

## INTISARI

Perumahan tapak merupakan kumpulan rumah-rumah dengan bangunan langsung menapak ke tanah yang dilengkapi sarana prasarana serta utilitas umum dan dibangun oleh badan usaha yang bergerak di bidang perumahan. Pada tahun 2013-2017 terdapat isu utama yang mempengaruhi suplai perumahan tapak di Provinsi DIY yakni kebijakan pengaturan perumahan baik kebijakan yang sifatnya regulatif maupun kebijakan infrastruktur fisik. Guna mengidentifikasi penyediaan dan perkembangan perumahan formal tentu perlu mengetahui perkembangan beserta orientasi perumahan formal dan faktor-faktor kebijakan yang mempengaruhi. Oleh karena itu, penelitian ini mengidentifikasi tren perkembangan perumahan tapak berdasar 3 aspek yakni penambahan unit rumah, unit perumahan dan luas lahan perumahan beserta faktor-faktor kebijakan yang mempengaruhinya. Penelitian ini dilakukan di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) yang mana perkembangan perumahan formal cukup masif dan merupakan provinsi terpadat ke-2 setelah Provinsi DKI Jakarta

Penelitian ini menggunakan pendekatan deduktif kualitatif dengan menggunakan *database* perumahan tapak terbangun setiap tahunnya, serta dilakukannya metode Reduksi Data dan juga metode Overlay. Penelitian ini membahas gambaran tren perumahan tapak baik dari segi tren penambahan unit rumah, unit perumahan, dan luas lahan perumahan beserta faktor-faktor kebijakan yang mempengaruhi. Objek penelitian ini adalah seluruh perumahan tapak yang dibangun oleh *developer* di Provinsi DIY selama tahun 2013-2017 yang berjumlah 271 unit perumahan.

Penelitian ini menghasilkan gambaran *trend* perkembangan perumahan tapak di Provinsi DIY selama tahun 2013-2017 hasilnya fluktuatif menurun dengan presentase 6-10% setiap tahunnya. Selanjutnya, terdapat faktor-faktor kebijakan yang mempengaruhi *trend*, yakni kebijakan yang sifatnya regulatif seperti; (1) Luas Minimal Kavling Perumahan (2) Moratorium, (3) Penyesuaian Produk Tata Ruang dan kebijakan yang bersifat infrastruktur fisik seperti; (1) Bantul Kota Mandiri, (2) Kawasan Industri Piyungan, (3) Kawasan Bandara NYIA. Kebijakan tersebut mempengaruhi preferensi *developer* dan masyarakat (konsumer) dalam memilih hunian tapak. Hasilnya bahwa orientasi perumahan tapak menjauhi pusat kota dengan rata-rata kelas perumahan sedang sampai sangat tinggi di Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman, sedangkan untuk Kabupaten Bantul, Gunung Kidul, dan Kulon Progo dominasi perumahan kelas rendah-sedang, dan juga pengembangan perumahan tapak di Provinsi DIY rata-rata berada di kepadatan bangunan dan kepadatan penduduk dengan level rendah-sedang.

Kata Kunci: *Trend*, Perumahan Tapak, Faktor-Faktor Kebijakan, Provinsi DIY

## ABSTRACT

Landed house are houses equipped with facilities and public utilities built by a business entity engaged in the field of housing. In 2013-2017 there is a major issue affecting the supply of residential sites in the Province of DIY, there are regulation of housing both regulative policies and physical infrastructure policies. In order to identify the provision and development of landed housing, it is necessary to know the progress along with the landed housing orientation and the influencing policy factors. Therefore, this study identifies the development trend of the housing based on 3 aspects there is the increase of housing unit, housing unit and the size of the housing area along with the influencing policy factors. This research was conducted in Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), where the landed housing development is quite massive and is the second densest province after DKI Jakarta

This study uses a qualitative deductive approach using the built-up landed house database every year, as well as Data Reduction and Overlay method. This study discusses the description of housing trends both in terms of trends in the increment of houses units, housing units, and the size of residential land along with influencing policy factors. The object of this research is all landed house was built by developers in DIY Province during the year 2013-2017 which amounted to 271 housing units.

Result of this research is description about trend of landed housing in DIY Province during the year 2013-2017 thats decrease with percentage of 6-10% every year. Furthermore, there are policy factors that influence the trend, consist of regulative policy such as; (1) Minimal Lands of Housing (2) Moratorium, (3) Spatial Adjustment of Products and policies that are physical infrastructure such as; (1) Bantul Kota Mandiri, (2) Piyungan Industrial Area, (3) NYIA Airport Area. The policy affects the preferences of developers and consumer in choosing occupancy. Orientation of landed housing is away from the city center with the average of medium to very high level housing in Yogyakarta and Sleman, while for Bantul, Gunung Kidul and Kulon Progo dominates low and medium level, as well as the development of landed houses in the Province The average DIY is in the density of the building and the density of the population with the low-moderate level.

**Key Words:** Trends, Landed House, Policy Factors, DIY Province