

PERKEMBANGAN PERMUKIMAN PERI URBAN DI KOTA MANADO BERDASARKAN PREFERENSI BERMUKIM MASYARAKAT

Micheline R. Tangon¹, Isti Andini¹, Chrisna T. Permana¹

¹ Universitas Sebelas Maret, Jalan Ir. Sutami 36, Kentingan, Jebres, Surakarta

¹Email : michelinerychl@student.uns.ac.id

DOI : 10.35472/jppk.v5i1.1997

ABSTRACT

This study investigates the development of peri-urban settlements in Manado City, focusing on residents' housing preferences. The rapid growth of Manado's urban population has caused housing development to expand into peri-urban areas due to limited space in the city center. This research aims to analyze the patterns of formal housing development in these areas and assess the factors that influence residents' decisions to live in peri-urban Manado. Using a quantitative approach, data were collected from 165 respondents living in formal housing in two peri-urban areas: Paniki Bawah and Sea I. The data were analyzed using descriptive statistics and conjoint analysis. Results show that 56% of respondents identified accessibility, particularly proximity to work and transportation, as the most important factor in choosing housing, followed by the availability of infrastructure (33%), environmental comfort (24%), and housing affordability (21%). Paniki Bawah experienced the highest population growth at 56% from 2012 to 2022, driven by significant formal housing expansion. These findings provide crucial insights for urban planners and policymakers in designing residential areas that meet residents' preferences and efficiently manage land use in the peri-urban regions of Manado.

Keywords: Peri-urban Settlement, Housing Preferences, Urban Development

A. PENDAHULUAN

Urbanisasi Menurut Barlow & Newton (1971) dalam Wibowo *et al.*, (2024), pertumbuhan kota yang pesat dari segi populasi, fasilitas, dan investasi membuat kota menjadi lebih menarik bagi imigran yang tinggal di pinggiran kota tetapi bekerja di pusat. Perkembangan ini mendorong pengembangan wilayah, terutama sektor perumahan, karena keterbatasan lahan di pusat kota. Banyak masyarakat tertarik tinggal di pinggiran, atau wilayah peri-urban, karena lingkungan yang nyaman dan jauh dari polusi kota.

Wilayah peri-urban, seperti yang dijelaskan oleh Webster (2002) adalah area transisi antara kota dan desa yang terus berkembang akibat urbanisasi dan ekspansi kota. Daerah ini penting karena mempengaruhi tatanan kehidupan kota di masa depan. Selain itu, menurut National Geographic Society (2023), peri urban merupakan daerah yang berkembang menjadi permukiman baru akibat pemekaran kota. Banyak masyarakat yang memilih tinggal di peri urban karena faktor akses transportasi dan kenyamanan.

Pembangunan perumahan formal di peri-urban menjadi solusi akibat keterbatasan lahan di kota. Menurut Sunarti (2019), perumahan formal cenderung dibangun oleh developer di wilayah peri-urban karena harga lahan yang lebih terjangkau. Hal ini menciptakan peluang investasi bagi pengembang besar maupun kecil.

Manado, sebagai ibu kota Provinsi Sulawesi Utara, mengalami dinamika perubahan lahan yang signifikan, seperti yang terlihat dari data Badan Pusat Statistik (BPS). Dengan

luas daratan 15.726 hektar, wilayah ini menghadapi konversi lahan yang mengubah fungsi hutan dan perkebunan menjadi lahan terbangun. Oleh karena itu, pembangunan perumahan diarahkan ke wilayah peri-urban, terutama di Kecamatan Bunaken dan Mapanget, yang memiliki potensi besar untuk ekspansi permukiman.

Namun, pembangunan di wilayah dengan kemiringan lereng yang tinggi memerlukan perencanaan tata ruang yang cermat untuk menghindari risiko bencana. Di samping itu, harga properti yang lebih terjangkau dan aksesibilitas yang baik juga mempengaruhi preferensi masyarakat dalam memilih tempat tinggal di Manado. Integrasi antara kebutuhan hunian dan pengembangan wilayah peri-urban berperan penting dalam menjaga keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi dan kualitas hidup masyarakat Manado untuk meningkatkan kualitas perencanaan dan pengelolaan kawasan metropolitan.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deduktif kuantitatif untuk menganalisis perkembangan permukiman peri-urban di Kota Manado berdasarkan preferensi bermukim masyarakat. Metode yang digunakan adalah statistik deskriptif yang dikombinasikan dengan analisis konjoin untuk mengeksplorasi faktor-faktor yang memengaruhi pilihan hunian. Data dikumpulkan melalui metode primer dan sekunder, termasuk survei, kuesioner, dan observasi. Sampel dipilih melalui purposive sampling, dengan total sampel sebanyak 266 responden, yang terdiri dari 75 responden di Kelurahan Paniki Bawah pada tahun 2022, 34 responden di tahun 2012, serta 67 responden di Desa Sea I pada tahun 2012, dan 90 responden pada tahun 2022. Populasi mencakup semua unit perumahan formal di wilayah tersebut. Selanjutnya, analisis konjoin digunakan untuk mengidentifikasi faktor terpenting yang memengaruhi preferensi hunian, termasuk aksesibilitas, ketersediaan infrastruktur, kenyamanan lingkungan, dan jenis hunian. Penelitian ini bertujuan memetakan perkembangan perumahan formal dan memberikan wawasan tentang bagaimana pertumbuhan peri-urban dapat memenuhi permintaan hunian yang semakin meningkat di Kota Manado.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Identifikasi Karakteristik Masyarakat Penghuni Perumahan Formal di Wilayah Peri Urban Kota Manado

1. Umur

Umur merupakan faktor penting dalam pemilihan lokasi hunian karena kebutuhan setiap kelompok usia berbeda. Kaum muda (18–30 tahun) cenderung memilih area dekat tempat kerja, kampus, atau pusat hiburan, sementara orang dewasa (31–50 tahun) lebih mencari lingkungan yang aman, ramah keluarga, dan dekat dengan sekolah berkualitas. Lansia (50 tahun ke atas) lebih menyukai hunian yang mudah diakses, dekat fasilitas kesehatan, serta berada di lingkungan yang tenang dan aman. Di Paniki Bawah, peningkatan penduduk usia produktif menunjukkan kebutuhan akan hunian yang dekat dengan tempat kerja, pendidikan, dan fasilitas umum. Sementara itu, di Sea I, meningkatnya populasi lansia dan kelompok usia 40–64 tahun menunjukkan perlunya hunian yang nyaman dan tenang, dengan akses mudah ke fasilitas kesehatan dan layanan

sehari-hari. Hal ini mencerminkan kebutuhan hunian yang berbeda, di mana kawasan dengan penduduk usia produktif seperti Paniki Bawah membutuhkan akses yang baik ke pusat pendidikan, fasilitas umum, dan tempat kerja, sementara Sea I yang memiliki populasi lansia yang meningkat memerlukan fasilitas kesehatan dan hunian yang tenang.

2. Pekerjaan

Pekerjaan memiliki hubungan erat dengan pemilihan lokasi hunian, di mana aktivitas kerja dan kemampuan ekonomi memengaruhi keputusan tersebut. Karyawan swasta dan ASN/PNS cenderung memilih hunian yang dekat dengan kantor atau pusat pemerintahan untuk mengurangi waktu perjalanan, sementara wirausaha dan pedagang lebih memilih lokasi dekat pusat bisnis untuk memudahkan kegiatan usaha. Tenaga pendidik dan medis memilih hunian dekat sekolah atau rumah sakit untuk akses mudah ke tempat kerja, sedangkan TNI/POLRI membutuhkan hunian dekat instansi keamanan. Pensiunan lebih menyukai lingkungan yang tenang dan mudah diakses oleh fasilitas kesehatan, sementara petani cenderung memilih lokasi dekat lahan pertanian. Di Paniki Bawah, peningkatan jumlah karyawan swasta dan ASN/PNS menunjukkan kebutuhan hunian yang aman, nyaman, dan dekat dengan pusat administrasi atau bisnis. Di Sea I, meningkatnya jumlah wirausaha/pedagang dan pensiunan mencerminkan kebutuhan hunian yang dekat dengan area komersial serta lingkungan tenang untuk pensiunan. Preferensi ini menegaskan pentingnya aksesibilitas, fasilitas, dan lingkungan sekitar dalam pemilihan hunian berdasarkan jenis pekerjaan.

3. Pendapatan Masyarakat

Pendapatan atau gaji merupakan faktor utama yang memengaruhi preferensi masyarakat dalam memilih lokasi hunian. Pendapatan yang lebih tinggi memungkinkan akses ke hunian dengan fasilitas lebih baik, lingkungan yang aman, dan lokasi strategis dekat tempat kerja, sekaligus menjadi investasi jangka panjang. Di Kelurahan Paniki Bawah, mayoritas masyarakat memiliki pendapatan di kisaran Rp.5.000.001—Rp.10.000.000. Hal serupa disampaikan Leo (2020) bahwa masyarakat penghuni perumahan formal, khususnya di pinggiran kota, umumnya berasal dari kalangan menengah ke atas dengan penghasilan yang memungkinkan mereka untuk memilih hunian dengan tipe rumah yang lebih besar dan lingkungan yang lebih nyaman. Penghuni perumahan formal sering kali memilih tingkat pendidikan yang baik sehingga umumnya masyarakat bekerja sebagai wirasawasta atau memiliki pekerjaan dengan penghasilan yang stabil. Sehingga bagi masyarakat kalangan menengah ke atas, rumah di perumahan formal tidak hanya menjadi tempat tinggal tetapi juga dianggap sebagai aset investasi jangka panjang yang bernilai tinggi.

Kawasan perumahan formal yang ada di kawasan peri urban dijadikan opsi lokasi hunian bagi masyarakat menengah dan menengah ke atas karena harganya yang lumayan terjangkau dan dapat dijadikan aset investasi yang baik jika dilihat dari perkembangan wilayahnya. Hal ini menunjukkan bahwa kawasan peri urban seperti Paniki Bawah semakin menarik bagi masyarakat berpendapatan menengah hingga tinggi, yang mencari hunian

dengan akses ke fasilitas yang lebih baik dan lingkungan yang lebih aman. Sementara itu di Sea I, distribusi pendapatan lebih beragam, dengan peningkatan jumlah masyarakat berpendapatan di bawah Rp.3.000.000, namun juga terdapat peningkatan pada masyarakat dengan pendapatan lebih tinggi. Variasi ini menunjukkan adanya diversifikasi kebutuhan hunian berdasarkan pendapatan di kedua kawasan tersebut. Menurut BPS, kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dengan penghasilan di bawah Rp3.000.000 per bulan, umumnya termasuk dalam kategori pekerja informal, buruh, atau pekerja dengan tingkat pendidikan yang lebih rendah serta akses terhadap perumahan, kesehatan, dan pendidikan yang mungkin terbatas.

Kelurahan Paniki Bawah Tahun 2012

1. Analisis Utilitas Level Tiap Atribut

Berdasarkan analisis konjoin pada masyarakat Kelurahan Paniki Bawah tahun 2012 pada Tabel 1, preferensi hunian lebih condong pada lokasi yang dekat dengan aktivitas, memiliki sarana pendukung lengkap, kondisi lingkungan fisik yang baik, dan lebih memperhatikan harga lahan dibandingkan tipe rumah. Hal ini karena sebagian besar masyarakat masih beraktivitas di pusat kota, namun menginginkan fasilitas yang setara dengan pusat kota dan lingkungan yang lebih baik di wilayah peri-urban.

2. Analisis Kepentingan Atribut

Berdasarkan nilai *importance values* pada Tabel 2, ditunjukkan bahwa faktor kenyamanan lingkungan yang meliputi kualitas udara, kebersihan lingkungan, serta tingkat kebisingan memiliki peran yang paling penting diantara atribut-atribut lainnya, dengan nilai *importance values* sebesar 42.112. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat sangat mementingkan kondisi lingkungan yang nyaman, dengan kualitas udara yang baik serta tingkat kebisingan yang rendah untuk pemilihan hunian. Masyarakat menginginkan lingkungan permukiman yang aman dan nyaman. Sedangkan pada urutan kedua, masyarakat juga mementingkan harga rumah dan tipe rumah untuk dijadikan pertimbangan dalam pemilihan lokasi hunian.

Tabel 1. Nilai Utilitas Level Atribut Kelurahan Paniki Bawah Tahun 2012

<i>Atribut</i>	<i>Level Atribut</i>	<i>Utility Estimate</i>
aksesibilitas	ketersediaan moda transportasi	-.360
	jarak dengan lokasi kegiatan	.360
infrastruktur	ketersediaan fasum fasos	-.228
	kelengkapan sarana pendukung	.228
lingkungan	kondisi fisik lingkungan	.725
	kualitas udara	-.076
	tingkat kebisingan	-.650
harga	tipe rumah	-.397
	harga lahan	.397
Konstanta		2.150

Sumber: Peneliti (2024)

Tabel 2. Tingkat Kepentingan Atribut Pilihan Bermukim Kelurahan Paniki Bawah Tahun 2012

Atribut	Importance Values
aksesibilitas	20.820
infrastruktur	13.957
lingkungan	42.112
harga	23.111

Sumber: Peneliti (2024)

Kelurahan Paniki Bawah Tahun 2022

1. Analisis Utilitas Level Tiap Atribut

Berdasarkan analisis konjoin tahun 2022 pada Tabel 3, preferensi hunian masyarakat Kelurahan Paniki Bawah masih mirip dengan tahun 2012. Masyarakat lebih menyukai lokasi yang dekat dengan aktivitas, memiliki sarana pendukung lengkap, kondisi lingkungan fisik yang baik, dan lebih mempertimbangkan harga lahan daripada tipe rumah. Masyarakat tetap beraktivitas di pusat kota, namun menginginkan fasilitas yang setara dan lingkungan yang lebih baik di wilayah peri-urban.

2. Analisis Kepentingan Atribut

Berdasarkan Tabel 4, faktor kenyamanan lingkungan, termasuk kualitas udara, kebersihan, dan kebisingan, merupakan yang paling penting dengan *importance values* sebesar 46.320. Masyarakat sangat mementingkan lingkungan yang nyaman untuk hunian. Di urutan kedua, harga dan tipe rumah juga menjadi pertimbangan dengan *importance values* sebesar 21.531.

Tabel 3. Nilai Utilitas Level Atribut Kelurahan Paniki Bawah Tahun 2022

Atribut	Level Atribut	Utility Estimate
aksesibilitas	ketersediaan moda transportasi	-.350
	jarak dengan lokasi kegiatan	.350
infrastruktur	ketersediaan fasum fasos	-.183
	kelengkapan sarana pendukung	.183
lingkungan	kondisi fisik lingkungan	.729
	kualitas udara	-.038
	tingkat kebisingan	-.691
harga	tipe rumah	-.377
	harga lahan	.377
Konstanta		2.211

Sumber: Peneliti (2024)

Tabel 4. Tingkat Kepentingan Atribut Pilihan Bermukim Kelurahan Paniki Bawah Tahun 2022

Atribut	Importance Values
aksesibilitas	19.436
infrastruktur	12.712
lingkungan	46.320
harga	21.531

Sumber: Peneliti (2024)

Desa Sea I Tahun 2012

1. Analisis Utilitas Level Tiap Atribut

Berdasarkan analisis konjoin pada Tabel 5 mengenai preferensi pemilihan lokasi hunian masyarakat di Desa Sea I pada Tahun 2012, masyarakat Desa Sea I lebih menyukai lokasi hunian yang dekat dengan tempat aktivitas mereka, memiliki fasilitas pendukung yang lengkap, kondisi fisik lingkungan yang baik, dan lebih memperhatikan harga lahan daripada tipe rumah yang tersedia. Hal ini disebabkan oleh mayoritas masyarakat yang tinggal di wilayah peri urban masih beraktivitas di pusat kota, tetapi menginginkan fasilitas pendukung di lokasi hunian mereka tidak jauh berbeda dengan yang ada di pusat kota. Selain itu, mereka juga berharap kondisi fisik lingkungan di wilayah peri urban lebih baik karena jumlah aktivitas di sana tidak sebanyak di pusat kota.

2. Analisis Tingkat Kepentingan Atribut

Berdasarkan nilai *importance values* pada Tabel 6, faktor kenyamanan lingkungan yang meliputi kualitas udara, kebersihan lingkungan, serta tingkat kebisingan memiliki peran yang paling penting di antara atribut-atribut lainnya dengan nilai *importance values* sebesar 41.332. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat sangat mementingkan kondisi lingkungan yang nyaman, dengan kualitas udara yang baik serta tingkat kebisingan yang rendah untuk pemilihan hunian. Sedangkan pada urutan kedua, masyarakat juga mementingkan harga rumah dan tipe rumah untuk dijadikan pertimbangan dalam pemilihan lokasi hunian.

Tabel 5. Nilai Utilitas Level Atribut Desa Sea I Tahun 2012

Atribut	Level Atribut	Utility Estimate
aksesibilitas	ketersediaan moda transportasi	-.356
	jarak dengan lokasi kegiatan	.356
infrastruktur	ketersediaan fasum fasos	-.233
	kelengkapan sarana pendukung	.233
lingkungan	kondisi fisik lingkungan	.754
	kualitas udara	-.104
	tingkat kebisingan	-.649
harga	tipe rumah	-.446
	harga lahan	.446
Konstanta		2.142

Sumber: Peneliti (2024)

Tabel 6. Tingkat Kepentingan Atribut Pilihan Bermukim Desa Sea I Tahun 2012

Atribut	Importance Values
aksesibilitas	19.892
infrastruktur	13.876
lingkungan	41.332
harga	24.900

Sumber: Peneliti (2024)

Desa Sea I Tahun 2022

1. Analisis Utilitas Level Tiap Atribut

Berdasarkan analisis konjoin mengenai preferensi pemilihan lokasi hunian masyarakat di Desa Sea I pada Tahun 2022 yang ditampilkan pada Tabel 7, hasilnya tidak jauh berbeda dengan hasil analisis pada Tahun 2012. Masyarakat Desa Sea I lebih menyukai lokasi hunian yang dekat dengan tempat aktivitas mereka, memiliki fasilitas pendukung yang lengkap, kondisi fisik lingkungan yang baik, dan lebih memperhatikan harga lahan daripada tipe rumah yang tersedia. Hal ini disebabkan oleh mayoritas masyarakat yang tinggal di wilayah peri urban masih beraktivitas di pusat kota, tetapi menginginkan fasilitas pendukung di lokasi hunian mereka tidak jauh berbeda dengan yang ada di pusat kota. Selain itu, mereka juga berharap kondisi fisik lingkungan di wilayah peri urban lebih baik karena jumlah aktivitas di sana tidak sebanyak di pusat kota.

2. Analisis Tingkat Kepentingan Atribut

Berdasarkan nilai *importance values* pada Tabel 8, faktor kenyamanan lingkungan yang meliputi kualitas udara, kebersihan lingkungan, serta tingkat kebisingan masih memiliki peran yang paling penting diantara atribut-atribut lainnya, dengan nilai *importance values* sebesar 39.198. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat sangat mementingkan kondisi lingkungan yang nyaman, dengan kualitas udara yang baik serta tingkat kebisingan yang rendah untuk pemilihan hunian baik. Sedangkan pada urutan kedua, masyarakat juga mementingkan harga rumah dan tipe rumah untuk dijadikan pertimbangan dalam pemilihan lokasi hunian, dengan nilai *importance values* sebesar 28.029.

Tabel 7. Nilai Utilitas Level Atribut

Atribut	Level Atribut	Utility Estimate
aksesibilitas	ketersediaan moda transportasi	-.340
	jarak dengan lokasi kegiatan	.340
infrastruktur	ketersediaan fasum fasos	-.201
	kelengkapan sarana pendukung	.201
lingkungan	kondisi fisik lingkungan	.654
	kualitas udara	-.174
	tingkat kebisingan	-.480
harga	tipe rumah	-.471
	harga lahan	.471
Konstanta		2.224

Sumber: Peneliti (2024)

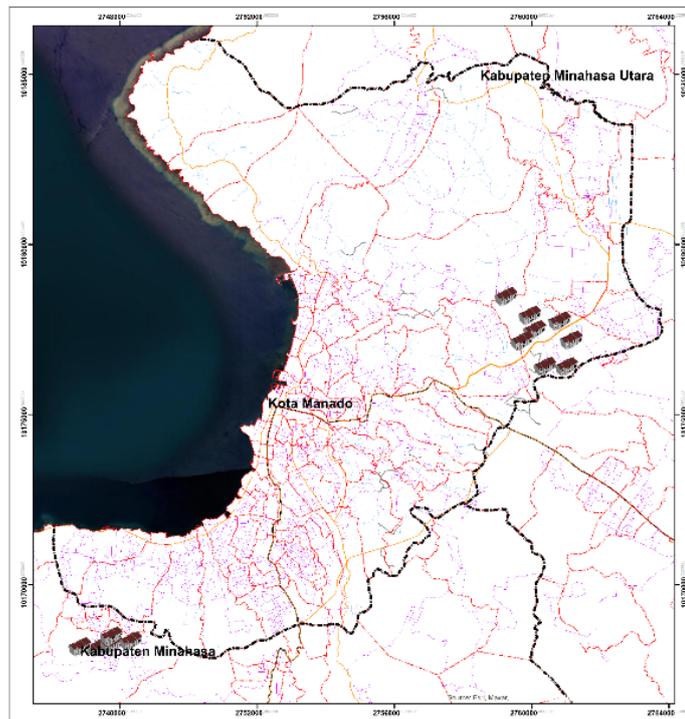
Tabel 8. Tingkat Kepentingan Atribut Pilihan Bermukim Desa Sea I Tahun 2022

Atribut	Importance Values
aksesibilitas	19.988
infrastruktur	12.785
lingkungan	39.198
harga	28.029

Sumber: Peneliti (2024)

Perbandingan Preferensi

Preferensi bermukim masyarakat Kota Manado dapat dilihat dari beberapa variabel seperti kenyamanan lingkungan, aksesibilitas, ketersediaan infrastruktur hingga jenis hunian yang dihuni. Dari hasil analisis mengenai preferensi bermukim masyarakat yang ada di perumahan formal Kelurahan Paniki Bawah dan Desa Sea I didapati bahwa masyarakat lebih memilih hunian dari segi faktor kenyamanan lingkungannya. Preferensi bermukim masyarakat Kota Manado di wilayah peri-urban, seperti di Kelurahan Paniki Bawah dan Desa Sea I, menunjukkan pola yang kompleks, mencerminkan kebutuhan dan keinginan masyarakat terhadap hunian yang nyaman, terjangkau, dan terletak strategis (Gambar 1). Analisis konjoin yang dilakukan dalam penelitian ini mengidentifikasi empat faktor utama yang mempengaruhi preferensi pemilihan hunian, yaitu aksesibilitas, infrastruktur, lingkungan, dan harga. Setiap faktor memiliki tingkat kepentingan yang berbeda dan diprioritaskan secara berbeda oleh masyarakat di kedua wilayah tersebut pada periode 2012 hingga 2022.



Sumber: Peneliti (2024)

Gambar 1. Persebaran Perumahan Formal di Kelurahan Paniki Bawah dan Desa Sea I

Faktor lingkungan menempati posisi teratas sebagai pertimbangan utama dalam pemilihan hunian. Masyarakat Kota Manado, khususnya di wilayah peri-urban, sangat mementingkan kondisi lingkungan fisik yang bersih, kualitas udara yang baik, serta rendahnya tingkat kebisingan. Nilai *importance* yang tinggi pada faktor lingkungan menunjukkan bahwa mereka mencari hunian yang jauh dari polusi dan kebisingan yang

sering kali ditemukan di wilayah perkotaan. Hal ini sangat wajar mengingat wilayah peri-urban menawarkan ketenangan dan suasana yang lebih hijau dibandingkan dengan pusat kota. Pada tahun 2022, preferensi ini bahkan semakin menguat, dengan masyarakat semakin menghindari lokasi yang terpapar polusi atau kebisingan tinggi. Mereka berharap mendapatkan hunian yang lebih nyaman dan sehat di tengah meningkatnya kepadatan penduduk dan aktivitas di pusat kota. Hal ini selaras dengan pernyataan Turner (1977), bahwa masyarakat akan cenderung mempertimbangkan kenyamanan lingkungan dalam pemilihan lokasi hunian, disisi lain Syafrina *et al.*,(2017) juga menyatakan bahwa keamanan dan kenyamanan baik fisik maupun non fisik juga sangat penting dalam preferensi bermukim masyarakat. Maka dari itu, faktor lingkungan menjadi faktor yang menempati posisi teratas dan mengindikasikan bahwa faktor kenyamanan dan kondisi lingkungan fisik menjadi pertimbangan utama masyarakat dalam memilih lokasi hunian di kawasan peri urban. Hal ini dikarenakan oleh kawasan peri urban yang memiliki karakteristik yang hampir sama dengan kota tetapi memiliki jumlah lahan lebih banyak yang dapat dijadikan lokasi hunian dibandingkan dengan kawasan perkotaan.

Di samping lingkungan, harga lahan juga menjadi pertimbangan penting. Dalam penelitian ini, ditemukan bahwa masyarakat lebih mementingkan harga lahan daripada tipe rumah yang tersedia. Wilayah peri-urban menawarkan harga lahan yang lebih terjangkau dibandingkan dengan pusat kota, menjadikannya daya tarik utama bagi masyarakat kelas menengah dan muda yang mencari hunian pertama atau properti sebagai bentuk investasi. Tren ini dapat dilihat di Paniki Bawah dan Sea I, di mana terdapat peningkatan jumlah masyarakat yang memilih wilayah tersebut karena harga tanah yang relatif rendah, meskipun fasilitas dan aksesibilitas yang ditawarkan tidak jauh berbeda dengan pusat kota.

Bagi masyarakat muda, khususnya yang bekerja di pusat kota, wilayah ini memberikan keuntungan dalam bentuk hunian yang lebih luas dan terjangkau. Hal ini selaras dengan pernyataan Turner (1967), bahwa masyarakat juga cenderung mempertimbangkan nilai dan harga lahan. Hal yang serupa juga dikatakan oleh Porteus (1997), bahwa harga rumah menjadi faktor yang sering dipertimbangkan masyarakat dalam memilih lokasi hunian. Harga hunian dan harga lahan yang lebih rendah jika dibandingkan dengan kawasan perkotaan menjadi faktor penarik bagi masyarakat dalam memilih lokasi hunian di kawasan peri urban. Selain itu, nilai lahan pada kawasan peri urban memiliki ROI (*return of investment*) yang baik karena karakteristik yang mirip dengan kawasan perkotaan.

Aksesibilitas menjadi faktor berikutnya yang memainkan peran signifikan dalam preferensi masyarakat. Meskipun masyarakat di wilayah peri-urban tinggal jauh dari pusat kota, sebagian besar dari mereka masih melakukan aktivitas sehari-hari di pusat kota, seperti bekerja, berbelanja, atau mengakses layanan pendidikan dan kesehatan. Oleh karena itu, jarak ke pusat kegiatan dan ketersediaan moda transportasi yang baik menjadi sangat penting. Masyarakat menginginkan hunian yang memiliki akses mudah ke jalan utama dan transportasi publik, yang memungkinkan mereka mencapai pusat kota dengan cepat dan efisien. Dalam konteks ini, wilayah peri-urban seperti Paniki Bawah dan Sea I yang relatif terhubung dengan pusat kota Manado melalui jalan raya utama menjadi pilihan menarik.

Namun, faktor infrastruktur justru berada pada urutan paling rendah dalam preferensi masyarakat. Meski secara umum infrastruktur seperti jalan, listrik, dan air bersih adalah elemen penting dalam sebuah kawasan hunian, masyarakat di wilayah peri-urban ini tampaknya lebih fleksibel terkait aspek tersebut. Hal ini bisa jadi karena mereka masih mengandalkan fasilitas yang ada di pusat kota untuk kebutuhan sehari-hari, atau karena infrastruktur di wilayah peri-urban tersebut sudah cukup memadai untuk kebutuhan dasar mereka. Selain itu, masyarakat yang tinggal di wilayah peri-urban mungkin tidak terlalu memprioritaskan infrastruktur karena mereka lebih fokus pada aspek lain seperti harga lahan dan kondisi lingkungan yang lebih nyaman.

Perubahan preferensi juga terlihat jelas antara tahun 2012 dan 2022. Pada awal dekade tersebut, faktor aksesibilitas dan harga lebih dominan dibandingkan dengan faktor lingkungan. Namun, seiring waktu, terjadi pergeseran di mana lingkungan menjadi faktor utama. Hal ini mungkin dipengaruhi oleh pertumbuhan populasi dan peningkatan aktivitas di pusat kota, yang menyebabkan penurunan kualitas lingkungan di kawasan perkotaan. Masyarakat yang semakin sadar akan pentingnya kualitas hidup, khususnya dalam hal kesehatan dan kenyamanan, lebih memilih tinggal di wilayah yang memberikan kualitas udara lebih baik dan tingkat kebisingan yang rendah.

Selain itu, tren perpindahan masyarakat ke wilayah peri-urban juga dipengaruhi oleh perkembangan infrastruktur di wilayah tersebut. Meskipun infrastruktur bukan faktor utama dalam preferensi mereka, adanya perbaikan infrastruktur secara bertahap di wilayah-wilayah peri-urban, seperti akses jalan yang lebih baik dan ketersediaan fasilitas umum, tetap memberikan dampak positif. Hal ini menjadikan wilayah peri-urban semakin menarik bagi masyarakat yang ingin mendapatkan keseimbangan antara akses ke pusat kota dan lingkungan yang lebih nyaman.

Secara keseluruhan, preferensi bermukim masyarakat Kota Manado di wilayah peri-urban menunjukkan adanya keseimbangan antara kebutuhan akan hunian yang terjangkau, nyaman, dan memiliki aksesibilitas yang baik ke pusat kota. Faktor lingkungan yang semakin penting menunjukkan bahwa masyarakat tidak hanya mencari hunian sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai tempat yang mendukung kualitas hidup mereka secara keseluruhan. Sementara itu, harga lahan dan aksesibilitas tetap menjadi pertimbangan penting, terutama bagi mereka yang bekerja di pusat kota. Dengan demikian, perkembangan wilayah peri-urban di Kota Manado di masa mendatang perlu memperhatikan keseimbangan antara pengembangan infrastruktur dan pelestarian kualitas lingkungan agar sesuai dengan preferensi masyarakat yang terus berkembang.

D. KESIMPULAN

Penelitian ini menyoroti preferensi masyarakat terhadap hunian di kawasan peri-urban Kota Manado. Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa:

1. **Preferensi Utama Masyarakat Bermukim:** Preferensi masyarakat terhadap hunian di kawasan peri-urban dipengaruhi oleh empat faktor utama: lingkungan, harga lahan, aksesibilitas, dan infrastruktur. Faktor lingkungan menempati posisi teratas,

mencerminkan kebutuhan masyarakat akan lingkungan yang nyaman, bersih, dan jauh dari kebisingan.

2. **Pengaruh Harga Lahan:** Harga lahan yang lebih terjangkau menjadi daya tarik utama, terutama bagi masyarakat dengan pendapatan menengah. Keputusan bermukim di kawasan peri-urban sering kali didasarkan pada kemampuan membeli atau menyewa hunian dengan nilai ekonomis yang sesuai.
3. **Aksesibilitas ke Pusat Kota:** Aksesibilitas tetap menjadi pertimbangan penting. Masyarakat memilih lokasi yang mempermudah mobilitas sehari-hari, khususnya terkait akses ke tempat kerja dan fasilitas umum di pusat kota.
4. **Perubahan Preferensi Masyarakat:** Preferensi masyarakat terhadap hunian menunjukkan perubahan dari waktu ke waktu. Pada awal dekade, harga lahan dan aksesibilitas mendominasi, tetapi kini faktor lingkungan menjadi prioritas utama. Hal ini menunjukkan pergeseran nilai masyarakat yang semakin memperhatikan kualitas hidup di lingkungan tempat tinggal.

Maka dapat diberikan saran, sebagai berikut :

1. **Peningkatan Infrastruktur Sesuai Kebutuhan:** Meskipun infrastruktur saat ini bukan prioritas utama, pemerintah dan pengembang perlu memfokuskan peningkatan pada aspek-aspek yang mendukung aksesibilitas masyarakat. Misalnya, pembangunan jalur transportasi umum yang langsung menghubungkan kawasan peri-urban ke pusat kota untuk mengakomodasi mobilitas harian penghuni. Selain itu, perlu ditambahkan fasilitas publik yang relevan dengan preferensi penduduk, seperti taman lingkungan atau jalur pedestrian untuk menciptakan ruang interaksi sosial.
2. **Optimalisasi Lingkungan Hunian:** Mengingat kenyamanan lingkungan menjadi faktor utama dalam preferensi masyarakat, pemerintah Kota Manado perlu memperkuat pengendalian kualitas lingkungan di kawasan peri-urban. Hal ini dapat dilakukan melalui penambahan ruang terbuka hijau, pengelolaan limbah yang efisien, dan pengurangan kebisingan. Program kampanye lingkungan juga dapat melibatkan masyarakat untuk menjaga kebersihan dan kualitas udara di kawasan hunian mereka.
3. **Penyediaan Hunian yang Fleksibel:** Karena preferensi masyarakat menunjukkan peningkatan pendapatan di Paniki Bawah dan adanya kelompok pendapatan rendah di Sea I, perlu dikembangkan perumahan dengan variasi harga. Model hunian inklusif dapat diterapkan, misalnya melalui perumahan bersubsidi di Sea I yang tetap mempertahankan kualitas lingkungan, dan perumahan premium di Paniki Bawah yang menyediakan fasilitas tambahan. Hal ini akan memungkinkan semua kelompok pendapatan mendapatkan hunian yang sesuai kebutuhan mereka.
4. **Fokus pada Aksesibilitas yang Mendukung Aktivitas:** Aksesibilitas menjadi prioritas penting, khususnya bagi penduduk yang masih bekerja atau beraktivitas di pusat kota. Pemerintah perlu memastikan ketersediaan transportasi yang cepat, efisien, dan terjangkau untuk mengurangi ketergantungan pada kendaraan pribadi. Hal ini mencakup penyediaan layanan transportasi massal yang menjangkau wilayah Paniki Bawah dan Sea I.

5. **Pemantauan Dinamika Sosial-Ekonomi:** Dengan adanya perubahan karakteristik penduduk dari tahun ke tahun, diperlukan pemantauan berkala terhadap demografi, pendapatan, dan preferensi hunian di kawasan peri-urban. Informasi ini penting untuk merancang kebijakan adaptif yang mendukung perkembangan wilayah secara berkelanjutan, seperti perencanaan tata ruang yang fleksibel sesuai kebutuhan populasi yang terus berkembang.
6. **Penguatan Investasi dan Promosi Wilayah:** Melihat potensi Paniki Bawah sebagai tujuan hunian bagi masyarakat berpenghasilan tinggi, pemerintah dapat mendorong investasi properti di kawasan ini dengan tetap mempertahankan kualitas lingkungan. Di sisi lain, Sea I dapat dipromosikan sebagai kawasan yang mendukung hunian untuk pensiunan dan pekerja informal dengan fasilitas kesehatan yang memadai.

Dengan mengikuti saran-saran tersebut, diharapkan perkembangan kawasan peri-urban di Kota Manado dapat berjalan secara berkelanjutan dan sesuai dengan kebutuhan serta preferensi masyarakat yang terus berkembang.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Sunarti. (2019). Buku Ajar Perumahan Dan Permukiman. *Undip Press*, Semarang.
- [2] Kecamatan Mapanget Dalam Angka 2022. (2022). BPS Kota Manado.
- [3] Kecamatan Pineleng Dalam Angka 2022. (2022). BPS Kabupaten Minahasa.
- [4] Leo, K. S. D. (2020). Preferensi Pemilihan Tipe Rumah Dan Lokasi Perumahan Pada Masyarakat Menengah Ke Atas di Daerah Pinggiran Kota Yogyakarta. *Reka Ruang*, 2(2), 75–85.
- [5] National Geographic Society. (2023). Urbanization. <https://education.nationalgeographic.org/resource/urbanization/>
- [6] Syafrina, A., Christysonia Tampubolon, A., Suhendri, Hasriyanti, N., Hanson, & Kusuma, E. (2018). Preferensi Masyarakat tentang Lingkungan Perumahan yang Ingin Ditinggali. *16*.
- [7] Turner, J. F. C. (1977). *Housing By People Towards Autonomy in Building Environments*.
- [8] Wibowo, B. R. G., Rahayu, P., & Kusumastuti. (2024). Peri-urbanisasi dan Perubahan Struktur Ruang Perkotaan di Kawasan Solo Baru Peri-urbanization and Structural Change in Urban Space of the Solo Baru Area. *Desa-Kota*, 6(1), 26–41. <http://jurnal.uns.ac.id/jdk>