

ABSTRAK

Pemanfaatan ruang secara adil merupakan hak dari setiap masyarakat. Pemerintah memiliki peran yang cukup besar di dalam mewujudkan hal tersebut melalui kebijakan peraturan tata ruang termasuk pemerintah di Kabupaten Sleman. Namun di dalam pelaksanaannya sering terjadi ketidaksesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana yang telah ditetapkan sebelumnya. Kejadian seperti ini biasa disebut dengan pelanggaran pemanfaatan ruang. Di dalam pelanggaran pemanfaatan ruang tentunya akan ada pihak-pihak yang diuntungkan dan dirugikan sehingga akan terjadi ketidakadilan distribusi keuntungan antar kelompok *stakeholders*.

Tipe penelitian ini adalah deduktif dengan *mixed method*. Metode kualitatif dilakukan dengan analisis AHP (*Analytical Hierarchy Process*) dengan teknik *Pairwise Comparison*. Teknik analisis ini dilakukan dalam rangka mencari faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi pengembang swasta dalam melakukan investasi properti di Kabupaten Sleman. Terdapat 6 batasan variabel yaitu *Land value*, lokasi lahan, faktor lingkungan, aksesibilitas, luas lahan dan kesesuaian fungsi dengan aturan tata ruang. Sedangkan metode kuantitatif dilakukan dengan analisis matematis terkait simulasi valuasi ekonomi yaitu menghitung *Total Economic Value (TEV)* dengan menghitung besarnya *cost* dan *benefit* setiap komponen perhitungan baik sesuai dengan rencana tata ruang maupun fungsi pelanggaran. Perhitungan simulasi valuasi ekonomi lingkungan dilakukan dalam jangka waktu 50 tahun serta perhitungan dilakukan terhadap 3 kelompok *stakeholders* yaitu kelompok publik, pengguna dan pengembang.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa masyarakat dan pengembang sepakat bahwa adanya *regulatory system* terhadap rencana pemanfaatan ruang asalkan mempertimbangkan preferensi pengembang melalui perhitungan TEV. Kepentingan publik boleh dibebankan secara privat tetapi peluang yang didapatkan untuk pemenuhan fungsi publik pada lahan privat tidak boleh melebihi peluang keuntungan bagi pemilik properti tersebut. Jika melebihi maka harus ada pengalihan hak membangun (*Transfer of Development Rights*) untuk memberikan keuntungan bersama antar kelompok *stakeholders*.

Kata kunci: *Land Property Right, Land Development Right, Total Economic Value, Analytical Hierarchy Process, Transfers of Development Right.*

ABSTRACT

The use of space fairly is the right of every community. The government has a considerable role in realizing this through spatial regulation policies including the government in Sleman Regency. However, in its implementation there is often a discrepancy in the use of space with a predetermined plan. Such an event is commonly called a violation of spatial use. In violations of spatial use, there are parties who takes the advantages and disadvantages so that there will be inequity in the distribution of benefits between groups of stakeholders.

The research method is deductive with mixed method. Qualitative methods are carried out by AHP (Analytical Hierarchy Process) analysis using Pairwise Comparison techniques. This analysis technique was carried out in order to find any factor that influences the preferences of private developers in making property investments in Sleman Regency. There are 6 variable boundaries, namely Land value, land location, environmental factors, accessibility, land area and suitability of functions with spatial rules. Meanwhile, the quantitative method was carried out by mathematical analysis related to economic valuation simulation, namely calculating the Total Economic Value (TEV) by calculating the cost and benefit of each component of calculation, both in accordance with the spatial plan and the function of the violation. Calculation of environmental economic valuation simulation was conducted in a period of 50 years and carried out on 3 groups of stakeholders namely public groups, users and developers.

The result of this study indicates that the community and the developer agree that there is a regulatory system for the spatial utilization plan as long as it considers the preferences of the developer through the calculation of TEV. Public interests may be charged privately, but the opportunities obtained for fulfilling public functions on private land should not exceed the opportunity for the owner of the property. If it exceeds, there must be a Transfer of Development Rights to provide mutual benefits between groups of stakeholders.

Keywords: Land Property Right, Land Development Right, Total Economic Value, Analytical Hierarchy Process, Transfers of Development Right.