

**PERMASALAHAN PERUMAHAN DAN ALTERNATIF SOLUSINYA
DI KECAMATAN GAMPING KABUPATEN SLEMAN
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan pada program Diploma IV Pertanahan.



Oleh:

BUDI FEBRIANA
NIM. 09182450/M

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2013**

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**PERMASALAHAN PERUMAHAN DAN ALTERNATIF SOLUSINYA
DI KECAMATAN GAMPING KABUPATEN SLEMAN
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Disusun Oleh :

Budi Febriana
NIM. 09182450/M

Telah Dipertahankan di Hadapan Kelompok Penguji
Pada Tanggal 27 Agustus 2013 dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat

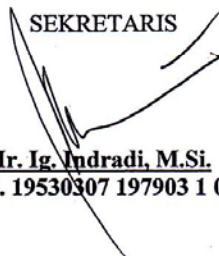
SUSUNAN KELOMPOK PENGUJI

KETUA



Dr. Oloan Sitorus, S.H., M.S.
NIP. 19650805 199203 1 003

SEKRETARIS



Ir. Ig. Indradi, M.Si.
NIP. 19530307 197903 1 004

ANGGOTA



Dr. Ir. Rochmat Martanto, M.Si.
NIP. 19580306 198703 1 002

Pembimbing I



Dr. Sutaryono, M.Si.
NIP. 19710121 199703 1 004

Pembimbing II



Theresia Supriyanti, S.SiT., M.T.
NIP. 19750207 199503 2 002

Yogyakarta, Agustus 2013

SEKOLAH TENGGI PERTANAHAN NASIONAL
Ketua,



Dr. Oloan Sitorus, S.H., M.S.
NIP. 19650805 199203 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : BUDI FEBRIANA

NIM : 09182450

Program Studi : Manajemen Pertanahan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi,

Judul : PERMASALAHAN PERUMAHAN DAN ALTERNATIF
SOLUSINYA DI KECAMATAN GAMPING KABUPATEN
SLEMAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

Pembimbing : 1. Dr. Sutaryono, M.Si.

2. Theresia Supriyanti, S.SiT., M.T.

Yang telah diujikan pada tanggal 27 Agustus 2013

Tim Penguji Skripsi : 1. Dr. Oloan Sitorus, S.H., M.S.

2. Ir. Ig. Indradi, M.Si.

3. Dr. Ir. Rochmat Martanto, M.Si.

Adalah benar - benar hasil karya saya.

Di dalam skripsi ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan atau gagasan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin atau meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau simbol yang saya akui seolah – olah sebagai tulisan saya sendiri tanpa memberikan pengakuan pada penulis aslinya.

Apabila kemudian terbukti bahwa saya ternyata melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah - olah hasil pemikiran saya sendiri, saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku, termasuk pencabutan gelar akademik.

Yogyakarta, Agustus 2013

memberikan pernyataan,

 **BUDI FEBRIANA**
NIM. 09182450

MOTTO

*“Kemenangan yang seindah – indahnyanya dan sesukar – sukarnya yang boleh
direbut oleh manusia ialah menundukkan diri sendiri. (Ibu Kartini) “*

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan dengan segenap rasa syukur untuk;

- 1. Orang tua penulis "Ibunda Rusmini dan Ayahanda Sutrisno" tercinta yang telah memberikan bimbingan, kasih sayang, perhatian, pengorbanan dan do'a restu yang tiada pernah terputus;*
- 2. Suami dan putriku tercinta "Kadaryanta dan Danesha" yang memberikan semangat dan dukungan untuk tetap terus melangkah;*
- 3. Kakak adik kandung dan ipar penulis beserta ponakan yang selalu memberikan inspirasi, motivasi dan dorongan untuk senantiasa bersabar dan tawakal dalam menghadapi segala kesulitan;*
- 4. Rekan-rekan seperjuangan yang telah banyak membantu dan memberi semangat (special thanks to M. Fuad Yuliandi : Makasih dah "ngajarin ngebuat Peta ya...dan Ririn Yuniastuti : Makasih Mbak atas bantuannya");*
- 5. Almamater dan tempat pengabdian penulis.*

INTISARI

Wilayah pinggiran Kota Yogyakarta menjadi wilayah yang paling dinamis perkembangannya. Wilayah ini telah berkembang menjadi pusat pendidikan, perdagangan, jasa dan permukiman. Kecamatan Gamping sebagai salah satunya, dengan lokasi yang tidak jauh dari pusat perekonomian dan pendidikan Perkotaan Yogyakarta, serta didukung geografis kawasan yang baik dan kontur yang cocok, menyebabkan lokasi ini sangat strategis dan menjadi incaran pengembang perumahan. Dalam perkembangannya pertumbuhan tanpa kendali dari sektor perumahan permukiman telah menimbulkan banyak masalah. Berdasarkan latar belakang tersebut maka tujuan penelitian ini adalah mengetahui tipologi dan sebaran permasalahan perumahan, faktor penyebab timbulnya permasalahan dan merumuskan alternatif solusi terhadap permasalahan perumahan di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian survey deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Analisis yang digunakan adalah analisis spasial yang dimulai dengan observasi visual sampai ke pemanfaatan data angka-angka yang diperoleh sebagai bahan untuk menginterpretasikan bentuk-bentuk hubungan tertentu dan gejala-gejala yang diamati untuk menjawab pertanyaan penelitian yang telah dirumuskan.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa persebaran permasalahan perumahan terbanyak terletak di wilayah yang berdekatan dengan perkotaan, dimana perumahan yang berkembang berupa perumahan dalam skala kecil yang dibangun dengan metode pecah bidang tanah tanpa melalui mekanisme perijinan yang berlaku di Kabupaten Sleman. Hasil analisis data penelitian diperoleh 3 tipologi permasalahan perumahan yaitu permasalahan pelanggaran mekanisme perijinan perumahan, *site plan* dan ketersediaan Fasilitas umum dan sosial yang tidak memadai. Faktor penyebab permasalahan terjadi karena pengembang tidak bertanggung jawab dalam menyelesaikan proses perijinan, tidak melaksanakan perijinan dan pembangunan fasilitas umum dan sosial yang tidak memadai. Alternatif solusi atas ketiga permasalahan tersebut yaitu Pertama: pemantauan dan pengendalian terhadap pelaksanaan pecah bidang tanah dengan berkoordinasi antara Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dengan Pemerintah Daerah; Kedua: sosialisai kebijakan tentang perijinan perumahan kepada masyarakat dan memberikan informasi mengenai legalitas pembangunan perumahan serta informasi mengenai pengembang yang berkompeten; dan Ketiga menerapkan secara tegas Permendagri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Permukiman.

KATA KUNCI : Mekanisme perijinan

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul: “PERMASALAHAN PERUMAHAN DAN ALTERNATIF SOLUSINYA DI KECAMATAN GAMPING KABUPATEN SLEMAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”. Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan studi Program Diploma IV Pertanahan pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak memperoleh bimbingan, bantuan, dorongan serta petunjuk dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini sudah selayaknya apabila penulis menghaturkan terimakasih yang sebesar-besarnya dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Dr. Oloan Sitorus, S.H., M.S. selaku Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
2. Bapak Dr. Sutaryono, M.Si. dan Ibu Theresia Supriyanti, S.SiT.M.T. selaku Dosen Pembimbing.
3. Ibu Mujiati, S.SiT.M.Si. selaku Dosen Pembimbing Akademis.
4. Bapak/Ibu Dosen dan Karyawan/Karyawati pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
5. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman beserta jajarannya.
6. Bapak Kepala Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah Kabupaten Sleman.

7. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari sempurna, untuk itu segala saran dan kritik yang bersifat membangun bagi kesempurnaan skripsi ini sangat kami harapkan.

Yogyakarta, Agustus 2013

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR.....	V
INTISARI.....	vi
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Batasan Masalah.....	7
D. Tujuan dan Manfaat	8
E. Kebaruan Penelitian.....	9
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.	
A. Kerangka Teoritis	13
1. Perkembangan Wilayah di Pinggiran Kota.....	13
2. Pembangunan Perumahan Permukiman	15
3. Perizinan Peruntukan dan Penggunaan Tanah.....	18
4. Permasalahan Pembangunan Perumahan di Kabupaten Sleman.....	21
B. Kerangka Pemikiran	23
C. Pertanyaan Penelitian.....	26
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	27
B. Lokasi Penelitian	28
C. Jenis dan Sumber Data... ..	29
D. Teknik Pengumpulan Data	31
E. Teknik Analisis Data	37
F. Jadwal Penelitian.....	38
BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	
A. Letak,Luas dan Batas Wilayah.....	39
B. Kepadatan Penduduk.....	40
C. Penggunaan Tanah.....	42
D. Perkembangan Perumahan di Kabupaten Sleman.....	44
BAB V. KEBIJAKAN DAN MEKANISME PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN	
A. Kebijakan Perumahan Kabupaten Sleman.....	47
B. Mekanisme Pembangunan Perumahan Oleh Pengembang.....	51
C. Jumlah dan Sebaran Perumahan.....	55

BAB VI. PERMASALAHAN PERUMAHAN DAN ALTERNATIF SOLUSINYA	
A. Permasalahan Perumahan di Kabupaten Sleman.....	62
B. Permasalahan Perumahan Berdasarkan Survey.....	63
C. Tipologi Permasalahan Perumahan.....	66
D. Sumber Permasalahan Perumahan.....	73
E. Alternatif Penyelesaian Permasalahan.....	76
BAB VII. PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	79
B. Saran.....	80
DAFTAR PUSTAKA	82

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1. Kebaruan Penelitian.....	10
Tabel 2. Jenis Data, Teknik Pengumpulan Data dan Kegunaan Data.....	34
Tabel 3. Luas Wilayah Kecamatan Gamping Menurut Desa	39
Tabel 4. Jumlah Dusun, RW dan RT Per Desa di Kecamatan Gamping.....	40
Tabel 5. Jumlah Penduduk Hasil Sensus Penduduk di Kecamatan Gamping Tahun 1990, 2000 dan 2010.....	41
Tabel 6. Tingkat Kepadatan Penduduk Per Km ² Per Desa Hasil Sensus Penduduk 2010 di Kecamatan Gamping.....	42
Tabel 7. Luas Wilayah, Luas Sawah, Bukan Sawah Dan Lain-lain di Kecamatan Gamping.....	43
Tabel 8. Ketentuan Pengembangan Perumahan di Daerah Perkotaan.....	48
Tabel 9. Ketentuan Pengembangan Perumahan di Daerah Perdesaan.....	49
Tabel 10. Sebaran Perumahan Berdasarkan data IPPT Tahun 2004-2012 Kabupaten Sleman.....	57
Tabel 11. Jumlah Sebaran Perumahan Berdasarkan Data IPPT Th.2004-2012.....	58
Tabel 12. Sebaran Perumahan di Kecamatan Gamping Berdasarkan Rekapitulasi Data IPPT Tahun 2004 – 2012.....	59
Tabel 13. Permasalahan Legalitas Perumahan di Kecamatan Gamping.....	64
Tabel 14. Sebaran Permasalahan Perumahan Berdasarkan Tipologi.....	71
Tabel 15. Kondisi Sumber Permasalahan Perumahan.....	73
Tabel 16. Upaya yang dilakukan Konsumen Perumahan.....	74
Tabel 17. Saran/Masukan Konsumen Perumahan.....	75

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1. Skema Kerangka Pikir Penelitian.....	25
Gambar 2. Persentase Penggunaan Tanah di Kecamatan Gamping.....	43
Gambar 3. Grafik jumlah perumahan dari tahun 2004 sampai 2012.....	45
Gambar 4. Mekanisme pengembangan perumahan di Kabupaten Sleman.....	54
Gambar 5. Peta sebaran perumahan dan permukiman di Kabupaten Sleman Tahun 2004.....	56
Gambar 6. Peta sebaran perumahan dan permukiman di Kecamatan Gamping Th. 2013.....	61
Gambar 7. Lokasi perumahan yang tidak sesuai mekanisme perijinan.....	69
Gambar 8. Lokasi perumahan dengan Fasilitas umum dan sosial yang kurang memadai.....	70
Gambar 9. Persentase legalitas perumahan secara keseluruhan di Kecamatan Gamping.....	71
Gambar 10. Peta Persebaran Permasalahan Perumahan Berdasarkan Tipologi.....	72

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1. Jadwal Penelitian.....	83
Lampiran 2. Riwayat hidup peneliti.....	84
Lampiran 3. Permohonan Izin Penelitian dari Sekda DIY.....	85
Lampiran 4. Permohonan Izin Penelitian dari BPPD Pemerintah Kabupaten Sleman.....	86
Lampiran 5. Quisioner Penelitian.....	87
Lampiran 6. Rekapitulasi Hasil Wawancara Quisioner.....	89
Lampiran 7. Data Lokasi Persebaran Perumahan di Kecamatan Gamping Berdasarkan Hasil Survey Lapangan.....	93
Lampiran 8. Rekomendasi Bupati Sleman dalam Rangka Pecah Bidang Tanah untuk Jual Beli dan Untuk Waris.....	96

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kota yang berkembang dengan pesat akan mengalami pemekaran fisik wilayah. Kondisi ini terjadi karena kota dihadapkan dengan tantangan untuk meluaskan wilayah tata ruang, sebagai akibatnya terjadi perubahan penggunaan tanah untuk berbagai kepentingan penduduk yang semakin mendesak. Perkembangan ini akan membawa pengaruh pada daerah di sekitarnya. Sebagai dampaknya, pinggiran kota menjadi wilayah yang paling dinamis perkembangannya dibandingkan dengan wilayah lain di dalam kota maupun dalam pedesaan. Hal ini dikarenakan daerah tersebut merupakan sasaran bagi pendatang baik penduduk ataupun investor dari dalam kota, kota-kota lain, maupun pedesaan untuk mendirikan usaha atau bertempat tinggal. Sebagaimana dikatakan oleh Bintarto (1989:48) bahwa, daerah - daerah yang memiliki potensi ekonomi yang baik merupakan daerah yang mempunyai daya tarik yang kuat untuk pemekaran kota. Biasanya daerah tersebut terletak pada daerah pinggiran kota yang dipengaruhi oleh daya tarik luar kota, disebutkan oleh Bintarto (1989:50) bahwa, daya tarik dari luar kota adalah pada daerah-daerah di mana kegiatan ekonomi banyak menonjol, seperti akses menuju daerah wisata, daerah industri, pelabuhan ekspor, pelabuhan udara, kota besar dan lain-

lain, sehingga mempengaruhi harga tanah di sepanjang jalur jalan yang menghubungkan pusat kota dengan daerah pinggiran kota.

Bagi penduduk yang berasal dari dalam kota, wilayah pinggiran kota merupakan daerah yang sangat menarik untuk dijadikan tempat tinggal karena menawarkan suasana perdesaan, lingkungan alami, lingkungan budaya dan masyarakat perdesaan yang tradisional dan ramah. Menurut Colby,1959; Turner, 1972; Bauer dan Roux,1976; Russwurm dan Preston,1980 dalam Hadi Sabari Yunus (2008:220), beberapa faktor penarik wilayah pinggiran kota bagi penduduk pendatang dari dalam kota antara lain: (1) keinginan memperoleh privasi yang terjamin; (2) keinginan untuk menikmati suasana alami dan kebebasan membangun; (3) keinginan untuk menikmati keleluasaan melaksanakan kegiatan; (4) keinginan untuk memperoleh suasana yang kondusif untuk membesarkan anak-anak; (5) keinginan untuk memperoleh harapan baru berkegiatan ekonomi.

Selain itu, bagi penduduk dari luar kota, wilayah pinggiran kota juga sangat diminati. Menurut Hadi Sabari Yunus,(2008:221) yang menjadi faktor penarik bagi penduduk dari luar kota antara lain: (1) keinginan untuk memperoleh lokasi tempat tinggal yang dekat dengan tempat kerja; (2) keinginan untuk memperoleh peluang kerja yang lebih besar; (3) keinginan untuk menikmati fasilitas kehidupan dan kegiatan yang lebih lengkap; (4) keinginan untuk memperoleh lokasi tempat tinggal yang mempunyai aksesibilitas tinggi; (5) keinginan untuk memperoleh lokasi yang lebih *prestisius*/lebih bermartabat. Konsekuensi dari faktor –

faktor penarik di atas, muncul permasalahan sebagai akibat pemekaran kota seperti masalah perumahan, masalah sampah, masalah di bidang kelalulintasan, masalah terdesaknya daerah persawahan di perbatasan luar kota dan masalah administratif pemerintahan.

Kurangnya daya tampung perumahan di perkotaan dan penambahan penduduk pendatang menyebabkan bertambahnya luas lahan permukiman di wilayah pinggiran kota, ada dua hal yang menjadi penyebab utamanya yaitu (1) bertambahnya permukiman yang dibangun oleh perseorangan dan; (2) bertambahnya kelompok bangunan yang dibangun oleh pengembang. Untuk penyebab tipe pertama luas lahan yang diperlukan relatif sempit namun tipe kedua memerlukan lahan yang sangat luas. Bisnis properti yang dilakukan oleh pengembang inilah yang sangat menjanjikan dan berpengaruh besar pada penyusutan lahan di wilayah pinggiran kota.

Dalam perkembangannya pertumbuhan tanpa kendali dari sektor perumahan permukiman telah menimbulkan banyak masalah, Menurut Sutaryono (2012:15) permasalahan perumahan permukiman yang berkembang saat ini di Kabupaten Sleman salah satunya adalah terbitnya sertifikat hak milik atas nama pembeli, tetapi tidak diawali dengan ijin lain yang dipersyaratkan seperti ijin lokasi, ijin perubahan penggunaan tanah (pengeringan), *site plan* ataupun ijin mendirikan bangunan (IMB) sehingga bidang tanah yang digunakan untuk membangun rumah adalah legal (bersertipikat) tetapi bangunan rumah di atasnya adalah illegal.

Contoh berbagai permasalahan perumahan permukiman di Kabupaten Sleman yang saat ini meresahkan konsumen dan sedang ditangani adalah:

- (1). perumahan yang dibeli belum memiliki IPPT (Izin Peruntukan Penggunaan Tanah);
- (2). pengembang sudah mempunyai IPPT (Izin Peruntukan Penggunaan Tanah) namun belum menindaklanjuti perizinan yang lainnya termasuk IMB;
- (3). beberapa perumahan yang sudah terbangun dan dihuni sertifikatnya masih atas nama pemilik asal dan belum diproses lebih lanjut sesuai aturan;
- (4). beberapa perumahan dengan luas kapling tidak sesuai aturan minimal luas kapling. Berdasarkan ketentuan dari Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah Kabupaten Sleman luas kapling minimal untuk kawasan perkotaan adalah 200 m² (untuk kawasan resapan air) dan 125 m² (diluar kawasan resapan air) sedangkan kawasan perdesaan 500 m² (untuk kawasan resapan air) dan 200 m² (diluar kawasan resapan air);
- (5). beberapa pengembang sudah tidak mempunyai kemampuan untuk menyelesaikan proses perizinan;
- (6). pengembang sudah dinyatakan pailit;
- (7). beberapa pengembang sudah gulung tikar dan tidak diketahui keberadaannya.

Sutaryono (2013:12) menulis hasil survey yang dilakukan Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah Kabupaten Sleman menyatakan bahwa di Kabupaten Sleman terdapat 55 (39%) lokasi perumahan bermasalah dari 142 lokasi yang di survey. Tipologi permasalahan yang terjadi menyangkut Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah, Perolehan Tanah, *site*

plan dan ketidaksesuaian dengan mekanisme perizinan serta ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang kurang memadai.

Adapun salah satu kawasan yang semula direncanakan bukan merupakan kawasan perkotaan dan terletak di wilayah pinggiran kota tetapi saat ini telah berkembang menjadi kawasan perkotaan, salah satunya adalah Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman. Data menunjukkan bahwa gejala pengurangan tanah persawahan terjadi di tiga (3) desa yaitu Desa Banyuraden 4,7 % pertahun, Desa Nogotirto 5,4 % pertahun dan Desa Trihanggo 0,6 % pertahun (Hadi Sabari Yunus,2008:228). Cepatnya pengurangan lahan persawahan di tiga desa tersebut menandakan terjadi proses perubahan (konversi) lahan pertanian ke non pertanian (bangunan).

Menyikapi permasalahan perumahan permukiman di Kabupaten Sleman, maka perlu ada kajian tentang masalah perumahan permukiman agar dapat ditemukan alternatif solusi yang tepat untuk mengatasinya. Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul **“Permasalahan Perumahan dan Alternatif Solusinya di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta”**.

B. Perumusan Masalah

Dalam konsideran UU No. 1 Tahun 2011 butir b tentang perumahan dan kawasan permukiman disebutkan bahwa, negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui

penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan.

Berdasarkan peraturan perundangan di atas menyatakan bahwa, negara mendukung pelaku bisnis properti atau sering disebut pengembang dan masyarakat untuk menyelenggarakan pembangunan perumahan permukiman secara layak dengan harga yang terjangkau. Permasalahan dalam pelaksanaan, bahwa pengembang seringkali tidak melakukan pembangunan perumahan permukiman dengan perizinan dan ketentuan yang wajib dipenuhi untuk menyediakan perumahan permukiman secara layak dan terjangkau. Akibatnya, masyarakat (konsumen) dan pemerintah yang dirugikan.

Sebagaimana ditulis oleh Sutaryono dalam Kedaulatan Rakyat (2012:14) persoalan perumahan permukiman yang berkembang saat ini adalah terbitnya sertipikat hak milik atas nama pembeli tetapi tidak diawali dengan izin lain yang dipersyaratkan. Status tanahnya sudah bersertipikat hak milik tetapi legalitas lainnya seperti: (1) Izin lokasi atau izin pemanfaatan tanah sesuai dengan luasannya; (2) perolehan tanah; (3) penyusunan dokumen lingkungan dan disahkan pejabat yang berwenang; (4) penyusunan *site plan* dan disahkan pejabat yang berwenang; (5) izin mendirikan bangunan (IMB); (6) pemecahan dan penerbitan sertipikat

tidak dipenuhi, sehingga status bidang tanah legal, tetapi bangunan rumah berikut kawasan perumahannya illegal.

Menyikapi maraknya pembangunan perumahan permukiman di pinggiran kota yang dilakukan tidak sesuai dengan peraturan, untuk itu perlu dilakukan kajian lebih mendalam mengenai permasalahan perumahan permukiman di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman guna merumuskan alternatif solusi untuk mengatasi permasalahan tersebut. Berdasarkan uraian di atas maka rumusan masalah yang akan diteliti yaitu: **“Bagaimanakah persebaran dan tipologi permasalahan perumahan serta alternatif solusi untuk mengatasinya di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta?”**.

C. Batasan Masalah

Penulis menyadari bahwa ada keterbatasan waktu, biaya dan tenaga sehingga dalam penelitian ini perlu kiranya untuk membatasi masalah yang akan diteliti. Penelitian ini akan mengkaji mengenai aspek pertanahan dan aspek perijinan atas bangunannya. Aspek pertanahan yaitu legalitas bidang tanah meliputi sertipikat hak atas tanah dan peruntukannya serta perolehan tanah. Aspek perijinan atas bangunan di atasnya meliputi Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah, Ijin Mendirikan Bangunan dan Ijin Lokasi. Pada lokasi penelitian dipilih unit penelitian berupa kompleks perumahan yang berada pada desa – desa di Kecamatan Gamping yang terletak di sebelah utara (Desa Banyuraden, Desa Nogotirto dan Desa

Trihanggo) dan sebelah selatan (Desa Ambarketawang dan Desa Balecatuur).

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. mengetahui tipologi dan sebaran permasalahan perumahan dilihat dari aspek pertanahan dan perizinannya;
- b. mengetahui faktor penyebab timbulnya permasalahan perumahan;
- c. merumuskan alternatif solusi terhadap permasalahan perumahan.

2. Manfaat yang diharapkan

Adapun manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah:

- a. dapat memberikan masukan terhadap khazanah ilmu pengetahuan di bidang pertanahan khususnya mengenai pengendalian pembangunan permukiman dan perumahan;
- b. sebagai bahan evaluasi dan pemahaman bagi pihak-pihak terkait dalam pengendalian pembangunan permukiman dan perumahan khususnya pinggiran kota yang berfungsi sebagai penyangga kota dan area produksi pangan daerah dan nasional.

E. Kebaruan Penelitian

Untuk mengetahui perbedaan penelitian ini dengan penelitian lain yang telah dilakukan sebelumnya maka dibuat kebaruan (*novelty*). Berdasarkan peneliti – peneliti terdahulu maka dapat diketahui persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang sedang dilakukan ini. Penelitian yang dilakukan untuk mengetahui “Sebaran Permasalahan Perumahan dan seperti apa tipologinya serta perumusan alternatif solusi untuk mengatasinya di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta”. Perbandingan dengan penelitian terdahulu dapat dilihat dalam Tabel 1 berikut ini .

Tabel 1: Kebaruan Penelitian (*Novelty*)

No.	Nama Peneliti, Tahun, Judul, Wilayah	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	2	3	4	5
1.	Agus Warsono,2006, Perkembangan Permukiman Pinggiran Kota Pada Koridor Jalan Kaliurang Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman	Mengkaji karakteristik perkembangan kelompok-kelompok permukiman pinggiran kota pada koridor Jalan Kaliurang di Desa Sinduharjo dan Desa Sardonoharjo Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman	Melalui metode survei dan cara analisis model tabel distribusi analisis diskriminatif	Perkembangan permukiman pinggiran kota tercermin pada kenampakan keruangan lingkungan perumahan menurut karakteristik tipologi perkembangan kelompok-kelompok permukiman, baik yang teratur maupun yang tidak teratur. Faktor-faktor kenampakan keruangan pinggiran kota sebagai bentuk perkembangan permukiman pinggiran kota secara fisik yang paling mempengaruhi tipologi perkembangan kelompok permukiman yakni: faktor pertumbuhan penduduk (<i>population growth</i>), dan faktor hak-hak kepemilikan lahan (<i>property rights</i>), dan faktor persaingan memperoleh lahan (<i>competition for land</i>).
2.	Disti Ayu Kusuma dkk(3 orang),2008, Peran IMB Sebagai Instrumen Pengendali Penggunaan Lahan di Kecamatan Ngaglik”	Mengkaji kurang optimalnya kebijakan IMB sebagai instrumen pengendalian penggunaan lahan, dan implikasinya terhadap konversi lahan. Perubahan lahan pertanian menjadi perumahan di Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, yang semakin tinggi memberi kesan bahwa implementasi IMB belum berlaku secara optimal.	Melalui metode survei dan kajian empiris serta analisis teoritis empiris.	Faktor Penyebab Terjadinya Inkonsistensi Peran IMB: a. Kurang Konsekuennya Pemerintah sebagai Penyusun Aturan. b. Rendahnya Kesadaran Masyarakat akan Hukum dan Tata Ruang (<i>Stakeholders</i>) c. Lemahnya Mekanisme Pengawasan dan Pemberian Sanksi

1	2	3	4	5
2.	Budi Febriana, 2013, Permasalahan Perumahan dan alternatif Solusi di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta	<ul style="list-style-type: none"> · Mengetahui tipologi dan sebaran permasalahan perumahan di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman · Mengetahui faktor penyebab timbulnya permasalahan perumahan. · Merumuskan alternatif solusi untuk mengatasi permasalahan tersebut. 	Metode Survey dengan analisis kualitatif	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tipologi permasalahan perumahan berupa perumahan tidak sesuai mekanisme perijinan pembangunan perumahan, permasalahan site plan dan permasalahan fasilitas umum dan fasilitas sosial. 2. Sumber permasalahan yang terbesar adalah permasalahan yang disebabkan oleh pengembang perumahan yang tidak bertanggung jawab baik dalam penyelenggaraan jual beli perumahan, perijinan dan penyediaan fasilitas umum dan sosial. 3. Alternatif solusi penyelesaian dengan cara pemantauan dan pengendalian terhadap pelaksanaan pecah kapling dengan koordinasi antara Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dengan Pemerintah Daerah dan instansi terkait, sosialisai kebijakan tentang perijinan kepada masyarakat serta menerapkan Permendagri No.9 Tahun 2009 tentang pedoman penyerahan sarana, prasarana dan utilitas perumahan permukiman kepada pemerintah daerah.

Dengan memperhatikan penelitian sebelumnya maka perbedaan penelitian yang akan dilakukan terletak pada lokasi atau daerah yang berbeda dan tujuan penelitian. Terdapatnya perbedaan lokasi dan tujuan pencapaian dilaksanakannya penelitian ini, maka akan terdapat perbedaan pula dalam hasil penelitian yang akan diperoleh.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teoretis

1. Perkembangan Wilayah di Pinggiran Kota

Kota dikenal sebagai pusat pemerintahan, pusat perdagangan, pusat permukiman dan pusat sarana permukiman yang senantiasa berkembang secara dinamis. Lebih lanjut dijelaskan mengenai kawasan perkotaan dan perdesaan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang bahwa, kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi. Sedangkan kawasan perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi. Namun di wilayah pinggiran kota terjadi kombinasi antar kedua unsur perkotaan dan perdesaan sehingga muncul corak perkembangan permukiman desa pinggiran kota sebagai dampak dari perkembangan wilayah kota. Perkembangan secara dinamis ini mengakibatkan daerah yang langsung berbatasan dengan kota mendapat banyak pengaruh.

Perkembangan fungsi kota yang semakin tinggi intensitasnya dihadapkan pada keterbatasan lahan mengakibatkan sulitnya memperoleh lahan untuk mawadahi tuntutan kehidupan kota, sehingga perkembangan kota akhirnya mengarah ke wilayah di pinggiran kota. Yogyakarta sebagai salah satu kota dengan fenomena ini mengalami peningkatan penduduk pendatang secara konsisten dari dalam maupun dari luar kota yang menyebabkan peningkatan penduduk yang bermukim di pinggiran kota, akibatnya daerah yang berbatasan dengan Kota Yogyakarta menjadi daerah padat penduduk. Kota Yogyakarta sudah mengalami kejenuhan sebagai daerah tempat tinggal, Karena kejenuhan tersebut diperkirakan akan terjadi peningkatan jumlah penduduk ke desa–desa pinggiran kota (Sukamdi, dkk, 1992 dalam Sri Rum Giyarsih ,2012:2).

Perkembangan permukiman penduduk mempengaruhi kepadatan bangunan di pinggiran Kota Yogyakarta. Menurut Hadi Sabari Yunus (2008:221) penambahan luas lahan permukiman merupakan konsekuensi yang logis dari semakin bertambahnya jumlah penduduk secara alami maupun migrasi di wilayah pinggiran kota. Makin banyaknya pendatang baru makin tinggi pula tuntutan akan tempat tinggal. Tingginya tuntutan akan lahan permukiman di wilayah ini juga menimbulkan dampak negatif terhadap lahan pertanian yang semakin berkurang. Hal ini terjadi karena alih fungsi lahan pertanian untuk perumahan.

Menurut Arifin (2011:140) alih fungsi tanah pertanian untuk pembangunan perumahan disebabkan oleh 2 (dua) faktor internal dan

eksternal. Faktor internal terjadi karena adanya keinginan keluarga petani untuk menjual lahan pertanian dengan harga yang mahal, dengan berbagai tujuan yakni : (1). agar keluarga dapat membeli lahan pertanian yang lebih luas dan murah di desa lain; (2). agar keluarga dapat mengembangkan usaha perdagangan dan jasa di sektor non pertanian; (3). agar keluarga dapat membeli barang – barang konsumtif seperti kendaraan bermotor atau mobil dan diharapkan juga dengan adanya komplek perumahan baru akan membuat kehidupan desa lebih baik. Faktor eksternal disebabkan adanya tawaran harga yang mahal dari pengembang dan makelar serta adanya pengaruh dari kepala desa agar warga menjual lahan pertanian kepada pengembang.

Demikianlah dari waktu ke waktu wilayah pinggiran kota mengalami perubahan yang dinamis sebagai dampak tekanan dari dalam dan luar kota yang didasarkan pada kenyataan bahwa pertumbuhan penduduk dan kegiatan selalu diikuti oleh meningkatnya tuntutan akan ruang yang dimanfaatkan untuk tempat tinggal maupun tempat kegiatan.

2. Pembangunan Perumahan Permukiman

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 1 yang dimaksud dengan:

- a. perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman

- kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat;
- b. perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni;
 - c. kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan;
 - d. lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman;
 - e. permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

Dengan demikian pengertian perumahan dapat diartikan sebagai suatu kawasan tempat tinggal yang ditata secara fungsional berdasarkan satuan sosial, ekonomi, dan fisik tata ruang, yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan, umum, dan fasilitas sosial. Artinya, sebagian besar rumah menghadap secara teratur kearah kerangka jalan yang ada dan sebagian besar terdiri dari bangunan permanen, ber dinding

tembok, dan dilengkapi dengan penerangan listrik. Kerangka jalan bertingkat mulai dari jalan raya, jalan penghubung hingga jalan lingkungan atau lokal.

Salah satu dampak kombinasi dua unsur kota dan desa di kawasan pinggiran kota yakni tumbuhnya perumahan permukiman baru, sebagai perluasan dari pusat kota yang ada atau pembangunan baru pada lahan milik pribadi atau badan hukum, dengan dilengkapi berbagai ragam tipe rumah, sistem transportasi lokal yang berhubungan dengan daerah pusat kota yang ada. Perumahan permukiman baru tersebut tumbuh dan berkembang cenderung ke arah luar atau pada pinggiran kota yang masih memiliki ciri-ciri daerah perdesaan. Pertumbuhan perumahan permukiman yang tak terkendali telah menimbulkan berbagai permasalahan pertanahan seperti keterbatasan lahan yang berakibat pada konversi lahan pertanian, komersialisasi lahan pertanian, pembangunan tanpa ijin dan pembangunan yang tidak sesuai dengan tata ruang wilayah. Sebagaimana dikatakan Widodo Brontowiyono (2012:19) pertumbuhan tanpa kendali dari sektor perumahan telah menimbulkan banyak masalah. Problema pertanahan yang muncul seperti: penguasaan lokasi tanah strategis, kemudian dijual dengan harga yang tinggi; panjangnya daftar perantara jual beli tanah; permasalahan kepastian hak atas tanah; munculnya sertifikat ganda dan sengketa waris; dan proses pengurusan tanah dan izin pembangunan yang berbelit - belit yang berakibat sering terjadinya pembangunan tanpa ijin.

Problematika perumahan yang dilakukan oleh pengembang, menimbulkan kerugian dan keresahan bagi konsumen atau masyarakat serta kerugian pajak dan redistribusi bagi pemerintah. Selain itu pembangunan tanpa ijin dapat juga menimbulkan kerugian secara ekologis sehingga diperlukan upaya dari pihak-pihak terkait untuk mengatasi kemungkinan munculnya permasalahan perumahan pemukiman.

3. Perizinan Peruntukan dan Penggunaan Tanah

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Sleman No. 19 Tahun 2001 Pasal 2, Tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah bahwa setiap orang pribadi dan atau badan hukum yang menggunakan tanah untuk kegiatan pembangunan fisik dan atau untuk keperluan lain yang berdampak pada struktur ekonomi, sosial budaya dan lingkungan wajib memperoleh izin peruntukan penggunaan tanah dari Bupati. Pasal 3, Peraturan Daerah No. 19 Tahun 2001 Tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah juga menyatakan tanah yang dapat ditunjuk dalam izin peruntukan penggunaan tanah adalah tanah yang menurut rencana tata ruang yang berlaku diperuntukan bagi kegiatan pembangunan fisik dan atau untuk keperluan lain yang berdampak pada struktur ekonomi, sosial budaya, dan lingkungan. Dengan demikian setiap pembangunan fisik yang dilakukan diatas tanah harus memenuhi izin peruntukan penggunaan tanah karena dapat berdampak pada struktur ekonomi, sosial budaya, dan lingkungan

agar terjamin kepastian hukum dan keseimbangan dengan tata ruang dan kawasan.

a. Jenis Perizinan

Izin peruntukan penggunaan tanah (IPPT) terdiri atas:

1) Izin lokasi

Izin lokasi adalah izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki 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 modal, dengan batasan keluasan sebagai berikut:

- untuk usaha pertanian ≥ 25 Ha,
- untuk usaha non pertanian ≥ 1 Ha.

2) Izin Pemanfaatan Tanah

Izin pemanfaatan tanah adalah izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki orang pribadi dan atau badan yang akan melaksanakan kegiatan dan atau kegiatan yang mengakibatkan perubahan peruntukan tanah pada bangunan/usaha yang dilakukan, dengan batasan keluasan sebagai berikut:

- untuk usaha pertanian ≤ 25 Ha,
- untuk usaha non pertanian ≤ 1 Ha,
- untuk kegiatan bidang sosial dan keagamaan tanpa batasan keluasan

3) Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT)

Izin perubahan penggunaan tanah adalah izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki orang pribadi yang akan mengubah peruntukan tanah pertanian menjadi non pertanian guna pembangunan rumah tempat tinggal pribadi/perorangan, dengan ukuran seluas-luasnya 5.000 m² (lima ribu meter persegi). Diberikan secara bertahap per-600 m², untuk keluasaan lebih dari 600 m² dengan SKTBL. Surat Keterangan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat SKTBL adalah keterangan tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang berlaku untuk suatu lokasi tertentu untuk kegiatan pembangunan fisik yang tidak termasuk dalam obyek IPPT.

4) Izin Konsolidasi Tanah

Izin konsolidasi tanah adalah izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki kumpulan orang pribadi dan atau badan yang akan melaksanakan penataan kembali penguasaan tanah, penggunaan tanah, dan usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam, dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat/pemilik tanah pada lokasi tersebut untuk kepentingan umum sesuai tata ruang

5) Izin Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Izin penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum adalah izin peruntukan penggunaan tanah yang diperlukan oleh instansi pemerintah yang akan melaksanakan pengadaan tanah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum

4. Permasalahan Pembangunan Perumahan di Kabupaten Sleman.

Perkembangan perumahan di Kabupaten Sleman menunjukkan peningkatan dari tahun ke tahun. Pada tahun 2004 sampai dengan tahun 2009 tercatat lebih dari 700 lokasi perumahan yang berada di kabupaten Sleman. Berdasarkan data di Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah (DPPD) Kabupaten Sleman pada Tahun 2010 tercatat ada sebanyak 51 izin pemanfaatan tanah untuk perumahan di beberapa lokasi. Kemudian pada tahun 2011 dan tahun 2012 dikeluarkan sebanyak 33 dan 39 izin pemanfaatan tanah untuk perumahan. Lokasi perumahan diperkirakan juga akan bertambah di tahun 2013 karena beberapa permohonan dan izin yang masuk sedang dalam proses penyelesaian izinnya.

Namun pertumbuhan perumahan yang ada di Kabupaten Sleman justru menimbulkan persaingan bisnis antar pengembang yang tidak sehat. Pengembang berusaha memasarkan perumahannya dengan harga serendah mungkin tanpa memperhitungkan kualitas dan legalitasnya. Ini berarti bahwa belum semua pengembang berkomitmen dan konsisten untuk menyelesaikan perizinannya sampai tuntas sesuai dengan ketentuan yang

berlaku di Kabupaten Sleman. Mekanisme perizinan perumahan yang harus ditempuh secara berturut-turut adalah:

- a. IPPT (izin pemanfaatan tanah atau izin lokasi);
- b. Perolehan tanah;
- c. Penyusunan Dokumen Lingkungan yang disahkan pejabat yang berwenang, *site plan* yang disahkan pejabat yang berwenang;
- d. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) serta pecah sertifikat.

Tidak selesainya mekanisme perizinan perumahan ini menimbulkan banyak permasalahan dilapangan apabila lokasi perumahan sudah dibangun dan diperjualbelikan serta dihuni oleh konsumen. Secara sosial kondisi ini akan menimbulkan keresahan warga perumahan. Warga bisa merasa bahwa mereka menempati perumahan yang secara legalitas perizinannya tidak ada atau belum tuntas. Dampak yang langsung yang mereka terima adalah mereka membeli rumah namun tidak mendapatkan hak-haknya secara administrasi seperti IMB dan sertifikat hak atas tanah. Hak-hak lainnya yang tidak terpenuhi misalnya prasarana, sarana dan utilitas perumahan yang tidak sesuai dengan ketentuan dan berkualitas rendah (fasilitas umum dan fasilitas sosial).

Survey yang dilakukan oleh Dinas Pengendalian Pertanahan (DPPD) Kabupaten Sleman menunjukkan bahwa terdapat 55 (39%) lokasi perumahan bermasalah dari sejumlah 142 lokasi yang disurvei. Tipologi permasalahan perumahan tersebut berkisar pada:

- a. Ijin perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah;

- b. Perolehan tanah;
- c. Ijin *site plan* dan IMB;
- d. Ketidaksiesuaian dengan mekanisme perijinan.
- e. Ketersediaan fasilitas umum dan sosial yang kurang memadai.

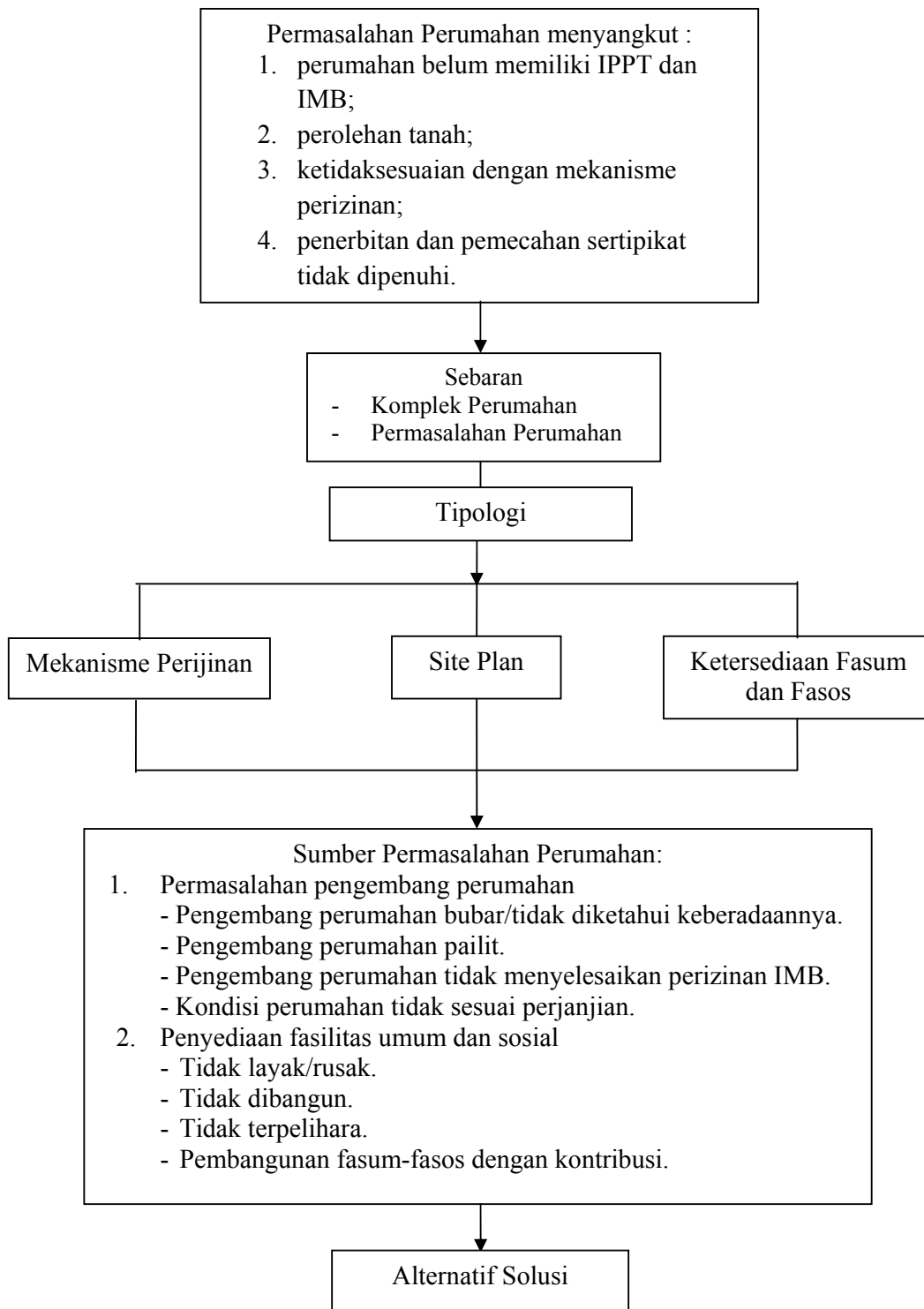
Pelanggaran dan permasalahan perumahan di atas, sebagian besar dilakukan oleh pengembang perumahan. Permasalahan perumahan yang disebabkan oleh pengembang mencapai 34.5%, kemudian disusul permasalahan ketersediaan fasum-fasos 27.5%, permasalahan berkenaan dengan PBB sebesar 7.7%, permasalahan sosial 2.8% dan 27,5% tidak diketahui (DPPD Sleman, 2012).

B. Kerangka Pemikiran

Hal yang melatarbelakangi kajian ini, yaitu adanya perkembangan perumahan permukiman di wilayah pinggiran kota, sebagai gejala perembetan kenampakan fisik kota ke arah luar yang awalnya merupakan daerah pertanian, kemudian terjadi perubahan guna tanah melalui konversi penggunaan tanah. Gejala fisik yang dapat dilihat dilapangan meliputi tingkat kepadatan penduduk dan berkembangnya perumahan permukiman baru. Adanya perkembangan perumahan permukiman di pinggiran kota memiliki dampak negatif yaitu ditandai dengan pertumbuhan tanpa kendali dari sektor perumahan permukiman. Contoh permasalahan perumahan permukiman di Kabupaten Sleman yang saat ini meresahkan konsumen dan sedang ditangani adalah : (1) perumahan yang dibeli belum memiliki IPPT (Izin

Peruntukan Penggunaan Tanah); (2). pengembang sudah mempunyai IPPT (Izin Peruntukan Penggunaan Tanah) namun belum menindaklanjuti perizinan yang lainnya termasuk IMB; (3) beberapa perumahan yang sudah terbangun dan dihuni sertifikatnya masih atas nama pemilik asal dan belum diproses lebih lanjut sesuai aturan; (4). beberapa perumahan dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang kurang memadai.

Guna mengkaji hal tersebut dilakukan proses observasi terhadap persebaran komplek perumahan khususnya pada Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta. Langkah selanjutnya penelitian mengenai persebaran permasalahan perumahan permukiman dengan wawancara langsung menggunakan kuisioner kepada penghuni perumahan. Kemudian dengan pendekatan melalui kajian teori berkaitan dengan legalitas bidang tanah ditentukan tipologi permasalahan perumahan. Langkah terakhir yakni, menyusun alternatif solusi dan kesimpulan sebagai kajian lebih lanjut serta sebagai umpan balik apakah hasil analisis sudah dapat menjawab pertanyaan penelitian. Berikut ini skema kerangka pikir penelitian.



Gambar 1. Skema Kerangka Pikir Penelitian

C. Pertanyaan Penelitian

Pola pikir untuk pemecahan sehubungan dengan latar belakang dan rumusan masalah, dirumuskan beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana persebaran permasalahan perumahan dan tipologi permasalahan perumahan di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman?
2. Apa penyebab munculnya permasalahan perumahan di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman?
3. Bagaimana alternatif solusi terhadap permasalahan perumahan permukiman di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman?

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian survey deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian deskriptif dapat diartikan sebagai proses pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan obyek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak. Pelaksanaan metode penelitian deskriptif tidak terbatas pada pengumpulan dan penyusunan data, tetapi meliputi juga analisis dan interpretasi tentang data tersebut, selain itu semua yang dikumpulkan memungkinkan menjadi kunci terhadap apa yang diteliti. Penelitian ini dilaksanakan untuk memperoleh gambaran perumahan permukiman yang taat asas dan perizinan maupun penyandang masalah perumahan permukiman tidak taat asas dan perizinan di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman.

Pendekatan kualitatif dipilih karena lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpulan induktif serta pada fenomena yang diamati, dengan menggunakan logika ilmiah. Ini bukan berarti bahwa analisis kualitatif tidak menggunakan dukungan data kuantitatif, tetapi penekanannya tidak pada pengujian hipotesis melainkan pada usaha menjawab pertanyaan penelitian melalui cara-cara berfikir ilmiah dan argumentative (Hadi Sabari Yunus,2010:314).

Mengingat penelitian ini meneliti tentang permasalahan perumahan dan melakukan analisis terhadap permasalahan dari aspek perizinan, maka parameter yang digunakan pada penelitian ini adalah sebaran perumahan, sebaran permasalahan perumahan dan tipologinya, legalitas atas tanah berupa perizinan dan keluhan konsumen.

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta. Secara administratif Kecamatan Gamping terdiri dari lima (5) desa yaitu Ambarketawang, Balecatur, Nogotirto, Trihanggo dan Banyuraden. Dipilihnya Kecamatan Gamping sebagai wilayah penelitian karena kawasan ini yang semula direncanakan bukan merupakan kawasan perkotaan dan terletak di wilayah pinggiran kota tetapi saat ini telah berkembang menjadi kawasan perkotaan, yang menunjukkan gejala percepatan pengurangan lahan persawahan yang terjadi tiga (3) desa yaitu Desa Banyuraden 4,7 % pertahun, Desa Nogotirto 5,4 % pertahun, Desa Trihanggo 0,6 % pertahun (Hadi Sabari Yunus,2008:228). Cepatnya pengurangan lahan persawahan di tiga (3) desa tersebut menandakan terjadi proses perubahan (konversi) lahan pertanian ke non pertanian yang ditandai dengan pertumbuhan kompleks perumahan dalam skala kecil yang menempati lokasi permukiman padat penduduk. Selain itu fenomena menarik yang terjadi di lokasi penelitian ini adalah maraknya promosi penawaran penjualan perumahan oleh

pengembang berupa perumahan bersertipikat hak milik dengan akses yang dekat dengan kota namun tanpa perijinan yang lain seperti ijin pemanfaatan tanah (IPT) dan ijin mendirikan bangunan (IMB). Konsekuensi dari promosi penjualan perumahan seperti ini mengakibatkan status bidang tanah perumahan tersebut legal, tetapi bangunan rumah berikut kawasan perumahannya illegal. Dalam hal ini jelas pihak konsumen yang paling dirugikan.

Oleh karena itu unit penelitian permasalahan perumahan ini yaitu kompleks perumahan yang tersebar di tiap desa dalam wilayah administrasi Kecamatan Gamping. Metode sampel yang digunakan yaitu *purposive sampling*. Penekanan metode penelitian *purposive sampling* ini adalah pada karakter anggota sampel yang karena pertimbangan mendalam dianggap/diyakini oleh peneliti akan benar – benar mewakili karakter populasi/subpopulasi (Hadi Sabari Yunus,2010:302).

C. Jenis dan Sumber Data

Pada dasarnya terdapat dua jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu meliputi:

1. Data Primer yang dikumpulkan pada penelitian ini adalah data hasil observasi lapangan dan wawancara dengan para Informan. Data hasil observasi lapangan berupa data koordinat persebaran tiap unit penelitian. Pada penelitian ini sumber data primer lainnya yang diperoleh melalui wawancara kepada pihak – pihak sebagai berikut:

- a. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;
- b. Kepala Sub Seksi Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;
- c. Staf bagian informasi Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah Kabupaten Sleman;
- d. Staf bagian tata bangunan dan lingkungan Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman;
- e. Penghuni Komplek Perumahan di wilayah Kecamatan Gamping (terlampir).

Dari data primer ini, kemudian dapat dijadikan sebagai bahan menjawab rumusan masalah.

2. Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui pihak lain tidak langsung dari subyek peneliti. Data sekunder biasanya berwujud dokumentasi atau data laporan yang ada. Data sekunder dalam penelitian ini berasal dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah Sleman, Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman, Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah Kabupaten Sleman dan data instansi lain yang mendukung penelitian ini.

Pada penelitian ini sumber data sekunder yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- a. Daftar Penerbitan Ijin Pemanfaatan Tanah dan Ijin Lokasi Tahun 2004 – 2012 di Kabupaten Sleman;
- b. Daftar Penerbitan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 2004 – 2012 di Kabupaten sleman;
- c. Data Inventarisasi Permasalahan Perumahan Kabupaten Sleman Tahun 2012.
- d. Rekomendasi Bupati atas Pecah Bidang Tanah baik untuk jual beli maupun waris.

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Metode Wawancara

Wawancara (*interview*) adalah situasi peran antar-pribadi bertatap muka, ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian, kepada seseorang yang diwawancara atau responden (Kerlinger, 2000: 770). Pada penelitian ini, wawancara ditujukan kepada:

- a. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;
- b. Kepala Sub Seksi Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;

- c. Staf bagian informasi Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah Kabupaten Sleman
- d. Staf bagian tata bangunan dan lingkungan Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman ;
- e. Penghuni Komplek Perumahan di wilayah Kecamatan Gamping.

Dalam melakukan wawancara, peneliti menggunakan wawancara semiterstruktur, dimana pihak yang diajak wawancara diminta pendapat serta saran-sarannya. Penelitian ini menggunakan panduan wawancara dan quisioner yang dapat dilihat pada lampiran.

2. Metode Dokumentasi

Metode Dokumentasi dilakukan dengan cara melakukan tinjauan dan pengumpulan data dan telaah pustaka, dimana dokumen-dokumen dianggap menunjang dan relevan dengan permasalahan yang diteliti berupa buku-buku, peraturan perundang-undangan, serta dokumen-dokumen yang terkait dengan penelitian.

3. Observasi lapangan,

Observasi lapangan merupakan kegiatan yang dilakukan dengan mengamati secara langsung dari objek yang ditinjau. Teknik observasi visual dilakukan untuk memperoleh data yang bersifat kualitatif sebagai dasar melakukan analisis. Hasil observasi lapang berupa data koordinat persebaran unit penelitian (kompleks perumahan) yang tersebar di lima desa di Kecamatan Gamping serta

merekam dengan menggunakan kamera foto keadaan sebenarnya atas oyek yang diteliti. Pengumpulan data fisik dengan merekam kondisi di lapangan dan dilengkapi dengan data dari informan akan dijadikan dasar untuk melakukan analisis secara spasial.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat disimpulkan bahwa data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dapat disajikan dalam tabel berikut :

Tabel 2. Jenis Data, Sumber Data, Teknik Pengumpulan Data, Alat Pengumpulan Data dan Kegunaan Data

Jenis Data	Sumber Data	Teknik Pengumpulan Data	Alat Pengumpul Data	Kegunaan Data
1	2	3	4	5
<u>Primer:</u> - Terkait Permasalahan Perumahan di Kabupaten Sleman - Terkait Upaya Pengendalian Permasalahan Perumahan di Kabupaten Sleman - Terkait Permasalahan Perumahan yang dialami oleh Konsumen / Masyarakat	- Pejabat serta Staf di DPPD Kabupaten Sleman - Pejabat dan Staf di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sda Penghuni/Pemilik Perumahan	Wawancara Wawancara Wawancara	Panduan Wawancara dan Alat Tulis Panduan Wawancara dan Alat Tulis Quisioner dan Alat Tulis	Untuk menjawab perumusan masalah yaitu bagaimanakah permasalahan perumahan ditinjau dari aspek pertanahan dan perizinan di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman? sda sda

1	2	3	4	5
<u>Sekunder:</u> - Gambaran Umum Lokasi Penelitian - Data luas dan letak perubahan penggunaan tanah dari pertanian menjadi non pertanian. - Data jumlah bidang yang didaftar dan ditolak atau diterima izin perubahan penggunaan tanahnya. - Data jumlah bidang tanah yang mengalami perubahan penggunaan tanah dari pertanian menjadi non pertanian - Surat izin perubahan penggunaan tanah yang telah diterbitkan oleh Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah	Badan Pusat Statistik, Kantor Desa, Kantor Kecamatan Kantor Pertanahan kabupaten sleman, Dinas Pertanian kabupaten Sleman Kantor Pelayanan Perijinan Kabupaten Sleman,DPPD Kantor Pertanahan Kabupaten sleman, Dinas Pertanian Kabupaten sleman DPPD Kabupaten Sleman	Studi Dokumen Sda Sda Sda Sda	Alat Tulis dan Laptop Sda Sda Sda Sda	Sda Sda Sda Sda Sda

1	2	3	4	5
<ul style="list-style-type: none"> - Data inventarisasi pengaduan permasalahan perumahan di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman - Peta Administrasi Wilayah Kecamatan gamping Kabupaten Sleman, Peta Penggunaan Tanah 	<p style="text-align: center;">Sda</p> <p>Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Sleman, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman</p>	<p style="text-align: center;">Sda</p> <p style="text-align: center;">Sda</p>	<p style="text-align: center;">Sda</p> <p style="text-align: center;">Sda</p>	<p style="text-align: center;">Sda</p> <p style="text-align: center;">Sda</p>

E. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan yaitu teknik analisis spasial. Teknik analisis spasial merupakan sekumpulan metoda untuk menemukan dan menggambarkan tingkatan/pola dari sebuah fenomena spasial, sehingga dapat dimengerti dengan lebih baik. Metode yang digunakan sangat bervariasi, mulai observasi visual sampai ke pemanfaatan data angka-angka yang diperoleh sebagai bahan untuk menginterpretasikan bentuk-bentuk hubungan tertentu dan pengaruh elemen lingkungan terhadap gejala-gejala yang diamati untuk menjawab pertanyaan penelitian yang telah dirumuskan (Nazir,1983 dalam Yunus,2010:314).

Menganalisis permasalahan dilakukan dengan menggunakan hasil wawancara beberapa pihak serta didukung dengan data berupa laporan inventarisasi permasalahan perumahan di Kabupaten Sleman, yang dapat dijadikan contoh dalam observasi lapangan. Kedua hasil tersebut kemudian dirangkum menjadi suatu uraian. Menganalisis sebaran permasalahan perumahan diawali dengan data hasil wawancara serta dokumentasi yang disesuaikan dengan tipologi permasalahan, dilanjutkan dengan menganalisis apa yang menjadi faktor penyebab permasalahan. Kemudian dari hasil analisa tersebut disusun suatu rumusan alternatif solusi dan kesimpulan.

F. Jadwal Penelitian

Jadwal penelitian dimulai dari persiapan proposal sampai dengan ujian skripsi dapat dilihat pada lampiran 1. Adapun dari beberapa jadwal ternyata ada beberapa yang pelaksanaannya terlambat. Hal tersebut dapat dilihat pada kegiatan pendaftaran seminar, dimana terjadi keterlambatan karena peneliti membutuhkan bimbingan yang lebih intensif dari dosen pembimbing dalam hal penyusunan dan pengolahan data hasil penelitian agar hasil lebih maksimal.

BAB IV

GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

A. Letak, Luas dan Batas Wilayah Kecamatan Gamping

Kecamatan Gamping terletak sekitar 6 km dari kota propinsi ke arah barat, atau sekitar 13 km ke arah barat daya dari Kabupaten Sleman. Luas Wilayah Kecamatan Gamping adalah 29,25 km², dengan desa terluas adalah Desa Balecatur dengan luas 9,86 km² (27,52%) dari luas wilayah Kecamatan Gamping. Luas wilayah Kecamatan Gamping dapat dilihat pada Tabel 3 berikut ini:

Tabel 3: Luas Wilayah Kecamatan Gamping Menurut Desa

No	Desa	Luas Wilayah (km ²)
1	Balecatur	9,86
2	Ambarketawang	6,28
3	Banyuraden	4,00
4	Nogotirto	3,49
5	Trihanggo	5,62
	Jumlah	29,25

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman 2012

Perbatasan wilayah Kecamatan Gamping sebagai berikut:

- sebelah utara : Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman;
- sebelah timur : Kecamatan Jetis Kota Yogyakarta, Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul;
- sebelah barat : Kecamatan Sedayu Kabupaten Bantul, Kecamatan Godean Kabupaten Sleman;

sebelah selatan : Kecamatan Sedayu Kabupaten Bantul.

Secara geografis Kecamatan Gamping dilalui jalan negara dari Yogyakarta menuju Purworejo yang merupakan jalur menuju Jakarta melalui jalur selatan. Jalur ini merupakan peluang perkembangan wilayah dalam memberikan pelayanan bagi pelaku pergerakan yang melalui jalan ini.

Pembagian administrasi, Kecamatan Gamping terbagi menjadi 5 desa, 59 pedukuhan, 187 RW dan 542 RT. Jumlah RT terbanyak berada di Desa Nogotirto sebanyak 137 RT, sedangkan Desa Balecatur memiliki jumlah dusun terbanyak yaitu 18 dusun. Menurut klasifikasi Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman, semua desa masuk dalam klasifikasi daerah perkotaan. Nogotirto adalah wilayah di Kecamatan Gamping yang memiliki ciri – ciri kekotaan. Jumlah dusun, RW, dan RT per Desa di Kecamatan Gamping dapat dilihat pada Tabel 4 berikut ini:

Tabel 4: Jumlah Dusun, RW, dan RT per Desa di Kecamatan Gamping

No	Desa	Dusun	RW	RT
1.	Balecatur	18	38	117
2.	Ambarketawang	13	38	115
3.	Banyuraden	8	22	75
4.	Nogotirto	8	54	137
5.	Trihanggo	12	35	98
	Jumlah	59	187	542

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman 2012.

B. Kepadatan Penduduk

Menurut hasil sensus penduduk, jumlah penduduk pada Mei Tahun 2010 tercatat 96.820 jiwa. Jumlah terbesar di Desa Ambarketawang sekitar

22,73 % dari total penduduk Kecamatan Gamping, sementara jumlah penduduk terkecil adalah Desa Nogotirto. Jika melihat perkembangan dari Tahun 1990 sampai dengan Tahun 2010, maka jumlah penduduk Kecamatan Gamping selalu meningkat. Hasil sensus penduduk di Kecamatan Gamping dari Tahun 1990, 2000, dan 2010 dapat dilihat pada Tabel 5 dibawah ini..

Tabel 5: Jumlah Penduduk Hasil Sensus Penduduk di Kecamatan Gamping, Tahun 1990, 2000 dan 2010

No	Desa	1990	2000	2010
1	Balecatur	11.401	15.662	19.618
2	Ambarketawang	13.770	17.232	22.003
4	Banyuraden	11.004	14.066	18.208
5	Nogotirto	13.280	16.079	19.135
6	Trihanggo	10.737	13.173	17.856
	Jumlah	60.192	76.212	96.820

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman 2012

Kepadatan penduduk di Kecamatan Gamping pada Tahun 2010 adalah 3.310 Km². Desa Nogotirto adalah desa terpadat dengan tingkat kepadatan penduduk 5.483 jiwa per Km², sedangkan yang terendah Desa Balecatur dengan kepadatan 1.990 jiwa per Km². Tingginya tingkat kepadatan penduduk di Desa Nogotirto dikarenakan jumlah penduduk yang terus meningkat karena masuknya pendatang dan menetap di wilayah ini, sementara luas wilayah Desa Nogotirto adalah yang terkecil di Kecamatan Gamping. Desa Balecatur yang memiliki kepadatan penduduk terendah adalah wilayah yang luas dengan luas sawah terluas. Data tingkat kepadatan penduduk per desa dapat dilihat pada Tabel 6 dibawah ini:

Tabel 6: Tingkat Kepadatan Penduduk per Km² per Desa Hasil Sensus Penduduk Tahun 2010 di Kecamatan Gamping

No	Desa	Jumlah Penduduk	Luas wilayah (Km ²)	Kepadatan penduduk (jiwa/km ²)
1	Balecatur	19.618	9,86	1.990
2	Ambarketawang	22.003	6,28	3.504
3	Banyuraden	18.208	4,00	4.552
4	Nogotirto	19.135	3,49	5.483
5	Trihanggo	17.856	5,62	3.177
	Jumlah	96.820	29,25	3.310

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman 2012

Jika dibandingkan dengan tahun 2000, kepadatan penduduk seluruh desa di Kecamatan Gamping terlihat mengalami peningkatan pada tahun 2010. Hal ini seiring pertambahan penduduk yang terjadi di semua wilayah di kecamatan Gamping.

C. Penggunaan Tanah

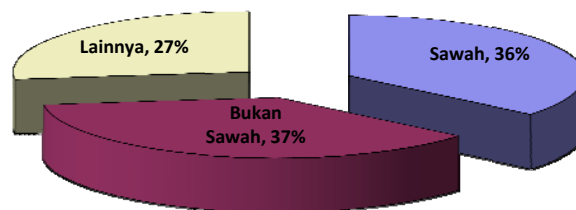
Luas wilayah Kecamatan Gamping 29,25 km², dengan luas sawah 1.045,7 ha, tanah bukan sawah atau ladang dan permukiman serta perkantoran 1.095 ha dan lainnya seperti lapangan, jalan, sungai, kuburan, dan sebagainya sekitar 784 ha. Wilayah selatan merupakan perbukitan yang hanya bisa ditanami pohon tahunan, sebagian adalah ladang untuk tanaman palawija, hortikultura berupa sayuran dan sebagian besar tanaman perkebunan rakyat. Secara rinci luas wilayah, luas sawah, bukan sawah dan lainnya di Kecamatan Gamping dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 7: Luas Wilayah, Luas Sawah, Bukan Sawah dan Lainnya di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman

No	Desa	Luas wilayah(ha)	Sawah (ha)	Bukan Sawah (ha)	Lainnya (ha)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Balecatur	986	306,6	497,6	181,8
2	Ambarketawang	628	201,5	243,4	183,1
3	Banyuraden	400	105,3	153,3	141,4
4	Nogotirto	349	142,8	140,7	65,5
5	Trihanggo	562	289,5	60,0	212,2
	Jumlah	2.925	1.045,7	1.095,0	784,0

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman 2012

Proporsi lahan sawah 36% lahan bukan sawah 37% yaitu lahan untuk permukiman dan perkantoran, sedangkan lahan lainnya yang meliputi lahan untuk jalan, sungai, kuburan dan lain-lain sekitar 27 %. Berikut persentase penggunaan lahan di Kecamatan Gamping.



Gambar 2. Persentase Penggunaan Tanah di Kecamatan Gamping

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman 2012

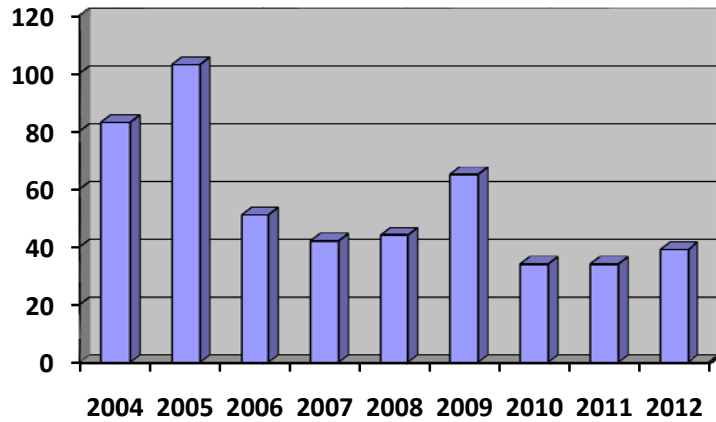
Kecamatan Gamping merupakan wilayah yang berpotensi sebagai daerah pengembangan permukiman. Terlihat tumbuhnya perumahan-perumahan baru yang dibangun oleh pengembang. Hal ini memicu terjadinya konversi lahan dan mengakibatkan proporsi lahan sawah

semakin menyusut di masa yang akan datang, tergantikan oleh kegiatan ekonomi lain. Penataan lahan menjadi tantangan tersendiri oleh pemerintah. Masyarakat perlu juga diajak untuk berperan dalam melestarikan alam dan memanfaatkan lahan yang belum digunakan secara optimal.

D. Perkembangan Perumahan di Kabupaten Sleman

Lokasi perumahan di Kabupaten Sleman diperkirakan akan bertambah di tahun 2013, hal ini disebabkan banyaknya permohonan dan izin perumahan yang masuk dan sedang dalam proses penyelesaian izinnnya pada Kantor Pelayanan Perijinan Kabupaten Sleman. Berdasarkan survey pada Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah Kabupaten Sleman, jumlah perumahan di Kabupaten Sleman terus mengalami peningkatan. Sejak tahun 2004 sampai dengan tahun 2009 tercatat terdapat 700 lokasi perumahan yang berada di Sleman. Pada tahun 2010 tercatat ada sebanyak 51 izin pemanfaatan tanah untuk perumahan di beberapa lokasi. Pada tahun 2011 dikeluarkan sebanyak 33 izin pemanfaatan tanah untuk perumahan, sebanyak 25 buah merupakan lokasi perumahan baru.

Berdasarkan survey pada Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah (DPPD) Kabupaten Sleman, jumlah kompleks perumahan berdasarkan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah yang dikeluarkan dari tahun 2004 sampai 2012 dapat dilihat pada grafik dibawah ini:



Gambar 3. Grafik Jumlah Perumahan dari Tahun 2004

Sumber. DPPD Kabupaten Sleman Tahun 2012

Dari data grafik di atas dapat dilihat jumlah penerbitan izin peruntukan penggunaan tanah untuk perumahan tertinggi terjadi pada Tahun 2004 dan 2005, sedangkan pada Tahun 2006 sampai 2007 terjadi penurunan jumlah penerbitan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah untuk perumahan. Penyebab penurunan tersebut dikarenakan bencana gunung Merapi namun untuk tahun berikutnya jumlah perkembangan perumahan rata – rata sekitar 30-50 permohonan perijinan perumahan pertahun.

BAB V

PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN

A. Kebijakan Perumahan di Kabupaten Sleman

Pengembangan perumahan di Kabupaten Sleman diatur dalam Peraturan Bupati Sleman Nomor 11 Tahun 2007 tentang Pengembangan Perumahan. Berikut ini ketentuan pengembangan perumahan di Kabupaten Sleman:

1. Tujuan pengembangan perumahan adalah:
 - a. memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional;
 - b. memberi arah pertumbuhan bisnis perumahan, melestarikan kawasan lindung dan konservasi sesuai dengan RTRW;
 - c. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya dan bidang-bidang lain;
 - d. melindungi masyarakat dan konsumen perumahan.
2. Jenis pengembangan perumahan
 - a. pengembangan perumahan di kawasan perkotaan;
 - b. pengembangan perumahan di kawasan perdesaan;
 - c. pengembangan rumah susun.
3. Pembagian kawasan
 - a. Kawasan perkotaan meliputi:

- 1) Kecamatan Gamping: Desa Trihanggo, Ambarketawang, Banyuraden, Nogotirto, Balecatur;
- 2) Kecamatan Godean: Desa Sidoarum;
- 3) Kecamatan Mlati: Desa Sinduadi, Sendangadi, Sumberadi, Tlogoadi, Tirtoadi;
- 4) Kecamatan Depok: Desa Maguwoharjo, Condongcatur, Caturtunggal;
- 5) Kecamatan Berbah: Desa Kalitirto;
- 6) Kecamatan Kalasan: Desa Purwomartani;
- 7) Kecamatan Ngemplak: Desa Wedomartani;
- 8) Kecamatan Ngaglik: Desa Sariharjo, Minomartani;
- 9) Kecamatan Sleman: Desa Tridadi.

Untuk pengembangan perumahan di daerah perkotaan yang belum diatur dalam rencana detail tata ruang dan atau rencana tata ruang yang lebih rinci, harus memenuhi ketentuan:

Tabel 8: Ketentuan Pengembangan Perumahan di Daerah Perkotaan

No	Ketentuan	Kawasan Budidaya	
		Kawasan Resapan Air	Diluar Kawasan Resapan Air
1	Kavling minimal	200 m ²	125 m ²
2	KDB maksimum	40 %	50 %
3	KTLK maksimum	70%	80%
4	KTLL maksimum	60%	70%

Keterangan:

KDB (Koefisien Dasar Bangunan) adalah koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dengan persil/ kavling.

KTLK (Koefisien Tutupan Lahan Kavling) adalah perbandingan antara luas bangunan dan bangunan gedung yang menutup tanah terhadap luas kavling.

KTLL (Koefisien Tutupan Lahan Lingkungan) adalah perbandingan antara luas bangunan dan bangunan gedung yang menutup tanah terhadap luas lahan perumahan.

4. Kawasan perdesaan, adalah desa-desa diluar kawasan perkotaan.

Untuk pengembangan perumahan di daerah perdesaan yang belum diatur dalam rencana detail tata ruang dan atau rencana tata ruang yang lebih rinci, harus memenuhi ketentuan:

Tabel 9: Ketentuan Pengembangan Perumahan Di Daerah Perdesaan

No	Ketentuan	Kawasan Budidaya	
		Kawasan Resapan Air	Diluar Kawasan Resapan Air
1	Kavling minimal	500 m ²	200 m ²
2	KDB maksimum	30 %	40 %
3	KTLK maksimum	60%	70%
4	KTLL maksimum	60%	70%

5. Persyaratan lokasi pengembangan perumahan.

Lokasi pengembangan perumahan harus memenuhi persyaratan teknis antara lain:

- a. sesuai dengan rencana tata ruang;
- b. tidak terletak di kawasan hutan lindung dan atau situs purbakala;
- c. memiliki aksesibilitas jalan:

- 1) sekurang-kurangnya jalan lokal untuk luas perumahan sampai dengan 150.000 m²;
 - 2) sekurang-kurangnya jalan kolektor sekunder untuk luas perumahan lebih dari 150.000 m².
- d. terdapat potensi air bersih dan jaringan listrik;
 - e. luas lahan kurang dari 1 ha harus menempel dengan permukiman penduduk atau terpisah oleh sarana dan atau prasarana lingkungan;
 - f. jalan masuk utama tidak berhubungan langsung dengan jalan arteri atau kolektor primer.
6. Kualifikasi pengembang.

Persyaratan pengembang yang bisa melakukan pembangunan perumahan antara lain:

- a. berbetuk badan hukum (PT, yayasan, koperasi);
- b. dalam akta pendiriannya bertindak sebagai pengembang bagi PT;
- c. bagi yayasan dan koperasi dalam AD dan ART bertujuan menyediakan perumahan bagi anggotanya;
- d. pengesahan sebagai badan hukum dari kementerian hukum dan hak asasi manusia bagi Perseroan Terbatas (PT) dan yayasan, dan dari kementerian koperasi dan usaha kecil dan menengah bagi koperasi;
- e. setiap pengembang perumahan harus memiliki sertipikat pengembang perumahan yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang dan atau tergabung dalam asosiasi pengembang perumahan yang sah menurut

peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti: Real Estate Indonesia.

7. Kewajiban pengembang

Kewajiban pengembang dalam pembangunan perumahan antara lain:

- a. memenuhi seluruh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam pengembangan perumahan;
- b. mengurus perizinan sampai final;
- c. memenuhi hak-hak konsumen perumahan;
- d. menyediakan sarana dan prasarana lingkungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- e. menyerahkan sarana dan prasarana lingkungan dalam kondisi baik beserta bukti dokumen kelengkapannya.

8. Pemasaran perumahan

Sebelum perumahan dipasarkan pengembang wajib mendapatkan rekomendasi dari Instansi yang berwenang.

B. Mekanisme Pembangunan Perumahan oleh Pengembang

Perizinan dan ketentuan yang wajib dilakukan oleh pengembang perumahan adalah:

1. Izin lokasi atau izin pemanfaatan tanah sesuai dengan luasannya (Perda 19 Tahun 2001).

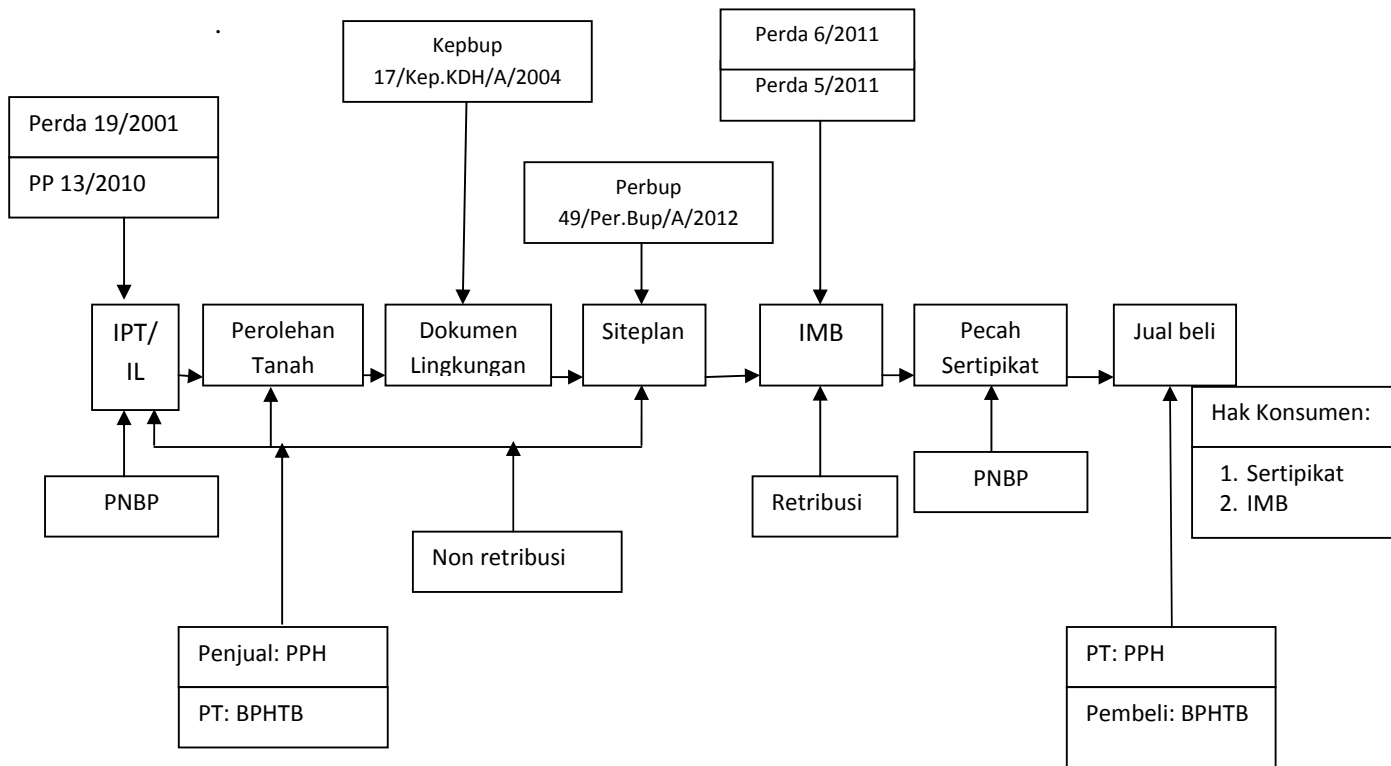
Untuk izin lokasi perlu pertimbangan teknis pertanahan dari BPN yang membutuhkan biaya (PP 13 Tahun 2010 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak di BPN).

2. Perolehan tanah:

- a. Perolehan tanah yaitu proses pelepasan hak atas tanah dari kepemilikan pribadi kepada negara dan berhak dimohon oleh PT untuk menjadi Hak Guna Bangunan (HGB). Pelepasan hak atas tanah dapat dilaksanakan dihadapan notaris untuk tanah yang sudah bersertipikat atau dihadapan kepala Kantor Pertanahan untuk yang sudah bersertipikat maupun belum.
 - b. Setiap pengembangan perumahan tanah harus terlebih dulu menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT.
 - c. Tanah yang statusnya masih sawah/ tegalan dibutuhkan pertimbangan teknis pertanahan dari BPN, sesuai dengan PP Nomor 13 Tahun 2010 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak.
 - d. Dalam proses perolehan tanah ada PPH penjualan atas tanah yang harus dibayar oleh pemilik tanah, dan dalam permohonan HGB oleh PT ada BPHTB yang harus ditanggung oleh PT.
3. Penyusunan dokumen lingkungan dan disahkan pejabat yang berwenang; (Keputusan Bupati Sleman Nomor 17/Kep.KDH/A/2004)
4. Penyusunan *site plan* dan disahkan pejabat yang berwenang;
- a. Penyusunan *site plan* harus memenuhi ketentuan dalam Peraturan Bupati Sleman Nomor 49/Per.Bup/2012 tentang Juklak Perda Nomor 5 Tahun 2011;

- b. *Site plan* disahkan apabila tanah telah dikuasai sepenuhnya oleh PT dalam bentuk HGB atas nama PT,
 - c. *Site plan* menjadi dasar penerbitan IMB dan pemecahan sertipikat.
5. Izin mendirikan bangunan; (Perda No. 5 Tahun 2011)
- a. IMB dapat diberikan apabila siteplan telah disahkan;
 - b. IMB menjadi syarat untuk pemecahan tanah;
 - c. IMB ada biaya retribusi; (Perda No. 6 Tahun 2011)
 - d. IMB terbit per bidang tanah atas nama PT, setelah jual beli kepada perorangan bisa dibalik nama perorangan.
6. Pemecahan sertipikat;
- a. Sertipikat HGB atas nama PT dipecah per bidang tanah masih atas nama PT;
 - b. Sertipikat kavling atas nama PT baru bisa diperjualbelikan dalam bentuk HGB ke perorangan dan dalam kurun waktu tertentu oleh perorangan bisa ditingkatkan haknya menjadi Hak Milik (HM).

Untuk lebih jelasnya Proses perizinan tersebut dapat dilihat pada gambar 4 di halaman berikut:

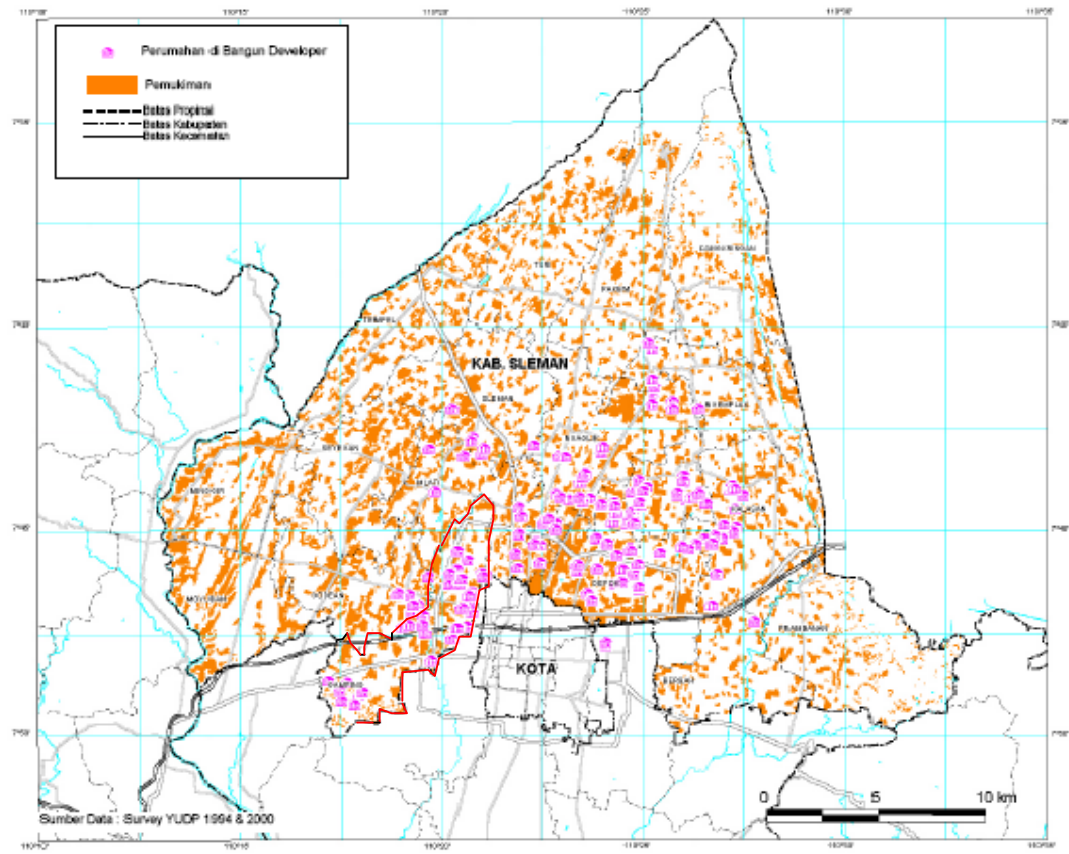


Gambar 4. Mekanisme Pengembangan Perumahan di Kabupaten Sleman

C. Jumlah dan Sebaran Perumahan

Pertumbuhan perumahan di Kabupaten Sleman cukup tinggi, pada tahun 2004 dibentuk suatu badan pemerintah untuk mengurus perizinan dan mengendalikan penggunaan lahan, yang dikenal dengan Badan Pengendalian Pertanahan Daerah (BPPD). Pada tahun 2005 Kabupaten Sleman mengalami pertumbuhan pembangunan perumahan yang sangat besar. Kejadian gempa bumi pada tahun 2006 sempat membuat pengembangan perumahan di Yogyakarta mengalami penurunan. Namun sekarang iklim investasi di Kabupaten Sleman secara umum telah pulih.

Pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman rata-rata dilakukan oleh pengembang perumahan. Pada umumnya karakteristik perumahan yang dibangun adalah perumahan dalam jumlah unit kecil. Faktor-faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan dalam skala kecil adalah faktor luas tanah yang diperoleh para pengembang perumahan dan faktor pembiayaan yang terbatas. Pembangunan perumahan-perumahan skala kecil ini biasanya mengisi lahan-lahan kosong yang terletak di daerah permukiman warga, terutama pada daerah-daerah perkotaan dengan kepadatan bangunan yang relatif tinggi. Berikut peta persebaran perumahan dan permukiman di Kabupaten Sleman pada tahun 2004.



Gambar 5: Peta sebaran perumahan dan permukiman di Kabupaten Sleman tahun 2004

Sumber: Laporan penelitian Disti A Kusuma, dkk. Tahun 2008, Fakultas Teknik Universitas Gajah Mada Yogyakarta.

Berdasarkan peta sebaran diatas dapat dilihat wilayah sekitar Perkotaan Yogyakarta menjadi incaran dari pengembang perumahan. Hal ini disebabkan lokasinya cukup strategis, tidak jauh dari pusat perekonomian dan pendidikan perkotaan Yogyakarta dan jaringan transportasi yang baik juga mendukung akses dan mobilitas masyarakat dari dan menuju kawasan ini. Berdasarkan survey pada Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah Kabupaten Sleman jumlah perumahan yang tersebar di seluruh kecamatan dalam wilayah Kabupaten Sleman sebagai berikut:

Tabel 10: Sebaran Perumahan Berdasarkan Data IPPT Tahun 2004-2012 di Kabupaten Sleman

No	Kecamatan	Desa	Jumlah
1	2	3	4
1.	Depok	Condongcatur	40
		Caturtunggal	40
		Maguwoharjo	29
2.	Ngaglik	Sariharjo	43
		Sardonoharjo	35
		Sinduharjo	20
		Sukoharjo	9
		Minomartani	7
		Donoharjo	5
3.	Mlati	Sendangadi	32
		Sinduadi	24
		Sumberadi	7
		Tlogoadi	10
4.	Gamping	Banyuraden	22
		Trihanggo	18
		Nogotirto	12
		Ambarketawang	9
		Balecatur	5
5.	Kalasan	Purwomartani	30
		Tirtomartani	4
		Tamanmartani	6
6.	Godean	Sidoarum	12
		Sidokarto	9
		Sidomoyo	6
7.	Ngemplak	Wedomartani	20
		Umbulmartani	2
		Widodomartani	1
8.	Sleman	Tridadi	5
		Caturharjo	4
		Trimulyo	3
		Pandowoharjo	1
		Triharjo	1

1	2	3	4
9.	Berbah	Kalitirto	9
		Tegaltirto	4
		Sendangtirto	3
		Jogotirto	1
10.	Tempel	Margorejo	3
11.	Seyegan	Margodadi	1
		Margomulyo	1
12	Pakem	Harjobinangun	1
Jumlah Perumahan 2004-2012			495

Sumber : DPPD Kabupaten Sleman Tahun 2012

Kecamatan Gamping sebagai bagian dari wilayah administrasi Kabupaten Sleman juga termasuk dalam kawasan aglomerasi Kota Yogyakarta. Lokasi yang tidak jauh dari pusat perekonomian dan pendidikan perkotaan Yogyakarta serta didukung dengan geografis kawasan yang baik dan kontur yang cocok untuk kawasan perumahan menyebabkan lokasi ini sangat strategis dan menjadi incaran pengembang perumahan.

Jumlah dan sebaran perumahan berdasarkan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah yang dikeluarkan DPPD Kabupaten Sleman dari tahun 2004 sampai dengan tahun 2012 untuk wilayah Kecamatan Gamping dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 11: Jumlah Sebaran Perumahan Berdasarkan Data IPPT Th.2004-2012

No	Kecamatan	Desa	Jumlah
1	Gamping	Banyuraden	22
		Trihanggo	18
		Nogotirto	12
		Ambarketawang	9
		Balecatur	5
Jumlah Perumahan 2004-2011			66

Sumber : DPPD Kabupaten Sleman Tahun 2012

Tabel 12: Sebaran Perumahan Tiap Kelurahan di Kecamatan Gamping Berdasarkan Rekapitulasi Data IPPT Tahun 2004 – 2012.

No	Kelurahan/Desa	Padukuhan	Jumlah perumahan
1	Banyuraden	Banyumeneng	5
		Somodaran	3
		Patran	4
		Cokrowijayan	2
		Modinan	2
		Dukuh	3
		Dawangan	2
		Nglempong	1
		Jumlah	22
2	Nogotirto	Ponowaren	1
		Karangtengah	6
		Kwarasan	2
		Guyangan	1
		Nogosaren	1
		Kajor	1
		Jumlah	12
3	Trihanggo	Biru	2
		Jambon	2
		Mejing Wetan	3
		Panggungan	4
		Kedon	1
		Baturan	4
		Nusupan	2
		Jumlah	18
4	Ambarketawang	Patukan	2
		Gamping Kidul	3
		Mejing Lor	2
		Mejing	1
		Tlogo	1
		Jumlah	9

Bersambung

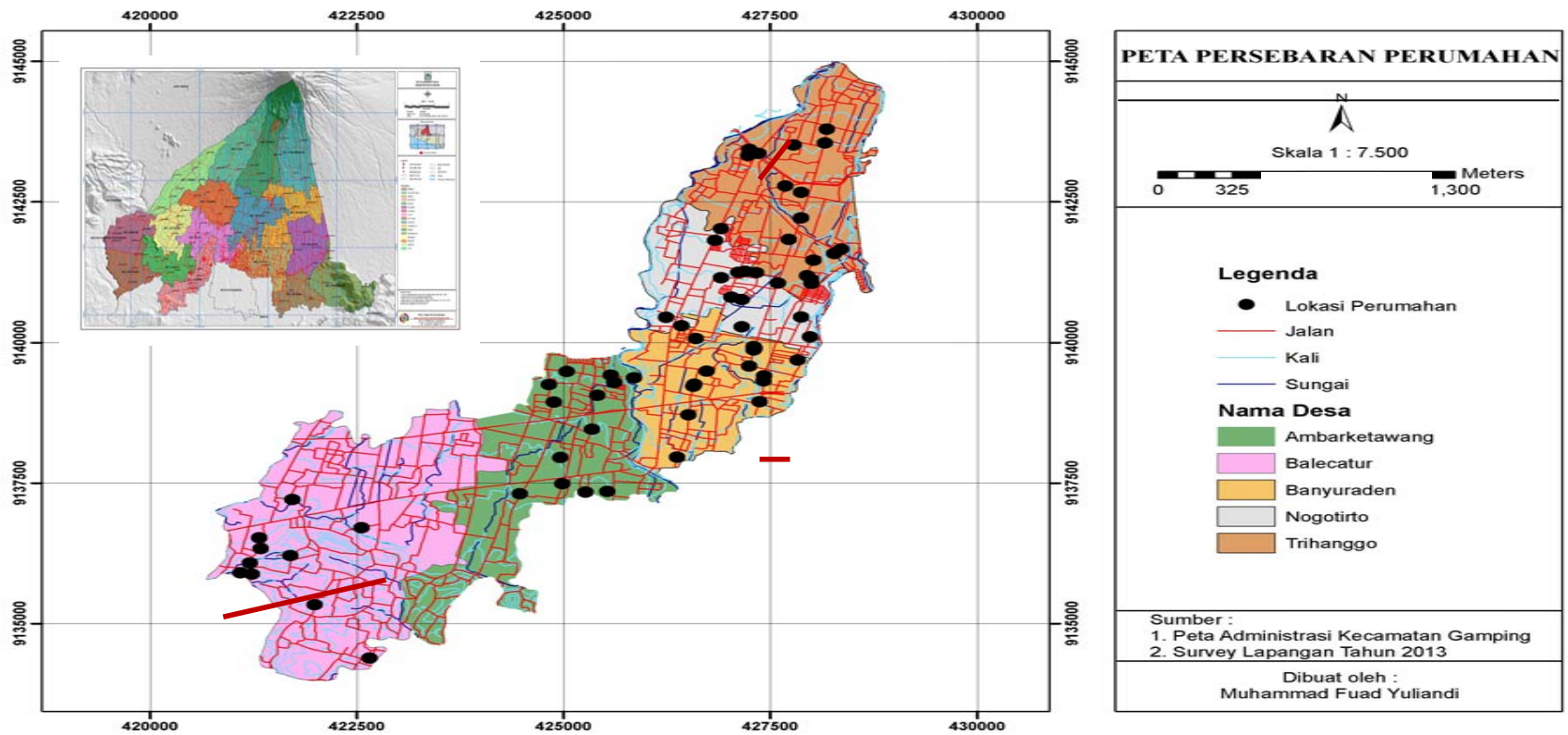
Tabel 12.(sambungan)

4	Balecatur	Pereng Dawe	2
		Pereng	2
		Pasekan Kidul	1
		Jumlah	5
5	Jumlah		66

Sumber : DPPD Kabupaten Sleman Th. 2012

Dari data di atas dapat dilihat bahwa lokasi dengan pembangunan perumahan yang cukup tinggi terletak di 3 desa yaitu Banyuraden, Trihanggo dan Nogotirto dan rendah di Ambarketawang dan Balecatur. Hal ini disebabkan kompleks perumahan di Desa Nogotirto, Desa Banyuraden dan Desa Trihanggo yang berada di sebelah utara jalan lingkar lebih diminati oleh konsumen karena akses yang lebih dekat dengan Kota Yogyakarta, sedangkan kompleks perumahan di desa Ambarketawang dan Balecatur yang berada di sebelah selatan jalan lingkar menunjukkan perkembangan perumahan yang rendah karena akses yang jauh dari kota.

Berdasarkan hasil penelitian lapangan persebaran perumahan di Kecamatan Gamping dapat di lihat pada peta persebaran perumahan berikut ini:



Gambar 6. Peta Persebaran Perumahan di Kecamatan Gamping

BAB VI

PERMASALAHAN PERUMAHAN DAN ALTERNATIF SOLUSINYA

A. Permasalahan Perumahan di Kabupaten Sleman

Berdasarkan survey di Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah Kabupaten Sleman, Permasalahan perumahan secara umum yang ada di Sleman antara lain:

1. perumahan tidak berizin sama sekali;
2. pengembang mengajukan IL/ IPT tidak diambil (dianggap belum berizin);
3. pengembang mempunyai IL/ IPT tetapi tidak dilakukan perolehan tanah sampai tuntas (sampai terbit HGB);
4. pengembang telah melakukan perolehan tanah (HGB), namun *site plan* tidak sesuai dengan ketentuan yang mengakibatkan tidak bisa terbit IMB dan tidak bisa dilakukan pecah sertipikat;
5. *siteplan* yang tidak sesuai dengan ketentuan dikenakan denda, pengembang enggan menyelesaikan. Akibatnya IMB tidak terbit dan tidak bisa dilakukan pecah sertipikat;
6. IMB yang tidak sesuai dengan ketentuan dikenakan denda, pengembang enggan melanjutkan izin akibatnya tidak bisa pecah sertipikat;
7. perumahan dibangun di lokasi yang tidak sesuai dengan fungsi arahan tata ruang;
8. perumahan dibangun sebelum ada izin;

9. perumahan dibangun sebelum izinnya lengkap;
10. pengembang tidak profesional; pengembang tidak bertanggung jawab; pengembang menghilang; pengembang bangkrut;
11. konsumen tidak mengetahui persis proses perizinan yang dilakukan oleh pihak pengembangan perumahan dan pihak pengembang tidak menginformasikan secara lengkap kepada konsumen;
12. perumahan diperjualbelikan dengan bentuk perikatan jual beli, padahal sertipikat belum pecah;
13. konsumen tidak mendapatkan hak-haknya sebagai pembeli;
14. sertipikat diagunkan di bank oleh pengembang yang seharusnya diperoleh dulu;
15. penawaran perumahan yang tidak jujur oleh pengembang.

B. Permasalahan Perumahan Berdasarkan Survey

Survey yang dilakukan dalam rangka inventarisasi permasalahan perumahan dilakukan dengan dua metode, yakni metode survey ke DPPD, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan instansi terkait lainnya serta metode survey langsung pada konsumen/warga perumahan. Survey pada DPPD Kabupaten Sleman diperoleh data investarisasi IPPT pada Tahun 2004-Tahun 2012 yang dikirim melalui email www.dppd.slemankab.go.id dan penelitian di lokasi penelitian mendapatkan 30 responden. Jumlah responden tersebut tersebar di perumahan yang terbagi dalam 5 kelurahan di Kecamatan Gamping.

Penelitian dilakukan untuk mengetahui kondisi legalitas perumahan, berbagai permasalahan perumahan yang muncul, upaya penyelesaian masalah yang sudah dilakukan serta saran konsumen dalam penyelesaian permasalahan perumahan. Hasil survey menunjukkan bahwa dari 66 lokasi perumahan, ditemukan permasalahan legalitas pada 25 lokasi perumahan. Berbagai permasalahan yang berhubungan dengan legalitas, meliputi permasalahan:

1. *Site plan*
2. Ketidaksiesuaian dengan mekanisme perijinan.
3. Ketersediaan Fasum dan Fasos yang kurang memadai

Hasil rekapitulasi data yang menunjukkan permasalahan legalitas perumahan di Kecamatan Gamping terdapat pada Tabel berikut.

Tabel 13: Permasalahan Legalitas Perumahan di Kecamatan Gamping

No	Kondisi Legalitas	Perumahan	
		Jml	%
1	IPPT		
-	IPPT tanpa bukti kepemilikan (Kwitansi,AJB,SHM)	0	0
2	Perolehan Tanah		
-	Perolehan tanah tanpa bukti kepemilikan (AJB)	0	0
3	Site Plan		
-	Site Plan dengan bukti kepemilikan AJB/lainnya	1	4
-	Pecah sertifikat dengan bukti kepemilikan HGB	0	0
4.	Tidak sesuai mekanisme		
-	Pecah bidang tanah dengan bukti kepemilikan SHM/AJB/Lainnya dan tanpa legalitas IMB	13	52

Bersambung.....

Tabel 13 (Sambungan)

-	Tanpa legalitas dengan bukti kepemilikan AJB	0	0
-	Legalitas tidak tahu tanpa bukti kepemilikan	0	0
5.	Penyediaan Fasum dan Fasos		
-	Ketersediaan Fasum dan Fasos yang tidak memadai	11	44

Sumber: Penelitian Tahun 2013

Tabel di atas menunjukkan bahwa permasalahan legalitas perumahan secara keseluruhan, terbesar disebabkan oleh adanya ketidaksesuaian dengan mekanisme yang telah ditetapkan, yang mencapai 14 lokasi atau sebesar 56%. Data ini menunjukkan bahwa persoalan terbesar berkenaan dengan legalitas perumahan adalah tidak dipenuhinya mekanisme perijinan pengembangan perumahan sebagaimana telah ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Sleman.

Permasalahan perumahan yang tidak sesuai mekanisme tersebut terdapat pada perumahan di kawasan Banyuraden, Nogotirto dan Trihanggo. Jumlah permasalahan perumahan yang tinggi disebabkan oleh perijinan yang tidak sesuai mekanisme terjadi karena adanya pecah bidang tanah yang dilakukan berdasarkan bukti kepemilikan SHM/akte jual beli atau lainnya, tanpa diawali dengan perijinan Ijin Pemanfaatan Tanah/Ijin Lokasi, perolehan tanah maupun ijin site plan dan IMB. Metode pecah bidang tanah menjadi jalan pintas bagi pengembang untuk mempercepat proses pemecahan tanah yang dapat segera ditindaklanjuti dengan penerbitan sertifikat hak milik (SHM).

C. Tipologi Permasalahan Perumahan

Berdasarkan survey dan hasil rekapitulasi kuisisioner permasalahan perumahan, tipologi permasalahan seluruh perumahan sebagai berikut:

1. Permasalahan *Site plan*

Permasalahan *site plan* terjadi di Desa Banyuraden sebanyak 1 (satu) lokasi perumahan atau sebesar 4% dari keseluruhan masalah perumahan di Kecamatan Gamping. Bukti kepemilikan penghuni perumahan hanya berupa akta jual beli dengan cara kepemilikan secara (KPR) kredit perumahan. Pengembang perumahan menjual unit perumahan dengan akta jual beli dihadapan notaris, namun dalam proses perijinan selanjutnya pengembang perumahan pailit sehingga penyelesaian sertipikat diambil alih kurator dan Bank Mandiri. Hingga Tahun 2012 tidak ada kejelasan dalam penyelesaian sertipikat ataupun IMB. Berbagai upaya yang telah dilakukan penghuni perumahan seperti publikasi melalui media cetak, menempuh jalur hukum, dan mediasi melalui Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Sleman, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan mengundang pengembang perumahan namun tidak hadir.

Berdasarkan uraian diatas, penyebab utama permasalahan adalah pengembang perumahan yang tidak bertanggung jawab dalam menyelesaikan prosedur perijinan sesuai mekanisme perijinan perumahan pada Kabupaten Sleman dan menjual perumahan

sebelum perijinan selesai, sehingga konsumen dirugikan dikemudian hari karena pengembang perumahan pailit.

2. Tidak sesuai mekanisme perijinan

Permasalahan terbesar perumahan di Kecamatan Gamping yaitu pengembang perumahan tidak melaksanakan mekanisme perizinan. Permasalahan perumahan ini terjadi di 13 lokasi perumahan atau sebesar 52% dari keseluruhan masalah perumahan di Kecamatan Gamping. Penyebab utama permasalahan ini adalah perumahan yang dikembangkan/dibangun dengan metode pecah bidang tanah. Percepatan penerbitan sertipikat setelah pecah bidang tanah menjadi faktor pendukung dalam pemasaran perumahan oleh pengembang. Bahkan promosi yang dikedepankan oleh perusahaan pengembang adalah jaminan adanya SHM untuk kepemilikan per unit rumah yang sudah dilunasi oleh konsumen.

Prosedur pemecahan bidang tanah berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 lampiran 1 ditetapkan bahwa:

“Jangka waktu 15 (lima belas) hari untuk pemecahan/pemisahan sampai dengan 5 bidang tanah dan bidang Pemecahan/pemisahan tanah perorangan lebih dari 5 bidang hanya untuk pewarisan dan waktu penyelesaiannya disesuaikan”.

Kenyataannya di Kabupaten Sleman kebijakan ini dijadikan cara bagi pengembang perumahan terselubung untuk membangun

komplek perumahan dalam skala kecil yang mengisi tanah-tanah kosong yang terletak di daerah permukiman warga, terutama pada daerah-daerah perkotaan dengan kepadatan bangunan yang relatif tinggi. Hasil wawancara dengan Kepala Sub seksi Pendaftaran Hak atas tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman menyatakan bahwa: “pembangunan perumahan dengan metode pecah bidang tanah dan bukti legalitas berupa sertipikat hak milik ini dapat terjadi karena perbuatan pengembang perumahan terselubung dimana membeli tanah warga dan kemudian melakukan pemecahan bidang tanah secara bertahap atas nama perseorangan”.

Metode pecah bidang tanah dalam membangun perumahan akan merugikan Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman dari segi redistribusi yang diterima pemerintah daerah, jika dibandingkan dengan pemasukan daerah dari perijinan perumahan yang dilaksanakan sesuai mekanisme yang berlaku, selain itu sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 tentang pedoman penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan. dan permukiman. Jika pembangunan perumahan dilaksanakan dengan mekanisme perijinan yang benar maka sarana dan prasarana fasilitas umum dan sosial akan diserahkan ke pemerintah daerah yang tentunya akan menambah aset pemerintah daerah.

Untuk mengatasi hal tersebut Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman guna menemukan solusi agar pembangunan perumahan terkendali. Hasil wawancara dengan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman mengatakan, hasil koordinasi Pemerintah Daerah dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman menetapkan kebijakan teknis yang mensyaratkan perijinan pecah bidang tanah menggunakan ijin/rekomendasi bupati melalui Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan. Pemberian rekomendasi ini mempersyaratkan berbagai ketentuan berupa perijinan yang harus dipenuhi oleh pengembang perumahan. Contoh rekomendasi dari Bupati Sleman melalui Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan terlampir. Berikut gambar lokasi yang menyanggah masalah tidak sesuai mekanisme perijinan.



Gambar 7. Lokasi perumahan yang tidak sesuai mekanisme perijinan

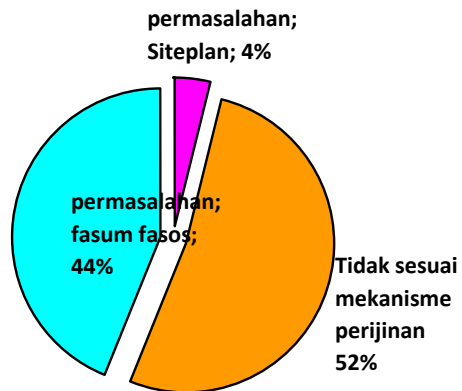
3. Penyediaan Fasum Fasos yang kurang memadai

Permasalahan fasum Fasos juga cukup tinggi. Dari data hasil survey permasalahan perumahan ditemukan 11 lokasi atau sebesar 44% dari keseluruhan masalah perumahan di Kecamatan Gamping. Permasalahan fasum dan fasos yang ditemui di lapangan berupa penyediaan fasum fasos yang kurang memadai dari pengembang perumahan dan pemeliharaan fasum fasos yang dibebankan oleh penghuni perumahan. Contoh permasalahan fasum-fasos dapat dilihat pada gambar di bawah ini.



Gambar 8. Lokasi perumahan dengan Fasilitas umum dan sosial yang kurang memadai

Dari ketiga permasalahan diatas, persentase tipologi permasalahan perumahan dapat dilihat pada gambar dibawah pada halaman berikut:



Gambar 9. Persentase Legalitas Perumahan Secara Keseluruhan di Kecamatan Gamping.

Sumber: Penelitian Tahun 2013

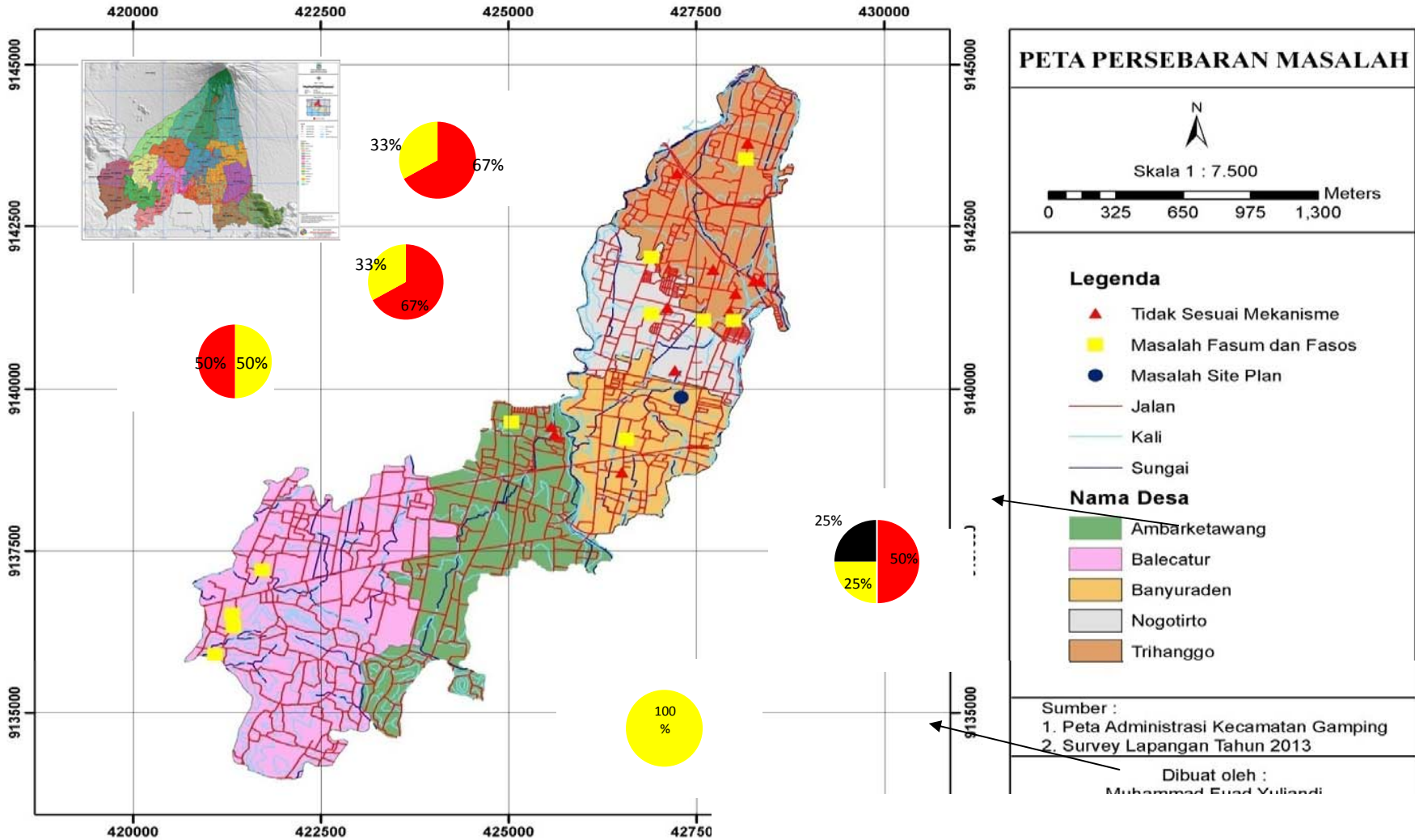
Sebaran permasalahan perumahan di Kecamatan Gamping di tiap desa berdasarkan tipologinya dapat dilihat pada tabel 14 dan peta berikut ini:

Tabel 14: Sebaran Permasalahan Perumahan Berdasarkan Tipologi

No.	Tipologi	Desa/Kelurahan									
		Trihanggo		Nogotirto		Banyuraden		Ambarketa wang		Balecatur	
		Jmlh	%	Jmlh	%	Jmlh	%	Jmlh	%	Jmlh	%
1.	Mekanisme Perijinan	6	67	4	67	2	50	1	50	0	0
2.	Site Plan	0	0	0	0	1	25	0	0	0	0
3.	Fasum-Fasos	3	33	2	33	1	25	1	50	4	100
	Jumlah	9	100	6	100	4	100	2	100	4	100

Sumber: Penelitian Tahun 2013

KABUPATEN SLEMAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA



1:1.000.000

Gambar 10. Peta persebaran permasalahan perumahan di Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman

Sumber: Hasil survey lapangan Tahun 2013

A. Sumber Permasalahan Perumahan

Berdasarkan data tipologi permasalahan perumahan hasil inventarisasi dapat dilihat bahwa sumber permasalahan yang terbesar adalah permasalahan yang disebabkan oleh pembangunan perumahan tidak sesuai mekanisme perijinan sebesar 52% disusul dengan permasalahan ketersediaan fasum-fasos 44%, baru kemudian permasalahan lain yaitu permasalahan *siteplan* (perumahan diperjualbelikan dengan bentuk perikatan jual beli, padahal sertipikat belum pecah) sebesar 4%.

Hasil rekapitulasi menunjukkan bahwa data permasalahan perumahan yang berhubungan dengan pengembang perumahan dan ketersediaan fasum-fasos dapat dilihat dalam Tabel 15.

Tabel 15: Kondisi Sumber Permasalahan Perumahan

No	Sumber Permasalahan Perumahan	Perumahan	
		Jml	%
1	Permasalahan Pengembang perumahan		
-	Pengembang perumahan bubar/tidak diketahui keberadaannya	6	24
-	Pengembang perumahan Pailit	1	4
-	Pengembang perumahan tidak menyelesaikan perizinan IMB	6	24
-	Kondisi perumahan tidak sesuai perjanjian	1	4
2	Ketersediaan Fasum-fasos		
-	Tidak layak/rusak	5	20
-	Tidak dibangun	3	12
-	Tidak terpelihara	1	4
-	pembangunan fasum-fasos dengan kontribusi	2	8
	jumlah	25	100

Sumber: Penelitian Tahun 2013

Berdasarkan data permasalahan perumahan hasil inventarisasi dapat dilihat bahwa permasalahan yang terbesar adalah permasalahan yang

disebabkan oleh pengembang perumahan 56% disusul dengan permasalahan ketersediaan fasum-fasos 44%.

1. Upaya yang sudah dilakukan konsumen perumahan.

Berbagai upaya yang dilakukan konsumen perumahan yang diperoleh dari hasil rekapitulasi kuisioner dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

Tabel 16: Upaya yang dilakukan Konsumen Perumahan

No	Upaya	Perumahan	
		Jml	%
1	Publikasi lewat media cetak, menempuh jalur hukum PN niaga sampai saat ini juga tidak ada kejelasan, mediasi melalui DPRD sleman, BPN dan mengundang pengembang perumahan tapi tidak hadir	1	4
2	Mengurus IMB secara mandiri atau kolektif namun belum berhasil	6	24
3	Membangun/memperbaiki fasum-fasos secara swadaya	3	12
4	Belum ada upaya karena ketidak tahuan konsumen untuk melangkah	13	52
5	Bertanya kepada pihak pengembang perumahan, namun tidak ada pertanggung jawaban	2	8

Sumber: Penelitian Tahun 2013

2. Saran/Masukan Konsumen Perumahan

Saran/masukan yang disampaikan konsumen dalam kuisioner dapat diklasifikasikan berdasarkan saran yang berhubungan dengan perizinan, saran untuk pemerintah sebagai pelayan masyarakat, saran yang berhubungan dengan penyediaan fasum-fasos serta saran yang

berhubungan dengan pengembang perumahan. Pengklasifikasian data hasil rekapitulasi dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

Tabel 17: Saran/Masukan Konsumen Perumahan

No	Saran	Perumahan	
		Jml	%
1	Saran yang berhubungan dengan perizinan		
	- Pemutihan Perizinan perumahan yang sudah berdiri/terbangun	1	4
	- Adanya standar perizinan yang jelas mudah dan cepat	3	12
2	Saran untuk pemerintah sebagai pelayan masyarakat		
	- Memberikan informasi tentang perumahan yang sudah mempunyai perizinan yang sah atau yang sudah melaksanakan sesuai dengan mekanisme perizinan perumahan	1	4
	- Pemerintah menjadi mediator atau jembatan antara konsumen dan pengembang perumahan sehingga permasalahan dapat terselesaikan	3	12
3	Saran yang berhubungan dengan penyediaan fasum-fasos		
	- Pemerintah supaya menertibkan terbangunnya dan tersedianya fasum-fasos perumahan sesuai dengan aturan	2	8
	- Serah terima fasum berupa sertifikat untuk umum, sebelum dibangun rumah contoh/dipromosikan maka sudah ada plang dari pemda bahwa kawasan ini sudah berijin komplit dan boleh dibeli/ada transaksi, notaris juga mengetahui aturan bukan kerjasama dengan <i>pengembang perumahan</i>	1	4
4	Saran yang berhubungan dengan pengembang perumahan		
	- Pemerintah melakukan pengawasan pembangunan perumahan dan memberikan sanksi yang tegas dalam pelanggaran peraturan	4	16
5	Tanpa mengemukakan saran/masukan	10	40

Sumber: Survey Tahun 2013

B. Alternatif Penyelesaian Permasalahan

1. Penyelesaian Permasalahan Pecah Bidang tanah

Sebagian besar permasalahan perumahan berdasarkan kondisi legalitasnya adalah pembangunan perumahan dengan metode pecah bidang tanah. Pembangunan perumahan dengan metode pecah bidang tanah ini jika tidak dikendalikan dapat menyebabkan timbulnya pembangunan perumahan yang tidak tertata dengan baik karena dibangun tanpa melalui mekanisme perijinan yang telah ditetapkan.

Permasalahan perumahan yang disebabkan oleh pecah bidang tanah dapat diselesaikan melalui terobosan kebijakan berkenaan dengan mempermudah dalam pengurusan IMB. Kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Sleman melalui Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan untuk mempermudah pengurusan IMB ini, mempersyaratkan dipenuhinya prasarana lingkungan paling dasar yang berupa: (1) tersedianya jalan minimal 4 (empat) meter; (2) tersedianya drainase lingkungan; dan (3) sertifikat atas nama sendiri. Terobosan kebijakan tersebut dapat dilakukan melalui perorangan maupun secara kolektif, baik diajukan oleh perusahaan pengembang ataupun oleh masyarakat pemilik. Kebijakan ini bertujuan untuk menata pembangunan perumahan agar sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dan dapat terkendali sesuai tata bangunan dan

lingkungan. Kebijakan ini sudah mulai dilaksanakan sejak pertengahan tahun 2012.

2. Permasalahan *Site Plan*

Permasalahan *site plan* dapat diatasi dengan melakukan kegiatan sosialisasi kebijakan pertanahan dan perijinan yang berkaitan dengan perumahan, serta memberikan informasi kepada konsumen tentang keberadaan legalitas perumahan dan pengembang yang berijin dan berkompeten, sehingga konsumen tidak tertipu oleh pengembang yang tidak bertanggung jawab.

Kegiatan ini dilakukan agar masyarakat awam yang berkeinginan untuk membeli bidang tanah/bangunan perumahan dapat mengetahui secara persis keberadaan legalitas perumahan yang akan dibelinya, tidak terjebak pada promosi yang dilakukan oleh pengembang dan dapat memiliki bangunan perumahan yang legal dan memenuhi berbagai persyaratan yang telah ditetapkan.

3. Permasalahan Ketersediaan Fasilitas Umum dan Sosial

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Permukiman di Daerah perlu segera diterapkan secara tegas, mengingat masih terdapatnya banyak pengembang yang diduga belum menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan permukiman kepada pemerintah daerah, atau bahkan prasarana, sarana dan utilitas tersebut cenderung dikomersialkan kembali. Hal ini

penting dilakukan karena prasarana, sarana dan utilitas perumahan tersebut merupakan aset daerah.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Permasalahan perumahan yang cukup tinggi terletak di 3 (tiga) desa yaitu Banyuraden, Trihanggo dan Nogotirto dan rendah di Ambarketawang dan Balecatur. Hal ini disebabkan kompleks perumahan di Desa Nogotirto, Desa Banyuraden dan Desa Trihanggo lebih diminati oleh konsumen karena akses yang lebih dekat dengan Kota Yogyakarta sehingga pengembang perumahan lebih tertarik untuk mengembangkan perumahan pada area tersebut. Berdasarkan data yang diperoleh, perumahan yang bermasalah di Kecamatan Gamping sebanyak 25 perumahan dengan tipologi permasalahan perumahan sebagai berikut:
 - a. Pertama: perumahan tidak sesuai mekanisme perijinan;
 - b. Kedua: permasalahan site plan;
 - c. Ketiga permasalahan fasilitas umum dan fasilitas sosial.
2. Faktor penyebab atau yang menjadi sumber permasalahan adalah:
 - a. Pertama: permasalahan yang disebabkan oleh pengembang perumahan seperti Pengembang perumahan tidak diketahui keberadaannya, Pengembang perumahan Pailit dan Pengembang perumahan tidak menyelesaikan perizinan IMB
 - b. Kedua adalah kondisi fasilitas umum dan sosial yang kurang layak serta tidak terpelihara dengan baik.

3. Alternatif solusi penyelesaian permasalahan perumahan di Kecamatan Gamping yaitu sebagai berikut:
 - a. Alternatif solusi Permasalahan pertama dapat diatasi dengan cara pemantauan dan pengendalian terhadap pelaksanaan pecah bidang tanah dengan berkoordinasi antara Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dengan Pemerintah Daerah dan instansi terkait;
 - b. alternatif solusi permasalahan kedua dengan cara sosialisai kebijakan tentang perijinan perumahan kepada masyarakat dan memberikan informasi mengenai legalitas pembangunan perumahan serta informasi mengenai pengembang yang berkompeten dalam pembangunan perumahan.
 - c. alternatif ketiga yaitu menerapkan Permendagri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Permukiman.

B. Saran

1. Mengkaji ulang Peraturan Bupati Sleman Nomor 11 Tahun 2007 tentang Pengembangan Perumahan, terutama berkaitan dengan tingginya permasalahan perijinan, pengembangan perumahan oleh pengembang yang relatif tidak teratur dan lemahnya kontrol terhadap implementasi regulasi ini.
2. Pemerintah daerah dan instansi terkait agar dapat memberikan informasi tentang kondisi legalitas perumahan dan pengembang perumahan yang berijin sehingga masyarakat awam sebagai konsumen dapat mengetahui

legalitas perumahan yang akan dibeli. Selain itu bagi perumahan yang bermasalah di Kabupaten Sleman, pemerintah hendaknya menjadi mediator yang memfasilitasi jalur penyelesaian permasalahan antara konsumen dan pengembang.

3. Menerapkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Permukiman di Daerah serta melaksanakan serah terima fasilitas umum dan sosial sebelum perumahan dijual belikan dan pemasangan plang dari pemerintah yang menerangkan perumahan ini berijin komplit dan dapat dibeli.

DAFTAR PUSTAKA

- Arifin.2012.*Ketika Masyarakat Desa Berubah*.Yogyakarta : STPN Press
- Bintarto.1989. *Interaksi Desa – Kota dan Permasalahannya*. Jakarta : Ghalia
Indonesia.
- Brontowiyono,Widodo. 2012. *Perumahan dan Issue Lingkungan*. Yogyakarta :
Harian Lembaga OMBUDSMAN Edisi Juli-Agustus 2012
- Binarsih, Chatarina,2012. Pengajuan Izin Pembangunan Perumahan di Sleman
Meningkat, Berita online Tribun Jogja tanggal 24 Juni 2012.Yogyakarta:
[http://jogja.tribunnews.com/2012/06/24/pengajuan-izin-pembangunan-
perumahan-di-sleman-meningkat](http://jogja.tribunnews.com/2012/06/24/pengajuan-izin-pembangunan-perumahan-di-sleman-meningkat).
- Cholid, Sofyan. 2009. *Sistem Informasi Geografis: Suatu Pengantar*. Bogor: Staff
Akademik Departemen Ilmu Kesejahteraan Sosial FISIP UI.
- Kusuma, Disti A,dkk. 2008. Peran IMB Sebagai Instrumen Pengendali
Penggunaan Lahan Di Kecamatan Ngaglik, Fakultas Teknik Universitas
Gajah Mada Yogyakarta. <http://dc180.4shared.com/> diunduh pada
tanggal 20-04-2013.
- Moleong, Lexy J.2007.*Metode Penelitian Kualitatif*.Bandung:Remaja Rosdakarya
- Sutaryono.2012. *Penataan Pengembangan Perumahan : Sebuah Keharusan*.
Yogyakarta : Harian Lembaga OMBUDSMAN Edisi Juli-Agustus 2012
- _____2012. *Dualisme Pembangunan Perumahan*. Yogyakarta : Harian
Kedaulatan Rakyat tanggal 23 juni 2012

- 2013. *Banjir dan Pembangunan Perumahan*. Yogyakarta : Harian Kedaulatan Rakyat tanggal 22 Januari 2013.
- Santoso,Urip.2010.*Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*.Jakarta:Kencana
- Yunus, Hadi Sabari.2008.*Dinamika Wilayah Peri-Urban Determinasi Masa Depan Kota*.Yogyakarta:Pustaka Pelajar.
- Yunus, Hadi Sabari. 2010 .*Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer* . Yogyakarta:Pustaka Pelajar.
- DPPD kabupaten Sleman, *Kajian Akademis Pengendalian Perumahan*.
<http://dppd.slemankab.go.id/> diunduh pada tanggal 15-12-2012.
- Giyarsih, Sri Rum.2012. Tesis : *Gejala Urban Sprawl Sebagai Pemicu proses Densifikasi Permukiman di Daerah Pinggiran Kota (Urban Fringe Area)*.Yogyakarta : <http://pbcahyono.files.wordpress.com> diunduh pada tanggal 01-01-2013
- Warsono,Agus.2006. *Perkembangan Permukiman Kota Pada Koridor Jalan Kaliurang Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman*.Tesis Pascasarjana UNDIP. Semarang: <http://eprints.undip.ac.id> diunduh tanggal 20 – 12 - 2012.

PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok
Agraria

Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan
Permukiman

Undang - Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001 Tentang Izin
Peruntukan Penggunaan Tanah.

Peraturan Bupati Sleman Nomor 18/Per.Bup/A/2005 tentang Persyaratan Tata
Bangunan dan Lingkungan

Jadwal Penelitian

No	Kegiatan	Nov	Desember				Januari				Februari				Maret				April				Mei				Juni				Juli				Agustus				Keterangan							
		2012												2013																																
		3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3		4						
1.	Pengumuman Judul dan Penetapan Pembimbing Skripsi																																						Oleh Lembaga di STPN							
2.	Penulisan Proposal dan Seminar																																													
	1. Bimbingan Proposal Penelitian																																					Oleh Dosen Pembimbing di STPN								
	2. Pendaftaran Seminar Proposal																																					Oleh Peneliti di Lembaga								
	3. Pelaksanaan Seminar Proposal																																					Oleh Peneliti di STPN								
	4. Revisi Proposal Penelitian																																					Oleh Peneliti di STPN								
3.	Studi Lapangan																																													
	1. Izin Penelitian																																				Kesbangpolinmas Prov. DI. Yogyakarta dan Kesbangpolinmas Prov. Jawa Barat									
	2. Penelitian																																					Kanwil BPN Prov. Jawa Barat dan Kantah Kab. Sukabmi								
4.	Seminar Hasil																																													
	1. Pendaftaran Seminar Hasil																																					Oleh Peneliti di Lembaga								
	2. Pelaksanaan Seminar Hasil																																						Oleh Peneliti di STPN							
5.	Ujian Skripsi																																													
	1. Pendaftaran Ujian Skripsi																																						Oleh Peneliti di Lembaga							
	2. Pelaksanaan Ujian Skripsi																																						Oleh Peneliti di STPN							

Keterangan :

Rencana pelaksanaan kegiatan

Realisasi pelaksanaan kegiatan



**PEMERINTAH DAERAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
SEKRETARIAT DAERAH**

Kompleks Kepatihan, Danurejan, Telepon (0274) 562811 - 562814 (Hunting)
YOGYAKARTA 55213

SURAT KETERANGAN / IJIN

070/3224/VI/4/2013

Membaca Surat : Ketua STPN Yogyakarta
Tanggal : 15 April 2013

Nomor : 364/014-800.35/IV/2013
Perihal : Ijin Penelitian

- Mengingat :
1. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2006, tentang Perizinan bagi Perguruan Tinggi Asing, Lembaga Penelitian dan Pengembangan Asing, Badan Usaha Asing dan Orang Asing dalam melakukan Kegiatan Penelitian dan Pengembangan di Indonesia;
 2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 33 Tahun 2007, tentang Pedoman penyelenggaraan Penelitian dan Pengembangan di Lingkungan Departemen Dalam Negeri dan Pemerintah Daerah;
 3. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 37 Tahun 2008, tentang Rincian Tugas dan Fungsi Satuan Organisasi di Lingkungan Sekretariat Daerah dan Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.
 4. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pelayanan Perizinan, Rekomendasi Pelaksanaan Survei, Penelitian, Pendataan, Pengembangan, Pengkajian, dan Studi Lapangan di Daerah Istimewa Yogyakarta.

DIIJINKAN untuk melakukan kegiatan survei/penelitian/pendataan/pengembangan/pengkajian/studi lapangan kepada:

Nama : BUDI FEBRIANA NIP/NIM : 09182450/M
Alamat : JL TATABUMI NO.5, YOGYAKARTA
Judul : PERMASALAHAN PERUMAHAN DAN ALTERNATIF SOLUSINYA DI KECAMATAN GAMPING KABUPATEN SLEMAN PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
Lokasi : SLEMAN Kota/Kab. SLEMAN
Waktu : 15 April 2013 s/d 15 Juli 2013

Dengan Ketentuan

1. Menyerahkan surat keterangan/ijin survei/penelitian/pendataan/pengembangan/pengkajian/studi lapangan *) dari Pemerintah Daerah DIY kepada Bupati/Walikota melalui institusi yang berwenang mengeluarkan ijin dimaksud;
2. Menyerahkan soft copy hasil penelitiannya baik kepada Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta melalui Biro Administrasi Pembangunan Setda DIY dalam compact disk (CD) maupun mengunggah (upload) melalui website adbang.jogjaprov.go.id dan menunjukkan cetakan asli yang sudah disahkan dan dibubuhi cap institusi;
3. Ijin ini hanya dipergunakan untuk keperluan ilmiah, dan pemegang ijin wajib mentaati ketentuan yang berlaku di lokasi kegiatan;
4. Ijin penelitian dapat diperpanjang maksimal 2 (dua) kali dengan menunjukkan surat ini kembali sebelum berakhir waktunya setelah mengajukan perpanjangan melalui website adbang.jogjaprov.go.id;
5. Ijin yang diberikan dapat dibatalkan sewaktu-waktu apabila pemegang ijin ini tidak memenuhi ketentuan yang berlaku.

Dikeluarkan di Yogyakarta
Pada tanggal 15 April 2013

A.n Sekretaris Daerah
Asisten Perekonomian dan Pembangunan
Ub.

Kepala Biro Administrasi Pembangunan



Hendar Susilowati, SH

NIP. 19580120 198503 2 003

Tembusan :

1. Yth. Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta (sebagai laporan);
2. Bupati Sleman, cq Bappeda
3. Ka. Dinas Pekerjaan Umum dan ESDM DIY
4. Ketua STPN Yogyakarta
5. Yang bersangkutan



PEMERINTAH KABUPATEN SLEMAN
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH

86

Jalan Parasamya Nomor 1 Beran, Tridadi, Sleman, Yogyakarta 55511
Telepon (0274) 868800, Faksimilie (0274) 868800
Website: slemankab.go.id, E-mail : bappeda@slemankab.go.id

SURAT IZIN

Nomor : 070 / Bappeda / 1292 / 2013

TENTANG
PENELITIAN

KEPALA BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH

Dasar : Keputusan Bupati Sleman Nomor : 55/Kep.KDH/A/2003 tentang Izin Kuliah Kerja Nyata, Praktek Kerja Lapangan, dan Penelitian.
Menunjuk : Surat dari an. Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Kepala Bagian Administrasi Akademik dan Kamahasiswaan STPN Yogyakarta
Nomor : 364/014-800 35/IV/2013 Tanggal : 15 April 2013
Hal : Izin Penelitian

MENGIZINKAN :

Kepada :
Nama : BUDI FEBRIANA
No.Mhs/NIM/NIP/NIK : 09182450
Program/Tingkat : D4
Instansi/Perguruan Tinggi : STPN Yogyakarta
Alamat instansi/Perguruan Tinggi : Jl. Tata Bumi No. 5 PO BOX1216 Yogyakarta
Alamat Rumah : Ketanggungan WB. 2/ 403 Yogyakarta
No. Telp / HP : 081328342736
Untuk : Mengadakan Penelitian / Pra Survey / Uji Validitas / PKL dengan judul PERMASALAHAN PERUMAHAN DAN ALTERNATIF SOLUSINYA DI KECAMATAN GAMPING KABUPATEN SLEMAN PROVINSI D.I. YOGYAKARTA
Lokasi : Kec. Gamping
Waktu : Selama 3 bulan mulai tanggal: 16 April 2013 s/d 16 Juli 2013

Dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Wajib melapor diri kepada Pejabat Pemerintah setempat (Camat/ Kepala Desa) atau Kepala Instansi untuk mendapat petunjuk seperlunya.
2. Wajib menjaga tata tertib dan mentaati ketentuan-ketentuan setempat yang berlaku.
3. Izin tidak disalahgunakan untuk kepentingan-kepentingan di luar yang direkomendasikan.
4. Wajib menyampaikan laporan hasil penelitian berupa 1 (satu) CD format PDF kepada Bupati diserahkan melalui Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah.
5. Izin ini dapat dibatalkan sewaktu-waktu apabila tidak dipenuhi ketentuan-ketentuan di atas.

Demikian ijin ini dikeluarkan untuk digunakan sebagaimana mestinya, diharapkan pejabat pemerintah/non pemerintah setempat memberikan bantuan seperlunya.

Setelah selesai pelaksanaan penelitian Saudara wajib menyampaikan laporan kepada kami 1 (satu) bulan setelah berakhirnya penelitian.

Dikeluarkan di Sleman

Pada Tanggal : 16 April 2013

a.n. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah

Sekretaris

u.b.

Kepala Bidang Pengendalian dan Evaluasi



Dra. SUCI IRIANI SINURAYA, M.Si, M.M

Tembusan :

1. Bupati Sleman (sebagai laporan)
2. Kepala Kantor Kesatuan Bangsa Kab. Sleman
3. Kepala Dinas PUP Kab. Sleman
4. Ka. BPN Kab. Sleman
5. Kepala DPPD Kab. Sleman
6. Kabid. Perdesaan Bappeda Kab. Sleman
7. Kabid. Perkotaan Bappeda Kab. Sleman
8. Camat Gamping

REKAPITULASI KUISIONER PENELITIAN TENTANG PERMASALAHAN PERUMAHAN TAHUN 2013

NO	Nama-P	Padukuhan	DESA	KECAMATAN	Developer	Tahun Pembelian	Luas Kavling	Cara K-P	Bukti K-P	Legalitas	Fasum	Keberadaan Developer	PERMASALAHAN	UPAYA	SARAN MASUKAN
1	Turunan Permai	turunan	Banyuraden	Gamping				Sewa							
2	Kapling Kopertis	Kaliabu	Banyuraden	Gamping		1992	278	Tunai-Lunas	SHM	Pecah Sertifikat	Jalan, RTH, Tempat Ibadah	Tidak Ada	Belum ada TPS		
3	Perum Graha Banyuraden	Cokrowijayan	Banyuraden	Gamping	-	2008	119	Tunai-Lunas	SHM	IMB	Jalan	Tidak Ada	Belum ada tempat ibadah dan makam sehingga bila ada yang meninggal tidak tahu dimakamkan dimana, belum sepenuhnya dilibatkan dalam kegiatan padukuhan		
4	Tata Bumi Regency	Patran	Banyuraden	Gamping	PT Sarwo Indah	2004-2005		KPR/Tunai-Lunas/belum	AJB	IPT	Jalan, RTH,	Tidak Ada-Tidak Kooperatif	Developer pailit, penyelesaian sertifikat di ambil alih kurator & bank tidak ada kejelasan, mediasi melalui DPRD sleman, BPN dan mengundang developer tapi tidak hadir	Publikasi lewat media cetak, menempuh jalur hukum PN niaga sampai saat ini juga tidak ada kejelasan, mediasi melalui DPRD sleman, BPN dan mengundang developer tapi tidak hadir	Mohon dipermudah dalam penyelesaian IMB dan sertifikat tanah, kurator harus mudah dihubungi dan kooperatif, Bank mandiri juga harus kooperatif dengan konsumen
5	Arinda Permai	Besole	Trihanggo	GAMPING	Graha Arsita	2002-2004	114-156	KPR-Belum	SHM	IMB	Jalan				
6	Bambu Biru	Baturan	Trihanggo	GAMPING	CV BY Entreprise	2002-2008	91-182	KPR-Lunas/belum, Membeli dari pemilik sebelumnya	SHM/Akta jual beli	Pecah Sertifikat	Jalan-Terlalu sempit	Tidak Ada	Untuk Imb Sebagai persyaratan Kredit Bank meragukan karena sampai sekarang pihak pengembang belum ada pemberitahuan	Menanyakan kepada penegmbang	Pembeli tidak dipersulit proses kepemilikan termasuk IMB
7	Nogotirto Permai	Nusupan	Trihanggo	GAMPING	Niti Buana	1997-2001	106-204	Tunai-Lunas	SHM	IMB	Jalan RTH Tempat Ibadah Gedung Pertemuan	Tidak Ada	Penyempitan saluran air hujan yang diluar lingkungan perumahan yang menyebabkan air tergenang, Belum ada makam khusus bagi penghuni perumahan	Penghuni perumahan gotong-royong memperbaiki saluran yang bukan menjadi tanggungjawabnya	Pnertiban ketentuan pembangunan talud parit saluran air hujan bagi masyarakat umum terutama yang disekitar area perumahan, Pembangunan perumahan skala besar wajib menyediakan makam
8	Nogotirto Elok	Nusupan	Trihanggo	GAMPING	Niti Buana	2002	120	Tunai-Lunas	SHM	IMB	Jalan RTH Tempat Ibadah Gedung Pertemuan	Tidak Ada			
9	Nogotirto III	Biru	Trihanggo	GAMPING	Niti Buana	1986-1998	102-143	KPR-Lunas	SHM/HGB	IMB	Jalan RTH	Tidak Ada	Pemakaman memanfaatkan milik penduduk dengan kontribusi		

NO	Nama-P	Padukuhan-P	KELURAHAN	KECAMATAN	Developer-p	Tahun-P	L Kavling-R	Cara K-P	Bukti K-P	Legalitas	Fasum	K Developer	PERMASALAHAN	UPAYA	SARAN MASUKAN
10	Griya Arga Permai	Panggung	Trihanggo	GAMPING	PT Roda Pembangunan	1988-1998	149-151	KPR-Lunas/belum	SHM	IMB	Jalan, RTH, Tempat Ibadah, Tempat Olahraga	Ada-Tidak Kooperatif	Developer tidak pernah berkomunikasi, karena keberadaan GAP sudah lebih 20 Th, lebih dari 75% fasum terfasilitasi	Perawatan jalan, saluran air dan sanitasi sudah ditangani swadaya	
11	Griya Nusa Permai	Ngawen	Trihanggo	GAMPING	V Iswati	2005-2007	96-102	Tunai-Lunas	SHM	Pecah Sertifikat	Jalan,	Tidak Ada	Jalan lingkungan yang tidak dikeraskan, saat hujan terjadi genangan air dan becek, keamanan kurang		
12	Griya Baturan Asri	Baturan	Trihanggo	GAMPING		1997-2000	159-201	KPR/Tunai-Lunas	SHM	Pecah Sertifikat, IMB sebagian	Jalan, RTH, Tempat Ibadah	Tidak ada	Pernah ditanyakan pada developer tidak bertanggungjawab	Mohon diadakan pemtihan sertifikat, solusi mendapatkan IMB bersama, Semakin banyak pengembang di Yogya, banyak yang tidak bertanggung jawab dalam kesediaan surat2 seperti IMB, juga tidak ada fasum diperumahan yang mereka bangun	
13	Griya Baturan Asri II	Baturan	Trihanggo	GAMPING		2004-2008	144	KPR/Tunai-Lunas/Belum	SHM/HGB	Pecah Sertifikat, IMB sebagian	Jalan, RTH, Makam, Tempat Ibadah	Tidak ada			
14	Kembang Asri	Panggung	Trihanggo	GAMPING	Tiga Saudara	2003-2009	115-150	KPR/Tunai-Lunas/belum	SHM	Pecah Sertifikat	Jalan	Tidak Ada	Sudah mengajukan permohonan IMB dan sudah menyerahkan fotocopy data2 lengkap perumahan, namun setelah menunggu pergantian bupati yang baru tetap tidak ada respon (tidak ada tindak lanjut untuk menyelesaikan permasalahan IMB Perumahan Kami), Pernah menghubungi Pemkab Sleman untuk mengurus IMB tapi IMB tidak bisa diproses selama berkas permohonan IMB yang lama, belum dicabut oleh pemohon lama (Developer) Padahal pihak developer sudah tidak ada (kooperatif)	Pemkab membantu kami untuk menyelesaikan permasalahan IMB, dengan tanpa mempersulit kami dalam proses pembuatan IMB yang diharapkan/legalitas	
15	Taman Alamanda	Kronggahan	Trihanggo	GAMPING	PT Agatama	2004-2006	107-151	Tunai-Lunas	SHM	IMB	Jalan, RTH-	Ada-Kooperatif	Saluran air mapet, Tempok pembatas lingkungan tidak kuat runtuh waktu gempa dan longsor tertimbun tanah, RTH tanah kosong, Pos ronda tidak ada, Pengembang belum menyerahkan fasum fasos kepada warga, beberapa bangunan tidak sesuai gambar teknik	Membenahi RTH, Membuat bas tembok luar sementara, melengkapi pos satpam, menambah PJU, mengganti sebagian konblok, Sudah menghubungi pengembang tapi belum ada tindak lanjut	Serah terima fasum berupa sertifikat untuk umum, sebelum dibangun rumah contoh/dipromosikan maka sudah ada plang dari pema bahwa kawasan ini sudah berijin komplit dan boleh dibeli/ada transaksi, notaris juga mengetahui aturan bukan kerjasama dengan developer

NO	Nama-P	Padukuhan-P	KELURAHAN	KECAMATAN	Developer-p	Tahun-P	L Kavling-R	Cara K-P	Bukti K-P	Legalitas	Fasum	K Developer	PERMASALAHAN	UPAYA	SARAN MASUKAN
16	Panggung Baru I	Panggung	Trihanggo	GAMPING	PT Sidoarum Daya Mandiri		110	KPR-Lunas		IMB	Jalan, RTH Lapangan Olahraga				
17	Panggung Baru II	Panggung	Trihanggo	GAMPING	PT Sidoarum Daya Mandiri			KPR-Lunas		IMB	Jalan, RTH Lapangan Olahraga				
18	Permata Biru	Biru	Trihanggo	GAMPING		2002-2008	98-216	Tunai-Lunas	SHM	Pecah Sertifikat	Jalan	Tidak ada	Makam gabung dengan kontribusi		
19	Tirtasani	Baturan	Trihanggo	GAMPING	PT Sewu Ronggo Utama	2007	230	Tunai-Lunas	SHM	IMB	Jalan, RTH, Tempat Ibadah, Fasilitas Olahraga	Ada-Kooperatif			
20	Griya Ambarketawang Indah	Mejing Lor	Ambarketawang	Gamping	PT. Sarwo Indah	2005	1846	Tunai-Lunas	SHM (Pecah sertipikat)	IMB	Jalan, Pos Satpam	Ada	Tidak Kooperatif	IMB diurus secara swadaya oleh masyarakat secara bersama - sama dengan penghuni lain,	Mohon diadakan penertiban terhadap developer perumahan agar bertanggung jawab dalam penyelesaian surat surat perjinan atas rumah yang dijual, seperti IMB
21	Perumahan Bale Asri	Pereng dawé	Balecatur	Gamping	PT. Intan Tunggal Kharisma	1995	32399	KPR/Lunas	SHM	IMB	Jalan, Tempat Ibadah, makam gabung dengan warga sekitar perumahan dengan kontribusi	Tidak Ada	Tidak Kooperatif karena setelah prumahan diserahkan kepada konsumen maka setelah 2 tahun developer tidak bertanggung jawab atas pemeliharaan fasium dan fasos perumahan	meminta bantuan pmda dalam perbaikan jalan namun tidak terpenuhi sehingga warga perumahan membiayai secara swadaya terhadap perbaikan jalan, tempat ibadah hanya berupa tanah saja sehingga warga membangun sendiri tempat peribadahan, makam ikut dengan warga sekitar dengan membayar kontribusi 50.000	Agar pengembang lebih bertanggung jawab terhadap penyediaan fasilitas umum dan sosial sehingga warga tidak dibebani terhadap pembangunan fasum fasos yang seharusnya menjadi tanggung jawab developer
22	Perumahan Alam Nogotirto	Karangtengah	Nogotirto	Gamping		2008		lunas	SHM	IMB	Jalan	Tidak Ada	IMB diurus secara swadaya oleh masyarakat	mengurus IMB secara bersama sama dengan warga lain dengan 12 penghuni lain	
23	Perum Nogotirto Regency	Karangtengah	Nogotirto	Gamping	PT. Cahyo Griya Inti Sentosa	2005	9164	lunas/KPR	SHM	IMB	Jalan, tanah untuk ruang terbuka hijau ada tapi blm dibangun	ada			
24	Perum Pesona Regency	Ponowaren	Nogotirto	Gamping	PT. Cahyo Griya Inti Santoso	2009	2185	KPR/Lunas	SHM	IMB	Jalan	ada	kooperatif		

NO	Nama-P	Padukuhan-P	KELURAHAN	KECAMATAN	Developer-p	Tahun-P	L Kavling-R	Cara K-P	Bukti K-P	Legalitas	Fasum	K Developer	PERMASALAHAN	UPAYA	SARAN MASUKAN
25	Perum Nogotirto Indah	Karangtengah	Nogotirto	Gamping	PT. Sarwo Indah	2005	2206	KPR belum lunas	SHM		Jalan	tidak ada, tdk kooperatif	Jalan konblok kurang layak, IMB belum ada	warga mengurus IMB secara swadaya	Mohon diadakan penertiban terhadap developer perumahan agar bertanggung jawab dalam penyelesaian surat surat perijinan atas rumah yang dijual
26	Perum Nogotirto Aden	Karangtengah	Nogotirto	Gamping	PT. Sandema	2010		KPR/belum lunas	SHM	IMB	Jalan,tempat ibadah,makam,RTH	ada,tidak kooperatif	saluran air/got sering mampet, besarnya tidak sebanding dengan limpasan air hujan	menyampaikan ke pihak developer namun tidak ada respon	untuk developer agar tidak hanya menjual rumah saja, tapi after sale ada perhatian dengan fasilitas umum yang dibangun , jangan hanya janji saja diwaktu awal penjualan rumah.
27	Perum Nogotirto Asri	Karangtengah	Nogotirto	Gamping	PT.Sandema	2010		Tunai-Lunas	SHM (Pecah sertipikat)	IMB	Jalan	tidak ada	Jalan yang dibangun terlalu sempit sehingga ada warga yang merelakan tanahnya sebagai jalan umum, pos satpam,IMB diurus secara swadaya oleh warga dengan cara bersama - sama	secara bersama mengurus IMB dengn swadaya masing - masing warga	perlu ada tindak lanjut dari instansi terkait bertanggung jawab
28	Perum Puri Cindelas	Guyangan	Nogotirto	Gamping	Ny W Widyawati	2004	2945	KPR/Lunas	SHM (Pecah sertipikat)	IMB	Jalan	Tidak ada	Jalan konblok		
29	pperumahan Mejing Wetan	mejing wetan	Nogotirto	Gamping	PT. Sarwo Indah	1995	1335	KPR/Lunas	SHM	tidak tahu	Jalan	Tidak ada	Jalan kurang layak terlalu sempit, IMB diurus secaya swadaya oleh masyarakat	memeperbaiki jalan dengan swadaya warga perumahan serta mengurus IMB sendiri	Untuk dipermudah dalam mengurus IMB serta pemda menerangkan secara jelas informasi tentang developer yang berjin dan bertanggung jawab serta developer mana yang telah melakukan banyak pelanggaran yang merugikan konsumen
30	Griya mejing Lor	Griya Mejing Lor	Ambarketawang	Gamping		1997	8173	KPR/Lunas	SHM	IMB sebagian	Jalan	Ada(tidak kooperatif)	terjadi kekeliruan dalam memberikan lokasi tanah kepada warga penghuni dengan sertipikat yang diberikan. IMB dari warga yang lunas membayar rumah dari awal belum ada sedangkn warga yang mengangsur dengan KPR malah ber IMB	sudah mengurus balik nama ke notaris tapi biaya dibebankan kepada warga yang bersangkutan, developer tidak mau bertanggung jawab	ada dispensasi dari intsansi terkait agar masalah ini tidak membebani warga perumahan yang menjadi korban.

No	nama perumahan	lokasi koordinat		dukuh/desa	kriteria permasalahan
010	Tata Bumi Regency			Banyuwening Banyuwaden	PK (1)
012	Tata Bumi Permai	49M 0427427	UTM 9139408	"	(2)
013	Tata Bumi Astri	0427244	UTM 9139580	"	(3)
014	Banyuwaden Pratama	0426731	9139492	"	(3)
016	Tatabumi Reg. II	0427302	UTM 9139868	"	(2)
017	PASTKA Bumiwana Residence	0427310	9139897	"	(3)
018	Tata Bumi Mas	0427303	UTM 9139926	"	
019	Nogotirto Regency	49M 0427032	UTM 9140803	Nogotirto	
020	Nogotirto Regency II	49M 0427159	UTM 9140761	"	
021	Tirto Permai	49M 0426906	UTM 9141152	"	
022	Nogotirto Acri	49M 0427114	UTM 9141247	"	(2)
023	Lavender Sejahtera	0427198	9141265	"	
024	Resona Regency	0427329	9141238	"	
025	Permata Biru	0427725	9141831	Biru/Banyuwaden	PK (1)
026	Griya Baturan Astri	0428359	9141658	"	PK (1)
027	Griya Baturan Astri II	0428273	9141581	"	PK (1)
028	Dehangso Mansion			Jambon/Krangsaan	
029	Villa Terakota	49M 0427683	9142786	"	
030	Jambon Indah	0427872	9142670	"	Pecah Kapling } Perumahan tdk sesuai (1)
031	Jambon Aden	0427872	9142215	"	Pecah Kapling } mekanisme perijinan (1)
032	Taman Mankota	0427782	9143510	Ngawen	(1)
033	Taman Alamanda	0428163	9143551	Krangsaan	(2)
034	Bumi Rizka Indah			"	Perumahan tidak sesuai mekanisme perijinan (1)
035	Nusa Permai	0428187	9143793	Ngawen	PK (1)
036	Kembang Astri	0428024	9141460	Panggungan	PK (1)
037	Panggungan Baru	0427946	9141184	"	PK (1)
039	Panggungan Baru	0427996	9141124	"	PK (1)

No	nama perumahan	lokasi koordinat		dukuh/desa	kriteria permasalahan
040	Argo Permai	042 8001	914 1052	Panggunan	Pecah Keping (2)
041	Griya Mahkota	042 7876	914 0454	"	Pecah Keping (1)
042	Arinda Permai	042 7592	914 0055	"	(1) Pecah Keping } Perumahan tdk sesuai Mekanisme
043	Perum Tanah Keping	042 7234	914 3330	Bedog	Pecah Perjiran Keping (1)
044	"	042 7247	914 3432	"	— (1)
045	Ring Road Aden	^{49M} 042 7358	914 3365	Bedog	
046	Nogotirto I	^{49M} 042 6906	914 2025	Ring Road	
048	Puri Cindelaras	^{49M} 042 7159	914 0277	Cayangan	
047	Nogotirto Elok II	042 6832	914 1815	Ring Road	(2)
049	Surya Griya Banyu raden	042 6585	913 9257	Somodaran	
050	Graha Banyuraden	042 6568	913 9223	Cokrowijayan	(2)
051	Turusan Permai	042 6513	913 0712	"	Pecah Keping (1)
052	Griya Banyuraden	042 6374	913 7957	Somodaran	
053	Perum Kanoman	042 7372	913 89 44	Kanoman.	
054	Banyumenem Permai	042 7417	913 9314		
055	Gading Sari	042 7831	913 9689	Banyumenem	
056	Griya Kajor Permai	042 7982	914 0098	Nogotirto	(3)
057	Perum Kavelery	042 6427	914 0296	Modiran	
059	Perum Klagasaren	042 6242	914 0447	Nogotirto	
060	Demak Ijo Indah	042 6602	914 0067	Pecah Keping	
061	Griya Ambarketawang	042 5348	913 8455	Patukan	
062	Perum Mejing wetan	042 572	913 9415	Mejing wetan	
063	Ambarketawang Indah	042 5572 042 5614	913 9415 913 9285	Mejing wetan	
064	Perum Parussalam	042 5853	913 9371	—	
065	Griya Mejing Lor	042 5038	913 9485	—	

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN
PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

Jl. Dr. Radjimin, Telp. (0274) 869501, 869502 Fax. (0274) 869144 Triharjo, Sleman Kode Pos 55514

LEMBAR DISPOSISI

No. Agenda/ Register : <i>2992</i>	Tingkat Keamanan : SR/R/B
Tanggal Penerimaan : <i>16 JUL 2013</i>	Tanggal Penyelesaian :

Tgl. dan No. Surat : *16.07.2013.584/4251*

Dari : *D. P. W. Sleman*

Ringkasan Isi : *Permohonan data tanah untuk usaha*

dan kegiatan usaha di wilayah

Lampiran : *salah satu dokumen*

Disposisi	Diteruskan kepada :	Paraf
<i>Ude</i> <i>16/7</i>	1. Ka. Sub Bagian Tata Usaha 2. Ka. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan 3. Ka. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah 4. Ka. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan 5. Ka. Seksi Pengendalian dan Pembardayaan 6. Ka. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara	

Catatan : Dilarang memisahkan sehelai suratpun yang tergabung dalam berkas ini.

Ude - 16/7

- Ude

- Triplax

7. 19/7-13

2992



PEMERINTAH KABUPATEN SLEMAN

Jl. Parasamya, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, Telepon 868405 Fax. 868945 Kode Pos 55511

Nomor : 594/4251
Perihal : Rekomendasi pecah sertipikat
untuk waris

Sleman, 16 Juli 2013

Yth. Ny. Setiyoutomo/Waliyem
a.n. Ahli Waris (alm) Mulyodinomo
Jetingan, RT/RW. 003/028, Balecatur,
Gamping, Sleman.

Menanggapi surat Saudari, dengan No. Register 005371.78.13, tertanggal 6 Mei 2013, perihal permohonan rekomendasi pecah sertipikat untuk waris yang berlokasi di Padukuhan Jitengan, Desa Balecatur, Kecamatan Gamping, dengan bukti Letter C No. 866/G/Balecatur/2012, Persil 156d, Kelas P.VI, kondisi pekarangan, a.n. Mulyodinomo, luas 3.560 m², setelah melakukan pengkajian secara administrasi, gambar rencana pembagian bidang dan hasil peninjauan lokasi, dapat kami sampaikan sebagai berikut :

1. Rencana pemecahan sertipikat sesuai dengan yang tertuang dalam gambar terlampir.
2. Apabila akan melakukan pembangunan di lokasi sebagaimana dimaksud pada butir nomor 1, wajib mematuhi ketentuan sebagai berikut :
 - a. Terlebih dahulu memiliki izin berupa :
 - i. Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) apabila pembangunan tersebut berdampak pada struktur ekonomi, sosial budaya dan lingkungan seperti tercantum dalam Peraturan Daerah Nomor 19 Tahun 2001 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah, atau
 - ii. Surat Keterangan Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan (SKTBL) apabila tidak termasuk kegiatan yang wajib IPPT.
 - b. Terpenuhinya ketentuan seperti yang tercantum dalam IPPT/SKTBL.
3. Apabila terjadi perubahan luas bidang saat dilakukan pengukuran, maka perbedaan atau selisih luas bidang yang diizinkan maksimal 10 % dari luas bidang pecahan.

Demikian untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

A.n. BUPATI SLEMAN,
KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM DAN



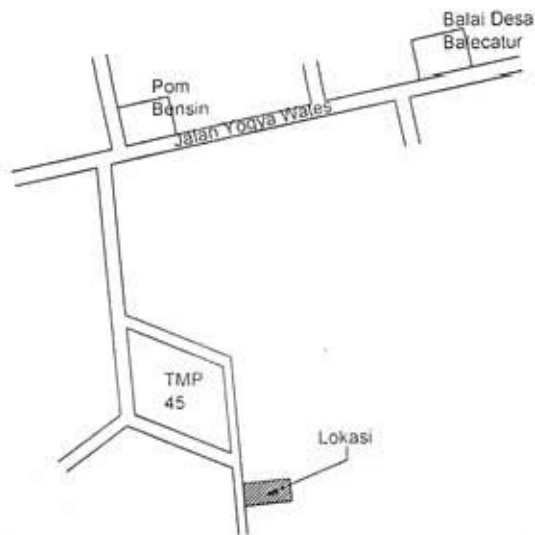
Tembusan :
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

Lampiran Surat Bupati Sleman
Nomor : 594/4251
Tanggal : 16 Juli 2013

Lampiran gambar :

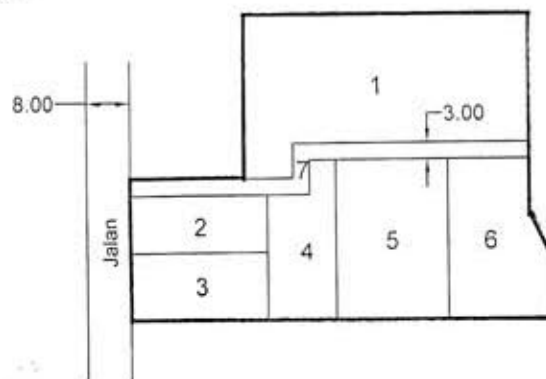
Letter C No. 866/G/Balecatur/2012, Persil 156d, Kelas P.VI, kondisi pekarangan,
a.n. Mulyodinomo, luas 3.560 m².

A. Peta lokasi



B. Sket rencana pemecahan

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| 1. Ny. Setiyoutomo/Waliyem | ± 1.320 m ² |
| 2. Ny. Setiyoutomo/Waliyem | ± 265 m ² |
| 3. Walijan | ± 325 m ² |
| 4. Mulyana | ± 310 m ² |
| 5. Ny. Setiyoutomo/Waliyem | ± 600 m ² |
| 6. Walijan | ± 500 m ² |
| 7. Untuk Jalan | ± 240 m ² |



A.n. BUPATI SLEMAN,
KABUPATEN SLEMAN, DIJEMAHIRKAN DAN
PERUMBUH SLEMAN,
KABUPATEN SLEMAN,



IR. H. NURBANDI
KABUPATEN SLEMAN, UTAMA MUDA, IV/c
NIP. 19561206 198603 1 005

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN
PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

Jl. Dr. Radjimin, Telp. (0274) 869501, 869502 Fax. (0274) 869144 Triharjo, Sleman Kode Pos 55514

LEMBAR DISPOSISI

No. Agenda/ Register : <u>2953</u>	Tingkat Keamanan : SR/R/B
Tanggal Penerimaan : <u>16 III 2013</u>	Tanggal Penyelesaian :
Tgl. dan No. Surat : <u>16-7-2013, 594/4252</u>	
Dari : <u>D.P.W. Sleman</u>	
Ringkasan Isi : <u>Rekomendasi pelepasan hak untuk digitalisasi dan Perencanaan Harajati</u>	
Lampiran :	

Disposisi	Diteruskan kepada :	Paraf
<p style="font-size: 2em; font-family: cursive;">2013</p> <p style="font-size: 2em; font-family: cursive;">16/7</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ka. Sub Bagian Tata Usaha 2. Ka. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan 3. Ka. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah 4. Ka. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan 5. Ka. Seksi Pengendalian dan Pembardayaan 6. Ka. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara 	

Catatan : Dilarang memisahkan sehelai suratpun yang tergabung dalam berkas ini.

Wawancara 17/7

- *udh*
 - *MT Khan*

7. 19/7-12

2013



PEMERINTAH KABUPATEN SLEMAN

Jl. Parasamya, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, Telepon 868405 Fax. 868945 Kode Pos 55511

Nomor : 594/4252
 Perihal : Rekomendasi pecah sertipikat
 untuk dijual

Sleman, 16 Juli 2013

Yth. Sdr. Purwanto Haryadi
 Jln. Arum Sari II No. 9, RT/RW. -/-,
 Babakansari, Bandung.

Menanggapi surat Saudara, dengan No. Register 007315.90.13, tertanggal 17 Juni 2013, perihal permohonan rekomendasi pecah sertipikat untuk dijual yang berlokasi di Padukuhan Gajah Kuning, Desa Pandowoharjo, Kecamatan Sleman, dengan bukti SHM No. 04698/Pandowoharjo/2013, Surat Ukur No. 00111/2013, Tanggal 03/06/2013, kondisi pekarangan, a.n. Purwanto Haryadi, luas 342 m², setelah melakukan pengkajian secara administrasi, gambar rencana pembagian bidang dan hasil peninjauan lokasi, dapat kami sampaikan sebagai berikut :

1. Rencana pemecahan sertipikat sesuai dengan yang tertuang dalam gambar terlampir.
2. Apabila akan melakukan pembangunan di lokasi sebagaimana dimaksud pada butir nomor 1, wajib mematuhi ketentuan sebagai berikut :
 - a. Terlebih dahulu memiliki izin berupa :
 - i. Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) apabila pembangunan tersebut berdampak pada struktur ekonomi, sosial budaya dan lingkungan seperti tercantum dalam Peraturan Daerah Nomor 19 Tahun 2001 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah, atau
 - ii. Surat Keterangan Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan (SKTBL) apabila tidak termasuk kegiatan yang wajib IPPT.
 - b. Terpenuhinya ketentuan seperti yang tercantum dalam IPPT/SKTBL.
3. Apabila terjadi perubahan luas bidang saat dilakukan pengukuran, maka perbedaan atau selisih luas bidang yang diizinkan maksimal 10 % dari luas bidang pecahan.

Demikian untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

A.n. BUPATI SLEMAN,
 KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM DAN
 PERUMAHAN,
 KABUPATEN SLEMAN,



R. H. NURBANDI
 PENGHINA UTAMA MUDA, IV/c
 NIP : 19561206 198603 1 005

Tembusan :
 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

Lampiran gambar :

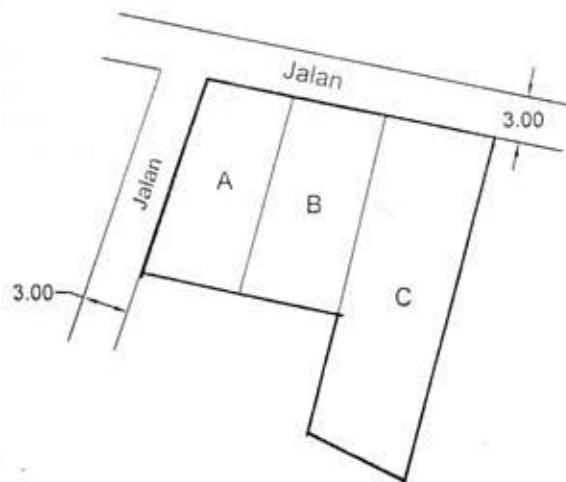
SHM No. 04698/Pandowoharjo/2013, Surat Ukur No. 00111/2013, Tanggal 03/06/2013, kondisi pekarangan, a.n. Purwanto Haryadi, luas 342 m².

A. Peta lokasi



B. Sket rencana pemecahan

- A. Mala Hayati ± 95 m²
- B. Muh. Yusman Wachid ± 95 m²
- C. Purwanto Haryadi ± 152 m²



A.n. BUPATI SLEMAN,
PENYELINGGAS PEKERJAAN UMUM DAN
PERUMAHAN
KABUPATEN SLEMAN,
S. H. NURANDI
PENYELINGGAS UTAMA MUDA, IV/c
NIP : 19561206 198603 1 005

**FORMULIR KUISIONER PENELITIAN AKADEMIK MENGENAI
PERMASALAHAN PERUMAHAN
DAN ALTERNATIF SOLUSINYA TAHUN 2013**

Peneliti : Budi Febriana

NIM : 09182450

A. IDENTITAS

1. Nama : Wahyu Nugroho
2. Alamat : Patran Tringgo Gamping
3. No.KTP : 3471070212760001
4. Telepon/Email : 081904038225

B. DATA PERUMAHAN

1. Nama Perumahan : Perm Pama Biru
- a. Lokasi : Jalan/Kampung Patran
- Padukuhan : Patran
- b. Nama Developer : CV By Enterprise Tahun Pembelian 2005
2. Data Rumah
- a. Lokasi/Blok : Perm Pama Biru
- b. Cara Kepemilikan:
- KPR/Kredit : Lunas Belum Lunas
 - Tunai Bertahap : Lunas Belum Lunas
 - Lainnya :

C. PERMASALAHAN PERUMAHAN

1. Izin Peruntukan Penggunaan Tanah: Sudah Belum Tidak Tahu
2. Perolehan Tanah : Sudah Belum Tidak Tahu
3. Dokumen Lingkungan : Sudah Belum Tidak Tahu
4. Dokumen Pengesahan Site Plan : Sudah Belum Tidak Tahu
5. Pecah sertifikat : Sudah Belum Tidak Tahu
6. IMB : Sudah Belum Tidak Tahu

7. Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial: Ada Tidak Ada

Kalau ada, sebutkan (bisa pilih lebih dari 1):

- Jalan Layak Tidak Layak, alasan...*Can. Glab*
Hmscrn
- Ruang Terbuka Hijau Layak Tidak Layak, alasan.....
- Makam Layak Tidak Layak, alasan.....
- Tempat Ibadah Layak Tidak Layak, alasan.....
- Gedung Pertemuan Layak Tidak Layak, alasan.....
- Lainnya Layak Tidak Layak, alasan.....

8. Keberadaan developer saat ini Ada Tidak ada
Jika ada, apakah developer bisa dihubungi Kooperatif Tidak Kooperatif

9. Permasalahan lain:
*Developer hanya menjangkau pengurusan IMB dan DDU
sampai sekarang belum ada kejaran*

D. UPAYA YANG SUDAH DILAKUKAN KONSUMEN

*Mentafangkan developer dan aparat RT untuk menyuarakan
keperluan land.*

E. SARAN DAN MASUKAN

*Mohon developer diberi tindakan tegas untuk segera
menyelesaikan pengurusan IMB secepatnya.*

RIWAYAT HIDUP

Nama : BUDI FEBRIANA
NIM/NIP : 09182450 / 19850227 200604 2 001
Tempat/Tanggal Lahir : Pangkalpinang, 27 Februari 1985
Alamat Rumah : Bukit Tani Rt.03 Rw.01 No. 30 Kel. Gerunggang,
Tamansari, Pangkalpinang, Bangka.
Status Perkawinan : Kawin
Nama Instansi : Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Prov. Kep.
Bangka Belitung.
Alamat Kantor : Komplek Perkantoran dan Permukiman Air Itam,
Pangkalpinang, Bangka.
Jabatan : Staf Sub Bagian Tata Usaha
Pangkat/Golongan : Pengatur Muda Tk. I (II/b)
Riwayat Pendidikan : - SDN 49, Pangkalpinang, Tahun 1991-1997
- SLTP Negeri 2, Pangkalpinang Tahun 1997-2000
- SMU Negeri 1, Pangkalpinang 2000-2003
- Program DI PPK STPN Yogyakarta, Tahun 2004-
2005
Riwayat Pekerjaan : - CPNS (II/a) April 2006, Staf Bidang Tata Usaha
Kantor Wilayah BPN Provinsi Bangka Belitung;
- PNS Pengatur Muda (II/a) April 2007, Staf Bidang
Tata Usaha Kantor Wilayah BPN Provinsi Bangka
Belitung;
- Tugas Belajar pada Sekolah Tinggi Pertanahan
Nasional Yogyakarta Tahun 2009.