



# Model Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan di Kabupaten Sleman

## *(Land Supply Model for Real Estate Development in Sleman Regency)*

Djurdjani<sup>1</sup>, Ranisa Amalia Sholikhah<sup>2</sup>, Priyono Nugroho Djojomartono<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Staf Pengajar Teknik Geodesi, Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada, Indonesia

<sup>2</sup> Mahasiswa Teknik Geodesi, Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada, Indonesia

**Penulis Korespondensi:** Djurdjani | **Email:** [djurdjani@ugm.ac.id](mailto:djurdjani@ugm.ac.id)

Diterima (*Received*): 26/Oct/2021 Direvisi (*Revised*): 14/May/2022 Diterima untuk Publikasi (*Accepted*): 21/May/2022

### ABSTRAK

Bertambahnya jumlah penduduk di Kabupaten Sleman mengakibatkan naiknya kebutuhan akan ruang untuk tempat tinggal (rumah). Penyediaan rumah dapat dilakukan oleh pengembang perumahan (*developer*). Namun, ketersediaan tanah yang terbatas menyebabkan diperlukannya pengendalian pertanahan untuk meminimalisir konflik. Oleh karena itu, agar pengendalian dapat dilakukan perlu diketahui cara pengadaan tanah yang dilakukan oleh pengembang untuk pembangunan perumahan. Penelitian ini mengkaji tiga faktor yang berpengaruh terhadap pengadaan tanah yaitu faktor fisik, institusi, dan ekonomi. Data yang dikumpulkan meliputi data primer dari kuesioner yang ditujukan untuk pengembang perumahan dan data sekunder berupa data spasial serta peraturan terkait. Data primer diolah menggunakan SPSS (*Statistical Package for Social science*) 16 sehingga diperoleh tabel distribusi frekuensi pada tiap butir faktor. Data sekunder digunakan untuk perolehan data primer dan diolah untuk disajikan dalam bentuk peta persebaran kawasan perumahan menggunakan ArcMap. Hasil pengolahan selanjutnya dianalisis secara deskriptif kualitatif dan disintesis secara naratif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengembang mengadakan tanah melalui kegiatan jual beli dari tanah individu dengan hak milik yang sebagian besar tanahnya berstatus sawah. Dalam proses pengadaan tanah untuk perumahan kendala utamanya adalah adanya persyaratan zonasi dan koefisien dasar pembangunan (KDB) dan proses memperoleh izin prinsip yang rumit. Dari ketiga faktor yang berpengaruh terhadap pengadaan tanah, aspek ekonomi menjadi pertimbangan utama dalam memilih lokasi dan melaksanakan pembangunan perumahan.

**Kata Kunci:** Perumahan, Pengembang perumahan, Pengadaan tanah

### ABSTRACT

*The increasing number of population in Sleman Regency will increase the need for space for residential purpose. Developers can provide houses by developing residential area. However, the limited availability of land for housing development causes the need of land control to minimize conflicts. In order to implement land use controls, identification of the way developer acquired the lands for residential construction is very important. This research was conducted to determine the pattern of land acquisition for housing development in Sleman Regency. This study examines three factors affecting land supply for development namely physical, institutional, and economic factors. The collected data includes primary data gathered using questionnaires to housing developers and secondary data in the form of spatial data of developed housing areas and related attributes. Primary data were processed using SPSS (Statistical Package for Social science) 16 to obtain a frequency distribution table for each aspect point. Secondary data was the main source to be presented in the form of a map of the distribution of housing areas using ArcMap. The results were further analyzed descriptively, qualitatively and synthesized narratively. The results showed that developer got lands for housing development through land transact from individual owners that commonly the former status of the lands is rice fields land status. Among three land development factors, economical factor is the primary consideration in selecting the location of the land for housing development.*

© Author(s) 2022. This is an open access article under the Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License (CC BY-SA 4.0).

## 1. Pendahuluan

Salah satu hak dasar setiap Warga Negara Indonesia (WNI) sebagaimana yang tertulis dalam Undang-Undang

Dasar 1945 Pasal 28 adalah setiap WNI berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat. Sebagai kebutuhan dasar manusia, rumah merupakan tempat untuk melakukan segala aktivitas

kehidupan. Penyediaan rumah sebagai tempat tinggal untuk pemenuhan hak warga negara dapat dilakukan oleh pemerintah, swasta, ataupun pembangunan secara mandiri oleh masyarakat. Pembangunan perumahan oleh pihak swasta selama ini dapat dilakukan oleh perusahaan pengembang perumahan (*developer*). Pengembang perumahan menyediakan rumah bagi masyarakat berdasarkan karakteristik pembangunan yang sesuai.

Pada tahun 2018, BPS (Badan Pusat Statistik) Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) mencatat bahwa jumlah penduduk DIY mencapai 3,8 juta jiwa. Hampir sepertiganya (1,2 juta jiwa) dari jumlah tersebut merupakan penduduk Sleman. Kabupaten Sleman menjadi daerah dengan proporsi jumlah penduduk terbesar di DIY dan merupakan wilayah yang rata-rata laju pertumbuhan penduduk sebesar 8.15% pertahunnya (Badan Pusat Statistik DIY, 2018). Meningkatnya jumlah penduduk di Kabupaten Sleman telah meningkatkan kebutuhan akan ruang khususnya permintaan lahan untuk hunian, sehingga banyak pengembang perumahan berlomba-lomba membangun perumahan di Kabupaten Sleman (Handoyo, 2014). Namun, pembangunan perumahan dan permukiman selalu menghadapi permasalahan pertanahan dikarenakan ketersediaan tanah yang semakin terbatas.

Untuk meminimalisir permasalahan pertanahan yang terjadi dalam melakukan pembangunan perumahan dan permukiman ini, maka diperlukan pengendalian masalah pertanahan dalam suatu wilayah administrasi. Pengadaan perumahan bagi penduduk perkotaan di Indonesia, khususnya Kota Yogyakarta menghadapi kendala lahan dikarenakan ketersediaan tanah yang semakin terbatas. Besarnya jumlah kekurangan penyediaan perumahan bagi penduduk perkotaan, tidak lepas dari masalah keterbatasan luas dan harga lahan di perkotaan. Kendala tersebut mendorong pelaksanaan pembangunan perumahan di perdesaan sekitar kota, sehingga berdampak pada konversi lahan pertanian ke lahan non pertanian untuk perumahan semakin meningkat (World Bank, 1994 dalam Ritohardoyo, 2016; Aditya dkk, 2021).

Didukung dengan perlambatan bisnis properti khususnya untuk tempat tinggal di Kota Yogyakarta, mengalami titik jenuh pada tahun 2016 seperti yang diberitakan pada situs <https://jogja.tribunnews.com> yang menyebabkan banyak pengembang mencari pasar baru dengan melakukan pengembangan perumahan yang mengarah pada daerah perdesaan di sekitar kabupaten Sleman, Bantul, Kulonprogo, dan Gunungkidul. Hal ini berdampak bahwa pembangunan tidak hanya pada wilayah perkotaan saja, pembangunan perumahan ini juga merambah ke wilayah perdesaan khususnya di wilayah Sleman. Untuk melakukan pengendalian pembangunan untuk pembangunan perumahan, pengembang diharuskan mendapatkan izin yang berlaku dari pemerintahan setempat. Pada tahun 2011 Pemerintah Kabupaten Sleman telah mengeluarkan sebanyak 33 izin pemanfaatan tanah untuk perumahan, sebanyak 25 buah merupakan lokasi perumahan baru (Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah

Sleman, 2012) yang didasarkan pada Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001 Tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah.

Studi terkait analisis perolehan tanah dapat mencakup karakteristik tanah seperti faktor fisik, faktor institusi, dan faktor ekonomi karena tanah terdiri dari sekumpulan atribut yang beragam (Klaus & Vazquez, 2002; Astrisele & Santosa, 2019). Ketiga faktor perolehan tanah ini digunakan untuk mengevaluasi penyediaan dan pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan (Agusdian, 2015; Rizqi, 2015). Perolehan hak atas tanah terkait pembangunan perumahan juga dilakukan oleh (Natasya, 2016; Arsyantuti, 2006).

Terkait ketersediaan tanah untuk pembangunan tanah, di Kota Yogyakarta, seluas 3,25 ha lahan paling banyak diperuntukkan untuk perumahan (Handayani, 2015). Sementara itu, semakin berkembangnya daerah di sekitar Kota Yogyakarta khususnya Sleman, menyebabkan naiknya permintaan akan lahan yang ditandai dengan terjadinya lonjakan transaksi jual beli lahan (Kanwil BPN DIY, 2010 dalam Sudirman dkk, 2010). Hal ini didukung dengan terjadinya konversi lahan pertanian yang cukup signifikan di Kabupaten Sleman yang sebagian besar digunakan untuk kegiatan perumahan dan permukiman sebagian besar dilakukan di kecamatan yang berbatasan dengan Kota Yogyakarta seperti Ngaglik, Depok, dan Mlati (Fajrianto, 2011).

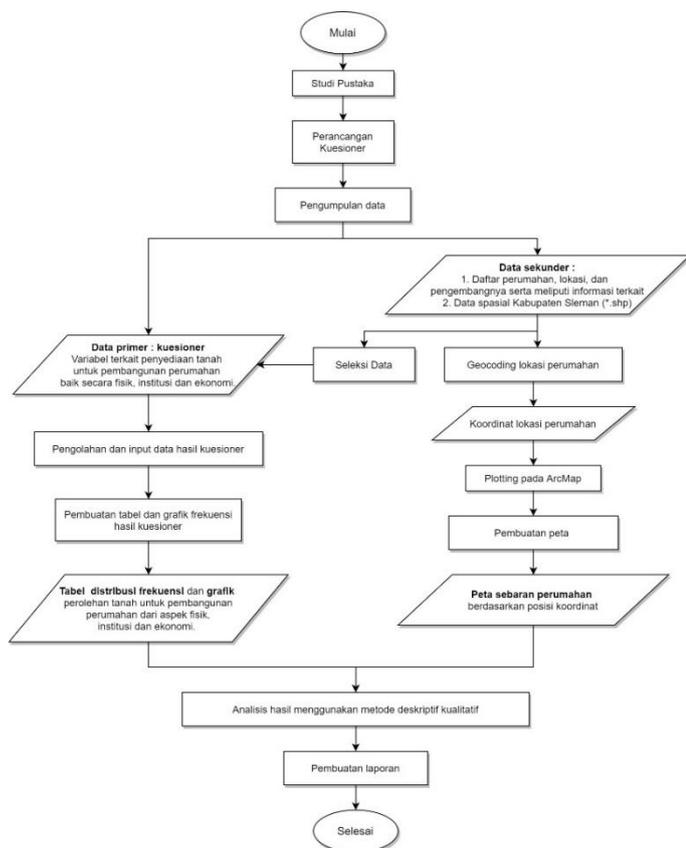
Penelitian perolehan tanah untuk pembangunan rumah juga pernah dilakukan oleh Slamet Basuki dan Djurdjani (2011) di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman dengan responden individu dan pengembang. Hasil yang diperoleh dari responden pengembang adalah sebagian besar tanah yang dibangun diperoleh dari proses pembelian, sedangkan responden individu menyatakan bahwa 61% diperoleh dari pembelian, 26% dari waris dan 12% dari cara perolehan yang lain. Ketika ditanya tentang tahapan proses menyediakan tanah untuk pembangunan rumah, responden pengembang menyatakan bahwa memperoleh izin prinsip merupakan persoalan terberat diikuti dengan memperoleh IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dan proses memperoleh tanah. Karena itu pengembang menginginkan adanya penyederhanaan pengurus IMB, penyederhanaan birokrasi dan proses konversi guna tanah.

Permasalahan pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan menjadi isu yang penting mengingat pertumbuhan penduduk yang meningkat yang menyebabkan bertambahnya kebutuhan akan perumahan sementara tanah untuk pembangunan semakin terbatas. Oleh karena itu, agar pengendalian dapat dilakukan perlu diketahui cara pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui permasalahan dan strategi pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan yang dilakukan pengembang sekaligus memetakan persebaran kawasan perumahan di Kabupaten Sleman. Penelitian ini akan mengkaji mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi pengadaan tanah untuk

pembangunan perumahan dari aspek fisik, institusi, dan aspek ekonomi.

## 2. Metodologi

Data yang digunakan dalam penelitian ini antara lain terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer berupa hasil pengisian kuesioner yang ditujukan pada pengembang perumahan di Kabupaten Sleman yang mencakup informasi terkait identitas responden, aspek pengadaan tanah berupa aspek fisik, aspek institusi, dan aspek ekonomi. Kuesioner juga mencakup catatan penting bagi responden terkait pengalaman dalam proses perolehan tanah untuk pembangunan perumahan. Jumlah responden adalah 17 orang yang berasal dari 8 pengembang yang membangun perumahan pada rentang waktu 2009-2019 dan satu perumahan dibangun tahun 2003. Data sekunder yang digunakan yaitu daftar perumahan dan lokasinya yang ada di Kabupaten Sleman, alamat pengembang perumahan dan keterangan terkait lainnya yang ada di Kabupaten Sleman diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kabupaten Sleman, peta administrasi wilayah sleman yang diunduh dari [gis-jogjaprovo.go.id](http://gis-jogjaprovo.go.id), dan peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031 yang diperoleh dari DPTR (Dinas Pertanahan dan Tata Ruang) DIY serta informasi terkait tata ruang yang diperoleh dari Websites Pemerintah Kabupaten Sleman.



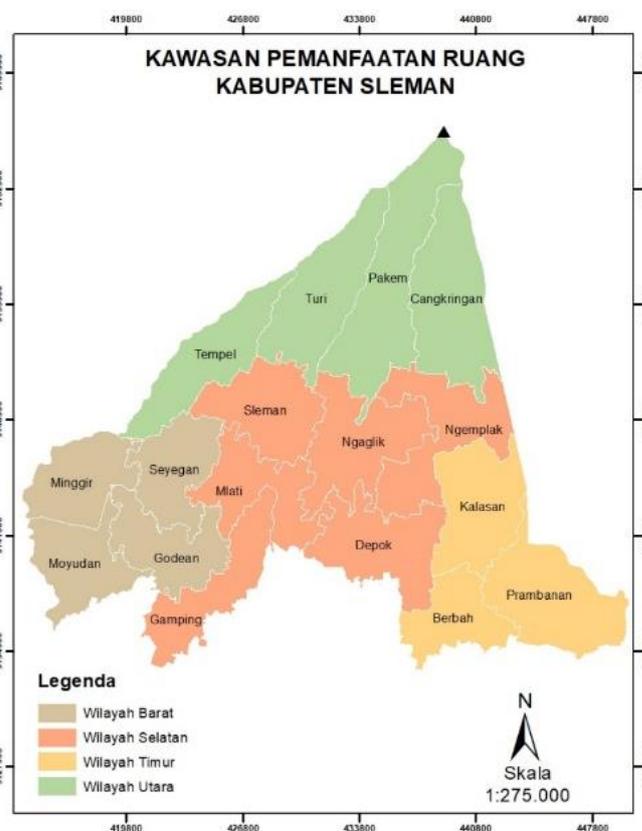
Gambar 1 Diagram alir pelaksanaan penelitian

Hasil pengolahan data berupa peta persebaran perumahan di Kabupaten Sleman serta klasifikasi tata cara perolehan tanah untuk pembangunan perumahan oleh responden/pengembang berdasarkan aspek fisik, ekonomi dan institusi. Analisis dilakukan dengan menggunakan cara deskriptif analitis berdasar data primer maupun data sekunder. Detail tahap pelaksanaan ditunjukkan di Gambar 1.

## 3. Hasil dan Pembahasan

### 3.1 Karakteristik Pemanfaatan Ruang Kabupaten Sleman

Dalam penataan wilayah Kabupaten Sleman terbagi menjadi 4 wilayah, yaitu wilayah utara, barat, selatan, dan timur (Ganang, 2012) sebagaimana ditunjukkan oleh Gambar 2.



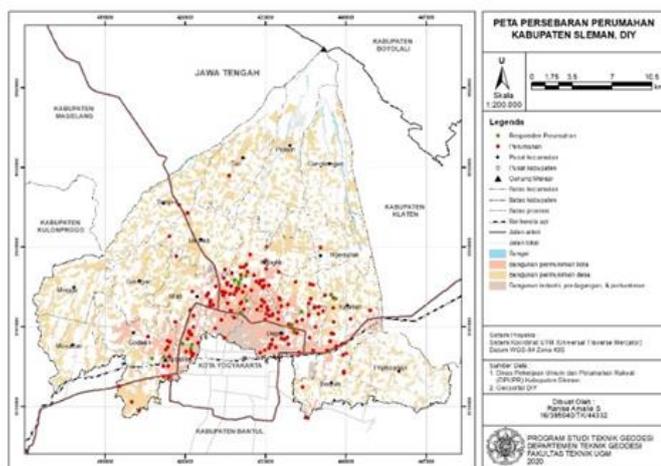
Gambar 2 Peta kawasan pemanfaatan ruang Sleman (Sumber: Visualisasi dari Ganang, 2012)

Keempat wilayah tersebut adalah:

- Wilayah utara merupakan wilayah sumber daya air dan ekowisata yang berorientasi pada aktivitas Gunung Merapi dan ekosistemnya. Apabila dilihat dari faktor tanah, curah hujan serta kelengkapan lahan wilayah ini cocok untuk kawasan resapan air. Hutan yang berada di sekitar Gunung Merapi penting keberadaannya untuk memenuhi kondisi hutan nasional.

- b. Wilayah timur yang meliputi Kecamatan Prambanan, sebagian Kecamatan Kalasan, dan Kecamatan Berbah. Wilayah ini merupakan tempat peninggalan purbakala (candi) yang merupakan pusat wisata budaya, daerah lahan kering, serta sumber bahan batu putih.
- c. Wilayah selatan merupakan Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta (APY) yang meliputi Kecamatan Mlati, Sleman, Ngaglik, Ngemplak, Depok, dan Gamping. Kawasan pengembangan selatan adalah area yang sebagian besar perkotaan dengan aktivitas ekonomi yang dominan pada sektor tersier yang menjadi penyumbang terbesar untuk PDRB (Produk Domestik Regional Bruto) Kabupaten Sleman secara keseluruhan.
- d. Wilayah barat yang meliputi Kecamatan Godean, Minggir, Seyegan, dan Moyudan, merupakan daerah pertanian lahan basah yang tersedia cukup air dan sumber bahan baku kegiatan industri kerajinan. Kawasan pengembangan barat merupakan kawasan yang basis pengembangan ekonomi, pertanian serta industri pengolahan material.

Sleman merupakan wilayah yang memiliki sarana dan prasarana fasilitas umum yang lengkap pada berbagai sektor, sehingga menyebabkan adanya dorongan konsumen akan perumahan sebagai tempat tinggal. Bagi para pengembang perumahan. Kabupaten Sleman merupakan salah satu lokasi yang tepat untuk melakukan pengembangan perumahan sebagai investasi properti melihat pasar yang ada. Gambar 3 menunjukkan distribusi perumahan di Kabupatenn Sleman Yogyakarta.



Gambar 3 Peta sebaran perumahan di Kabupaten Sleman (Sumber: Visualisasi hasil Survei )

Peta persebaran perumahan di Kabupaten Sleman pada Gambar 3, titik-titik merah menandakan kawasan perumahan yang telah terbangun dan titik-titik hijau merupakan perumahan yang menjadi responden penelitian. Berdasarkan peta tersebut, dapat ditunjukkan bahwa sebagian besar perumahan dibangun berdekatan dengan jalan lingkar, khususnya jalan lingkar utara yang saat ini menjadi daerah yang potensial untuk berkembang.

Pembangunan di lokasi ini juga berkaitan dengan kecenderungan perkembangan Kota Yogyakarta yang mengarah ke utara, dikarenakan keberadaan perguruan tinggi dan kawasan perdagangan yang ada di wilayah Sleman yang akan mendorong nilai properti perumahan-perumahan ini. Kecenderungan pasar perumahan, pengembang lebih memprioritaskan pada lokasi yang aksesibilitas tinggi khususnya untuk daerah Palagan, Ngaglik. Pengembangan di daerah ini dilakukan karena tanah untuk pembangunan yang masih tersedia dengan harga tanah yang masih relatif dapat dijangkau oleh pengembang dan letaknya yang strategis. Pembangunan perumahan di daerah tersebut juga berdasarkan kecenderungan pembangunan yang mengarah ke daerah utara ringroad dikarenakan wilayah selatan Sleman yang sudah penuh sesak. Selain daerah Ngaglik, wilayah Godean juga menjadi sasaran pengembang karena kecamatan ini digunakan sebagai kawasan dengan basis pengembangan ekonomi seperti adanya kawasan industri

### 3.3 Analisis Perolehan Tanah untuk Pembangunan Perumahan Berdasarkan Aspek Fisik Tanah

#### 3.3.1 Luas Tanah

Luas kawasan perumahan yang dibangun dalam rentang tahun 2003-2019 memiliki lahan seluas kurang dari 1 hektar sebanyak 70,6% kawasan perumahan, kawasan perumahan dengan luas 1 sampai 2 hektar sebanyak 17,6%, dan kawasan perumahan dengan luas lebih dari 4 hektar sebanyak 11,8% seperti ditunjukkan pada Tabel 1. Luas kawasan perumahan yang paling banyak dikembangkan oleh pengembang di Kabupaten Sleman adalah perumahan dengan luas kurang 1 hektar.

Tabel 1 Luas Kawasan Perumahan (Sumber: Pengolahan hasil survei)

Luas	Frekuensi	Persen	Persen kumulatif
Kurang dari 1 ha	12	70,6	70,6
1 sampai 2 ha	3	17,6	88,2
Lebih dari 4 ha	2	11,8	100,0
Total	17	100,0	

Anonim (2020), salah seorang staff pengembang perumahan PT Pastika Pogung, menyatakan bahwa pengembang memiliki kecenderungan melakukan pengembangan kawasan perumahan secara bertahap untuk menaikkan nilai ekonomi property yang dimiliki. Contohnya, untuk Perumahan Pastika Pogung dilakukan pembangunan perumahan tahap 1 (Perumahan Pastika Pogung 1) terlebih dahulu pada kawasan yang semula adalah area persawahan yang sepi. Setelah lingkungan perumahan tersebut sudah terbangun dan lingkungan sekitar menjadi ramai karena munculnya aktivitas warga yang disertai adanya pertumbuhan fasilitas umum baru terdekat. Selanjutnya, akan dilakukan pembangunan kawasan perumahan tahap II (Perumahan Pastika Pogung

II) yang berlokasi bersebelahan dengan perumahan tahap I dan seterusnya. Perumahan kawasan tahap selanjutnya akan memiliki nilai jual yang lebih tinggi karena telah memiliki lingkungan yang sudah jadi dan lebih ramai. Tidak hanya pengembangan kawasan perumahan dengan luas kurang dari 1 hektar, tetapi terdapat pula beberapa pengembang yang langsung membangun kawasan perumahan yang lebih besar dengan luas 1 sampai 2 hektar dan lebih dari 4 hektar. Hal ini dikarenakan prinsip pembangunan antar pengembang yang bervariasi termasuk mencakup dalam luas rumah dan tipe rumah yang akan dibangun.

### 3.3.2 Status Peruntukan

Ditinjau dari status peruntukan tanah sebelum dibangun kawasan perumahan, tanah yang digunakan untuk kawasan perumahan dengan status peruntukannya berasal dari tanah sawah sebesar 70,6%, tanah pekarangan sebesar 17,6%, dan campuran (tanah pekarangan dan tanah pekarangan) sebanyak 16,7% seperti yang ditunjukkan pada Tabel 2.

Tabel 2 Status peruntukan tanah (Sumber: Hasil survei)

Status peruntukan	Frekuensi	Persen	Persen Kumulatif
Tanah sawah	12	70,6	70,6
Tanah pekarangan	3	17,6	88,2
Sebagian sawah/pekarangan	2	11,8	100,0
Total	17	100,0	

Dari Tabel 2 dapat dilihat bahwa sebagian besar peruntukan tanah yang dijadikan perumahan adalah tanah sawah. Bahkan sekitar 47 % tanah sawah yang berubah penggunaannya adalah tanah sawah basah, yang berarti tanah sawah yang masih ditopang sistem irigasi yang baik. Ini sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Fajriyanto (2011) bahwa terjadi banyak perubahan penggunaan lahan pertanian di Kabupaten Sleman dan juga Taufiq (2016) yang menyatakan tanah sawah dipergunakan sebagai substitusi kelangkaan tersedianya tanah untuk pembangunan perumahan terutama di kawasan aglomerasi Kota Yogyakarta. Kondisi ini sedikit berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan Slamet Basuki dan Djurdjani (2011) bahwa sebelum tahun 2010 sebagian besar pengembang membangun tanah yang status asalnya adalah pekarangan. Kelangkaan tersedianya tanah pekarangan menyebabkan pengembang mengarahkan ke tanah yang berstatus sawah.

Konversi lahan sawah tentunya akan membawa dampak berkurangnya tanah pertanian sebagai salah satu sumber makanan pokok. Disamping itu berkurangnya lahan terbuka yang akan berpengaruh terhadap area resapan air, temperatur daerah dan juga paru paru kota. Untuk itu

peraturan Bupati No : 21 tahun 2017 yang membatasi pemanfaatan tanah untuk penanaman modal non pertanian dibatasi maksimum 1 ha sangatlah tepat.

### 3.3.3 Keadaan Topografi

Dari hasil kuesioner terkait kondisi topografi perumahan yang dibangun, seluruh responden menyatakan bahwa perumahan dibangun di daerah yang datar. Ini bisa difahami karena Kabupaten Sleman terutama yang dekat aglomerasi kota merupakan daerah yang datar. Pengembang cenderung memilih lokasi dengan topografi datar untuk pembangunan perumahan karena secara ekonomi akan mempercepat dan mengurangi tambahan biaya dalam tahap persiapan lahan. Selain itu, jaringan jalan atau kesesuaian akses juga ditentukan oleh kondisi topografi yang mengharuskan akses yang baik oleh kendaraan maupun pejalan kaki.

### 3.3.4 Kriteria Pemilihan Lokasi

Ketika responden ditanya tentang kriteria pemilihan lokasi, maka 68% responden menyatakan bahwa kriteria pertama adalah kemudahan akses. Kemudahan akses dicirikan dengan lokasi yang dekat dengan jalan utama atau jalan yang dapat dilewati kendaraan roda 4. Faktor yang menjadi prioritas kedua adalah kesesuaian dengan rencana pengelolaan kota. Pembangunan perumahan yang sesuai dengan rencana tata ruang perkotaan dapat meminimalisir dampak negatif terhadap lingkungan sekitar. Kesesuaian ini berkaitan dengan pembangunan terarah yang dilakukan pemerintah daerah. Hasil ini menunjukkan bahwa pada dasarnya pengembang mematuhi zonasi tataguna lahan yang dibuat oleh pemerintah. Ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan Slamet Basuki dan Djurdjani (2011) bahwa hanya sebagian kecil responden yang membangun tidak sesuai dengan RTRW.

Prioritas ketiga dalam pemilihan lokasi untuk pengembangan adalah tingkat keamanan dari bencana alam seperti banjir, tanah longsor, gunung meletus, dan sebagainya. Hal ini berkaitan dengan keamanan dan kenyamanan pada saat pembangunan maupun saat perumahan sudah berpenghuni. Dapat dilihat dari pola pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman hampir keseluruhan berada pada dataran rendah dengan topografi yang datar. Pengembang menyasar daerah sekitar Kota Yogyakarta (aglomerasi) seperti Kecamatan Mlati dan Godean serta wilayah yang beradius cukup jauh dari Gunung Merapi.

Prioritas keempat adalah daya dukung tanah yang merupakan kekuatan tanah untuk menahan suatu beban yang bekerja padanya yang biasanya disalurkan melalui pondasi. Kapasitas/dayadukung tanah adalah tekanan maksimum yang dapat diterima oleh tanah akibat beban yang bekerja tanpa menimbulkan kelongsoran geser pada tanah pendukung tepat di bawah dan sekeliling pondasi. Daya dukung tanah bukan menjadi prioritas utama karena sebagian besar perumahan dibangun maksimum 2 tingkat. Barangkali akan berbeda seandainya perumahan yang dibangun merupakan bangunan bertingkat tinggi.

Ketersediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum terdekat merupakan kriteria yang memiliki besaran hampir merata disetiap urutan kriteria meskipun tidak menjadi yang tertinggi. Ini bisa difahami karena manusia adalah makhluk sosial dan membutuhkan rasa aman dan nyaman. Ketersediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum seperti lembaga pendidikan, pertokoan, rumah sakit, dan mall akan membentuk rasa aman dan nyaman bagi penghuni perumahan tersebut.

### 3.4 Identifikasi Perolehan Tanah untuk Pembangunan Perumahan Berdasarkan Aspek Institusi

#### 3.4.1 Asal dan hak atas Tanah

Terkait dengan kepemilikan awal tanah yang dijadikan perumahan, mayoritas pengembang melakukan pengembangan perumahan dari tanah yang berasal dari hak milik perorangan dengan persentase sebesar 94,1 % sebagaimana ditunjukkan oleh Tabel 3. Disisi lain pengembangan perumahan dari tanah milik pihak ketiga (perusahaan) sebesar 5,9%.

Tabel 3 Asal Tanah

Asal tanah	Frekuensi	Persen	Persen Kumulatif
Tanah milik perorangan	16	94,1	94,1
Tanah milik perusahaan	1	5,9	100,0
Total	17	100,0	

Tanah yang berasal dari milik perseorangan (pribadi) lebih banyak diminati oleh pengembang untuk membangun perumahan dikarenakan proses pengurusan dan peralihannya akan lebih mudah karena hanya melibatkan kedua belah pihak (orang ke orang) antara penjual dan pembeli tanpa memerlukan perizinan peralihan hak seperti pada perusahaan atau suatu badan usaha.

Berdasarkan hak yang melekat pada tanah tanah tersebut, pada umumnya merupakan tanah dengan hak milik (94,1 % responden) yang sudah bersertifikat. Hanya 5,9 % responden yang menyatakan bahwa masih ada bukti kepemilikan dalam bentuk Letter C. Untuk yang terakhir tentunya memerlukan waktu pemrosesan yang lebih lama karena harus disertifikatkan dan didaftarkan sebelum transaksi bisa dilakukan.

#### 3.4.2 Status Hak Yang Diperoleh Pembeli

Sebagian besar hak atas tanah yang diberikan pengembang kepada pembeli perumahan adalah hak guna bangunan (HGB), yang mencapai 82,4%. Disisi lain untuk hak atas tanah berupa hak milik persentasenya sebesar 17,6%. Hak Guna Bangunan memiliki frekuensi paling banyak karena perumahan dibangun oleh perusahaan pengembang perumahan yang merupakan suatu badan hukum yaitu Perseroan Terbatas (PT). HGB ini kemudian

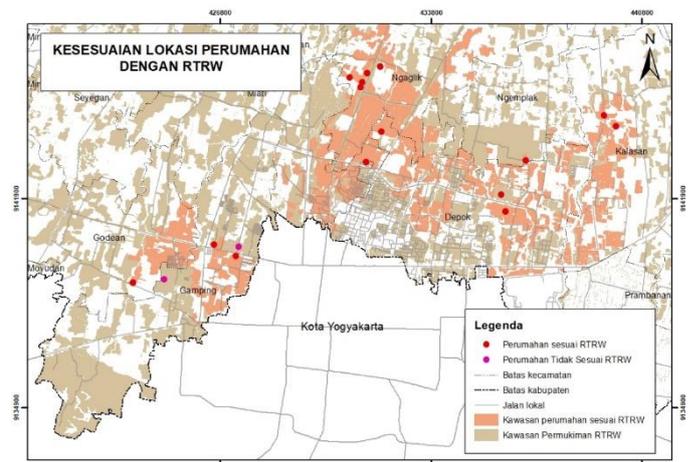
dapat ditingkatkan haknya menjadi hak milik dalam kurun waktu tertentu dengan kewenangan pada kantor pertanahan.

#### 3.4.3 Cara Perolehan Tanah

Berdasarkan hasil kuesioner yang didapat, keseluruhan pengembang (100%) memperoleh tanah dengan cara jual beli. Cara pembelian (jual-beli) dinilai paling mudah untuk dilakukan dan cepat dalam prosesnya, khususnya untuk peralihannya. Oleh sebab itu, setiap pengembang memerlukan waktu yang bervariasi untuk melakukan proses transaksi balik nama dari pemilik sebelumnya. Rata-rata waktu yang diperlukan untuk proses balik nama yang dilakukan adalah lebih dari 6 bulan.

#### 3.4.4 Izin lokasi dan Kesesuaian Lokasi dengan RTRW

Prosedur pembangunan perumahan yang legal dilakukan dengan memenuhi persyaratan perizinan perumahan diantaranya izin lokasi yang berkaitan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Sleman. Dari kuesioner yang diedarkan, sebagian besar pengembang (94,1) telah mematuhi peraturan zonasi yang diwujudkan dalam bentuk RTRW. Besarnya presentase ini menunjukkan bahwa pengembang telah mematuhi persyaratan yang ada, hanya ada 1 perumahan yang tidak sesuai dengan RTRW,



Gambar 4 Overlay kesesuaian lokasi perumahan dengan RTRW

Dalam hal izin lokasi hampir semua pengembang telah memperoleh izin lokasi. Hanya ada satu perumahan yang masih dalam proses pengurusan. Izin Lokasi adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten kepada Perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya.

#### 3.4.5 Kendala dalam pembangunan tanah

Diantara tahapan pembangunan perumahan, tahap yang dianggap paling rumit adalah untuk memperoleh izin

prinsip pembangunan di suatu lokasi dan proses memperoleh IMB. Proses perizinan perlu dilakukan agar perumahan yang dibangun legal oleh aturan yang berlaku. Menurut pengembang, tahapan terkait perizinan ini menjadi tahapan yang sulit untuk dilalui karena persyaratan dan prosedur yang harus dipenuhi oleh pengembang serta memerlukan waktu yang panjang. Karena itu 58,8 % responden menyatakan bahwa pemerintah masih kurang membantu dalam hal pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan. Pengembang mengusulkan adanya penyederhanaan tahapan dalam upaya memperoleh izin prinsip dan membutuhkan penyederhanaan peraturan terkait proses konversi guna tanah, penyederhanaan terkait proses penggabungan dan pemecahan atau secara umum penyederhanaan birokrasi dalam perolehan tanah

#### 3.4.6 Kendala dalam pengadaan tanah

Dalam melakukan perolehan tanah untuk pembangunan perumahan, sebanyak 82,4% pengembang merasa kesulitan dalam memperoleh tanah. Sedangkan 17,6% pengembang merasa biasa saja dalam melakukan proses perolehan. Salah satu pengembang yang merasa tingkat kesulitan perolehan tinggi beranggapan bahwa konsep tata ruang yang telah ditetapkan pemerintah tidak memproyeksikan adanya perkembangan kawasan hunian baru yang dalam hal ini merupakan proyek-proyek perumahan baru dikembangkan kecuali hunian eksistis. Karena hal ini, perolehan tanah terhambat karena adanya ketentuan yang mengatur zona kawasan permukiman (perumahan). Selain itu, pengembang beralasan berkurangnya sumber daya tanah dan kenaikan harga tanah secara terus-menerus mengakibatkan sulitnya memperoleh tanah dengan harga yang terjangkau untuk pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman.

Pengembang kesulitan mencari tanah untuk dibangun dikarenakan adanya aturan zona tata ruang dan koefisien dasar bangunan (KDB). Dalam pengembangan perumahan, KDB berpengaruh dalam penghitungan kaveling minimal pengembangan perumahan. Selain itu, aturan-aturan ini berkaitan izin pemanfaatan tanah untuk keperluan pembangunan.

Salah satu responden pengembang yang bekerja kurang dari 5 tahun di perusahaan pengembang berpendapat bahwa saat ini proses pengurusan izin relatif sederhana dan mudah untuk dilaksanakan. Namun, responden yang lain dengan pengalaman kerja lebih dari 15 tahun berpendapat bahwa untuk proses birokrasi yang harus dilakukan terlalu berbelit, khususnya untuk perizinan sehingga perlu disederhanakan. Selain itu, dalam prosesnya diperlukan transparansi antara instansi daerah atau pemerintah dengan pengembang sendiri. Proses perizinan yang dilalui berjalan secara linier dan lambat, sehingga diperlukan efisiensi waktu dalam proses pengurusannya.

### 3.5 Identifikasi Perolehan Tanah untuk Pembangunan Perumahan Berdasarkan Aspek Ekonomi

#### 3.5.1 Pertimbangan lokasi berdasarkan aspek ekonomi

Pemilihan lokasi tanah untuk pembangunan perumahan berdasarkan aspek ekonomi didasari atas beberapa kriteria. Kriteria pertama adalah harga tanah yang murah. Tanah yang murah menjadi tujuan dasar pengembang dikarenakan biaya yang dikeluarkan lebih terjangkau sehingga harga akhir yang ditawarkan pada pembeli setelah dibangun terjangkau masyarakat luas. Berdasarkan pada analisis permintaan, maka semakin murah harga rumah yang ditawarkan maka kuantitas permintaan akan meningkat, begitu pula sebaliknya.

Kriteria kedua adalah daya beli masyarakat. Daya beli masyarakat berpengaruh terhadap kuantitas permintaan. Untuk itu pemilihan lokasi akan selalu dikaitkan dengan pangsa pasar yang akan disasar. Hal ini dikarenakan setiap kelompok daya beli dalam masyarakat memiliki kuantitas pemenuhan akan rumah sebagai barang yang dibeli untuk pemenuhan kebutuhan dasar.

Selanjutnya, prioritas ketiga yang menjadi alasan pemilihan lokasi menurut aspek ekonomi adalah prospek keuangan yang maksimal. Sebagai penyedia perumahan, pengembang perumahan memiliki pertimbangan keuntungan dalam mensuplai kebutuhan perumahan. Keuntungan yang didapat didasarkan pada harga yang ditawarkan pada pasar dengan pengembang bertindak sebagai penentu harga (*price makers*). Semakin besar keuntungan yang didapatkan maka semakin besar keinginan pengembang untuk melakukan pendirian perumahan

Sebagai prioritas terakhir dalam pendirian perumahan adalah adanya insentif pemerintah melalui pinjaman bank. Permintaan pasar properti perumahan dipengaruhi juga oleh kebijakan pemerintah dan institusi keuangan seperti perbankan. Karakteristik pasar properti yang membutuhkan dana besar, menyebabkan konsumen bergantung pada kemudahan pendanaan. Kemudahan pendanaan ini dapat berupa fasilitas kredit pinjaman, penurunan tingkat suku bunga pinjaman, dan jangka waktu pelunasan pinjaman. Apabila kemudahan tersebut dapat diperoleh konsumen, maka permintaan akan rumah oleh konsumen akan bertambah. Sebaliknya jika syarat mendapatkan pinjaman sangat ketat, atau suku bunga pinjaman yang tinggi akan menurunkan permintaan rumah oleh masyarakat.

#### 3.5.2 Harga tanah saat pembelian

Harga tanah yang digunakan untuk pembangunan perumahan sangat bervariasi. Harga ini dipengaruhi oleh lokasi serta segala aspek keruangan seperti luas lahan, jarak tanah terhadap pusat kota, bentuk lahan, topografi, dan lain-lain. Semakin strategis lokasi tanah maka harga jualnya akan semakin tinggi. Pada Tabel 4 menunjukkan bahwa sebanyak 41,2% pengembang melakukan pengembangan pada tanah dengan rentang harga Rp 1.000.000 sampai Rp 1.500.000.

Dalam perolehan harga tanah, pengembang mengeluhkan adanya perkembangan harga tanah yang tak

terkendali. Semakin tingginya harga tanah salah satu penyebabnya adalah semakin meningkatnya pasar permintaan akan tanah baik yang berasal dari individu maupun berasal dari perusahaan. Yogyakarta merupakan salah satu tujuan bagi masyarakat pendatang untuk menikmati masa pensiun. Harga tanah akan cenderung tinggi dan pemanfaatan tanah akan cenderung intensif bila tanah dekat dengan pusat kota dan harga tanah serta pemanfaatan tanah akan cenderung menurun cepat bila menjauhi kota.

Tabel 4 Harga tanah per meter saat pembelian

Harga	Frekuensi	Persen	Persen kumulatif
< Rp 500.000	1	5,9	5,9
Rp 500.000-Rp 1.000.000	4	23,5	29,4
Rp 1.000.000-Rp 1.500.000	7	41,2	70,6
Rp 1.500.000-Rp 2.000.000	3	17,6	88,2
> Rp 2.000.000	2	11,8	100,0
Total	17	100,0	

Terdapat satu pengembang perumahan yang memperoleh tanah perumahan pada rentang harga kurang dari Rp 500.000 dengan letak yang strategis. Namun, perumahan ini didirikan pada tahun 2003 dengan perolehan tanah dilakukan pada tahun 2000. Untuk perumahan yang lainnya dikembangkan pada rentang harga tanah lebih dari Rp 1000.0000 rata-rata dibeli pada tahun 2014.

Dalam melaksanakan pembelian, terdapat pengembang yang melakukan pembelian tanah secara bertahap yang kemudian setelah luas tanah yang dimiliki sudah sesuai selanjutnya akan dibangun perumahan. Konsep pembelian tanah secara bertahap atau dengan sistem tabungan dilakukan sesuai keinginan dan kriteria dari pengembang. Harga tanah yang tinggi mengharuskan pengembang memiliki modal yang cukup untuk melakukan pembangunan. Selain itu, juga pengembang menginvestasi material-material pembangunan yang akan digunakan untuk pembangunan perumahan agar didapatkan keuntungan yang maksimal.

### 3.6 Prioritas Pembangunan Berdasarkan Aspek Fisik, Institusi, dan Ekonomi.

Dalam perlakuan terhadap tanah, ketiga aspek perolehan dan pengadaan tanah yaitu aspek fisik, institusi, dan ekonomi properti muncul secara unik. Untuk pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman urutan aspek berdasarkan prioritas pengembang perumahan adalah aspek ekonomi, aspek institusi, dan yang terakhir dipertimbangkan adalah aspek fisik. Aspek ekonomi menjadi hal yang sangat dasar dalam merepresentasikan penggunaan tanah berdasarkan faktor suplai dan permintaan. Hal ini akan mendorong terciptanya pasar

yang dimanfaatkan pengembang untuk memperoleh keuntungan yang menjadi tujuan utama pengembang.

Selanjutnya aspek institusi yang merupakan faktor yang membentuk batasan dan kebiasaan manusia dalam interaksinya terhadap tanah. Faktor ini merupakan wujud interaksi pengembang dalam menentukan proyek perumahan yang dikembangkan dengan memenuhi aturan pemerintah yang berlaku. Hal ini dilakukan pemerintah untuk menjaga pembangunan wilayah supaya terarah menurut pola ruang yang telah ditetapkan. Pengembang diharuskan memenuhi beberapa izin pembangunan dalam persyaratan pemanfaatan tanahnya untuk menjaga kualitas lingkungan wilayah setempat.

Aspek fisik tanah menjadi hal yang dipertimbangkan setelah aspek yang lain dikarekanakan karakteristiknya yang sudah mutlak. Aspek ini mendefinisikan batas suatu sumber daya tanah dipergunakan yang terkait wujud fisik berupa kuantitas tanah dan kualitasnya, seperti faktor biologis tanah, keadaan topografi, luas yang berpengaruh terhadap penggunaan tanahnya.

## 4. Kesimpulan

Pengembang memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan melalui kegiatan jual beli dari tanah individu dengan status hak milik yang sebagian besar tanahnya berstatus sawah. Pada umumnya pembangunan perumahan terjadi di sekitar jalan lingkaran utara Yogyakarta. Dalam proses pengadaan tanah untuk perumahan kendala utamanya adalah adanya persyaratan zonasi dan koefisien dasar pembangunan (KDB) dan proses memperoleh izin prinsip yang rumit. Di sisi lain harga tanah di Kabupaten Sleman selalu meningkat sangat tajam karena tingkat permintaan yang tinggi sehingga ketika rumah jadi akan mempersempit pasar yang dapat dijangkau. Dari tiga aspek pembangunan tanah, aspek ekonomi menjadi pertimbangan utama dalam memilih lokasi dan melaksanakan pembangunan perumahan.

## 5. Pernyataan Konflik Kepentingan

Penulis menyatakan tidak ada konflik kepentingan dalam artikel ini (*The authors declare no conflict of interest*).

## 6. Daftar Pustaka

- Aditya, T., Santosa, P. B., Yulaikhah, Y., Widjajanti, N., Atunggal, D. & Sulistyawati, M. (2021). Title Validation and collaborative mapping to accelerate quality assurance of land registration. *Land Use Policy*, vol 109. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105689>
- Agusdian, E. (2015). *Evaluasi Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan di Kota Palembang*. Skripsi. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- Arsyantuti, W. (2006). *Perolehan Tanah Oleh PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana (Studi Kasus: "Perumahan Tuban Akbar")*. Skripsi. Surabaya: Universitas Airlangga

- Astrisele, A. & Santosa, P. B. (2019). Estimating Land Value Change Post Land Consolidation of Gadingsari Village, Bantul Regency, Special Region of Yogyakarta, Indonesia. *Journal of Geospatial Information Science and Engineering*, vol 2 no 2. <https://doi.org/10.22146/jgise.51309>
- Anonim. (2020). Hasil wawancara yang dilaksanakan pada bulan Februari 2020, salah seorang responden dari PT Pastika Pogung.
- BPS DIY. (2018). Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Angka 2018. BPS Provinsi DIY. Yogyakarta
- Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah. (2012). Forum Asistensi Permasalahan Perumahan. Diakses dari <http://www.slemankab.go.id/3671/dppd-membuka-forum-asistensi-permasalahan-perumahan.slm> Diakses pada 11 Juni 2020
- Fajrianto. (2011). Konversi Lahan Pertanian Dan Trend Pembangunan Perumahan Di Kabupaten Sleman. Manajemen Kota Dan Praktik Arsitektur II(465)
- Ganang. (2012). "Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman". Teras. Vol.1. Edisi 06 November 2012. Diakses dari [http://www.rumahjogjaindonesia.com/isi-majalah/Rencana\\_Tata\\_Ruang\\_Wilayah\\_Kabupaten\\_Sleman.html](http://www.rumahjogjaindonesia.com/isi-majalah/Rencana_Tata_Ruang_Wilayah_Kabupaten_Sleman.html)
- Handayani, S. (2015). *Landasan Konseptual Perencanaan Dan Perancangan Panti Wredha Di Kota Yogyakarta, DIY*. Skripsi. Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Handoyo, A. (2014). Munculnya Masalah Publik Baru dan Implikasinya terhadap Konflik Sosial dalam kasus Perumahan Modern di Kabupaten Sleman. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- Klaus, H., & Vazquez, J. (2002). The Economics of Land Use Change. The Economics of Land Use Change Interim Report IR-02-015, March.
- Kristiawan, Y. (2017). Bisnis Properti di DIY Mengalami Titik Jenuh. Diakses dari <https://jogja.tribunnews.com/2017/07/26/bisnis-properti-di-diy-mengalami-titik-jenuh>, diakses pada 3 Desember 2019
- Natasya, D. (2016). *Perolehan Hak Atas Tanah Oleh Penyelenggara Pembangunan Perumahan Melalui Pemberian Hak Atas Tanah Negara*. Skripsi. Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Nuswantari, Ilma Amallia (2015) *Prosedur Perolehan Hak Atas Tanah Oleh PT. Bumi Wisa Surya Dalam Rangka Membangun Perumahan Di Kabupaten Batang Dan Akibat Hukumnya*. Skripsi. Fakultas Hukum Unissula.
- Ritohardoyo, S. (2001). Perkembangan perumahan dan konversi lahan di sekitar kota yogyakarta. *Forum Geografi*, Vol.15(1), 74–89.
- Ritohardoyo, S. (2016). Housing Development and Land Conversion at the Surrounding Area of Yogyakarta City. In *Forum Geografi* (Vol. 15, No. 1, pp. 74-89).
- Rizqi, M. (2015). *Analisis Pola Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan Di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul*. Skripsi. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- Slamet Basuki dan Djurdjani (2011). Perubahan Penggunaan Tanah: Analisis karakteristik menggunakan citra resolusi tinggi dan teori institusi ekonomi baru, *Prosiding seminar nasional FT-UGM*, Februari 16-17, 2011, Yogyakarta,
- Sudirman, S., Irham, Slamet H., Azwar M. (2010). Analisis Faktor Penyebab Dan Dampak Perubahan Penggunaan Lahan Pertanian Pinggiran Kota Yogyakarta. *J-Sep Vol. 4 No. 1 Maret 2010*
- Taufiq, M. (2016). Kontestasi Pemanfaatan Ruang, Kegagalan Pasar Dalam Komoditi Perumahan, Dan Peran Pemerintah.