

INTISARI

Bertambahnya jumlah penduduk di Daerah Istimewa Yogyakarta, khususnya Kabupaten Sleman mengakibatkan meningkatnya kebutuhan akan ruang untuk aktivitas hidup terutama untuk tempat tinggal. Penyediaan rumah dapat dilakukan oleh pengembang perumahan (*developer*) dengan membangun kawasan perumahan. Namun, ketersediaan tanah yang terbatas untuk pembangunan perumahan menyebabkan diperlukannya pengendalian pertanahan untuk meminimalisir permasalahan tanah yang terjadi. Oleh karena itu, agar pengendalian dapat dilakukan perlu diketahui cara perolehan tanah yang dilakukan oleh pengembang untuk pembangunan perumahan. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui perolehan tanah untuk pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman.

Penelitian ini mengkaji faktor fisik, faktor institusi, dan faktor ekonomi yang berkaitan dengan perolehan tanah untuk pengembangan perumahan di Kabupaten Sleman. Data yang dikumpulkan meliputi data primer dari kuesioner yang ditujukan untuk pengembang perumahan dan data sekunder berupa data spasial dan peraturan-peraturan terkait. Data primer diolah menggunakan perangkat lunak SPSS 16 sehingga diperoleh tabel distribusi frekuensi pada tiap poin aspek. Data sekunder digunakan untuk perolehan data primer yang kemudian diolah dan disajikan dalam bentuk peta persebaran kawasan perumahan di Kabupaten Sleman menggunakan perangkat lunak ArcMap. Berdasarkan pengolahan tersebut dilakukan dianalisis secara deskriptif kualitatif dan disintesis secara naratif sehingga diketahui secara rinci aspek perolehan tanah untuk pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman serta pola persebaran kawasan perumahan yang terbangun.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa untuk faktor fisik tanah, yang menjadi pertimbangan adalah pengembangan perumahan di daerah datar dan sebagian besar berasal dari tanah pertanian yang dikonversi ke tanah non pertanian. Untuk faktor institusi, mayoritas pengembang melakukan mekanisme perizinan sesuai dengan regulasi yang ditetapkan. Namun, permasalahan pembangunan terletak pada birokrasi yang menyangkut perizinan. Perolehan tanah untuk pengembangan diperoleh dari tanah milik pribadi dan dibangun diatas Hak Guna Bangunan. Faktor ekonomi menjadi faktor terpenting dan yang paling besar dalam penentuan prospek keuntungan pembangunan. Pengembangan kawasan perumahan di Kabupaten Sleman paling banyak dilakukan di kawasan aglomerasi perkotaan Yogyakarta seperti Kecamatan Mlati, Depok, Gamping, Kalasan, dan Ngaglik. Sebagian besar pengembangan perumahan berada di kawasan *ringroad* utara Yogyakarta dan sekitar jalan lokal dengan aksesibilitas yang baik.

Kata Kunci : Perumahan, Pengembang perumahan, Perolehan Tanah

ABSTRACT

The increasing population in the Special Region of Yogyakarta, especially in Sleman Regency, results in increasing space for living activities especially for residential. Developers can provide houses by development of 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 the physical factors, institutional factors, and economic factors related to land acquisition for housing development in Sleman Regency. The data collected includes primary data from questionnaires that aimed to house developers also secondary data are spatial data and related regulations of housing development. The primary data processed using SPSS 16 in order to obtain the frequency distribution table for each aspect point. The secondary data is used to obtain the primary data, also and presented in the form of a map of the housing distribution areas in Sleman Regency using ArcMap. The processing results analyzed by descriptively qualitative and synthesized to the narrative so it is known in the detail of each aspect of land acquisition for housing development in Sleman regency and the distribution pattern of the housing built-in the area.

The result shows that for the physical factors of the land, the developments commonly located on the flat areas which are previously classified as agricultural lands. For the institutional factors, the majority of developers carry out the licensing mechanism in accordance with the established regulations. However, the problem of the development lies with the bureaucracy with the licensing concerns. The acquisition of land for the development is obtained from the privately owned and is built on building rights. The economic factors are the most important factors in determining the prospects for the development benefits. The development of the housing areas in the Sleman Regency is mostly carried out in Yogyakarta urban agglomeration areas such as Mlati, Depok, Gamping, Kalasan, and Ngaglik districts. Most of the housing developments are located in the north-ringroad area of Yogyakarta and around local roads with good accessibility.

Keywords : Housing, housing development, land acquisition