

## INTISARI

Liberalisasi ekonomi di Kawasan Perkotaan Yogyakarta membuat harga tanah terus melambung tinggi. Dalam konteks permukiman, lonjakan harga ini pun hanya bisa dicapai oleh pengembang perumahan kelas atas, membuat hanya segelintir kelompok yang dapat memiliki rumah di dekat perkotaan. Padahal, masyarakat secara umum membutuhkan opsi hunian terjangkau yang terbuka lebar dimanapun. Jika dibiarkan, liberalisasi tanah hanya akan mendorong gentrifikasi serta segregasi perumahan yang terjadi akibat homogenitas masyarakat dalam membeli perumahan di dekat perkotaan. Permasalahan ini pun menuntut sebuah urgensi akan sebuah kebijakan penyediaan perumahan yang lebih inklusif. Model Konseptual Kebijakan Penyediaan Perumahan Terjangkau di Kawasan Perkotaan Yogyakarta dengan unsur perlindungan spasial dan ekonomi pun kini dibutuhkan guna mendukung kebijakan penyediaan perumahan tersebut.

Penelitian ini pun berusaha memahami permasalahan liberalisasi tanah, perumahan terjangkau, pengembang perumahan, kajian undang-undang, pengendalian lahan dan kelembagaan, di Kawasan Perkotaan Yogyakarta. Pendekatan yang dilakukan berupa deduktif kualitatif, dengan menggunakan metode *Delphi* yang menemui 12 pakar untuk putaran pertama, dan tujuh pakar pada putaran kedua.

Dalam temuannya, penelitian ini menemukan bahwa kebijakan penyediaan perumahan di Kawasan Perkotaan Yogyakarta mengalami kendala dalam mencari lahan yang diperuntukkan bagi perumahan terjangkau. Hal ini disebabkan harga lahan yang tinggi, dan ketersediaan yang kian habis. Para pakar pun menegaskan bahwa kompetisi antara pengembang besar dan kecil bukanlah akar permasalahan, namun kurangnya kontrol pemerintah dalam mekanisme penyediaan lahan. Hasil *Delphi* putaran pertama menunjukkan bahwa Model Konseptual Kebijakan Penyediaan Perumahan Terjangkau tidak akan dapat berjalan baik jika tidak diikuti oleh mekanisme penyediaan lahan yang efektif. Sementara hasil *Delphi* putaran kedua mengutarakan bahwa mekanisme penyediaan lahan yang efektif untuk Kawasan Perkotaan Yogyakarta adalah dengan melaksanakan kebijakan Bank Tanah.

Kata kunci: Liberalisasi Tanah, Perumahan Terjangkau, Pengembang, Penyediaan Lahan, Bank Tanah

## ABSTRACT

Economic liberalization in the Urban Agglomeration Area of Yogyakarta makes land prices continue to soar. In the context of housing, this high price peak can only be purchased by high-end housing developer, makin only a handful of groups are able to own houses near urban areas. On the other hand, the community in general need the options of having affordable housing anywhere to be open. Let alone, land liberalization will only encourage the gentrification and housing segregation, resulting from the homogeneity of people who own houses near urban areas. This issue also demands an urgency for a more inclusive policy of housing supply. For that reason, Conceptual Model Policy of Affordable Housing Supply in Urban Agglomeration Area of Yogyakarta with the elements of spatial and economic protection is now needed to support the policy of housing supply.

This study conceives land liberalization, affordable housing, housing developers, study-laws, land and institutional control, in the Urban Agglomeration Area of Yogyakarta. The approach taken is deductive qualitative, using the *Delphi* method associated with 12 experts for the first round, and seven experts in the second round.

In its findings, this study found that the system of housing supply in the Urban Agglomeration Area of Yogyakarta is having its problem for looking the land that could be use for affordable housing. This situation is caused by high land prices, and run out supply. The experts determined that competition between large scale and small scale developer is not the main problem, but the lack of government control in land supply is. The first-round of *Delphi* indicated that the Conceptual Model of Affordable Housing Supply will not work properly if it is not run by an effective land supply. While the second round of *Delphi* revealed that the effective land supply mechanism for the Urban Agglomeration Area of Yogyakarta is to implement the policy of Land Banking.

**Keywords:** Land Liberalization, Affordable Housing, Developer, Land Supply, Land Banking