhan manusia tidak terbatas. Agar konsumen dapat memenuhi berbagai kebutuhannya maka konsumen akan menyusun skala prioritas. Adapun hal-hal yang mempengaruhi skala prioritas adalah tingkat pendapatan atau penghasilan, kedudukan seseorang, dan faktor lingkungan.

## **B. METODE PENELITIAN**

Siregar, S. (2017: 19) menyatakan observasi atau pengamatan langsung adalah kegiatan pengumpulan data dengan melakukan penelitian langsung terhadap kondisi lingkungan objek penelitian yang mendukung kegiatan penelitian, sehingga didapat gambaran secara jelas tentang kondisi objek tersebut. Dalam artikel ini data sekunder diperoleh dari monografi dan data statistik.

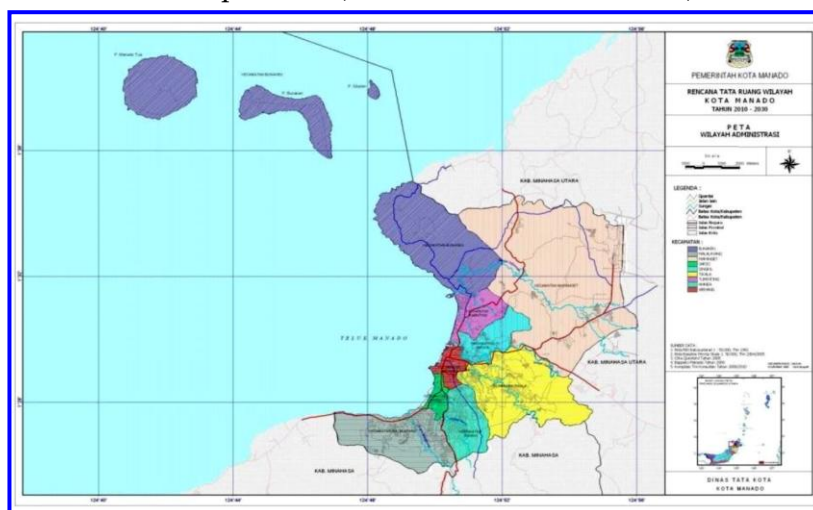
Menurut Sangadji, E.M. dan Sopiah, (2010 : 46) kuesioner atau angket sebagai pengumpulan data penelitian pada kondisi tertentu kemungkinan tidak memerlukan kehadiran peneliti. Pertanyaan peneliti dan jawaban responden dapat dikemukakan secara tertulis melalui suatu kuesioner. digunakan pada penelitian ini, untuk mendapatkan data primer dan

menggunakan daftar pertanyaan disampaikan kepada responden untuk diisi dengan jawaban secara bebas. Pertanyaan tersebut sesuai dengan variabel - variabel penelitian atau obyek yang diteliti.

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Deskripsi Lokasi Pembangunan Perumahan

Data luas tata ruang wilayah Kota Manado sebesar 157,26 Km<sup>2</sup>, jumlah penduduk tahun 2025 sebesar 431.880 jiwa, kepadatan penduduknya mencapai 2.740 jiwa / Km<sup>2</sup> dan Jumlah 101 lokasi perumahan yang tersebar pada 11 (Sebelas) Kecamatan yaitu : Malalayang, Sario, Wanea, Wenang, Tikala, Paal Dua, Mapanget, Singkil, Tuminting, Bunaken dan Bunaken Kepulauan (Badan Pusat Statistik.2025).



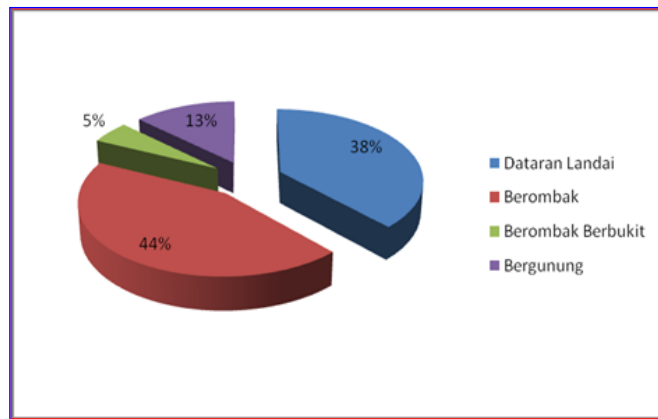
Gambar : 1. Peta Tata Ruang Wilayah Kota Manado

Sumber : Kota Manado Dalam Angka 2025

Topografi adalah kajian atau penguraian yang terperinci tentang keadaan muka bumi pada suatu daerah, Seperti Letak GarisLintang dan Bujur, Kemiringan, Ketinggian, Serta Kontur Tanahnya, Iklim adalah keadaan rata-rata cuaca pada suatu wilayah dalam jangka waktu yang relatif lama. Beberapa unsur yang dapat digunakan untuk menentukan iklim suatu wilayah adalah suhu udara, kelembapan udara, penyinaran matahari, curah hujan dan angin. Suhu udara adalah derajat panas dan dingin udara di atmosfer (Badan Pusat Statistik.2025).

Dalam pengembangan pembangunan Kota Manado berbasis mitigasi bencana sebagai upaya dalam meningkatkan keselamatan dan kenyamanan hidup dengan pengaturan zonasi yang baik. Pembangunan perumahan memerlukan lahan yang luas dan lokasi harus sesuai untuk tempat tinggal. Pemilihan lahan yang akan dikembangkan harus berada di kawasan strategis yang sesuai dengan tujuan dari pembangunan perumahan. Lokasi pembangunan perumahan memerlukan lahan yang luas yaitu Lokasi

Perumahan Geriya Paniki Indah Wilayah Kecamatan Mapanget dengan jumlah 40 lokasi perumahan, luas tata ruang wilayah lebih besar sebesar 47,76 Km<sup>2</sup> dan jumlah penduduk tahun 2023 sebesar 58.806 jiwa, (kepadatan pendudukannya mencapai 1.183 jiwa / Km<sup>2</sup> Badan Pusat Statistik.2025).



Gambar : 2. Topografi Wilayah Kota Manado

Sumber : Kota Manado Dalam Angka 2025

Lokasi pembangunan perumahan memerlukan lahan yang luas dan lokasi harus sesuai untuk tempat tinggal. Pemilihan lahan yang akan dikembangkan harus berada di kawasan strategis yang sesuai dengan tujuan dari pembangunan perumahan tersebut. Penyediaan sarana-sarana yang diperlukan nanti dalam pelaksanaan juga dipersiapkan dengan matang. Dan yang tidak kalah pentingnya adalah kegiatan pembangunan perumahan harus dapat memberikan rumah yang layak huni kepada konsumen. Melihat hal tersebut maka pembangunan perumahan merupakan bisnis yang potensial bagi para developer untuk dijalankan.



Gambar : 3. Lokasi Perumahan Geriya Paniki Indah

Sumber : Perumahan Geriya Paniki Indah

Urip Santoso (2013 : 62) menyatakan pembangunan perumahan beserta sarana dan prasarananya perlu mendapatkan prioritas mengingat tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar (*basic needs*). Adanya keterbatasan lahan dan kebutuhan lahan yang semakin meningkat sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan kegiatan social ekonomi yang menyertainya, berdampak pada semakin beragamnya fungsi di kawasan perkotaan. Persaingan terjadi untuk mendapatkan pemanfaatan lahan yang paling menguntungkan sehingga dapat mendorong kecenderungan terjadinya perubahan pemanfaatan lahan perkotaan dan memicu persaingan investasi dibidang properti. Hal ini dapat membuka peluang pembangunan pada sektor bisnis properti yang akan dilakukan oleh pengembang

## 2. Konstruksi Bangunan Perumahan

Bambang, (2011: 8). Menyatakan perumahan *real estate* merupakan suatu wilayah perumahan yang dikembangkan oleh perusahaan pengembang perumahan. Setiap perumahan real estate memiliki suatu kesamaan yaitu mage atau citra sebagai suatu kawasan hunian yang indah dan tertata rapi. Keistimewaan perumahan real estate dapat dilihat dari segi desain dan tampilan bangunan yang menarik. Selain itu, keistimewaan juga terdapat pada hal-hal eksternal seperti tata lanskap kawasan, system keamanan dan jaringan sehingga harga perumahan *real estate* lebih tinggi dari perumahan sederhana biasa.



Gambar : 4. Denah Perumahan Geriya Paniki Indah  
 Sumber : Perumahan Geriya Paniki Indah

Menurut Basuki, (2009 : 17). Tampilan luar yang terlihat indah dan menarik bukanlah jaminan kualitas konstruksi perumahan *real estate* juga akan baik. Hal ini dikarenakan kualitas baru bisa diketahui setelah menempati rumah. Selain itu, cara menilai suatu konstruksi bangunan dapat dikatakan baik atau buruk adalah apabila desainnya memenuhi ketentuan yang berlaku dan mutu bahan material juga memenuhi persyaratan. Hal yang terpenting adalah cara pelaksanaan di lapangan karena dihadapkan pada kompleksitas lingkungan dan kondisi sumber daya manusia seperti pekerja dilapangan. Selanjutnya menurut Pangestu, (2007 : 24). Pengukuran kualitas di kelompokkan menjadi dua jenis perspektif yaitu internal dan eksternal. Kualitas berdasarkan perspektif internal diartikan kesesuaian dengan persyaratan sedangkan perspektif eksternal diartikan kualitas berdasarkan persepsi pelanggan.

Menurut Prihmantoro (2006 : 6), real estate merupakan rumah ang diangun dengan kondisi bangunan lebih berkualitas. Umumnya mempunyai spesifikasi : a). Lokasi tempat yang strategis, b). Lingkungan dengan jalan yang lebar, fasilitas umum lebih banyak, taman yang luas dan banyak, serta keamanan yang dikelola developer c). Kondisi fisik rumah berkualitas dengan bahan bangunan yang baik d). Bentuk arsitektural menarik e). Umumnya memiliki tipe dan luas rumah yang sama dengan perumahan sederhana bedanya *real estate* non subsidi.



*Gambar : 5. Model Perumahan Geriya Paniki Indah*

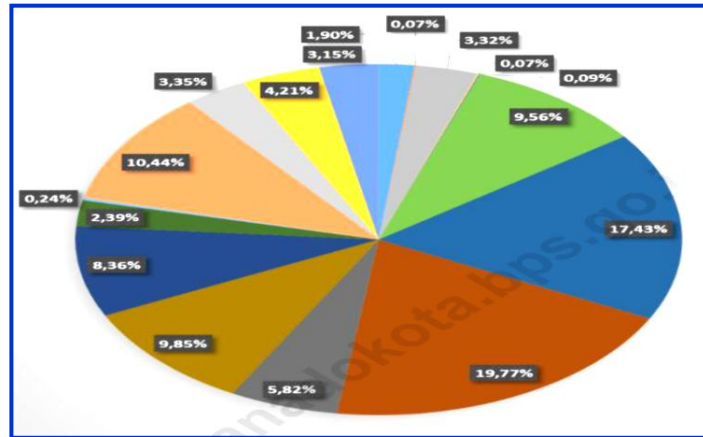
*Sumber : Perumahan Geriya Paniki Indah*

Berdasarkan pedoman teknis rumah dan bangunan gedung tahan gempa Dirjen Cipta Karya Tahun 2006 tentang Pedoman Teknis Rumah dan Bangunan Gedung Tahan Gempa, elemen bangunan rumah dan gedung ini harus mengikuti sejumlah ketentuan sebagai berikut : 1). Pondasi dan sloof merupakan struktur bawah yang menahan struktur di atasnya dan meneruskan beban yang ada ke tanah, dengan ketentuan. 2). Dinding, dinding tembokan harus memenuhi persyaratan, 3). Balok bangunan, balok pada bangunan sederhana terdiri dari ring balok dan balok latei / lintel. Balok latei/lintel mempunyai fungsi sebagai penguat horizontal dan umumnya terletak di atas kusen, 4). Kolom/tiang, kolom/tiang berfungsi membantu dinding dalam menahan beban di atasnya, sekaligus menjadikan dinding tembok menjadi daktail.

### **3. Kondisi Struktur Perekonomian**

Kondisi struktur perekonomian dalam analisis ekonomi perlu dibedakan arti pertumbuhan ekonomi dan pembangunan ekonomi. Kedua konsep ini in tinggi mempunyai pengertian yang sedikit berbeda. Istilah pertumbuhan ekonomi menerangkan atau mengukur prestasi dari perkembangan sesuatu ekonomi. Dan istilah pembangunan ekonomi biasanya dikaitkan dengan perkembangan ekonomi di negara-negara berkembang, Sebagian ahli ekonomi mengartikan istilah ini sebagai berikut : *economic development is growth plus change* yaitu pembangunan ekonomi adalah pertumbuhan ekonomi yang diikuti oleh perubahan dalam struktur dan corak kegiatan ekonomi Sadono Sukirno, (2006 : 9).

Kondisi Struktur ekonomi Kota Manado menurut lapangan usaha bidang pertanian, kehutanan dan perikanan, pertambangan dan penggalan, industri pengolahan, pengadaan listrik dan gas, pengadaan air, pengelolaan sampah, limbah dan daur ulang, Konstruksi, Perdagangan besar dan eceran, reparasi mobil dan sepeda motor, transportasi dan pergudangan, penyediaan akomodasi dan makan minum, informasi dan komunikasi, jasa keuangan dan asuransi, real estate, jasa perusahaan, administrasi pemerintah, pertahanan dan jaminan social wajib, jasa pendidikan, jasa kesehatan dan kegiatan, dan Jasa lainnya. Jadi Struktur ekonomi yang paling tinggi bidang transportasi dan pergudangan 19,77 persen, menengah bidang real estate 2,39 persen, bidang konstruksi perumahan sebesar 9,56 persen dan rendah bidang jasa perusahaan 0,24 persen, bidang pertambangan dan penggalan 0,07 persen (Badan Pusat Statistik.2025).



Gambar : 6. Struktur Ekonomi Kota Manado Menurut Lapangan Usaha

Sumber : Kota Manado Dalam Angka 2025

Menurut Mashudi, D, M. Taufik dan W. Priana, (2017 : 9) Perekonomian yang paling ideal adalah perekonomian mencapai tingkat kesempatan kerja penuh dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Dengan kata lain, setiap perekonomian selalu mengharapkan agar tingkat pertumbuhan ekonomi selalu teguh sehingga penggunaan tenaga kerja dan faktor-faktor produksi lain secara sepenuhnya selalu akan dicapai dari satu periode ke periode lainnya. Pendapatan yang dimaksud adalah pendapatan masyarakat yang jumlahnya tertentu akan menimbulkan corak permintaan masyarakat yang berbeda apabila pendapatan tersebut dirubah corak distribusinya. Pemerintah menaikkan pajak penghasilan untuk orang kaya, menaikkan gaji pekerja yang rendah, maka corak permintaan barang akan berubah.

Menurut Mahyu Danil (2010 : 9) Tingkat pendapatan merupakan salah satu kriteria maju tidaknya suatu daerah. Bila pendapatan suatu daerah relatif rendah, dapat dikatakan bahwa kemajuan dan kesejahteraan tersebut akan rendah pula. Kelebihan dari konsumsi maka akan disimpan pada bank yang tujuannya adalah untuk berjaga-jaga apabila baik kemajuan dibidang pendidikan, produksi dan sebagainya juga mempengaruhi tingkat tabungan masyarakat. Demikian pula hanya bila pendapatan masyarakat suatu daerah relatif tinggi, maka tingkat kesejahteraan dan kemajuan daerah tersebut tinggi pula. Tingkat pendapatan mempengaruhi tingkat konsumsi masyarakat. Hubungan antara pendapatan dan konsumsi merupakan suatu hal yang sangat penting dalam berbagai permasalahan ekonomi. Kenyataan menunjukkan bahwa pengeluaran konsumsi meningkat dengan naiknya pendapatan, dan sebaliknya jika pendapatan turun, pengeluaran konsumsi juga turun. Tinggi rendahnya pengeluaran sangat tergantung kepada kemampuan keluarga dalam mengelola penerimaan atau pendapatannya.

Distribusi pendapatan adalah penyaluran atau pembelanjaan masyarakat untuk kebutuhan konsumsi. Kurangnya distribusi pendapatan dapat menimbulkan daya beli rendah, terjadinya tingkat kemiskinan, ketidakadilan, kelaparan dan lain-lain yang akhirnya akan menimbulkan anti pati golongan masyarakat yang berpendapatan rendah

terhadap yang berpendapatan tinggi, sehingga akan menimbulkan kecemburuan sosial di dalam masyarakat. jenis pendapatan yang dimiliki setiap perusahaan berbeda-beda, tetapi dari sudut akuntansi seluruh pendapatan tersebut mulai dari kelompok pendapatan yang berasal dari penjualan barang jadi hingga pendapatan dari penjualan jasa memiliki karakteristik yang sama dalam pencatatannya. Karakteristik pendapatan dibagi menjadi dua karakteristik yaitu : a) Jika bertambah saldonya, harus dicatat disisi kredit. Setiap pencatatan di sisi kredit berarti akan menambah saldo pendapatan tersebut. b) Jika berkurang saldonya harus dicatat di sisi debet. Setiap pencatatan di sisi debet berarti akan mengurangi saldo pendapatan tersebut.

#### 4. Hasil Analisis Hipotesis 1

Sesuai pengamatan dilapangan dan survei awal diduga pengaruh peranan pembangunan perumahan (X) dari rencana perumahan layak (X1) dan prasarana perumahan sehat (X2) secara simultan dalam perekonomian khususnya pendapatan (Y) Kota Manado (Hipotesis 1). Hasil analisis regresi linear ganda mengenai hubungan antara variabel penelitian dinyatakan dalam persamaan sebagai berikut :

$$\hat{Y} = 0,076 + 0,612 X_1 + 0,440 X_2.$$

Tabel 1. Hasil Analisis Pembangunan Perumahan (X) Terhadap Perekonomian Khususnya Pendapatan (Y)

No.	Analisis Variabel X dan Y	Hasil Analisis Hipotesis 1		
		Koef. a	Koef. b	Fhit
1.	Regresi Linear Ganda			
	Perekonomian : pendapatan (Y) Pencana perumahan layak (X1) Prasarana perumahan sehat (X2)	0,076	0,612 0,440	12,40*
2.	Korelasi Ganda :	Ri	Ri <sup>2</sup>	t hit
	Perekonomian : pendapatan (Y) Pencana perumahan layak (X1) Prasarana perumahan sehat (X2)	0,8234	0,6780	2,36* 1,89

Sumber : data olahan, 2025

Catatan :

1.  $F_{daf} = 0,05 (2,27) = 3,35$

2.  $t_{daf} = (0,975) = 2,05$

= Hubungan Sangat Signifikan

Hasil analisis data hipotesis 1, dengan analisis regresi linear ganda tabel 1, menunjukkan bahwa rencana perumahan layak (X1) dan prasarana perumahan sehat (X2) dalam peranan pembangunan perumahan (X) secara simultan berpengaruh sangat signifikan terhadap perekonomian khususnya pendapatan (Y). Kesesuaian ini dibuktikan Statistik F uji independen ganda :  $F_{1hit} = 12,40 > F_{daf} = 3,35$  tabel 1, hipotesis H1 diterima pada taraf nyata  $\alpha = 0,05$  atau 5% memberikan hasil pengujian berpengaruh sangat signifikan.

Hasil analisis korelasi ganda tabel 1, koefisien determinasi ganda :  $R^2 = 0,6780$  atau 67,80 persen. Ini berarti bahwa 67,80 persen dari variasi perekonomian khususnya pendapatan (Y) Kota Manado dapat dijelaskan secara simultan oleh rencana perumahan layak (X1) dan prasarana perumahan sehat (X2) dalam peranan pembangunan perumahan (X). Kesimpulan peranan pembangunan perumahan dari rencana perumahan layak dan prasarana perumahan sehat secara simultan berpengaruh sangat signifikan terhadap perekonomian khususnya pendapatan (Y) Kota Manado sebesar 67,80 persen.

### 5. Hasil Analisis Hipotesis 2

Untuk mengetahui tingkat keberartian peranan pembangunan perumahan (X) dari rencana perumahan layak (X1) dan prasarana perumahan sehat (X2) secara terpisah dalam perekonomian khususnya pendapatan (X) Kota Manado. (Hipotesis 2.) Untuk lebih jelas maka dibawah ini diuraikan keberartian pengaruh masing - masing dalam peranan pembangunan perumahan (X). Hasil analisis data hipotesis 2, sebagai berikut :

Tabel 2. Hasil Analisis Pembangunan Perumahan (X) Terhadap Perekonomian Khususnya Pendapatan (Y)

No.	Analisis Variabel X dan Y	Hasil Analisis Hipotesis 2		
		Koef. a	Koef. b	Fhit
1.	Regresi Linear Sederhana			
	Perekonomian : pendapatan (Y)			
	Pencana perumahan layak (X1)	4,684	0,580	0,32*
	Prasarana perumahan sehat (X2)	4,420	0,520	0,27*
2.	Korelasi Parsial	$r_{yi}$	$r_{yi}^2$	t hit
	Perekonomian : pendapatan (Y)			
	Pencana perumahan layak (X1)	0,5631	0,3170	4,47
	Prasarana perumahan sehat (X2)	0,4260	0,1815	2,62*

Sumber : data olahan, 2025

Catatan :

1.  $F_{daf} = 0,95 (1,28) = 0,24$

2.  $t_{daf} = (0,975) = 2,05$

= Hubungan Sangat Signifikan

### 6. Rencana Perumahan Layak (X1)

Rencana perumahan layak (X1) dalam peranan pembangunan perumahan (X) berpengaruh terhadap perekonomian khususnya pendapatan (Y) Kota Manado. Hasil analisis regresi linear sederhana mengenai hubungan antara variabel penelitian dinyatakan dalam persamaan sebagai berikut :  $\hat{Y} = 4,684 + 0,580 X1$ . Hasil analisis regresi linear sederhana tabel 2, menunjukkan hasil uji keberartian regresi linear sederhana menyatakan bahwa rencana perumahan layak (X1) dalam peranan pembangunan perumahan (X) berpengaruh signifikan terhadap perekonomian khususnya pendapatan (Y) Kota Manado. Kesesuaian ini dibuktikan Statistik F uji independen :  $F21_{hit} = 0,32 > F_{daf}$

= 0,24 hipotesis H1 diterima pada taraf nyata  $\alpha = 0,05$  atau 5% memberikan hasil pengujian berpengaruh signifikan. Hasil analisis korelasi parsial tabel 2. Koefisien determinasi parsial:  $r^2_{y1.1} = 0,3170$  atau 31,70 persen. Ini berarti bahwa 31,70 persen dari variasi perekonomian khususnya pendapatan (Y) Kota Manado dapat dijelaskan oleh rencana perumahan layak (X1) dalam peranan pembangunan perumahan (X). Kesimpulan rencana perumahan layak dalam peranan pembangunan perumahan berpengaruh signifikan terhadap perekonomian khususnya pendapatan Kota Manado sebesar 31,70 persen.

Eko Budihardjo dan Djoko Sujarto (2005 : 201) menyatakan tata ruang dan lingkungan hidup mengandung arti yang sangat luas, tetapi sekaligus juga seringkali memiliki konotasi sempit dan terbatas pada perencanaan dan perancangan fisik semata - mata. Perencanaan kota dan daerah yang menekankan arti fisik, dan menomorduakan manusia dengan segenap keunikannya, ternyata telah menuai banyak dikritik. Kritikan ini mulai terlontar belakangan ini, karena tata ruang dan lingkungan perkotaan yang pada dasarnya direncanakan untuk memenuhi kenyamanan hidup manusia, namun kenyataannya terkadang muncul dampak yang merusak tatanan kehidupan manusia yang nyaman dan harmonis.

Meningkatnya jumlah penduduk perkotaan merupakan beban bagi lingkungan baik lingkungan fisik maupun lingkungan sosial budaya dan estetika. Dengan memperhatikan semua kendala tersebut, maka para pengelola pembangunan baik pemerintah maupun swasta, diharapkan dapat menyusun dan melaksanakan suatu mekanisme kerja yang terpadu serta turut sertanya masyarakat dan instansi instansi penegak hukum dihimbau agar dapat turut serta dalam pengelolaan pembangunan kota, khususnya yang berwawasan lingkungan. Pengelolaan pembangunan kota yang berwawasan lingkungan bertujuan meningkatkan kualitas manusia melalui peningkatan kualitas lingkungan baik fisik maupun sosialnya (Budi Raharjo 2004 : 12).

## 7. Prasarana Perumahan Sehat (X2)

Prasarana perumahan sehat (X2) dalam peranan pembangunan perumahan (X) berpengaruh terhadap perekonomian khususnya pendapatan (Y) Kota Manado. Hasil analisis regresi linear sederhana mengenai hubungan antara variabel penelitian dinyatakan dalam persamaan sebagai berikut :  $\hat{Y} = 4,420 + 0,520 X_2$ . Hasil analisis regresi linear sederhana tabel 2, menunjukkan hasil uji keberartian regresi linear . menyatakan bahwa prasarana perumahan sehat (X2) dalam peranan pembangunan perumahan (X) berpengaruh signifikan terhadap perekonomian khususnya pendapatan (Y) Kota Manado. Kesesuaian ini dibuktikan Statistik F uji independen :  $F_{12_{hit}} = 2,62 > F_{daf} = 0,24$  hipotesis H1 diterima pada taraf nyata  $\alpha = 0,05$  atau 5% memberikan hasil pengujian berpengaruh signifikan. Hasil analisis korelasi parsial tabel 2. Koefisien determinasi parsial :  $r^2_{y1.2} = 0,1815$  atau 18,15 persen. Ini berarti bahwa 18,15 persen dari variasi perekonomian khususnya pendapatan (Y) Kota Manado dapat dijelaskan oleh prasarana perumahan sehat (X2) dalam peranan pembangunan perumahan (X). Kesimpulan peranan pembangunan perumahan dari prasarana perumahan sehat berpengaruh sangat signifikan terhadap perekonomian khususnya pendapatan Kota Manado sebesar 18,15 persen.

Undang – undang nomor : 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang (selanjutnya disebutkan UUPR). Penataan ruang dapat menjamin seluruh kepentingan, yakni kepentingan pemerintah dan masyarakat secara adil yang dimaksud dengan terpadu adalah bahwa penataan ruang dianalisa dan dirumuskan menjadi satu kesatuan dari berbagai kegiatan pemanfaatan ruang, baik oleh pemerintah maupun masyarakat. Keterpaduan dalam penataan ruang dapat terwujud dari dimasukkannya pertimbangan aspek waktu, modal, optimasi, daya dukung lingkungan, daya tampung lingkungan dengan politik. Sebagai suatu perangkat, apabila dilaksanakan secara menyeluruh dan konsekuen, penataan ruang dapat menjadi alat yang efektif untuk mencegah kerusakan lingkungan dan berbagai bencana lingkungan seperti banjir dan longsor. Pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang dan mengindahkan kondisi lingkungan dapat menghindari permasalahan lingkungan di masa mendatang. Meskipun demikian, penataan terhadap rencana tata ruang serta pengendalian pemanfaatan ruang seringkali masih rendah.

#### **D. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil dan pembahasan diatas maka diperoleh temuan yaitu : peranan pembangunan perumahan dari rencana perumahan layak dan prasarana perumahan sehat secara simultan berpengaruh sangat signifikan terhadap perekonomian khususnya pendapatan Kota Manado. Karena bahwa 81,72 persen dari variasi perekonomian khususnya pendapatan Kota Manado dapat dijelaskan oleh rencana perumahan layak dan prasarana perumahan sehat secara simultan dalam peranan pembangunan perumahan.

Secara terpisah peranan pembangunan perumahan dari rencana perumahan layak berpengaruh signifikan terhadap perekonomian khususnya pendapatan Kota Manado. Karena hanya 12,06 persen dari variasi perekonomian khususnya pendapatan Kota Manado dapat dijelaskan oleh rencana perumahan layak dalam peranan pembangunan perumahan. Peranan pembangunan perumahan dari prasarana perumahan sehat berpengaruh sangat signifikan terhadap perekonomian khususnya pendapatan Kota Manado. Karena hanya 76,21 persen dari perekonomian khususnya pendapatan Kota Manado dapat dijelaskan oleh prasarana perumahan sehat dalam peranan pembangunan perumahan.

Kota Manado merupakan salah satu kota di Indonesia yang berada di kawasan pesisir dengan segenap aktivitas permukimannya, pertumbuhan dan perkembangan pembangunan sebagian besar kearah pembangunan perumahan yang menyediakan rumah sederhana, menengah dan mewah. Maka perumahan adalah rumah yang seluruh prosesnya pembangunan, pemakaian dan pembongkaran berusaha untuk tidak mengganggu keseimbangan alam, bahkan jika mungkin memperbaiki kualitas lingkungan. Bahwa usaha - usaha untuk kenyamanan dan kesehatan penghuni harus dicapai dengan pendekatan teknis yang tidak merusak alam. Dengan kata lain bangunan rumah harus mempunyai orientasi terhadap site dan lingkungan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Aminudin, 2007. *Peran Rumah dalam Kehidupan Manusia* : Semarang, Kanisius.
- Badan Pusat Statistik, 2025 : *Kota Manado dalam Angka*.
- Bambang, 2011. *Desain Fasad Rumah Ala Real Estate* : Jakarta, Griya Kreasi.
- Basuki, Achmad, 2009 *Menilik Kualitas Bangunan 1* : Jakarta, Griya Kreasi.
- Boediono, 2002. *Pengantar Ekonomi* : Jakarta, Erlangga.
- Budihardjo, Eko dan Sujarto, Djoko. 2005, *Kota Berkelanjutan* : Bandung, Alumi.
- Direktorat Jendral Cipta Karya, 2006. *Pedoman Teknis Rumah dan Bangunan Gedung Tahan Gempa* : Jakarta, Dinas Pekerjaan Umum.
- Hartono, Sri Rejeki, 2003. *Pembangunan Hukum Nasional* : Denpasar, Makalah Seminar dan Lokakarya.
- Hendrawan, 2004..*Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan* : Jakarta, Rineka Cipta.
- Komarudin, 2000. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman* :Jakarta, Yayasan Realestat Indonesia PT Rakasindo.
- Mahyu Danil, 2010. *Pengaruh Pendapatan Terhadap Tingkat Konsumsi pada Pegawai Negeri Sipil di Kantor Bupati Kabupaten Bireuen*”, *Journal Ekonomika Universitas Almuslim Bireuen* : Aceh, Vol. IV No. 7: 9.
- Mashudi, Djohan. Taufiq, M dan Priana W. 2017,*Pengantar Teori Ekonomi*, Yogyakarta: Gosyen Publishing.
- Pangestu, P., Wibowo, S. 2007. *Analisa Kepuasan Pengembang Terhadap Kualitas Konstruksi pada Perumahan Kelas Menengah* : di Surabaya, Petra Christian University Library.
- Prihmantoro, H. 2006, *Tips Memilih dan Membeli Rumah* : Jakarta, Penebar Swadaya,
- Raharjo Budi 2004. *Kota Berwawasan Lingkungan* : Jakarta, Pranada Media.
- Sadono Sukirno, 2006. *Pembangunan ekonomi dan Pertumbuhan ekonomi* : Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, Ed.1.
- Sadono Sukirno, 2006. *Teori Pengantar Mikro Ekonomi* : Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.

Sangadji, E.M. dan Sopiah, 2010. *Metodologi Penelitian Pendekatan Praktis dalam Penelitian* : Yogyakarta, CV. Andi, Ed.I.

Santoso, Urip, 2013. *Hukum Agraria Kajian Kompherhensif* : Jakarta, Kencana Prenadamedia Group.

Siregar, S. 2017. *Metode Penelitian Kuantitatif* : Jakarta, Cetakan ke 4, Kencana.

Soekartawi, 2012. *Faktor-faktor Produksi* : Jakarta, Salemba Empat.

Soemarno, 2009. *Bahan Kajian Manajemen Rekayasa Lingkungan* : Malang, PPs Universitas Brawijaya, Cet. 1.

Soemarso S.R. 2009. *Akuntansi Suatu Pengantar. Edisi Lima* : Jakarta: Salemba Empat.

Sugiyono, 2017. *Statistik Untuk Penelitian* : Bandung, ALFABETA cv, Cet. Ke 1.

Sugiyono. 2017. *Metode Penelitian Kebijakan Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi, R & R dan Penelitian Evaluasi* : Bandung , Cet. Ke 1, ALFABETA cv.

Supangat, A. 2010. *Statistika Dalam Kajian Deskriptif Inferensi dan Nonparametrik* : Jakarta, Kencana, Cet. 3.

Syarief, Zulfie. 2000. *Kebijakan Pemerintah di Bidang Perumahan dan Permukiman bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah* : Medan, USU Press.

Undang - Undang Republik Indonesia Nomor : 01 Tahun 2011. Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor : 26 Tahun 2007. Tentang Penataan Ruang.

Widyaningsih, 2006. *Beberapa Pokok Pikiran Tentang Perumahan* : Bandung, Tarsito.