

PROBLEMATIKA PERUMAHAN PERKOTAAN DI KOTA YOGYAKARTA

***Anggalih Bayu Muh. Kamim, *Ichlasul Amal, *M. Rusmul Khandiq**

**Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Gadjah Mada*

anggalih.bayu@yahoo.co.id

Abstract

This research aims to evaluate the problem of proper housing provision for Yogyakarta citizens. This is important to ensure the citizen's rights to be fulfilled and properly guaranteed. This study is descriptive quantitative research using the survey method and cross-sectional approach which aims to seize every variable. Data collecting is held online on 5-10 November 2018 via a google form. Property rights concept believe that every instrument must be guaranteed. But, this phenomenon makes low wages society loss their accessibility to access housing and risk of happening land conflict. The result of this research is that increasing housing demand in Yogyakarta was not relevant to the scarcity of land provision. On the other hand, this finding says that managing uninhabitable house did not have an adequate facility and expanding the slum area. The conclusion is housing policy in Yogyakarta until now was not successful, because many citizens did not have access to housing policy.

Keywords: Housing Policy, Demographics Density, Land Provision

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi masalah penyediaan perumahan layak bagi warga Kota Yogyakarta. Hal ini perlu dilakukan untuk memastikan hak atas warga terpenuhi dan terjamin dengan baik. Kajian ini merupakan penelitian kuantitatif deskriptif dengan menggunakan metode survei dengan pendekatan *cross-sectional* yang bertujuan mengukur setiap variabel. Pengambilan data dilaksanakan pada 5-10 November 2018 secara daring melalui *google form*. Konsep *property rights* meyakini bahwa segala instrumen harus menjamin kepemilikan individu. Namun, ternyata membuat masyarakat berpenghasilan rendah kehilangan aksesibilitas mendapatkan perumahan dan rentan konflik lahan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kebutuhan perumahan di Yogyakarta yang semakin meningkat tidak berbanding lurus dengan ketersediaan lahan yang terbatas. Hal ini juga memperlihatkan bahwa penataan Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) tidak didukung oleh fasilitas umum yang memadai dan pemukiman kumuh yang semakin meluas. Pada akhirnya evaluasi dari kebijakan perumahan yang telah dilaksanakan di Kota Yogyakarta sampai saat ini masih terlihat secara parsial dalam arti kurang memperhatikan kebijakan di sektor lain

Kata Kunci: Kebijakan Perumahan, Kepadatan Penduduk, Ketersediaan Lahan

Pendahuluan

Kajian ini akan mendalami upaya pemenuhan kebutuhan warga Kota Yogyakarta terhadap perumahan yang semakin sulit terpenuhi akibat keterbatasan lahan dan mahalny nilai jual tanah. Penelitian dilakukan dengan mendalami persepsi warga mengenai masalah ketersediaan lahan yang terus berkurang akibat terus tumbuhnya pembangunan perkotaan yang kurang responsif terhadap pemenuhan perumahan bagi warga kelas menengah. Dengan melihat persepsi warga pula terhadap pembangunan sektor properti berupa hotel dan apartemen di Kota Yogyakarta juga dapat digunakan untuk mengevaluasi munculnya masalah harga tanah yang semakin mahal serta minimnya aksesibilitas warga terhadap lahan untuk pemenuhan perumahan. Pembangunan hotel dan apartemen di Kota Yogyakarta diduga memicu kenaikan harga tanah dan berpengaruh terhadap pemenuhan perumahan yang layak sebagai bagian dari hak atas kota yang didapatkan warga. Pembangunan hotel dan apartemen untuk memfasilitasi sektor pariwisata diduga telah memicu masalah ketersediaan lahan dan mahalny harga rumah di Kota Yogyakarta.

Faktor utama kenaikan harga rumah tapak secara konsisten di Yogyakarta adalah karena kota tersebut merupakan tujuan wisata utama di Indonesia selain Bali, Bandung dan Jakarta. Sektor pariwisata yang mendorong pertumbuhan ekonomi di Yogyakarta turut mendongkrak harga perumahan di kota. Kebutuhan rumah tapak di Yogyakarta masih terus berkembang seiring dengan pertumbuhan sektor pariwisata dan ekonomi. Sementara, industri properti di Yogyakarta sendiri terus berekspansi, agar bisa menampung wisatawan yang datang berkunjung. Namun, saat ini sedang berlangsung moratorium pembangunan hotel di Yogyakarta yang peraturannya dikeluarkan oleh Pemerintah Walikota Yogyakarta, berlaku mulai awal tahun 2014 lalu hingga akhir tahun 2017. Moratorium yang diberlakukan demi meningkatkan okupansi hotel di Yogyakarta ini nyatanya berdampak pada pengalihan investasi dari pembangunan hotel ke pembangunan *homestay*. Hal inilah yang menyebabkan

harga perumahan di Yogyakarta terus meningkat secara konsisten pada tiap kuartalnya (Ika, 2017).

Harga perumahan di Yogyakarta mengalami kenaikan secara konsisten pada kuartal I dan II tahun 2017. *Rumah.com Property Index* mencatat bahwa pada kuartal II-2017, harga perumahan di Yogyakarta mencapai Rp 6 juta per meter persegi dengan kenaikan sebesar 0,12 persen dibandingkan kuartal sebelumnya. Tren kenaikan harga perumahan di Yogyakarta selalu terjadi pada tiap kuartalnya. Data *Rumah.com, Property Index* tentang Yogyakarta ini sangat penting sebagai solusi masalah transparansi data properti yang dibutuhkan oleh para pengembang maupun pencari hunian di Kota Yogyakarta. Data *Rumah.com Property Index* cukup penting digunakan, karena merupakan hasil analisis dari 400.000 *listing* properti yang diakses 3,4 Juta pengunjung setiap bulan (Ika, 2017).

Masalah aksesibilitas warga kota terhadap perumahan yang layak tentu telah mengganggu pemenuhan hak atas kota yang paling mendasar, yakni hak untuk hidup yang ditunjang lewat hunian. Padahal, kebutuhan perumahan di Yogyakarta masih terbilang cukup tinggi. Bahkan, angkanya mencapai 100 ribu lebih unit. Real Estate Indonesia (REI) Yogyakarta mengaku hanya mampu memenuhi 20 persen dari kebutuhan perumahan, sedangkan 80 persennya terpaksa diserahkan pada masyarakat untuk melakukan penyediaan secara mandiri. Namun, permasalahan keterbatasan lahan di Yogyakarta masih menjadi problem serius bagi REI DIY dalam mengembangkan proyek-proyek perumahan mereka. Selain itu, isu-isu lingkungan juga tak bisa begitu saja dari perhatian REI DIY (Anonim, 2014).

Oleh sebab itu, kajian untuk mengevaluasi masalah pemenuhan perumahan yang layak bagi warga Kota Yogyakarta perlu dilakukan untuk memastikan peri kehidupan warga terpenuhi dan terjamin dengan baik. Kajian ini akan dibatasi dengan melihat tiga variabel untuk mengevaluasi masalah perumahan di Kota Yogyakarta yakni, persepsi warga terhadap ketersediaan lahan dan persepsi warga terhadap kebijakan perumahan yang telah dilakukan pemerintah. Variabel ketersediaan lahan mengacu pada persepsi warga

mengenai ruang yang tersedia bagi upaya penyediaan perumahan bagi warga Kota Yogyakarta. Variabel kebijakan perumahan mengacu pada persepsi warga terhadap upaya penyediaan perumahan perkotaan yang telah dilakukan pemerintah Kota Yogyakarta selama ini. Sudut pandang hak atas kota digunakan untuk membantu proses evaluasi penyediaan perumahan bagi warga kota di Yogyakarta dengan melihat aspek kontrol, akses dan partisipasi dalam kebijakan perkotaan.

Pemenuhan *Property Right* dalam Pembangunan Perkotaan

Salah satu pembahasan yang sering keluar ketika membahas perkotaan adalah mengenai *property rights* (hak milik). Hak milik sering dikaitkan dengan seperangkat karakteristik institusional yang kompleks yang menjamin kepemilikan individu atau kelompok terhadap satu lahan tertentu (Papageorgiu and Turnbull, 2005). Seringkali isu mengenai hak milik banyak beredar di kawasan urban, di mana ketersediaan lahannya lebih sedikit daripada daerah rural. Dalam pembangunan kawasan perkotaan, hak milik memiliki nilai penting terutama dalam kaitannya dengan perkembangan ekonomi di kawasan terkait. Dalam riset yang dilakukan di Warsawa, Polandia (Górczyńska, Przemysław Śleszyński, and Niedzielski, 2018), hadirnya hak milik pasca upaya reprivatisasi setelah runtuhnya rezim sosialis pada 1990-an menyebabkan berubah dan berkembangnya luas perkotaan. Selain itu, seiring dengan semakin banyaknya pihak yang memiliki hak milik, menyebabkan konflik lahan meningkat. Selain itu, dengan mengikuti argumen dari De Soto (dalam Locke, 2015) bahwa pemberian hak milik dapat meningkatkan pasar lahan sehingga dapat meningkatkan harga lahan dan perekonomian, menyebabkan harga lahan di Warsawa semakin mahal dan mulai muncul perumahan-perumahan vertikal, sekalipun masalah konflik akibat pencatatan tanah pasca pengambilan tanah di era sosialisme yang buruk tetap terjadi.

Tingginya harga lahan terutama di kawasan CBD, menyebabkan perluasan kawasan ke daerah nondevelopable di suburban. Hal ini disebabkan murahnya lahan di sana karena memang kawasan tersebut tidak difokuskan

sebagai daerah pengembangan (Papageorgiu and Turnbull, 2005). Selain itu, masifnya penggunaan lahan untuk pengembangan kawasan industri, perdagangan, dan kawasan vital lainnya, menggerus ketersediaan lahan bagi permukiman warga (Sulistiyani, 2002). Belum lagi, kebutuhan masyarakat perkotaan akan lahan semakin meningkat. Di Kota Yogyakarta sendiri, defisit perumahan per tahun mencapai 100.000 unit. Hal ini menyebabkan tingginya nilai lahan di Yogyakarta (Widiyanto, 2018). *Backlog* perumahan menyebabkan sulit dicapainya hak milik oleh masyarakat – terutama yang termasuk dalam masyarakat berpenghasilan rendah – karena harganya semakin mahal. Sekalipun pemerintah Indonesia sendiri juga sudah mengantisipasi hal ini dengan menyediakan perumahan murah untuk MBR. Yang akan dijelaskan berikutnya.

Ada salah satu kasus menarik yaitu kasus *resettlement* yang terjadi di Semarang (Soesilowati, 2007). Kasus ini menunjukkan bahwa upaya *resettlement* bagi masyarakat miskin yang berada di kawasan kumuh ke perumahan susun malah menimbulkan pemiskinan struktural. Hal ini disebabkan oleh tidak dapat dicapainya sumber mata pencaharian mereka karena jauhnya jarak maupun mahalannya biaya transportasi menuju ke mata pencaharian mereka, sehingga mereka kesulitan untuk mendapatkan sumber pendapatan. Sedangkan, harga lahan yang mereka huni pun terus meningkat. Dengan kata lain, hak milik mereka perlahan tercerabut, sekalipun mereka difasilitasi dengan diberi rumah, karena mereka tidak lagi mampu membayar sewa. Hanya yang memiliki pendapatan stabil yang bisa mendapatkan hak milik lahan secara penuh. Sehingga pemberian hak milik ini sangat berisiko untuk menciptakan kesenjangan dalam masyarakat, selain menimbulkan konflik.

Kebijakan *Property Right* dan Perumahan di Perkotaan Indonesia

Jika ditarik lebih lanjut, ada beberapa kebijakan pemerintah yang berkaitan dengan *property right*, baik masalah hak milik privat, hingga penyediaan perumahan di kawasan perkotaan. Salah satunya adalah yang dilakukan oleh BPN sejak 2007, yaitu kebijakan *land titling* dengan tajuk Program Pembaruan Agraria Nasional. Walaupun menggunakan kata

“pembaruan agraria”, sebenarnya kebijakan ini lebih berupa pengakuan hak milik masyarakat atas beberapa tanah yang sebelumnya belum berstatus. Hal ini dikarenakan adanya keharusan untuk menyesuaikan dengan kebijakan-kebijakan lain dari Kementerian Pertanian dan Kementerian Perhutanan, selain dengan kebijakan dari Presiden SBY (Rachman, 2017). Selain itu, ada kebijakan terbaru seperti UU No. 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman. UU ini mengatur mengenai kebijakan penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat. Dalam peraturan turunannya, seperti Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang. Diatur mengenai penyediaan perumahan bagi seluruh golongan masyarakat, terutama masyarakat yang kesulitan untuk mengakses. Peraturan turunan lainnya, yaitu Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 11 Tahun 2014 tentang Pedoman Pelaksanaan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, diatur lebih lanjut untuk pemerataan hak milik bagi masyarakat yang tidak mampu melalui penyediaan perumahan swadaya. Baik perumahan tapak maupun perumahan susun. Penentuan pemberian bantuan ini menggunakan penetapan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Dalam aturan berikutnya, yaitu Permen PUPR 20/PRT/M/2015 Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Diatur lebih lanjut mengenai MBR yang mendapatkan fasilitas KPR Sejahtera yang diatur dengan batas penghasilan maksimal sebesar Rp 4.000.000 untuk rumah tapak, serta Rp. 7.000.000 untuk rumah susun (Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan, 2015). Walaupun pola penentuan dengan penghasilan maksimal ini direncanakan untuk diganti dengan pola zonasi (Afriyadi, 2017; Komalasari, 2017).

Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian kuantitatif deskriptif yang berusaha menggambarkan distribusi data pada variabel penelitian yang diteliti.

Rancangan penelitian ini menggunakan metode survei dengan pendekatan *Cross-sectional* yaitu subyek hanya diobservasikan satu kali saja dan pengukuran dilakukan terhadap variabel pada saat penelitian (Notoatmojo, 2002). Pengambilan data dilaksanakan pada 5-10 November 2018 secara daring melalui *google form*. Populasi penelitian ini adalah seluruh warga kota Yogyakarta yang terdapat di 14 kecamatan dengan jumlah sampel 275 warga Kota Yogyakarta yang tersebar di 14 kecamatan tersebut. Persebaran data yang ingin dilihat dari penelitian ini adalah variabel ketersediaan lahan dan variabel kebijakan perumahan.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Evaluasi Penyediaan Perumahan oleh Pemerintah di Kota Yogyakarta

Dalam konteks Kota Yogyakarta, kecenderungan perkembangan permukiman kota dewasa ini mengelompok pada pusat kegiatan tertentu di wilayah perkotaan. Kota Yogyakarta sebagai pusat kegiatan dan pelayanan memiliki daya tarik bagi beberapa penduduk yang memiliki kepentingan dan motif tertentu, sehingga menarik pendatang bertempat tinggal. Hal ini berakibat pada perkembangan permukiman beserta konsekuensinya pada perubahan kualitas lingkungan di sebagian kawasan permukiman semakin kumuh. Seperti halnya pembangunan perumahan dan permukiman di Indonesia, di Kota Yogyakarta masih dihadapkan pada tiga permasalahan pokok, yaitu keterbatasan penyediaan rumah, meningkatnya jumlah rumahtangga yang menempati rumah tidak layak huni (RTLH) dan tidak didukung oleh prasarana, sarana lingkungan dan utilitas umum yang memadai, serta permukiman kumuh yang semakin meluas (Ritohardoyo dan Sadali, 2017).

Fenomena di Kota Yogyakarta memperlihatkan kualitas kehidupan perkotaan telah menjadi komoditas, seperti halnya kota itu sendiri, di dunia di mana konsumerisme, pariwisata, budaya dan pengetahuan berbasis industri telah menjadi aspek utama ekonomi politik perkotaan. Hal tersebut telah menyebabkan serangan berulang melalui restrukturisasi kota sebuah *creative destruction* yang hampir selalu memiliki dimensi kelas. Mereka yang miskin,

kurang beruntung dan terpinggirkan dari kekuatan politik menjadi kelompok yang merasakan penderitaan akibat proses restrukturisasi perkotaan (Harvey, 2008).

Keberadaan RTLH menunjukkan adanya perubahan kualitas lingkungan permukiman di perkotaan ini, yang menjadi masalah bagi masyarakat maupun pemerintah dalam mengembangkan dan menciptakan kawasan kualitas lingkungan yang baik. Di Kota Yogyakarta hingga tahun 2014 terdapat 3.304 RTLH, rumah tidak layak huni, tersebar tidak merata di seluruh kecamatan dan kelurahan. Berdasarkan pada Keputusan Walikota Nomor 393 tahun 2014 lokasi kawasan RTLH di Kota Yogyakarta, telah ditetapkan sebagai bagian dari lingkungan kritis, dan memerlukan penanganan serius agar tercipta lingkungan permukiman yang sehat, nyaman dan harmonis. Upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan RTLH dan permukiman kumuh, adalah memberikan dukungan kebijakan dan strategi atau program yang tepat, terpadu, dan komprehensif. Informasi lokasi keberadaan RTLH yang jelas dan kajian kesesuaian lahan RTLH terhadap tata ruang wilayah dapat menjadi bekal awal dalam menentukan beberapa strategi penanganan RTLH di Kota Yogyakarta (Ritohardoyo and Sadali, 2017).

Kawasan RTLH termasuk ke dalam kelompok kawasan permukiman kumuh, identik dengan kawasan bantaran sungai, terutama yang terdapat di Kota Yogyakarta. Hal tersebut salah satunya disebabkan oleh faktor lingkungan permukiman dengan kepadatan tinggi (baik bangunan maupun penduduk), serta berdasarkan pula faktor lain, seperti bentuk fisik bangunan. Kawasan tidak layak huni Kota Yogyakarta juga berasosiasi dengan ketiga sungai yang melalui Kota Yogyakarta, yaitu Sungai Winongo di bagian barat, Sungai Code di bagian tengah, dan Sungai Gadjah Wong di bagian timur. RTLH paling sedikit berada di Kelurahan Ngupasan, Kecamatan Gondomanan dan Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedong Tengen. Meskipun berada di bantaran sungai, yaitu Kelurahan Ngupasan di bantaran Sungai Code dan Kelurahan Pringgokusuman di bantaran Sungai Winongo, kedua kelurahan tersebut

memiliki jumlah RTLH yang lebih sedikit dibandingkan dengan kelurahan-kelurahan lain (Ritohardoyo and Sadali, 2017).

Riset yang dilakukan oleh Natalia Riza Putri Ayodiya terkait RTLH di Sungai Code menunjukkan bahwa warga kota tetap ingin bertahan tinggal di bantaran sungai. Mayoritas masyarakat Kampung Code Utara memilih untuk tetap tinggal di tepi Sungai Code karena lokasinya yang strategis yaitu dekat dengan tempat kerja dan pusat pelayanan lainnya, kondisi ekonominya yang pas-pasan untuk pindah rumah ke tempat yang lebih layak, dan memiliki keterikatan kekeluargaan yang erat antar masyarakatnya. Mereka tidak masalah dengan permukimannya yang berada di tepi sungai, tidak beraturan, dan tidak ada hak milik sesuai kebutuhan dan kemampuan mereka yaitu mereka menginginkan permukiman di dekat lokasi kerja agar biaya transportasi murah karena mereka tidak memiliki pendapatan dan pendidikan yang tinggi. Sedangkan beberapa masyarakat yang bersedia untuk pindah dari Kampung Code Utara mengungkapkan bahwa mereka menginginkan rumah dengan berlokasi masih di kota, berbentuk deret, berstatus hak milik, dan cara membayar kredit (Ayodiya, 2014).

Upaya untuk melakukan penataan “kawasan kumuh” di Kota Yogyakarta memperlihatkan adanya tekanan untuk membersihkannya dengan alasan lingkungan dan sosial. Alasan tersebut digunakan oleh pemerintah kota seakan menutupi fenomena perampasan tanah yang meningkat setiap hari. Kekuatan modal didukung oleh negara mendorong untuk pembersihan kumuh secara paksa, dalam beberapa kasus mengambil secara “kejam” lahan yang telah dihuni oleh beberapa generasi. Akumulasi modal terjadi menggantikan permukiman “kumuh” akibat perkembangan *real estate* yang didorong proses investasi (Harvey, 2008).

Peraturan daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 tentang Rumah Susun yang mengacu pada UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, diatur bahwa dalam pembangunan rumah susun komersial, pengembang wajib menyediakan rumah susun umum untuk masyarakat berpenghasilan rendah

(MBR) sekurang-kurangnya 20% dari total luasan lantai rumah susun komersial yang dibangun. Hal ini menjadi sukar diimplementasikan karena luasan 20 % dapat dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan, tetapi pada satu wilayah Kabupaten/Kota. Kondisi harga lahan yang tinggi di Kota Yogyakarta menjadi salah satu faktor yang tidak memungkinkan untuk implementasi aturan tersebut (Kristarani, 2015).

Pemerintah Kota Yogyakarta mengeluarkan kebijakan terkait dengan penataan permukiman Kota Yogyakarta melalui kegiatan pembangunan Rusunawa, Pembangunan Instalasi Pengolahan Air Limbah Komunal dan penyediaan fasilitas untuk perbaikan rumah/rehabilitasi rumah tidak layak huni. Hingga tahun 2011, telah dilakukan rehabilitasi rumah tidak layak huni sebanyak 1.589 unit. Pada tahun 2014 jumlah rumah tidak layak huni di Kota Yogyakarta semakin meningkat. Jumlah rumah tidak layak huni di Kota Yogyakarta sebesar 3.362 unit. Masalah lain yakni, ancaman penggusuran rumah-rumah warga oleh hotel-hotel. Tingginya tingkat pembangunan hotel di Kota Yogyakarta memberikan ancaman tersendiri bagi keberadaan rumah-rumah warga yang telah lama bertempat tinggal di Kota Yogyakarta. Beberapa warga telah menjual rumah mereka ke pengembang hotel. Dengan demikian, mereka harus pergi meninggalkan rumah dan mencari lokasi lain di Kota Yogyakarta maupun di luar Kota Yogyakarta (Kristarani, 2015).

Ada peningkatan signifikan pertumbuhan hotel yang sudah beroperasi di Provinsi DIY terutama di wilayah Kota Yogyakarta, Sleman, dan Bantul. BPS Provinsi DIY mencatat, jumlah hotel mencapai 1.106 pada 2011, terdiri dari 41 hotel bintang dan 1.035 hotel melati. Sedangkan pada 2014 jumlah hotel di DIY menembus angka 1.138 hotel, terdiri dari 71 hotel bintang dan 1.067 hotel melati. Jumlah tersebut sangat mungkin bertambah hingga ratusan hotel baru setelah 2014. Sebab, dari data yang dikurasi Warga Berdaya, sebuah kelompok penggiat yang kritis atas pola-pola pembangunan di Yogyakarta, menyebutkan sedikitnya ada 104 pengajuan izin mendirikan bangunan (IMB) hotel ke Dinas Perizinan Kota Yogyakarta pada 2013 atau pra-moratorium. Artinya, akan ada tambahan

ratusan hotel baru di Yogyakarta dalam proses izin dan kemungkinan beroperasi setelah tahun 2014. Kendati ada moratorium di Kota Yogya dan Kabupaten Sleman, hal ini tidak menyurutkan para pengusaha membangun hotel di kedua daerah tersebut. Alasan utamanya bukan semata kunjungan wisatawan dan okupansi di Yogya (DH, 2017).

Pengembang mengambil beberapa cara untuk melakukan pengembangan hotel di Kota Yogyakarta. Nihilnya Perda Rencana Detail Tata Ruang di Kabupaten Sleman menjadi celah bagi pengembang untuk mulai membangun sebanyak-banyaknya apartemen dan hotel, mumpung belum ada aturannya. Selain itu, pola lain yang terlihat pada beberapa pembangunan di Provinsi Yogyakarta adalah mengakali prosedur mendapatkan izin. Manipulasi misalnya soal tanda tangan persetujuan warga. Sebelum melakukan pembangunan, pihak pengembang wajib melakukan sosialisasi terhadap warga di lingkungan setempat alias wilayah terdampak di ring satu. Biasanya, saat sosialisasi diedarkan tanda tangan untuk daftar hadir. Kertas daftar hadir ini yang kerap dimanfaatkan pengembang untuk dijadikan tanda bukti persetujuan sebagai syarat izin awal, yaitu Izin Pemanfaatan Tanah (IPT) dan izin lingkungan (Putsanra, 2017).

Kondisi permainan bisnis yang dilakukan para pengembang di Kota Yogyakarta dan sekitarnya menunjukkan adanya fenomena *accumulation by dispossession*. Fenomena tersebut dapat dimaknai sebagai sebagai upaya yang diperlukan untuk membuat terobosan yang sukses ke dalam pembangunan kapitalis dengan dukungan kuat dari kekuatan negara baik melalui dorongan internal maupun eksternal. Ada banyak sekali aktivitas seperti ini baik berupa tindakan legal dan ilegal yang mempengaruhi kontrol aset oleh satu kelas lebih dari yang lain. Tapi bagaimana, kapan, dan mengapa *accumulation by dispossession* muncul dari keadaan latar belakang untuk mendapatkan keuntungan dari proses ekspansi bisnis properti. Di sisi lain, fenomena ini bisa juga mencerminkan upaya yang dilakukan pengusaha untuk menyatakan untuk 'bergabung dengan sistem' serta berdalih membantu pemerintah dalam

membangun kota dan mencari manfaat secara langsung dari akumulasi modal (Harvey, 2003).

“Permainan” bisnis pengembang di Kota Yogyakarta juga memicu kenaikan harga tanah. Berdasarkan penelusuran peneliti terhadap 275 responden menunjukkan bahwa mayoritas responden yakni sebanyak 130 orang menyatakan sangat setuju dan 110 setuju terkait mahalnnya tanah di Kota Yogyakarta selama lima tahun terakhir. 30 responden menyatakan ragu-ragu, jika selama lima tahun terakhir tanah di Kota Yogyakarta mahal. 5 responden menyatakan tidak setuju selama lima tahun terakhir tanah di Kota Yogyakarta mahal. Berdasarkan analisa dengan *chi-square test* ternyata ada hubungan yang signifikan antara variabel pembangunan hotel yang meluas dengan variabel mahalnnya harga tanah di Kota Yogyakarta dengan nilai signifikasi di bawah 0,5, sehingga H_0 ditolak.

Tabel 1.

Hasil *chi-square test* antara variabel pembangunan hotel dengan variabel mahalnnya harga tanah di Kota Yogyakarta

Chi-Square Tests			
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	32.525 ^a	12	.001
Likelihood Ratio	33.846	12	.001
Linear-by-Linear Association	2.498	1	.114
N of Valid Cases	275		

a. 10 cells (50,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,13.

Sumber: *Data Primer yang telah diolah*

Tabel 2.

Persepsi Responden mengenai Mahalnnya Harga Tanah di Kota Yogyakarta

No	Persepsi Responden mengenai Mahalnnya Harga Tanah di Kota Yogyakarta	Frekuensi
1	Sangat Setuju	130
2	Setuju	110
3	Ragu-ragu	30
4	Tidak Setuju	5
5	Sangat Tidak Setuju	0
Jumlah Total		275

Mayoritas responden yakni sebanyak 120 orang menyatakan tidak setuju dan 42 orang menyatakan tidak setuju jika pembangunan hotel sesuai dengan kebutuhan warga. Di lain sisi, 7 responden menyatakan sangat setuju dan 34 responden setuju bahwa pembangunan hotel sesuai dengan kebutuhan warga. Sedangkan, 72 responden menyatakan ragu-ragu dalam menyikapi apakah pembangunan hotel sesuai dengan kebutuhan warga. Mayoritas responden yang menyatakan tidak setuju menunjukkan bahwa pembangunan hotel membuat berbagai permasalahan pemenuhan hak atas kota termasuk penyediaan perumahan di Kota Yogyakarta menunjukkan pembangunan perkotaan tidak sesuai dengan kepentingan warga.

Tabel 3.
Persepsi Warga mengenai Pembangunan Hotel

No	Persepsi Warga mengenai Pembangunan Hotel	Frekuensi
1	Sangat Setuju	7
2	Setuju	34
3	Ragu-ragu	72
4	Tidak Setuju	120
5	Sangat Tidak Setuju	42
Jumlah Total		275

Sumber: *Data primer yang telah diolah*

Salah satu persoalan penting dihadapi oleh Kota Yogyakarta dalam perkembangan mutakhir adalah masalah perkembangan fisik kota. Kota makin menghadapi tantangan untuk meluaskan wilayah tata ruang sebagai akibat dari perubahan penggunaan lahan untuk berbagai kepentingan penduduk semakin mendesak. Meningkatnya perubahan demografis yang secara dinamis terus meningkat telah mendorong meningkatnya kebutuhan penggunaan lahan untuk berbagai kepentingan, baik kepentingan permukiman dan perumahan maupun kepentingan fasilitas sosial ekonomi (Kartikasari, 2007).

Kebutuhan perumahan sebagai akibat urbanisasi yang tak terkendali lebih banyak menimbulkan peningkatan permintaan potensial akan perumahan tetapi

bukan permintaan efektif. Sifat permintaan potensial adalah bahwa secara riil orang membutuhkan rumah sebagai tempat tinggal, tetapi mereka tidak mempunyai daya beli yang memadai. Sedangkan, permintaan efektif adalah kebutuhan akan rumah yang disertai dengan daya beli yang seimbang. Kedua jenis permintaan ini masing-masing mempunyai permasalahan tersendiri. Apabila, sekelompok orang memerlukan sarana tempat tinggal, tetapi mereka tidak mempunyai kemampuan untuk menjangkau, maka ini menjadi picu munculnya *slum area*. Di sisi lain, sekelompok orang yang memerlukan sarana tempat tinggal disertai kemampuan yang memadai untuk menjangkau juga belum tentu selalu dapat terpenuhi. Tuntutan kebutuhan akan tempat tinggal yang layak huni tidak saja memenuhi standar kuantitas, tetapi juga harus memenuhi standar kualitas, sebab pemenuhan perumahan bagian dari hak atas kota warga (Sulistiyani, 2002).

Urbanisasi yang juga dipicu oleh masuknya banyak pendatang mendorong kebutuhan perumahan di Kota Yogyakarta meningkat. Ada beberapa faktor yang memicu peningkatan pendatang ke Yogyakarta. Berdasarkan penelusuran peneliti terhadap persepsi 275 responden teridentifikasi beberapa faktor pemicu pendatang ke Kota Yogyakarta, yakni ketersediaan pekerjaan, kedudukan sebagai kota pendidikan, kedudukan sebagai kota pariwisata, dan biaya hidup yang terjangkau. Mayoritas responden melihat faktor kedudukan sebagai kota pendidikan menjadi pemicu pendatang menetap di Kota Yogyakarta yakni sebanyak 196 responden. Faktor biaya hidup yang terjangkau menjadi pemicu pendatang yang kurang dilihat bagi responden, karena hanya 6 responden yang melihatnya sebagai faktor pemicu.

Tabel 4.
Faktor Pemicu Pendatang di Kota Yogyakarta

No	Faktor Pemicu Pendatang ke Yogyakarta	Frekuensi
1	Ketersediaan Pekerjaan	18
2	Kedudukan sebagai Kota Pendidikan	196

3	Kedudukan sebagai Kota Pariwisata	55
4	Biaya Hidup yang Terjangkau	6
Jumlah Total		275

Sumber: *Data Primer yang telah diolah*

Masuknya pendatang di Kota Yogyakarta menyebabkan peningkatan kepadatan penduduk yang turut meningkatkan jumlah kebutuhan hunian serta pengembangan properti. Berdasarkan penelusuran terhadap 275 responden yang dilakukan oleh peneliti, ternyata mayoritas responden yakni 182 responden sangat setuju bahwa hadirnya pendatang memicu peningkatan kepadatan penduduk di Kota Yogyakarta. 88 responden setuju hadirnya pendatang memicu peningkatan kepadatan penduduk di Kota Yogyakarta. Hanya dua responden yang tidak setuju hadirnya pendatang memicu peningkatan kepadatan penduduk di Kota Yogyakarta, sedangkan dua responden menyatakan tidak tahu.

Tabel 5.

Persepsi Responden bahwa Hadirnya Pendatang Memicu Peningkatan Kepadatan Penduduk di Kota Yogyakarta

No	Persepsi Responden bahwa Hadirnya Pendatang Memicu Peningkatan Kepadatan Penduduk di Kota Yogyakarta	Frekuensi
1	Tidak tahu	2
2	Sangat Setuju	182
3	Setuju	88
4	Ragu-Ragu	2
5	Tidak Setuju	2
Jumlah Total		275

Sumber: *Data Primer yang telah diolah*

Peningkatan kepadatan penduduk akibat masuknya pendatang diduga memicu geliat investasi properti di Kota Yogyakarta. Berdasarkan penelusuran peneliti terhadap 275 responden, ternyata mayoritas responden yakni 144 orang setuju bahwa ada geliat investasi properti di Kota Yogyakarta. 88 responden menyatakan setuju ada geliat investasi properti di Kota Yogyakarta. 23

responden menyatakan ragu-ragu dan 16 responden menyatakan tidak setuju ada geliat investasi properti di Kota Yogyakarta. Apabila dilihat menggunakan analisa *chi-square tests*, ternyata ada hubungan yang signifikan antara variabel pendatang yang memicu kepadatan penduduk dengan variabel geliat investasi properti dengan nilai signifikansi di bawah 0,5%, maka H_0 ditolak. Maka, pengembangan properti untuk mengatasi kepadatan penduduk akibat adanya pendatang perlu dilakukan.

Tabel 6.

Hasil *chi-square tests* antara variabel pendatang dengan geliat investasi properti di Kota Yogyakarta

Chi-Square Tests			
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	28.016 ^a	16	.031
Likelihood Ratio	21.198	16	.171
Linear-by-Linear Association	.625	1	.429
N of Valid Cases	275		

a. 17 cells (68,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .01.

Sumber: *Data Primer yang telah diolah*

Tabel 7.

Persepsi Responden mengenai Geliat Investasi Properti di Kota Yogyakarta

No	Persepsi Responden mengenai Geliat Investasi Properti di Kota Yogyakarta	Frekuensi
1	Sangat Setuju	88
2	Setuju	144
3	Ragu-ragu	23
4	Tidak Setuju	16
5	Sangat Tidak Setuju	4
Jumlah Total		275

Sumber: *Data Primer yang telah diolah*

Berdasarkan penelusuran peneliti terhadap 275 responden menunjukkan bahwa mayoritas responden yakni sebanyak 172 orang setuju bahwa peran pengembang berperan dalam penyediaan perumahan yang layak di Kota

Yogyakarta. 54 responden menyatakan sangat setuju bahwa peran pengembang berperan dalam penyediaan perumahan yang layak di Kota Yogyakarta. Hanya sebanyak 3 responden yang menyatakan sangat tidak setuju dan satu responden tidak tahu terkait peran pengembang dalam penyediaan perumahan. Penyediaan perumahan tersebut menjadi penting untuk memastikan pemenuhan hak atas kota bagi warga.

Tabel 8.
 Persepsi Responden mengenai Peran Pengembang dalam Penyediaan Perumahan

No	Persepsi Responden mengenai Peran Pengembang dalam Penyediaan Perumahan	Frekuensi
1	Tidak Tahu	1
2	Sangat Setuju	54
3	Setuju	172
4	Ragu-ragu	34
5	Tidak Setuju	11
6	Sangat Tidak Setuju	3
Jumlah Total		275

Sumber: *Data Primer yang telah diolah*

Perumahan berkedudukan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia dan pengejawantahan diri, baik sebagai insan pribadi maupun sebagai satu kesatuan bersama dengan lingkungannya. Status dasar kebutuhan dasar akan perumahan tersebut bersifat struktural yang merupakan bagian dari kehidupan dan kesejahteraan rakyat. Keberadaan perumahan melekat pada suatu kawasan, berarti secara mutlak rumah berdiri membutuhkan lahan. Guna terpenuhi persyaratan perumahan yang memadai dan lingkungan yang baik maka sebuah rumah memerlukan lahan yang cukup. Sementara itu, penyediaan lahan untuk memenuhi kebutuhan pembangunan perumahan semakin sempit. Khususnya, di perkotaan permasalahan serupa menjadi semakin menonjol dari waktu ke waktu seiring dengan kebutuhan pertumbuhan perkotaan itu sendiri (Sulistiyani, 2002).

Kebijakan-kebijakan perumahan di perkotaan dicanangkan tidak akan berhasil apabila tidak diimbangi dengan kebijakan di sektor lain, seperti

kebijakan kependudukan, pengendalian urbanisasi, dan pembangunan pedesaan dan diversifikasi ekonomi dan pembuatan *site planning* untuk dapat memperjelas pengembangan/pertumbuhan kota, sehingga lebih terkendali. Ada beberapa pemikiran yang dapat menyokong kebijakan perumahan di perkotaan. *Pertama*, manajemen pembangunan dengan merumuskan kebijakan perumahan yang menyeluruh dan terpadu, dengan mempertimbangkan aspek-aspek lingkungan fungsional, potensi, dana dan daya, peningkatan ekonomi dan tata ruang serta tata guna tanah. *Kedua*, pendekatan etis pembangunan dengan mempertimbangkan keterjangkauan, diferensiasi subsidi, diferensiasi program sehingga dapat mencakup pelbagai permasalahan di semua kalangan masyarakat, dan asas pemerataan penyebaran perumahan. *Ketiga* pendekatan teknis, pembangunan perumahan secara bertahap, terus menerus, dengan teknologi tepat guna, dan tepat sasaran. *Keempat*, pendekatan sosiologis, dengan pertimbangan aspek kemasyarakatan yang memiliki kultur yang hendaknya dipertimbangkan dalam membuat *site planning* (Sulistiyani, 2002).

Penutup

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, sudah tergambarkan tentang bagaimana pemenuhan kebutuhan warga Kota Yogyakarta terhadap akses perumahan yang semakin sulit terpenuhi akibat keterbatasan lahan dan semakin mahal nya nilai jual tanah. Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a) Kebutuhan perumahan di Yogyakarta yang semakin meningkat tidak berbanding lurus dengan ketersediaan lahan yang terbatas. Masifnya pembangunan hotel dan apartemen untuk memenuhi kebutuhan pariwisata ternyata telah memicu terbatasnya ketersediaan lahan dan mahal nya harga rumah di Kota Yogyakarta. Responden dari hasil penelitian juga memperlihatkan bahwa mahal nya harga tanah berhubungan dengan pembangunan hotel yang meluas dan kepadatan penduduk akibat masuknya pendatang memicu geliat investasi properti di Kota Yogyakarta. Setelah moratorium pembangunan hotel yang

memiliki evaluasi dalam implementasinya di mana pengalihan industri pariwisata dari pembangunan hotel ke pembangunan homestay perlu ditanggapi secara serius sehingga warga terpenuhi hak atas kota terhadap hunian perumahan.

- b) Penataan perkotaan berkaitan dengan jumlah rumah tangga yang menempati rumah tidak layak huni (RTLH) ternyata tidak didukung oleh fasilitas umum yang memadai dan pemukiman kumuh yang semakin meluas. Beberapa kawasan tidak layak huni dekat dengan sungai di Kota Yogyakarta. Penyediaan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah perlu ditingkatkan secara kuantifikasi dan evaluasi ketepatan sasaran penerima dengan pendataan yang baik. Dari sisi skema pembiayaan perumahan baik dari negara maupun sektor swasta memiliki keterbatasan alokasi anggaran sehingga berpengaruh kepada warga kota dalam mengakses perumahan.
- c) Kebijakan perumahan yang telah dilaksanakan di Kota Yogyakarta sampai saat ini masih terlihat secara parsial dalam arti kurang memperhatikan kebijakan di sektor lain. pengembangan perumahan dengan motif ekonomi tanpa memperhatikan secara mendalam aspek lingkungan akan berpengaruh terhadap keberlanjutan pembangunan. Revitalisasi rumah tidak layak huni di Kota Yogyakarta berguna memastikan pemukiman yang sehat, nyaman, dan harmonis. Hal ini penting di mana aspek sosial kemasyarakatan perlu dikaji mendalam agar mengetahui apa yang dibutuhkan oleh masyarakat sehingga kebijakan perumahan dapat bermanfaat untuk warga kota.
- d) Kebijakan pemberian property right di Kota Yogyakarta pada akhirnya malah menimbulkan permasalahan baru, seperti masalah lingkungan, kemiskinan struktural, serta semakin naiknya harga lahan yang menyebabkan susah akses bagi sebagian masyarakat. Bahkan, kebijakan perumahan dari masyarakat belum bisa sepenuhnya digunakan oleh masyarakat di Kota Yogyakarta itu sendiri.

Daftar Pustaka

- Anonim. 2014. "Kebutuhan Perumahan Di DIY Capai 100 Ribu Unit." *Tribun Jogja*.
- Arikunto, Suharsimi. 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek Edisi Revisi V*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Ayodiya, Natalia Riza Putri. 2014. "Model Kebijakan Permukiman Kampung Code Utara Di Tepi Sungai Code." *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota* 10(1):22-32.
- DH, Agung. 2017. "Marak Hotel & Apartemen Di DIY Bikin Harga Tanah Gila-Gilaan."
- Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan. 2015. *Peranan APBN Dalam Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Jakarta: Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan.
- Górczyńska, Magdalena, Przemysław Śleszyński, and Michael A. Niedzielski. 2018. "Impact of Property Rights and Ownership on the Development of Warsaw's Contemporary City Centre." *European Planning Studies* 1-21.
- Harjanto, Totok. 2016. "STRATEGI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KAWASAN PERKOTAAN." *Jurnal Ekonomi* 5(2):44-70.
- Harvey, David. 2003. *The New Imperialism*. New York: Oxford University Press.
- Harvey, David. 2008. "The Right to the City." 23-40.
- Harvey, David. 2012. *Rebel Cities From The Right To The City To The Urban Revolution*. London: Verso.
- Ika, Aprillia. 2017. "Pariwisata Dongkrak Harga Rumah Di Yogyakarta." *Kompas*.
- Kartikasari, Testy Triani. 2007. *Kajian Tingkat Pertumbuhan Dan Tingkat Perkembangan Kecamatan Umbulharjo: Studi Kasus: Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta*. Universitas Diponegoro.
- Komalasari, Tia Dwitiani. 2017. "Pemerintah Ubah Kriteria Warga Yang Berhak Miliki Rumah Dijual Murah." *Pikiran Rakyat*. Retrieved April 15, 2019 (<https://www.pikiran-rakyat.com/ekonomi/2017/05/16/pemerintah-ubah-kriteria-warga-yang-berhak-miliki-rumah-dijual-murah-401254>).
- Kristarani, Hillary. 2015. "Implementasi Hunian Berimbang Di Kota Yogyakarta." 1-14.
- Locke, Anna. 2015. *Property Rights and Development Briefing: Property Rights and Economic Growth*. London.
- Notoatmojo, Soekidjo. 2002. *Metodologi Penelitian Kesehatan*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.

- Papageorgiu, Chris and Geoffrey K. Turnbull. 2005. "Economic Development and Property Rights: Time Limits on Land Ownership." *Economic Development Quarterly* 271-83.
- Putsanra, Dipna Videlia. 2017. "Trik Pengembang Untuk Dapatkan IMB Di Yogyakarta." *Tirto.Id*.
- Rachman, Noer Fauzi. 2017. *Land Reform & Gerakan Agraria Indonesia*. Yogyakarta: INSISTPress.
- Ritohardoyo, Su and Mohammad Isnaini Sadali. 2017. "KESESUAIAN KEBERADAAN RUMAH TIDAK LAYAK HUNI (RTLH) TERHADAP TATA RUANG WILAYAH DI KOTA YOGYAKARTA." *Tata Loka* 19(4):291-305.
- Soesilowati, Etty. 2007. "Kebijakan Perumahan Dan Permukiman Bagi Masyarakat Urban." *Jurnal Ekonomi Dan Manajemen Dinamika* 16(1):106-25.
- Sulistiyani, Ambar Teguh. 2002. "Problema Dan Kebijakan Perumahan Di Perkotaan." *Jurnal Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik* 5(3):327-44.
- Widiyanto, Danar. 2018. "Moratorium Perlu Dicabut, Apartemen Solusi Memangkas 'Backlog.'" *Krjogja.Com*. Retrieved April 15, 2019 (https://krjogja.com/web/news/read/65553/Moratorium_Perlu_Dicabut_Apartemen_Solusi_Memangkas_Backlog).
- XAfriyadi, Achmad Dwi. 2017. "Pemerintah Bakal Ubah Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah." *Liputan6.Com*. Retrieved April 15, 2019 (<https://www.liputan6.com/bisnis/read/2938413/pemerintah-bakal-ubah-kriteria-masyarakat-berpenghasilan-rendah>).