

658.38
HD
F 21

**FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH PADA
PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA
LINGKUNGAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG
DI KABUPATEN SLEMAN**

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota

Oleh :

RATNANI HIDAYATI
L4D000092



**MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2003**

**FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH PADA
PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA
LINGKUNGAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG
DI KABUPATEN SLEMAN**

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota
Pasca Sarjana Universitas Diponegoro

Oleh :

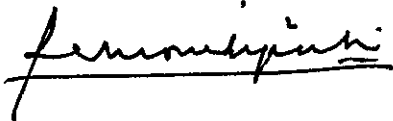
RATNANI HIDAYATI
L4D000092

Diajukan pada sidang ujian tesis
Tanggal 30 Juni 2003

Dinyatakan Lulus
Sebagai syarat memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, Juli 2003

Pembimbing Pendamping



Ir. Retno Widjajanti, MT

Pembimbing Utama



Ir. Nany Yuliasuti, MSP

Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Teknik Pembangunan Kota
Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro



Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, CES, DEA

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka.

Semarang, Juni 2003



RATNANI HIDAYATI
NIM L4D 000092

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan kekuatan dan karunia pengetahuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Faktor-faktor yang berpengaruh pada penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan oleh pengembang di Kabupaten Sleman”.

Pemilihan topik tersebut tidak terlepas dari kenyataan bahwa banyak pengembang yang belum menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan kepada pemerintah daerah. Hal ini menyebabkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan tidak terpelihara dan menjadi kumuh. Setelah rumahnya terjual pengembang sudah tidak lagi melakukan pemeliharaan, sementara pemerintah daerah juga tidak melakukan pemeliharaan karena prasarana dan sarana lingkungan perumahan tersebut belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak akan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, CES, DEA selaku ketua Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro Semarang.
2. Ibu Ir. Nany Yuliasuti, MSP selaku pembimbing utama yang telah membimbing selama penulis menyusun tesis.
3. Ibu Ir. Retno Widjajanti, MT selaku pembimbing pendamping yang telah membimbing selama penulis menyusun tesis.
4. Bapak Ir. Ragil Haryanto, MSP selaku pembahas yang telah memberikan masukan bagi kesempurnaan tesis ini.
5. Ibu Ir. Sunarti, MT selaku penguji yang telah memberikan masukan bagi kesempurnaan tesis ini.
6. Suamiku tercinta Krido Suprayitno dan anakku tercinta Fikri Rafif Suprayitna yang telah turut mendukung dan memberi motivasi pada penulis.
7. Kedua orang tuaku dan saudara-saudaraku yang telah memberikan dukungan pada penulis.
8. Teman-teman CBUIM angkatan 3 atas kebersamaan serta dukungan pada penulis
9. Dan semua pihak yang tidak bisa disebut satu per satu atas bantuannya.

Penulis menyadari bahwa banyak kekurangan dalam penyusunan tesis ini. Penulis berharap semoga tulisan ini bermanfaat.

Semarang, Juni 2003
Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan dan Sasaran.....	9
1.4 Manfaat.....	10
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	11
1.5.1 Lingkup Materi.....	11
1.5.2 Lingkup Wilayah.....	11
1.6 Metodologi Penelitian	12
1.6.1 Kerangka Pikir.....	12
1.6.2 Pendekatan Studi	15
1.6.3 Metode Pelaksanaan Studi.....	15
1.6.3.1 Kebutuhan dan Teknik Pengumpulan Data.....	15
1.6.3.2 Teknik Pengolahan dan Penyajian Data.....	17
1.6.3.3 Teknik Analisis.....	17
1.6.3.4 Teknik Sampling	18
1.7 Sistematika Penulisan	19
BAB II PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA LINGKUNGAN DAN IMPLEMENTASI KEBIJAKAN	
2.1.Pembangunan Perumahan.....	23
2.1.1 Real Estate.....	23
2.1.2 Perumahan dan Permukiman.....	24
2.2.Prasarana dan Sarana Lingkungan Perumahan	28
2.2.1 Prasarana Lingkungan	28
2.2.2 Sarana Lingkungan.....	29
2.2.3 Utilitas Umum	30
2.2.4 Fasilitas Sosial.....	30
2.3 Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial (Permendagri nomor 1 tahun 1987 & Inmendagri Nomor 30 tahun 1990).....	30
2.3.1 Syarat Penyerahan.....	31
2.3.2 Tata Cara Penyerahan.....	32

2.3.3	Anggaran Pemeliharaan serta Pengelolaan	34
2.3.4	Pengawasan dan Pengendalian	35
2.4.	Kebijakan Publik.....	36
2.4.1	Pengertian	36
2.4.2	Implementasi Kebijakan	38
2.5.	Rangkuman	41
2.5.1	Prasarana dan Sarana	41
2.5.2	Permendagri nomor 1 tahun 1987 dan Inmendagri Nomor 30 tahun 1990.....	42
2.5.3	Implementasi Kebijakan	44
 BAB III PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN		
3.1.	Tinjauan Umum Kabupaten Sleman.....	46
3.1.1	Kondisi Fisik.....	46
3.1.2	Kependudukan	49
3.1.3	Penggunaan Lahan	53
3.2.	Pembangunan Perumahan di Kabupaten Sleman	57
3.3.	Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Sleman	61
3.3.1	Pola Dasar Pembangunan Daerah.....	61
3.3.2	Rencana Strategis.....	62
3.3.3	Penyerahan Prasarana dan Sarana Lingkungan Perumahan	63
3.3.4	Peraturan Daerah Nomor 19 Tahun 2001 tentang Ijin Perubahan Penggunaan Tanah.....	67
3.3.5	Peraturan Daerah Nomor 1 tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan	68
3.3.6	Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah.....	69
 BAB IV ANALISIS PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA LINGKUNGAN PERMUKIMAN DI KABUPATEN SLEMAN		
4.1	Analisis Implementasi Kebijakan	73
4.1.1	Isi Kebijakan / Peraturan.....	74
4.1.1.1	Kebijakan Pembangunan Perumahan	74
4.1.1.2	Kebijakan Penyerahan Prasarana dan Sarana ...	76
4.1.2	Sosialisasi Peraturan	78
4.1.3	Sumberdaya Manusia dan Keuangan.....	80
4.1.3.1	Sumberdaya Manusia.....	80
4.1.3.1	Sumberdaya Keuangan	82
4.1.4	Sikap / Tindaklanjut.....	85
4.1.5	Struktur Birokrasi / Kelembagaan	87
4.2	Analisis Kesiapan Pengembang.....	88
4.2.1	Analisis Pembangunan Perumahan.....	88
4.2.1.1	Tahun Perijinan	89
4.2.1.2	Perubahan site plan.....	90
4.2.1.3	Luas Lahan	91
4.2.1.4	Tipe Perumahan.....	91
4.2.1.5	Jumlah Unit	92
4.2.2	Analisis Penyediaan Prasarana dan Sarana Lingkungan	93

4.2.2.1	Macam Prasarana yang disediakan	93
4.2.2.2	Macam Ssarana yang disediakan	95
4.2.2.3	Kondisi Prasarana dan Sarana.....	98
4.2.2.4	Keluhan Penghuni.....	99
4.2.2.5	Kerjasama dengan Pengembang Lain.....	100
4.2.3	Analisis Tanggapan terhadap Peraturan Penyerahan Prasarana dan Sarana Lingkungan Perumahan.....	101
4.2.3.1	Tahu Akan Peraturan	101
4.2.3.2	Manfaat Penyerahan.....	102
4.2.3.3	Pelaksanaan Penyerahan Prasarana dan Sarana Lingkungan Perumahan	103
4.2.3.4	Macam Prasarana yang Diserahkan.....	103
4.2.3.5	Macam Sarana yang Diserahkan.....	104
4.2.3.6	Pemeliharaan Prasarana dan Sarana Lingkungan Perumahan.....	104
4.2.3.7	Alasan Belum Menyerahkan.....	106
4.2.4	Analisis Pengawasan dan Pengendalian	106
4.2.4.1	Pertemuan dengan Pemerintah Daerah	106
4.2.4.2	Sosialisasi Peraturan	107
4.2.4.3	Pemantauan.....	107
4.2.4.4	Peringatan	108
4.3	Analisis Faktor-faktor yang Berpengaruh pada Penyerahan Prasarana dan Sarana Lingkungan	108
4.3.1	Tahun Pembangunan.....	109
4.3.2	Luas Lahan	110
4.3.3	Tipe Perumahan	111
4.3.4	Penyelesaian Pembangunan	112
4.3.5	Perubahan Site Plan	113
4.3.6	Kondisi Prasarana dan Sarana.....	114
4.3.7	Keluhan Penghuni.....	115
4.3.8	Mengetahui Peraturan	116
4.3.9	Tanggapan Terhadap Peraturan	117
4.3.10	Teguran dari Pemerintah.....	118
4.3.11	Peran Pemerintah	119
4.3.12	Pemantauan Pemerintah Daerah	119
4.3.13	Rangkuman	120
4.4	Temuan Studi	121
4.4.1	Imlementasi Kebijakan	121
4.4.2	Kesiapan Pengembang.....	122
4.4.3	Faktor-faktor yang Berpengaruh.....	123
 BAB V PENUTUP		
5.1	Kesimpulan	124
5.2	Rekomendasi.....	124
 DAFTAR PUSTAKA		
		126
LAMPIRAN		
		130

DAFTAR TABEL

Tabel I.1	: Pembangunan Perumahan di Kabupaten Sleman Tahun 1976 – 1999.....	6
Tabel I.2	: Variabel-variabel Analisis Tabulasi Silang.....	18
Tabel I.3	: Kebutuhan Data, Sumber Data, Analisis, dan Metode Analisis.	21
Tabel II.1	: Prasarana dan Sarana Lingkungan.....	41
Tabel II.2	: Permendagri Nomor 1 Tahun 1987 dan Inmendagri Nomor 30 Tahun 1990.....	43
Tabel II.3	: Implementasi Kebijakan.....	44
Tabel III.1	: Pembagian Wilayah Administrasi dan Luas Wilayah Kabupaten Sleman.....	47
Tabel III.2	: Jumlah Penduduk Per Kecamatan di Kabupaten Sleman Tahun 1995-2000.....	50
Tabel III.3	: Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Sleman Tahun 1995-2000..	51
Tabel III.4	: Luas Wilayah, Jumlah dan Kepadatan Kenduduk Kabupaten Sleman Tahun 1992, 1996 dan 2000.....	51
Tabel III.5	: Ratio Penduduk Kabupaten Sleman Menurut Jenis Kelamin Tahun 2000.....	52
Tabel III.6	: Penggunaan Tanah Per Kecamatan di Kabupaten Sleman Tahun 1996, 1998 dan 2000.....	55
Tabel III.7	: Perubahan Penggunaan Tanah di Kabupaten Sleman Tahun 1996 - 2000.....	56
Tabel IV.1	: Pegawai Kabupaten Sleman Menurut Golongan Tahun 2001	80
Tabel IV.2	: Pegawai Instansi yang Menangani Perumahan Menurut Jenis Kelamin, Golongan dan Pendidikan Tahun 2001.....	81
Tabel IV.3	: Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Sleman Tahun Anggaran 1996/1997 - 2000.....	82
Tabel IV.4	: Anggaran Belanja Kabupaten Sleman Tahun Anggaran 2000 Dan 2001.....	83
Tabel IV.5	: Kegiatan Pembangunan Sektor Perumahan dan Permukiman Kabupaten Sleman Tahun Anggaran 1999/2000 - 2001.....	84

Tabel IV.6 : Tahun ijin Pembangunan Perumahan.....	89
Tabel IV.7 : Perubahan Site Plan.....	90
Tabel IV.8 : Pengesahan Perubahan Site Plan.....	90
Tabel IV.9 : Luas Lahan Perumahan	91
Tabel IV.10 : Tipe Perumahan.....	92
Tabel IV.11 : Penyelesaian Pembangunan Perumahan.....	92
Tabel IV.12 : Jumlah Unit Telah Terjual.....	93
Tabel IV.13 : Macam Prasarana.....	94
Tabel IV.14 : Macam Sarana	96
Tabel IV.15 : Kondisi Prasarana dan Sarana	98
Tabel IV.16 : Keluhan Penghuni Terhadap Prasarana dan Sarana	99
Tabel IV.17 : Macam Keluhan.....	99
Tabel IV.18 : Kerjasama Dengan Pengembang Lain.....	100
Tabel IV.19 : Tahun Berdirinya Pengembang.....	101
Tabel IV.20 : Tahu Akan Peraturan.....	101
Tabel IV.21 : Tanggapan Terhadap Penyerahan Prasarana dan Sarana	102
Tabel IV.22 : Penyerahan Prasarana dan Sarana	103
Tabel IV.23 : Prasarana yang Diserahkan.....	104
Tabel IV.24 : Sarana yang Diserahkan	104
Tabel IV.25 : Pemeliharaan Prasarana dan Sarana Setelah Diserahkan.....	105
Tabel IV.26 : Alasan Belum Menyerahkan	106
Tabel IV.27 : Pertemuan dengan Pemerintah Daerah.....	106
Tabel IV.28 : Sosialisasi Peraturan.....	107
Tabel IV.29 : Pemantauan ke Lapangan.....	108
Tabel IV.30 : Peringatan Pemerintah Daerah	108
Tabel IV.31 : Hubungan Antara Tahun Pembangunan dengan Penyerahan Prasarana dan Sarana.....	109
Tabel IV.32 : Hubungan Antara Luas Lahan dengan Penyerahan Prasarana Dan Sarana.....	110
Tabel IV.33 : Hubungan Antara Tipe Perumahan dengan Penyerahan Prasarana dan Sarana.....	111
Tabel IV.34 : Hubungan Antara Penyelesaian Pembangunan dengan Penyerahan Prasarana dan Sarana	112

Tabel IV.35 : Hubungan Antara Perubahan Site Plan dengan Penyerahan Prasarana dan Sarana.....	113
Tabel IV.36 : Hubungan Antara Kondisi Prasarana dan Sarana dengan Penyerahan Prasarana dan Sarana	114
Tabel IV.37 : Hubungan Antara Keluhan Penghuni dengan Penyerahan Prasarana dan Sarana.....	115
Tabel IV.38 : Hubungan Antara Mengetahui Peraturan dengan Penyerahan Prasarana dan Sarana.....	116
Tabel IV.39 : Hubungan Antara Tanggapan Terhadap Peraturan dengan Penyerahan Prasarana dan Sarana	117
Tabel IV.40 : Hubungan Antara Teguran Pemerintah dengan Penyerahan Prasarana dan Sarana.....	118
Tabel IV.41 : Hubungan Antara Peran Pemerintah dengan Penyerahan Prasarana dan Sarana.....	119
Tabel IV.42 : Hubungan Antara Pemantauan Pemerintah dengan Penyerahan Prasarana dan Sarana.....	120
Tabel IV.43 : Analisis Faktor-faktor yang Berpengaruh pada Penyerahan Prasarana dan Sarana Lingkungan Perumahan.....	120

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	: Peta Sebaran Pembangunan Perumahan di Kabupaten Sleman	8
Gambar 1.2	: Kerangka Pikir.....	14
Gambar 2.1	: Unsur-unsur Perumahan Modern	25
Gambar 3.1	: Diagram Luas Wilayah Kabupaten dan Kota Yogyakarta di : Propinsi DIY.....	46
Gambar 3.2	: Peta Administrasi Kabupaten Sleman	48
Gambar 3.3	: Diagram Jumlah Penduduk Kabupaten Sleman : Tahun 1995-2000.....	49
Gambar 3.4	: Diagram Penggunaan Tanah di Kabupaten Sleman Tahun 1996, 1998 dan 2000	53
Gambar 3.5	: Peta Penggunaan Tanah di Kabupaten Sleman	54
Gambar 3.6	: Grafik Pembangunan Perumahan di Kabupaten Sleman Tahun 1976 – 1999.....	57
Gambar 3.7	: Peta Perubahan Penggunaan Tanah.....	58
Gambar 3.8	: Diagram Lokasi Pembangunan Perumahan di Kabupaten Sleman Tahun 1976 - 1999.....	59
Gambar 3.9	: Diagram Penyerahan Prasarana dan Sarana Lingkungan Perumahan di Kabupaten Sleman Tahun 2000	60
Gambar 4.1	: Pembuangan Sampah.....	95
Gambar 4.2	: Taman Bermain dan Lapangan Tenis sebagai Sarana Sarana Lingkungan.....	96
Gambar 4.3	: Lapangan dan Sekolah sebagai Sarana Lingkungan.....	97
Gambar 4.4	: Gardu Jaga untuk Menjaga Keamanan.....	97
Gambar 4.5	: Masjid dan Taman Kanak-kanak.....	98
Gambar 4.6	: Prasarana Jalan	100
Gambar 4.7	: Prasarana Jalan yang Sudah Ditingkatkan Kualitasnya.....	105

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A	Daftar Perumahan di Kabupaten Sleman	130
Lampiran B	Kuesioner.....	136
Lampiran C	Pengkodean Jawaban Kuesioner	145
Lampiran D	Hasil Kuesioner	149
Lampiran E	Analisis Tabulasi Silang.....	150

ABSTRAK

Rumah sebagai tempat tinggal yang layak tidak hanya sekedar atap tempat berlindung, akan tetapi juga memberikan rasa aman, prasarana dasar yang cukup, lokasi yang dekat dengan tempat kerja dan fasilitas umum lainnya. Penyediaan perumahan dilakukan oleh pemerintah, masyarakat maupun pengembang. Masalah yang sering muncul yaitu prasarana dan sarana yang ada sering menjadi tidak berfungsi dan kumuh karena tidak dipelihara dengan baik. Setelah rumahnya terjual pengembang sudah tidak melakukan pemeliharaan lagi, sedangkan pemerintah juga tidak melakukan pemeliharaan karena prasarana dan sarana belum diserahkan. Sesuai Permendagri nomor 1 tahun 1987 dan Inmendagri Nomor 30 tahun 1990 prasarana dan sarana yang telah dibangun wajib diserahkan kepada pemerintah daerah setempat. Di Kabupaten Sleman masih banyak pengembang yang belum menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan

Studi ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh dalam penyerahan prasarana dan sarana lingkungan yang telah dibangun oleh pengembang kepada pemerintah daerah melalui implementasi kebijakan, serta kesiapan pengembang dalam penyerahan prasarana dan sarana lingkungan. Sasaran studi meliputi identifikasi dan kajian terhadap kebijakan, kesiapan pengembang serta faktor-faktor yang berpengaruh pada penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.

Analisis dilakukan dengan cara pertama deskriptif kualitatif dari jawaban responden untuk mengetahui implementasi kebijakan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan. Dengan temuan studi Berdasarkan analisis implementasi kebijakan ditemukan bahwa pemerintah tidak membuat peraturan tersendiri semacam SK, Juklak atau Juknis tentang penyerahan prasarana dan sarana. Belum pernah diadakan sosialisasi tentang penyerahan. Biaya pemeliharaan prasarana dan sarana yang telah diserahkan sepenuhnya dari dana swadaya masyarakat. Belum ada kejelasan instansi yang menangani. BP4D yang sudah dibentuk kurang maksimal dalam menangani permasalahan perumahan. Kedua untuk mengetahui kesiapan pengembang dalam penyerahan prasarana dan sarana, dengan cara deskriptif kuantitatif menggunakan tabel frekuensi dan prosentase. Temuan studi Berdasarkan analisis terhadap pembangunan perumahan diperoleh temuan bahwa lahan perumahan di Kabupaten Sleman sebagian besar mempunyai luas lahan 1-5 ha, dengan tipe menengah dan mewah. Ada sebagian pengembang yang merubah site plan dan tidak meminta pengesahan kembali. Dari aspek penyerahan prasarana yang disediakan oleh pengembang adalah prasarana dasar seperti jalan, saluran air limbah dan saluran air hujan. Keluhan penghuni tentang prasarana dan sarana meliputi macamnya yang kurang, kurangnya pemeliharaan serta kualitasnya yang kurang baik (tidak semua prasarana dan sarana dalam kondisi baik). Masih ada pengembang yang tidak mengetahui peraturan penyerahan, pembinaan dan pengawasan dari pemerintah masih kurang. Ketiga menggunakan tabulasi silang untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh pada penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan. Temuan studi penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan dipengaruhi oleh belum selesainya pembangunan, kondisi prasarana dan sarana, peran pemerintah daerah dalam pembinaan dan pengawasan.

Berdasarkan temuan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan di Kabupaten Sleman dilakukan bila pengembang mengajukan permohonan, pemerintah kurang berperan aktif. Penyerahan dilakukan dari pengembang kepada pemerintah daerah, kemudian dari pemerintah daerah diserahkan kepada penghuni, untuk dikelola dan dipelihara. Penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan dipengaruhi oleh belum selesainya pembangunan, kondisi prasarana dan sarana, peran pemerintah daerah dalam pembinaan dan pengawasan.

Rekomendasi perlu sosialisasi untuk menyamakan persepsi tentang penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan antara pengembang, pemerintah dan penghuni. Lembaga yang sudah ada yakni BP4D agar lebih ditingkatkan kinerjanya.

ABSTRACT

House, as a reliable residence is not only the roof for someone, but also gives enough security, enough basic infrastructure, the location close to the working place and other public facilities. The government, society and developer carry out the providence of housing. The problem frequently appear is the existing structure and infrastructure is malfunction and slum because they are not maintained well. After the houses are sold out, the developer is not taking care of this property anymore, neither the government because there is no transfer yet. According to the Permendagri number 1 in the year of 1987 and Inmendagri number 30 in the year of 1990, the built structure and infrastructure have to be given to the local government. There are still many developers in Sleman Regency, who have not given the structure and infrastructure of housing environment.

This study was aimed to find out the factors affecting the transfer of environment structure and infrastructure built by the developer to the local government through the implementation of policy, and the readiness of the developer in giving the housing environment structure and infrastructure.

The analysis was first carried out qualitative descriptively from the respondents' answers to find out the implementation of the policy of transfer environment structure and infrastructure. With the finding of the study based on the analysis of the implementation of the policy, it was found out that the government did not make specific rule, such as SK, Juklak, or Juknis about the transfer of structure and infrastructure given completely from the own fund of the society. There had not been socialization about the transfer. The cost of the maintenance of the structure and infrastructure had already given to from the own fund of the society. There had not been clarity about the institution handling this problem. BP4D is not optimal in handling housing issues. Second, to find out the readiness of the developer in giving the structure and infrastructure, it was used quantitative descriptive method using the frequency and percentage tables. The research finding based on the analysis toward the development of housing, it was obtained that most of the housing field in Sleman Regency had 1-5 ha in width, with medium and luxury types. There were some developers changing the site plan and not asking re approval. From the aspect of the providence of infrastructure provided by the developer was the basic infrastructure, such as road, waste channel and rainwater channel. The complaint of the people about the structure and infrastructure comprised of the variety, the lack of the maintenance and the quality (not all structure and infrastructure were in good condition). There were developers did not know about the rule to do transfer, the empowerment and the monitoring of the government were still lacking. Third, using cross tabulation to find out the factors affecting the transfer of structure and infrastructure of housing environment. Research finding was that the transfer of structure and infrastructure of housing environment was affected by the unfinished development, the condition of the structure and infrastructure, the role of the local government in empowering and monitoring.

Based on that finding, it could be concluded that the implementation of the transfer of structure and infrastructure of housing environment in Sleman Regency was carried out if the developer propose a proposal, the government is not so active. The transfer was carried out from the developer to the local government, thus from the local government was given to the society, to manage and maintain. The transfer of structure and infrastructure of housing environment was affected by the unfinished development, the condition of the structure and infrastructure, and the role of local government in empowering and monitoring.

The recommendation given is that socialization was needed to equalize the perception about the transfer of structure and infrastructure of housing environment between the developer, government and the resident. The existing institution, BP4D had to increase its performance.

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sebagai bagian dari masyarakat internasional yang turut menandatangani deklarasi Rio de Janeiro, Indonesia selalu aktif dalam kegiatan-kegiatan yang diprakarsai oleh UNCHS (Habitat). Jelas terlihat dalam jiwa dan semangat yang tertuang dalam agenda 21 maupun deklarasi habitat II bahwa masalah hunian merupakan kebutuhan dasar manusia dan sebagai hak bagi semua orang untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau (*Shelter for All*). Disamping itu dalam agenda 21 maupun deklarasi habitat II tersebut juga menyatakan perlunya pembangunan perumahan dan permukiman sebagai bagian dari proses pembangunan yang berkelanjutan (*Sustainable development*) serta mengedepankan strategi pemberdayaan (*Enabling Strategy*) dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman (Kirmanto, 2002 : 4).

Sebagaimana telah diatur di dalam Undang-Undang nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman pasal 5 bahwa setiap warga negara mempunyai kewajiban dan tanggungjawab untuk berperan serta dalam pembangunan perumahan dan permukiman, dalam pasal 29 dinyatakan bahwa setiap warga negara mempunyai hak dan kesempatan yang sama dan seluas-luasnya untuk berperan serta dalam pembangunan perumahan dan permukiman, tidak terkecuali laki-laki ataupun perempuan.

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia setelah pangan dan sandang. Selain berfungsi sebagai pelindung terhadap gangguan alam dan makhluk lainnya, rumah juga memiliki peran sosial budaya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan nilai kehidupan, penyiapan generasi muda dan sebagai manifestasi jati diri. Di negara berkembang, rumah dapat juga digunakan sebagai pusat kegiatan komersial atau produktif di sektor informal, dapat digunakan untuk gudang, warung atau toko, atau tempat pembuatan

barang. Fungsi rumah juga berhubungan dengan keberadaan sarana publik seperti taman, sekolah, pusat kesehatan, pusat perbelanjaan, akses kepada kesempatan kerja, tempat beribadah, gedung pertemuan, fasilitas air dan tempat pembuangan sampah (Darwin, 1995:460). Dalam kerangka hubungan ekologis antara manusia dan lingkungan permukimannya maka terlihat jelas bahwa kualitas sumber daya manusia dimasa yang akan datang sangat dipengaruhi oleh kualitas perumahan dan permukiman masyarakat tinggal menempatinya. Tempat tinggal yang layak berarti tidak hanya sekedar atap tempat berlindung seseorang, akan tetapi juga agar dapat dinikmati kebebasan pribadi, luas lantai yang cukup, rasa aman yang cukup, penerangan dan ventilasi yang cukup, prasarana dasar yang cukup, lokasi yang dekat dengan tempat kerja dan fasilitas umum lainnya yang memadai. Suatu kondisi yang memenuhi persyaratan kelayakan dalam hunian, kelayakan sosial, kelayakan kesehatan, kelayakan keamanan dan konstruksi, kelayakan kenyamanan dan keindahan serta kawasan permukiman yang terbentuk tadi dapat berfungsi sebagai wahana kehidupan dan penghidupan warganya yang semakin tertib dan meningkat mutunya.

Penyediaan prasarana dan sarana perkotaan merupakan faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan. Kondisi penyediaan dan pelayanan prasarana dan sarana lingkungan perumahan dan permukiman relatif masih rendah. Hal ini disamping disebabkan oleh kurangnya keterpaduan dalam perencanaan dan pemrograman antara program perumahan dan permukiman dengan program sektor lainnya, juga dipengaruhi oleh tidak seimbangya antara kemampuan penyediaan dengan laju pertumbuhan kebutuhan yang terus berkembang diantaranya sebagai dampak negatif dari proses urbanisasi. Adanya kesenjangan pelayanan prasarana dan sarana lingkungan perumahan dan permukiman antara kelompok masyarakat golongan mampu dan kurang mampu yang rentan terhadap gejolak dan konflik sosial.

Kelangkaan prasarana dasar, besarnya biaya pemeliharaan prasarana dan sarana lingkungan dan ketidakmampuan memelihara serta memperbaiki lingkungan permukiman yang ada merupakan isu utama dari terwujudnya lingkungan permukiman yang sehat, aman, teratur, harmonis dan berkelanjutan. Masalah tersebut justru menjadi lebih besar dengan adanya orientasi pembangunan baru yang cenderung dibangun untuk kepentingan pembangunannya sendiri, dibandingkan sebagai bagian membangun permukiman secara menyeluruh dan terintegral bagi kepentingan publik yang luas.

Semakin terbatasnya daya dukung lingkungan bagi pengembangan perumahan dan permukiman terutama di perkotaan khususnya dalam penyediaan prasarana dan sarana bagi terciptanya lingkungan permukiman yang sehat, aman, teratur, harmonis dan berkelanjutan. Hal ini dipicu pula oleh belum diakomodasikan dan diselarasakannya kebutuhan lahan untuk penyediaan prasarana dan sarana perumahan dan permukiman tersebut dengan sistem prasarana dan sarana perkotaan oleh pemrakarsa pembangunan perumahan dan permukiman. Dampak dari semakin terbatas atau bahkan menurunnya daya dukung lingkungan tersebut diantaranya adalah meningkatnya lingkungan permukiman kumuh sebesar 1,73 % per tahun, sehingga luas lingkungan permukiman kumuh pada tahun 2000 mencapai 47.500 ha yang tersebar di 10.065 lokasi (Kirmanto, 2002 : 8).

Pemilihan dan penetapan jenis prasarana dan fasilitas lingkungan yang diberikan dan penempatannya di lokasi proyek harus mempertimbangkan dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat setempat yang paling mendesak, pada umumnya memberikan pengaruh yang positif bagi pemanfaatannya secara langsung dirasakan oleh masyarakat, serta dapat merangsang tumbuhnya rasa ikut memiliki (*sense of belonging*) dari masyarakat. Pada gilirannya tumbuh kesadarannya untuk memelihara, mengelola dan mengembangkan hasil-hasil pembangunan, perbaikan prasarana dan fasilitas tersebut.

Pembangunan perumahan beserta lingkungannya saat ini sudah mencapai perkembangan sedemikian rupa sehingga untuk kelangsungan pemeliharaan dan pengelolaannya menuntut penanganan yang intensif. Kemampuan pemerintah daerah khususnya mengenai penyediaan dana dan perangkat administrasi sangat terbatas, sementara pertumbuhan lingkungan permukiman semakin pesat, maka perlu diatur mengenai syarat penyerahan, tata cara penyerahan dan anggaran pemeliharaan serta pengelolaannya. Untuk itu dikeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 tahun 1987 dan Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 30 tahun 1990 tentang penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan kepada pemerintah daerah.

Prasarana dan sarana lingkungan yang belum selesai pembangunannya secara keseluruhan masih ada dalam tanggung jawab penyelenggara pembangunan perumahan. Sedangkan yang telah selesai pembangunannya masih harus dipelihara dan dikelola oleh penyelenggara pembangunan perumahan yang bersangkutan, paling lama satu tahun terhitung sejak selesainya pembangunan proyek secara keseluruhan. Penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan yang berupa tanah dengan atau tanpa bangunan dalam bentuk aset dan atau pengelolaan dan atau tanggung jawab lebih lanjut dari penyelenggara pembangunan perumahan kepada pemerintah daerah atas dasar berita acara pemeriksaan yang diproses oleh instansi yang menangani yaitu bagian Administrasi Pembangunan selaku sekretaris Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah (BP4D) bersama dinas teknis perangkat daerah seperti Dinas Pekerjaan Umum setempat. Dengan demikian hak wewenang dan tanggung jawab atas tanah dan bangunannya sejak itu beralih sepenuhnya kepada pemerintah daerah yang bersangkutan.

Sejak penyerahan proyek pembangunan perumahan kepada pemerintah daerah, maka tanggung jawab pengelolaan fisik atas kawasan permukiman tersebut beralih kepada pemerintah daerah yang bersangkutan. Selanjutnya pada kawasan permukiman baru tersebut

pemerintah daerah harus pula menyiapkan fasilitas pemerintah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Akan tetapi realisasi terhadap penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan oleh pengembang masih sangat sedikit, tanpa adanya upaya kongkrit untuk memberikan solusinya agar segera memenuhi kewajibannya.

Mengingat kondisi yang ada, tanpa adanya penanganan yang serius maka akan terjadi kerawanan sosial dilingkungan perumahan. Seperti para penghuni perumahan sudah tidak nyaman lagi dengan kondisi lingkungan setempat karena pembuangan limbah cair, pembuangan sampah tidak pada tempatnya jalan lingkungan rusak, adanya konflik antara penghuni perumahan dengan warga setempat karena menolak pemakaman bagi penghuni perumahan di pemakaman umum setempat. Kondisi seperti ini yang paling mendasar yang menyebabkan persoalan-persoalan pemicu protes dari para penghuni perumahan.

Berkaitan dengan meningkatnya laju pertumbuhan penduduk, maka Pemerintah Kabupaten Sleman telah mengambil kebijakan pengembangan perumahan dengan memberikan kesempatan dan kemudahan bagi pihak swasta/investor/developer untuk membangun bersama-sama dalam penyediaan perumahan dan pemukiman. Untuk memenuhi kebutuhan pemukiman, banyak penduduk dan para investor yang bergerak di bidang perumahan untuk mengembangkan pembangunan perumahan ke wilayah pinggiran kota.

Pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman dimulai pada tahun 1976, yaitu Perumahan yang dibangun oleh Perum Perumnas yang berlokasi di Kecamatan Depok dengan jumlah rumah 857 unit. Sampai tahun 1999 jumlah perumahan yang ada di Kabupaten Sleman mencapai 120 lokasi di 13 kecamatan, yang dibangun oleh 73 pengembang. Kecamatan yang tidak digunakan sebagai lokasi perumahan yaitu kecamatan Pakem, Cangkringan, Minggir dan Moyudan. Perkembangan pembangunan perumahan yang sangat pesat terjadi pada tahun 1995 dan 1996. Hal ini karena adanya deregulasi yang dikenal dengan pakto 23 pada tahun 1993 selain itu karena adanya kemudahan dari perbankan dalam

kredit kepemilikan rumah. Seiring dengan terjadinya krisis ekonomi di Indonesia pada tahun 1997 maka pembangunan perumahan mengalami penurunan. Secara rinci pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman pertahun dapat dilihat dalam tabel berikut :

TABEL I.1
PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN
TAHUN 1976 - 1999

NO	TAHUN PEMBANGUNAN	JUMLAH PEMBANGUNAN
1	1976	1
2	1977	2
3	1978	2
4	1979	3
5	1980	3
6	1981	5
7	1982	5
8	1983	3
9	1984	4
10	1985	2
11	1986	5
12	1987	4
13	1988	7
14	1989	5
15	1990	4
16	1991	5
17	1992	7
18	1993	6
19	1994	14
20	1995	26
21	1996	29
22	1997	5
23	1998	8
24	1999	3

Sumber : BAPPEDA dan Sub Dinas Cipta Karya Kabupaten Sleman Tahun 2000

Permasalahan perumahan yang muncul di Kabupaten Sleman antara lain masalah sosial antara pendatang dengan warga sekitar yang dapat mengganggu keamanan; pengadaan air bersih; banjir karena tidak berfungsinya saluran air hujan; pembuangan sampah yang menebarkan bau tidak sedap.

Dari 120 perumahan di Kabupaten Sleman, baru 17 perumahan yang dibangun oleh 11 pengembang yang telah menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahannya

(Gambar I.1). Kesebelas pengembang tersebut adalah : PT Bayu Aji Utama (Perumahan Kadisoka, Perumahan Sleman Permai); PT Fajar Bangun Raharja (Perumahan Margorejo Asri); PT Formula Land (Perumahan Graha Sinduadi); PT Hasana Damai Putra (Puri Gejayan Indah, Kaliurang Pratama); PT Perwita Karya (Griya Perwita Wisata); PT Podomakmur Arga Sentosa (Perumahan Temuwuh Lor); PT Roda Pembangunan Permai (Griya Permata Hijau, Ambarketawang Permai); PT Sinar Waluyo (Perumahan Purwomartani Baru, Perumahan Jambu Sari, Perumahan Dayu Permai); PT Trikarsa Nusantara (Perumahan Putra Mahkota), Perum Perumnas (Perumahan Condongcatur, Perumahan Minomartani) dan Kopindo (Perumahan Sukoharjo). Sebaran pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman dapat dilihat dalam gambar 1.1 berikut :



PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO

**Peta
Sebaran Perumahan
Kabupaten Sleman**

LEGENDA

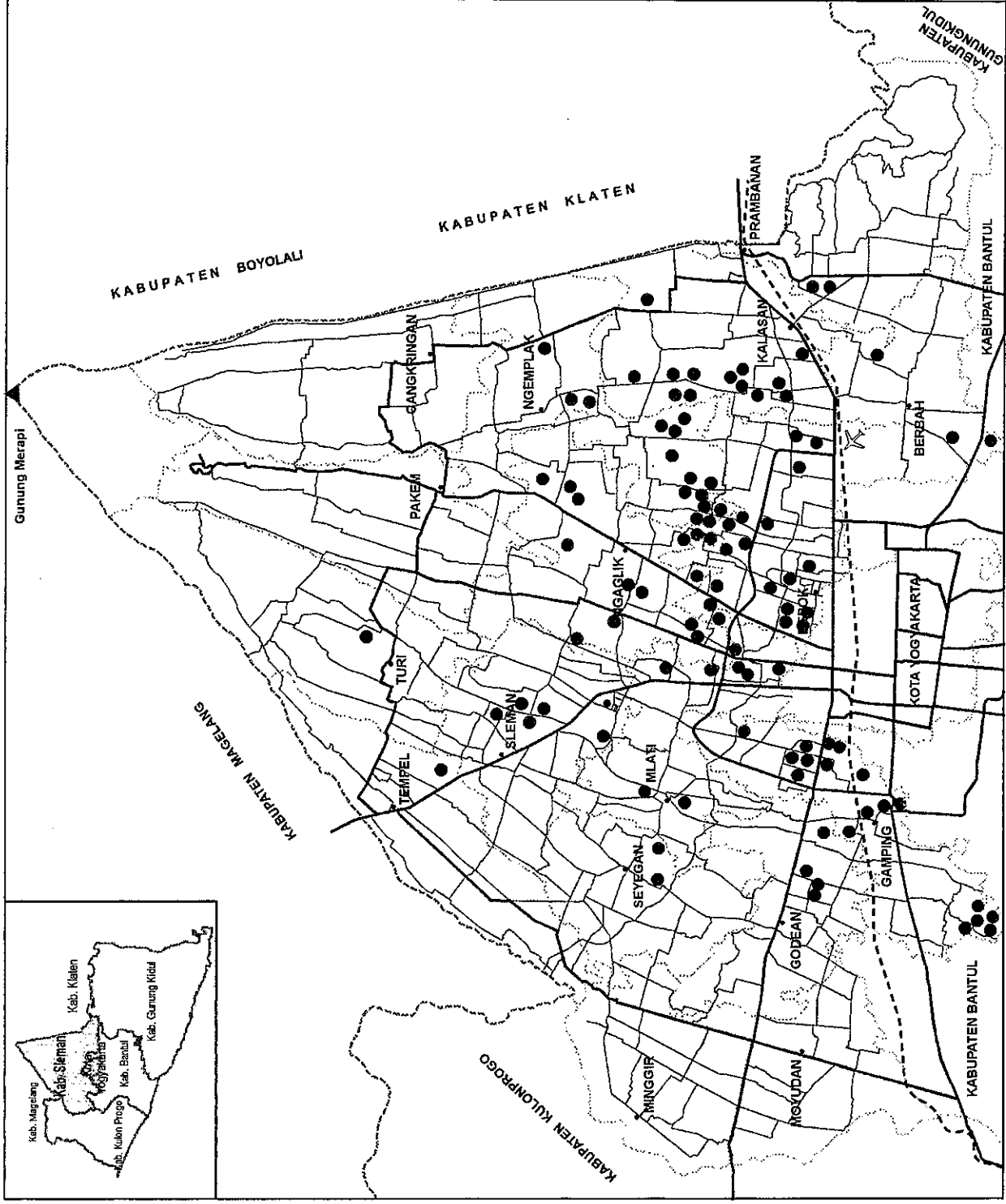
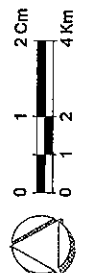
- Ibukota Kabupaten
- Ibukota Kecamatan
- Batas Propinsi
- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan
- Jalan Propinsi
- Jalan Kabupaten
- ~~~~~ Sungai
- - - - - Rel Kereta Api
- ✈ Airport

KETERANGAN

- Prasarana dan Sarana
Telah Diserahkan
- Prasarana dan Sarana
Belum Diserahkan

No. Gambar	Halaman
1.1	8

Sumber:
BAPPEDA SLEMAN 2000



1.2 Rumusan Masalah

Seperti telah diuraikan diatas prasarana dan sarana lingkungan yang telah disediakan oleh pengembang akan mempengaruhi kualitas dari suatu perumahan. Yang menjadi masalah adalah kurangnya pemeliharaan dan perbaikan atas prasarana dan sarana lingkungan yang telah dibangun. Setelah rumah-rumahnya terjual para pengembang tidak lagi melakukan pemeliharaan prasarana dan sarana. Pemerintah daerah tidak pula menanganinya, karena proyek-proyek perumahan tersebut belum diserahkan kepada pemerintah daerah oleh pengembang yang membangunnya.

Dari 73 pengembang yang telah membangun perumahan di Kabupaten Sleman baru ada 11 pengembang yang telah menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan yang dibangun di 17 lokasi. Melihat kondisi tersebut di atas menunjukkan bahwa proses penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan tidak berjalan sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 tahun 1987 dan Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 30 tahun 1990.

Research Question : Bagaimana pelaksanaan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan di Kabupaten Sleman serta faktor-faktor apa yang berpengaruh dalam proses penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan oleh pengembang, sesuai Permendagri nomor 1 tahun 1987 dan Inmendagri nomor 30 tahun 1990.

1.3 Tujuan dan Sasaran

Tujuan :

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh dalam penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan yang telah dibangun oleh pengembang kepada pemerintah daerah melalui implementasi kebijakan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan, serta kesiapan pengembang dalam penyerahan prasarana dan sarana.

Sasaran :

Untuk mencapai tujuan tersebut di atas, maka sasaran yang akan dicapai adalah sebagai berikut :

- Mengidentifikasi kebijakan pemerintah dalam pembangunan perumahan dan permukiman di Kabupaten Sleman.
- Mengkaji implementasi kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman
- Mengidentifikasi kesiapan pengembang dalam rangka penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.
- Mengkaji kesiapan pengembang dalam penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.
- Mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.

1.4 Manfaat

- Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai dasar memberikan arahan kajian dalam mengambil kebijakan pemberian keputusan ijin pembangunan perumahan, yang mempertimbangkan aspek keseimbangan lingkungan sosial terutama yang menyangkut prasarana dan sarana lingkungan perumahan. Hal ini dimaksudkan untuk menjaga kualitas lingkungan dan penghuni perumahan tidak dirugikan. Selain itu diharapkan dapat digunakan oleh pemerintah daerah dalam pengaturan sistem pengawasan pembangunan perumahan. Serta untuk keterpaduan dalam perencanaan pembangunan sektor perumahan dan permukiman dengan program sektor lainnya.
- Untuk menambah khasanah ilmu pengetahuan yang menyangkut pembangunan perumahan terutama dalam penyediaan dan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

1.5.1 Lingkup Materi :

Pembahasan dalam penelitian ini ditekankan pada aspek kesiapan pengembang dalam penyerahan prasarana dan sarana serta implementasi kebijakan pembangunan perumahan. Dengan adanya keterbatasan waktu, tenaga, dan biaya maka studi ini dibatasi pada telaahan sebagai berikut :

- Implementasi kebijakan meliputi : isi kebijakan atau peraturan, sosialisasi peraturan, sumberdaya manusia dan keuangan, sikap atau tindak lanjut dan struktur birokrasi atau kelembagaan.
- Kesiapan pengembang meliputi : pembangunan perumahan (tahun pembangunan, kesesuaian antara rencana dan pembangunan, luas lahan, jumlah unit,); penyediaan prasarana dan sarana (macam prasarana dan sarana yang disediakan, kondisi prasarana dan sarana serta pemeliharaan prasarana dan sarana); tanggapan terhadap penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan (mengetahui peraturan, tanggapan terhadap peraturan); pengawasan pemerintah (pembinaan, sosialisasi peraturan, dan pemantauan).
- Faktor-faktor yang berpengaruh pada penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan melalui implementasi kebijakan dan kesiapan pengembang.

1.5.2 Lingkup Wilayah :

Penelitian dilakukan terhadap pengembang yang membangun perumahan di wilayah Kabupaten Sleman yang sekarang ada 33 pengembang. Penelitian juga dilakukan pada instansi pemerintah yang menangani perumahan dan permukiman di Kabupaten Sleman seperti BAPPEDA, Subdin Cipta Karya, Bagian Administrasi Pembangunan, dan kantor Pertanahan.

1.6 Metodologi Penelitian

1.6.1 Kerangka Pikir

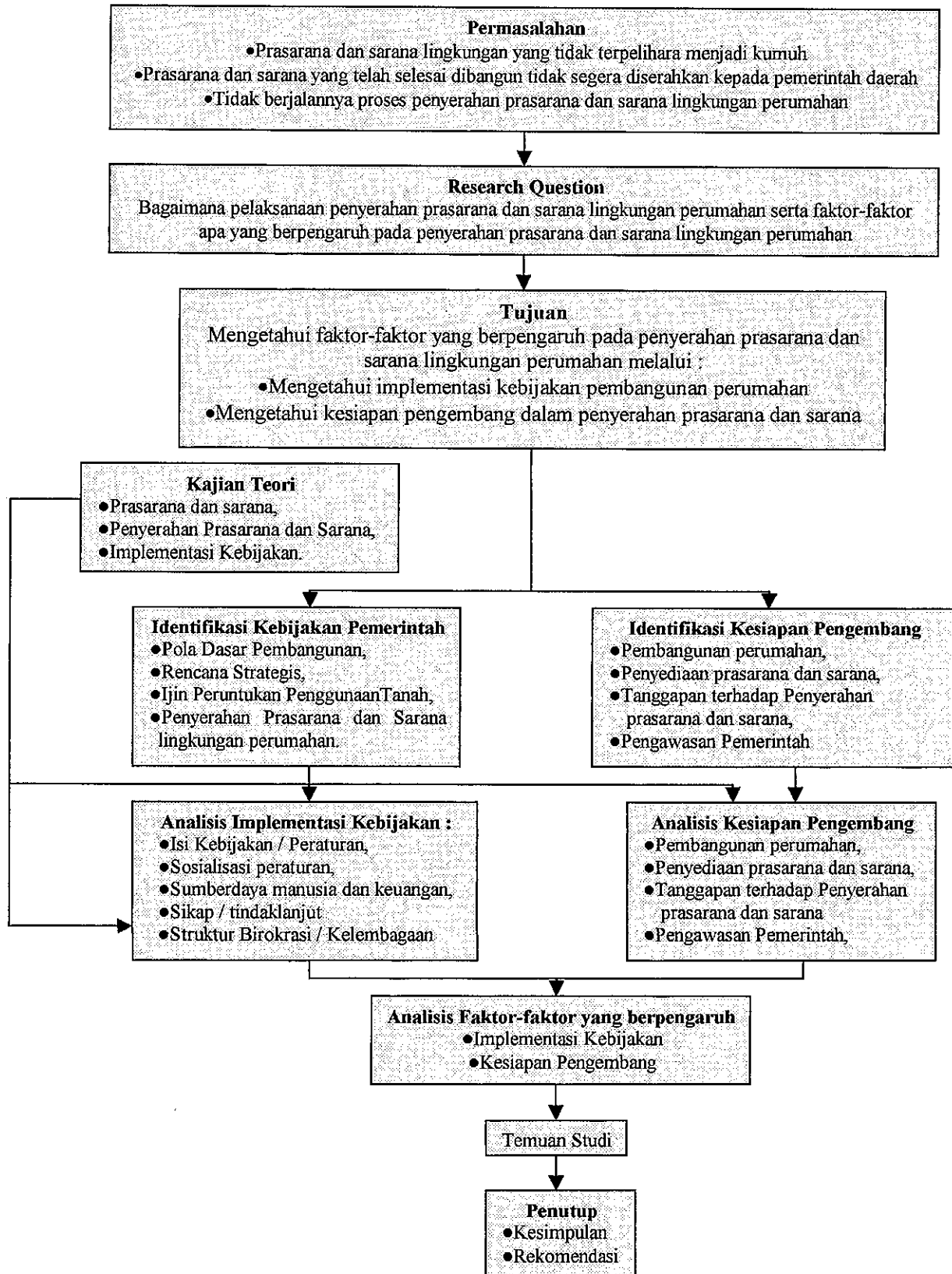
Kerangka pikir penulisan tesis ini dapat diuraikan sebagai berikut :

- Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia. Sejalan dengan pertumbuhan penduduk, kebutuhan perumahan juga terus bertambah. Dalam pembangunan perumahan, prasarana dan sarana lingkungan perumahan sering kurang mendapatkan perhatian baik pengadaan maupun pemeliharannya. Hal tersebut dapat mengakibatkan menurunnya kualitas dan daya dukung lingkungan.
- Sesuai dengan Permendagri nomor 1 tahun 1987 dan Inmendagri nomor 30 tahun 1990, prasarana dan sarana lingkungan perumahan yang telah dibangun oleh pengembang segera diserahkan kepada pemerintah daerah setempat. Dengan diserahkannya prasarana dan sarana lingkungan perumahan maka hak, wewenang dan tanggung jawab pengurusannya beralih kepada pemerintah daerah setempat.
- Dari 73 pengembang yang telah membangun perumahan di Kabupaten Sleman, baru 11 yang telah menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan ke pemerintah daerah.
- Atas dasar hal tersebut di atas maka *Research Question* yang diajukan dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan di Kabupaten Sleman serta faktor-faktor apa yang berpengaruh dalam proses penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan oleh pengembang sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 tahun 1987 dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 30 tahun 1990.
- Dari *Research Question* tersebut maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh dalam penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan yang telah dibangun oleh pengembang kepada pemerintah daerah melalui implementasi

kebijakan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan dan kesiapan pengembang dalam penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.

- Penelitian ini akan menganalisa implementasi kebijakan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan; kesiapan pengembang dalam penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan; serta faktor-faktor yang berpengaruh pada penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan
- Tinjauan pustaka dilakukan untuk mendapatkan teori-teori dan peraturan yang akan digunakan untuk mendukung analisis.
- Hasil akhir berupa temuan studi yang berupa kesimpulan dan rekomendasi kebijakan pemerintah daerah dalam rangka pengaturan pemeliharaan dan pengembangan prasarana dan sarana lingkungan perumahan serta sistem pengawasan pembangunan perumahan yang berkelanjutan.

Diagram kerangka pikir terlihat dalam gambar 1.2 berikut :



GAMBAR 1.2
KERANGKA PIKIR

1.6.2. Pendekatan Studi

Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif dan deskriptif kualitatif. Tujuan dari penelitian deskriptif adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki. Fokus penelitian ini diarahkan untuk mengetahui pelaksanaan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan serta faktor-faktor yang mempengaruhinya melalui:

- Implementasi kebijakan, meliputi isi kebijakan atau peraturan, sosialisasi, sumberdaya manusia dan keuangan, sikap atau tindaklanjut serta struktur birokrasi atau kelembagaan.
- Kesiapan pengembang dalam rangka penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan meliputi pembangunan perumahan, penyediaan prasarana dan sarana lingkungan, tanggapan terhadap penyerahan prasarana dan sarana lingkungan, serta pengawasan pemerintah daerah.

Untuk memudahkan pelaksanaan penelitian sehingga data yang diperoleh dapat akurat sesuai fakta yang sebenar-benarnya, pengumpulan data dilakukan dengan metode observasi lapangan dengan menggunakan foto serta memberikan daftar pertanyaan/ kuesioner kepada responden (pengembang dan instansi pemerintah).

Selanjutnya data yang diperoleh dikaji dengan pendekatan pustaka untuk memperoleh jawaban permasalahan yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, untuk lebih mempermudah pelaksanaan penelitian hingga analisis datanya.

1.6.3 Metode Pelaksanaan Studi

1.6.3.1 Kebutuhan dan Teknik Pengumpulan Data

Data merupakan hal yang paling penting dalam penelitian yang digunakan sebagai bahan analisis. Data merupakan gambaran tentang suatu keadaan atau persoalan yang

dikaitkan dengan tempat dan waktu yang merupakan dasar suatu perencanaan dan merupakan alat bantu dalam pengambilan keputusan. Dalam penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer merupakan informasi yang dikumpulkan langsung dari sumbernya pertama melalui observasi, kedua melalui kuesioner dan wawancara dengan pengembang dan instansi yang menangani perumahan. Sedangkan data sekunder yang berkaitan dengan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan, diperoleh dari instansi-instansi seperti BAPPEDA, Subdin Cipta Karya, Kantor Pertanahan, Bagian Administrasi Pembangunan, Kantor Statistik dan sebagainya.

Cara pengumpulan data merupakan tahapan yang terpenting dan paling banyak kendalanya dalam suatu penelitian. Tahapan ini juga sangat menentukan kualitas data, sedangkan kualitas data menentukan kualitas penelitian itu sendiri.

Secara umum pada penelitian ini teknik pengumpulan data dengan cara :

- Data Primer

Dalam pengumpulan data primer dilakukan dengan cara : pertama, menyebarkan kuesioner atau angket kepada pengembang perumahan, aparat pemerintah daerah, dengan memberikan daftar pertanyaan secara tertulis kepada sejumlah subyek untuk mendapatkan jawaban atau tanggapan. Kedua dengan cara wawancara dengan menanyakan secara langsung kepada responden tentang informasi tentang isi kebijakan atau peraturan, sosialisasi peraturan, sumberdaya manusia dan keuangan, sikap atau tindaklanjut, struktur birokrasi atau kelembagaan sebagai bahan penelitian. Ketiga dengan cara observasi lapangan untuk mendapatkan data tentang kondisi fisik prasarana dan sarana lingkungan perumahan dengan menggunakan foto.

- Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder seperti dokumen-dokumen dan laporan-laporan dari instansi-instansi terkait seperti Bappeda, Sub Dinas Cipta Karya, Kantor Pertanahan, Bagian

Administrasi Pembangunan dan sebagainya yang berkaitan dengan ruang lingkup penelitian untuk diteliti dan sebagai bahan menganalisa permasalahan yang dihadapi.

1.6.3.2 Teknik Pengolahan dan Penyajian Data

Data yang telah dikumpulkan masih berupa data mentah, sehingga perlu diolah supaya dapat dianalisis. Pengolahan ini dilakukan dalam 3 tahap (Gulo, 2002 : 29) yaitu : pertama, *editing* (penyuntingan), dalam proses *editing* dihitung jumlah semua instrumen yang sudah terkumpul. Kedua, *coding* (pemberian kode), biasanya pemberian kode pada variabel dengan huruf dan data diberi kode dengan angka. Ketiga, menyusunnya dalam *master sheet* (tabel induk), tahap terakhir dari pengolahan data adalah memasukkan semua data ke dalam tabel induk atau *master sheet* yang terdiri atas baris dan kolom.

1.6.3.3 Teknik analisis

Dalam penelitian ini teknik analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif dan analisis deskriptif kuantitatif, untuk mencari validitas data yang telah diolah dan disajikan sehingga mudah untuk ditafsirkan. Analisis dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu :

a. Analisis Implementasi Kebijakan

Dalam analisis implementasi kebijakan menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif berdasarkan atas jawaban responden. Analisis kualitatif dilakukan dengan membaca data yang ada dan memaparkan dalam bentuk deskriptif. Analisis implementasi kebijakan ini untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan oleh pengembang, di Kabupaten Sleman.

b. Analisis Kesiapan Pengembang

Untuk analisis kesiapan pengembang menggunakan teknik deskriptif kuantitatif dengan distribusi frekuensi. Analisis ini digunakan untuk mengetahui kesiapan pengembang dalam rangka penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.

c. Analisis Faktor-faktor yang berpengaruh pada penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan

Untuk analisis faktor-faktor yang mempengaruhi penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan oleh pengembang menggunakan teknik analisis deskriptif kuantitatif dengan *cross tabulation* (tabulasi silang). Analisis ini untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi penyerahan tersebut.

TABEL I.2
VARIABEL-VARIABEL ANALISIS TABULASI SILANG

No	Jenis	Variabel	Indikator
1	Variabel terikat (Dependent Variable)	•Pelaksanaan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan	•Sudah menyerahkan •Belum Menyerahkan
2	Variabel Bebas (Independent Variable)	•Pembangunan Perumahan	•Tahun Pembangunan •Luas Lahan •Tipe Perumahan •Jumlah unit terbangun •Kesesuaian antara rencana dengan pelaksanaan
		•Penyediaan Prasarana dan Sarana	•Kondisi prasarana dan sarana •Keluhan penghuni
		•Tanggapan terhadap Peraturan	•Mengetahui peraturan •Tanggapan terhadap peraturan
		•Pengawasan pemerintah	•Peran Pemerintah •Teguran dari pemerintah •Pemantauan lapangan

Sumber : Hasil Kajian Teori Tahun 2003

1.6.3.4 Teknik Sampling

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan (Sugiyono, 2002 : 55).

Mengingat terbatasnya dana, tenaga dan waktu maka untuk mempermudah pelaksanaan penelitian digunakan sampel. Sampel adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut (Sugiyono, 2002 : 56).

Dalam penelitian tentang penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan kepada pemerintah daerah oleh pengembang ini diambil 2 obyek penelitian yaitu : pengembang dan pemerintah daerah. Sesuai dengan obyek penelitian tersebut maka yang menjadi populasi disini adalah :

- Pengembang yang membangun perumahan di Kabupaten Sleman berjumlah 33.
Pengembang yang telah membangun perumahan di Kabupaten Sleman dari tahun 1976 sampai dengan tahun 1999 ada 73 pengembang. Sekarang pengembang yang aktif dalam pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman ada 33 pengembang.
- Instansi pemerintah yang menangani perumahan dan permukiman meliputi BAPPEDA, Subdin Cipta Karya, Bagian Administrasi Pembangunan dan Kantor Pertanahan.

Karena jumlah obyek penelitian relatif sedikit maka memungkinkan untuk dilakukan pendataan secara keseluruhan.

1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini dibagi menjadi beberapa bab sebagai berikut :

BAB I: PENDAHULUAN

Pendahuluan berisi uraian tentang penelitian yang akan dilaksanakan meliputi: latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, kerangka pikir, pendekatan dan metode pelaksanaan studi serta sistematika penulisan.

BAB II: PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA LINGKUNGAN DAN IMPLEMENTASI KEBIJAKAN

Penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan menguraikan teori-teori, konsep-konsep tentang pembangunan perumahan, prasarana dan sarana lingkungan perumahan, penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan serta implementasi kebijakan.

BAB III: PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN

Perumahan di Kabupaten Sleman, berisi tentang gambaran wilayah studi meliputi tinjauan umum Kabupaten Sleman, pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman, serta Kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman di Kabupaten Sleman.

BAB IV: ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH PADA PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA LINGKUNGAN PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN

Analisa, berisi pertama, analisis implementasi kebijakan meliputi kebijakan atau peraturan, komunikasi atau sosialisasi, sumberdaya manusia dan keuangan, sikap atau tindaklanjut serta struktur birokrasi atau kelembagaan. Kedua, analisis kesiapan pengembang meliputi pembangunan perumahan, penyediaan prasarana dan sarana, tanggapan terhadap penyerahan, serta pengawasan dari pemerintah. Ketiga, faktor-faktor yang berpengaruh pada penyerahan prasarana dan sarana. Dalam bab IV ini diakhiri dengan temuan studi.

BAB V : PENUTUP

Penutup, berisi kesimpulan dan rekomendasi.

TABEL I.3
KEBUTUHAN DATA, SUMBER DATA, ANALISIS DAN METODE ANALISIS

No	Tujuan	Analisis	Variabel	Indikator	Jenis Data	Sumber Data	Teknik Analisis
1	Mengetahui implementasi kebijakan	<ul style="list-style-type: none"> Analisis Implementasi Kebijakan 	<ul style="list-style-type: none"> Implementasi Kebijakan 	<ul style="list-style-type: none"> Peraturan, Sosialisasi peraturan, Sumberdaya manusia dan keuangan, Tindaklanjut, Kelembagaan 	Data Primer	<ul style="list-style-type: none"> Bappeda Bag. Adm. Pembangunan Subdin Cipta Karya Pertanahan 	Deskriptif kualitatif
2	Mengetahui kesiapan pengembang dalam penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan	<ul style="list-style-type: none"> Analisis Pembangunan Perumahan Analisis Prasarana dan sarana 	<ul style="list-style-type: none"> Pembangunan perumahan Penyediaan prasarana dan sarana 	<ul style="list-style-type: none"> Tahun pembangunan, Kesesuaian site plan dengan pelaksanaan Luas lahan, Tipe perumahan Jumlah unit Macam prasarana dan sarana Kondisi prasarana dan sarana Pemeliharaan prasarana dan sarana 	Data Primer	Pengembang	Deskriptif kuantitatif dengan distribusi frekuensi
					Data Primer	Pengembang	Deskriptif kuantitatif dengan distribusi frekuensi

No	Tujuan	Analisis	Variabel	Indikator	Jenis Data	Sumber Data	Teknik Analisis
		<ul style="list-style-type: none"> Analisis tanggapan terhadap penyerahan prasarana dan sarana 	<ul style="list-style-type: none"> Tanggapan terhadap penyerahan prasarana dan sarana 	<ul style="list-style-type: none"> Mengetahui peraturan penyerahan Tanggapan terhadap penyerahan 	Data Primer	Pengembang	Deskriptif kuantitatif dengan distribusi frekuensi
		<ul style="list-style-type: none"> Analisis pengawasan pemerintah 	<ul style="list-style-type: none"> Pengawasan pemerintah 	<ul style="list-style-type: none"> Pembinaan/Pertemuan Sosialisasi Peraturan Pemantauan 	Data Primer	Pengembang	Deskriptif kuantitatif dengan distribusi frekuensi
3	Mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh pada penyerahan prasarana dan sarana	<ul style="list-style-type: none"> Analisis faktor-faktor yang berpengaruh pada penyerahan prasarana dan sarana 	<ul style="list-style-type: none"> Pembangunan perumahan Penyediaan prasarana dan sarana Tanggapan terhadap Penyerahan prasarana dan sarana Pengawasan pemerintah Implementasi Kebijakan 		Data Primer	<ul style="list-style-type: none"> Pengembang Bappeda Bag. Adm. Pembangunan Subdin Cipta Karya Pertanahan 	Deskriptif kuantitatif dengan Tabulasi Silang

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2003

BAB II

PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA LINGKUNGAN DAN IMPLEMENTASI KEBIJAKAN

2.1 Pembangunan Perumahan

2.1.1 Real Estate

Pengertian menurut Bruce M. Harwood dalam *Real Estate Principles* (1993, 15), *Real Estate is land and the improvements made to land, and the right to use them.*

Usaha Real estate pada dasarnya adalah suatu usaha yang kegiatannya berhubungan dengan soal-soal tanah, termasuk kegiatan yang di lakukan di atasnya. Dari kegiatan dibidang real estate tersebut timbulah spesialisasi profesi (Yudohusodo, 1991 : 159) seperti :

- Pengembangan tanah dan bangunan (*real estate development*)
- Penilaian real estate (*real estate appraisal*)
- Pengelolaan harta milik (*property management*)
- Usaha perantara (*brokerage*)
- Usaha pembiayaan real estate (*real estate financing*)
- Usaha-usaha penelitian (*real estate surveillance*)
- Usaha real estate dibidang industri, pertanian dan sebagainya.

Dari usaha-usaha dibidang real estate tersebut yang berkembang di Indonesia baru berupa usaha pengembangan tanah dan bangunan.

Sedangkan pengertian developer menurut Harvey Z. Rabinowitz (dalam Catanese, 1996:293), adalah individu atau pengusaha atau badan hukum, seperti firma atau perseroan terbatas, yang bergerak dibidang usaha yang sangat spekulatif dalam hal pembangunan gedung untuk tujuan investasi. Para developer dapat bergerak dibidang renovasi rumah mungil, penciptaan komunitas baru, ataupun pembangunan kompleks industri atau klub tenis.

Kecuali bangunan pemerintah, sebagian besar lingkungan buatan yang ada di sekitar kita dibuat oleh para developer, dan mereka selain bisa menjual proyek sesudah proyek itu selesai dapat pula tetap memiliki bangunan itu selama beberapa tahun.

2.1.2 Perumahan dan Permukiman

Rumah adalah salah satu produk terpenting yang dihasilkan manusia dalam usaha mereka untuk memajukan peradaban. Sesuai dengan perkembangan peradaban, rumah selalu berubah (Santoso, 2002 : 7).

Perumahan adalah kumpulan beberapa buah rumah (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1997:852). Menurut Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, Perumahan adalah Kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

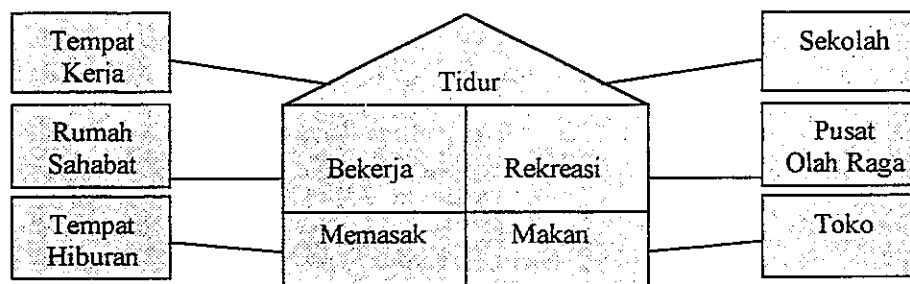
Perumahan menurut Sullivan (dalam Nining I. Soesilo, 2000 : 11-1) adalah komoditi unik karena memiliki paling sedikit 5 sifat khusus yang tak dimiliki komoditi lain yaitu :

- Stok perumahan heterogen, dilihat dari segi ukuran, lokasi, umur, interior, utilitas
- Rumah tak dapat dipindahkan (tidak praktis), karena itu lokasi perumahan menjadi amat berperan
- Tahan lama
- Mahal, pembeliannya lebih sering dengan cara kredit
- Biaya pindah rumah mahal bila dihitung dari biaya pindah sendiri dan biaya tak teraba yang tak dapat dihitung dengan uang, misalnya harus meninggalkan lingkungan sekitarnya, sekolah, fasilitas dan teman-teman.

Menurut Darwin (1995 : 460) perumahan dalam arti sempit merupakan bangunan tempat tinggal yang digunakan oleh para penghuninya untuk berlindung dari berbagai elemen atau bahaya yang mengancamnya. Rumah tidak sekedar digunakan sebagai tempat memasak,

membersihkan badan, makan, tidur atau tempat berkumpulnya keluarga, tetapi juga digunakan sebagai tempat pendidikan anak, kegiatan agama, rekreasi (nonton televisi, mendengarkan radio), pesta keluarga, olah raga dan lain-lain.

Menurut Sammis B. White (dalam Catanese, 1996:391) dalam pengertian tradisional, perumahan merupakan tempat untuk berlindung, tetapi dalam dunia modern perumahan dipergunakan untuk melayani berbagai kebutuhan bukan hanya melindungi manusia dari berbagai elemen. Perumahan menyediakan ruang untuk berbagai kegiatan seperti memasak, makan, bekerja, rekreasi dan tidur. Perumahan juga menyediakan lokasi yang menentukan jarak relatif ke sekolah, tempat kerja, tempat parkir, tempat pedagang eceran, rumah sahabat dan fasilitas lainnya. Perumahan memberikan status relatif tertentu, selama seseorang dinilai berdasarkan kualitas dan lokasi rumahnya.



GAMBAR 2.1
UNSUR-UNSUR PERUMAHAN MODERN

Sumber : Sammis B. White
Perencanaan Kota (1996 : 391)

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (UU Nomor 4 Tahun 1992).

Konsep tentang rumah dari Hayward (dalam Eko Budihardjo, 1998 : 55) adalah sebagai berikut :

1. Rumah sebagai pengejawantahan jati diri. Rumah sebagai simbol dan pencerminan tata nilai selera pribadi penghuninya.
2. Rumah sebagai wadah keakraban, rasa memiliki kebersamaan, kehangatan, kasih sayang dan rasa aman.
3. Rumah sebagai tempat menyendiri dan menyepi. Rumah disini merupakan tempat kita melepaskan diri dari dunia luar, dari tekanan dan ketegangan, dari kegiatan rutin
4. Rumah sebagai akar dan kesinambungan. Dalam konsep ini rumah atau kampung halaman dilihat sebagai tempat untuk kembali pada akar dan menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untaian proses ke masa depan.
5. Rumah sebagai wadah kegiatan utama sehari-hari.
6. Rumah sebagai pusat jaringan sosial.
7. Rumah sebagai struktur fisik.

Menurut Ettinger (1999:29) kriteria perumahan sebaiknya memenuhi standar yang baik ditinjau dan berbagai aspek antara lain sebagai berikut:

1. Ditinjau dan segi kesehatan dan keamanan dapat melindungi penghuninya dari cuaca hujan, kelembaban dan kebisingan, mempunyai ventilasi yang cukup, sinar matahari dapat masuk ke dalam rumah serta dilengkapi dengan prasarana air, listrik, dan sanitasi yang cukup.
2. Mempunyai cukup ruangan untuk berbagai kegiatan di dalam rumah dengan privasi yang tinggi.
3. Mempunyai cukup akses pada tetangga, fasilitas kesehatan, pendidikan, rekreasi, agama, perbelanjaan, dan lain sebagainya.

Dalam penjelasan Pasal 5 Undang-Undang Perumahan dan Permukiman, rumah yang layak adalah bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang, persyaratan penggunaan tanah, pemilikan hak atas tanah, dan kelayakan prasarana dan sarana lingkungan.

Pasal 7 Undang-Undang Perumahan dan Permukiman menyatakan setiap orang atau badan yang membangun rumah atau perumahan wajib:

- a. mengikuti persyaratan teknis, ekologis, dan administratif,
- b. melakukan pemantauan lingkungan yang terkena dampak berdasarkan rencana pemantauan lingkungan,
- c. melakukan pengelolaan lingkungan berdasarkan rencana pengelolaan lingkungan.

Dalam penjelasan Pasal 7 (1) Undang-Undang Perumahan dan Permukiman lebih lanjut dijelaskan tentang persyaratan teknis adalah persyaratan yang menyangkut keselamatan dan kenyamanan bangunan, dan keandalan sarana serta prasarana lingkungan. Persyaratan ekologis berkaitan dengan keserasian dan keseimbangan, baik antara lingkungan buatan dengan lingkungan alam maupun sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya yang dilestarikan. Persyaratan administratif berkaitan dengan ijin usaha, ijin lokasi, dan ijin mendirikan bangunan serta pemberian hak atas tanah. Pemantauan lingkungan bertujuan untuk mengetahui dampak negatif yang terjadi selama pembangunan rumah dan perumahan, sedangkan pengelolaan lingkungan bertujuan mengambil tindakan koreksi bila terjadi dampak negatif dari pembangunan rumah dan perumahan.

2.2 Prasarana dan Sarana Lingkungan Perumahan

2.2.1 Prasarana Lingkungan

Prasarana yaitu “segala yang merupakan penunjang utama terselenggaranya suatu proses (usaha, pembangunan, proyek, dsb), seperti jalan dan angkutan merupakan unsur penting bagi pembangunan suatu daerah” (Kamus bahasa Indonesia, 1994:786)

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 Prasarana Lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang meliputi antara lain : jalan, saluran pembuangan air limbah serta saluran pembuangan air hujan. Prasarana lingkungan menurut Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 20/ KPTS/1986 adalah “kelengkapan lingkungan yang antara lain berupa : jalan, saluran air limbah dan saluran air hujan”.

Pengertian menurut Undang-Undang Perumahan dan Permukiman : Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Yang masuk dalam prasarana lingkungan yaitu jalan, saluran air minum, saluran air limbah, saluran air hujan, pembuangan sampah dan jaringan listrik.

Menurut Jayadinata (1992:57) bahwa prasarana atau yang sering disebut infrastruktur adalah merupakan suatu faktor potensial yang sangat penting dalam menentukan arah dan masa depan perkembangan suatu wilayah, karena pembangunan tidak akan sukses dan berjalan dengan baik tanpa dukungan prasarana yang memadai. Dengan demikian prasarana kota adalah merupakan fasilitas umum yang menjadi penunjang utama terselenggaranya suatu proses atau kegiatan dalam kota, yang pada akhirnya akan menentukan perkembangan kota.

Prasarana umum menurut Jay M. Stein (dalam Catanese, 1996:318) menunjuk pada barang-barang modal yang secara langsung dimiliki, disewa-beli atau dengan sesuatu cara dikendalikan oleh pemerintah. Prasarana ini terdiri dari fasilitas-fasilitas umum seperti jalan raya, jembatan, sistem saluran air limbah dan saluran air bersih, bandar udara dan bangunan-

bangunan umum. Prasarana umum mempunyai dampak besar terhadap taraf atau mutu kehidupan masyarakat, pola pertumbuhan dan prospek perkembangan ekonominya. Karena itulah maka mutu prasarana masyarakat merupakan unsur penting di dalam menentukan lokasi suatu perusahaan swasta

Menurut Edward Beimbom (dalam Catanese, 1986:365) pengadaan fasilitas-fasilitas umum utama yang melayani masyarakat dilakukan oleh unit-unit pemerintah, fasilitas-fasilitas yang melayani penggunaan tanah tertentu seringkali dibuat oleh developer dan dihibahkan kepada unit-unit pemerintah. Biaya untuk fasilitas-fasilitas yang melayani baik penggunaan tanah individu maupun masyarakat yang lebih luas dapat ditanggung bersama oleh pemerintah dan developer. Fasilitas umum pada skala lebih kecil seperti perumahan membutuhkan jalan-jalan dan trotoir atau jalan setapak, saluran air minum, saluran air limbah dan air kotor, bangunan-bangunan umum (pemadam kebakaran, kepolisian, pelayanan sosial), taman-taman dan sebagainya.

Menurut Nurmandi (1999:214), prasarana publik diartikan sebagai pelayanan dalam kategori pekerjaan umum yang dilakukan sektor publik dengan tujuan untuk membantu sektor swasta melakukan kegiatan produksi dan merangsang konsumsi rumah tangga. Prasarana tersebut misalnya jaringan jalan, transportasi umum sistem air limbah, manajemen persampahan, jaringan drainase dan pencegahan banjir, instalasi listrik dan telepon.

2.2.2 Sarana Lingkungan

Sarana adalah segala sesuatu yang dapat dipakai sebagai alat dalam mencapai maksud atau tujuan (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1997:880). Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial budaya. Sarana lingkungan berupa fasilitas pendidikan, kesehatan, perbelanjaan pemerintah dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olahraga dan lapangan terbuka (Undang-Undang Perumahan dan Permukiman).

2.2.3 Utilitas Umum

Utilitas umum adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan, meliputi antara lain jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi dan pemadam kebakaran (Undang-Undang Perumahan dan Permukiman). Menurut Permendagri nomor 1 tahun 1987, utilitas umum adalah bangunan-bangunan yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh Instansi Pemerintah yang antara lain terdiri dari : jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, terminal angkutan umum atau *bus shelter*, pembuangan sampah dan pemadam kebakaran.

2.2.4 Fasilitas Sosial

Fasilitas Sosial menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 tahun 1987 adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman yang meliputi antara lain : pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olah raga dan lapangan terbuka serta pemakaman umum.

2.3 Penyerahan Prasarana dan Sarana Lingkungan Perumahan (Permendagri nomor 1 tahun 1987 & Inmendagri nomor 30 tahun 1990)

Tujuan dari permendagri nomor 1 tahun 1987 adalah untuk kelangsungan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan agar berfungsi sebagaimana mestinya dan mempunyai kualitas sesuai dengan rencana pengembangan.

Sesuai dengan Permendagri nomor 1 tahun 1987 dan Inmendagri nomor 30 tahun 1990, yang dimaksud dengan penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial adalah penyerahan seluruh atau sebagian prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial berupa tanah atau tanpa bangunannya dalam bentuk asset dan atau pengelolaan dan atau tanggung jawab dari Perum Perumnas atau Perusahaan Pembangunan Perumahan kepada Pemerintah Daerah. Didalam upaya penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum

dan fasilitas perumahan tersebut diperlukan persiapan penanganan dalam pengelolaan pemeliharaannya lebih lanjut dari pemerintah daerah yang bersangkutan dengan dilandasi pada kemampuan pengelolaan serta penggalan sumber daya bagi pengembangannya. Karena kemampuan pemerintah daerah mengenai penyediaan dana dan perangkat administrasi sangat terbatas sementara dilain pihak pertumbuhan lingkungan permukiman semakin pesat, sehingga ada diatur hal-hal yang menyandarkan kepentingan semua pihak terutama mengenai Syarat penyerahan, tata cara penyerahan, anggaran pemeliharaan dan pengelolaan, serta pengawasan dari pemerintah daerah.

2.3.1 Syarat Penyerahan

Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial yang diserahkan adalah yang telah memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Pembangunan prasarana lingkungan, utilitas umum dan penyediaan tanah untuk fasilitas sosial telah selesai dilaksanakan sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan oleh pemerintah daerah.
- b. Pembangunan prasarana lingkungan, utilitas umum dan penyediaan tanah untuk fasilitas sosial telah memenuhi standart sebagai tersebut dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/KPTS/1986 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun.
- c. Telah mengalami pemeliharaan oleh Perum Perumnas atau Perusahaan Pembangunan Perumahan paling lama 1 tahun terhitung sejak selesainya pembangunan prasarana termaksud dengan ketentuan :
 - Minimal 50 % dari tahapan pembangunan rumah yang direncanakan telah dibangun
 - Luas minimal tahapan pembangunan adalah 5 ha
 - Untuk luas areal lebih kecil dari 5 ha penyerahannya dilakukan sekaligus

- d. Masa pemeliharaan paling lama satu tahun terhitung sejak tanggal Berita Acara Pendahuluan II dan atau Berita Acara Pemeriksaan oleh Dinas Pekerjaan Umum setempat.

2.3.2 Tata Cara Penyerahan

Tim verifikasi dibentuk setelah mendapat laporan mengenai pelaksanaan pembangunan perumahan dari instansi yang berwenang melakukan pengawasan pembangunan sekurang-kurangnya 5 bulan sebelum pelaksanaan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial.

Tugas dari tim verifikasi adalah :

- Mengadakan inventarisasi dan penilaian terhadap prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang akan diserahkan kepada pemerintah daerah.
- Meneliti dan menilai prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang akan diserahkan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam buku pedoman teknik pembangunan perumahan sederhana tidak bersusun.
- Menyusun jadwal waktu dan tempat berita acara pelaksanaan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial.
- Membuat dan mengirimkan kepada Bupati laporan lengkap hasil inventarisasi dan penilaian prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang akan diserahkan selambat-lambatnya tiga bulan sebelum akhir masa pemeliharaan.

Kriteria penilaian terhadap prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah meliputi :

a. Penilaian dasar

Untuk menilai seberapa jauh kebenaran atau penyimpangan antara yang telah ditetapkan didalam rencana tapak dengan kenyataan dilapangan.

Penilaian dilakukan atas beberapa faktor yaitu :

- Luas areal terbangun dan tidak terbangun
- Lokasi / tata letak menurut peruntukannya.
- Kelengkapan unit
- Sistem jaringan jalan.

b. Penilaian teknik

Menilai baku mutu teknis prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial.

Penilaian dilakukan atas beberapa faktor yaitu :

- Konstruksi
- Dimensi
- Pematangan dan Pemanfaatan lahan.

Penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial dapat dilaksanakan secara bertahap dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Untuk Prasarana Lingkungan, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara.
- b. Untuk Utilitas Umum, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara.
- c. Untuk Fasilitas Sosial, tanah telah siap untuk dibangun.

Proses penyerahan dapat dilaksanakan dengan 2 cara, pertama penyerahan biasa yaitu penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang telah selesai dikerjakan dan telah habis masa pemeliharaannya kepada pemerintah daerah. Yang kedua penyerahan khusus yaitu penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang telah lama selesai namun belum juga dilakukan penyerahan kepada pemerintah daerah.

Dalam waktu 3 bulan setelah penyerahan, pemerintah daerah wajib menyerahkan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial kepada instansi yang membidangi.

2.3.3 Anggaran Pemeliharaan serta Pengelolaannya

Seluruh prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hak, wewenang dan tanggung jawab pengurusannya beralih sepenuhnya kepada pemerintah daerah bersangkutan. Dalam rangka pelaksanaan pemeliharaan lingkungan perumahan tersebut pemda bersama masyarakat wajib memelihara dan mengelolanya dengan mengusahakan penyediaan pembiayaannya.

Jika Perum Perumnas atau perusahaan pembangunan perumahan menggunakan sarana yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah untuk keperluan melanjutkan pembangunan perumahan, maka Perum Perumnas atau perusahaan pembangunan perumahan diwajibkan memperbaiki dan memelihara prasarana dimaksud. Dengan dilaksanakan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial baik sebagian maupun seluruhnya kepada pemerintah daerah, maka hak wewenang dan tanggung jawab atas tanah dan bangunannya sejak saat itu beralih sepenuhnya kepada pemerintah daerah.

Pengaturan pembiayaan pembangunan dan pemeliharaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial diatur sebagai berikut :

- a. Pembiayaan pembangunan dan pemeliharaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab Perum Perumnas atau Perusahaan Pembangunan Perumahan.
- b. Pembiayaan pemeliharaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial setelah penyerahan menjadi tanggung jawab pemerintah daerah.

Dalam upaya pemeliharaan hasil pembangunan melalui optimasi pendapatan daerah dilakukan dengan cara keikutsertaan masyarakat perlu dimanfaatkan seoptimal mungkin dan guna pemeliharaan hasil pembangunan yang memadai, masyarakat perlu bertanggung jawab

membayar setiap fasilitas yang diterimanya. Mobilisasi sumber pembiayaan untuk pemeliharaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan dapat disediakan melalui :

- a. APBD
- b. Hasil penjualan aset berupa tanah yang mempunyai nilai ekonomis tinggi disisihkan.
- c. Subsidi silang berupa pungutan-pungutan dari lokasi yang mempunyai nilai ekonomis tinggi, sebagian hasilnya dipergunakan membiayai pemeliharaan lokasi yang nilai ekonomisnya lebih rendah.
- d. *Revolving finance*, yaitu dana yang diperoleh dari hasil pungutan biaya pemeliharaan dilingkungan perumahan untuk membiayai pemeliharaan selanjutnya.
- e. Partisipasi swasta dan masyarakat.

2.3.4 Pengawasan dan Pengendalian

Pemerintah daerah dalam mengawasi dan mengendalikan pembangunan perumahan mencakup prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial harus memperhatikan rancana pembangunan daerah.

Pengawasan meliputi : Pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan pembangunan yang telah mendapat ijin yang diperlukan; pengawasan dan pengendalian terhadap pekerjaan pembangunan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial serta penghunian rumah yang telah dibangun; pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial serta pengelolaan lebih lanjut.

Pemerintah daerah wajib memantau dan melakukan pengendalian terhadap seluruh kegiatan pengelolaan prasarana lingkungan, utilits umum dan fasilitas sosial perumahan dengan tidak memberikan ijin perubahan penggunaan untuk kepentingan atau peruntukan lainnya.

2.4 Kebijakan Publik

2.4.1 Pengertian

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1997:131) kebijakan adalah rangkaian konsep dan asas yang menjadi garis besar dan dasar rencana dalam pelaksanaan suatu pekerjaan, kepemimpinan dan cara bertindak (tentang pemerintahan, organisasi dan sebagainya)

Kebijakan adalah suatu arahan (*guide*) yang menjadi petunjuk baik bagi para pelaksana suatu kegiatan (*implementation*) maupun bagi pengawas pelaksana (*observation*) (Leslie).

Kebijakan publik adalah serangkaian pilihan yang kurang lebih berhubungan (termasuk keputusan untuk tidak berbuat) yang dibuat oleh badan-badan atau kantor-kantor pemerintah, diformulasikan dalam bidang-bidang isu (Issue areas) yaitu arah tindakan aktual atau potensial dari pemerintah yang didalamnya terkandung konflik diantara kelompok-kelompok masyarakat (William Dunn).

Kebijakan publik adalah suatu arah tindakan yang diajukan oleh seseorang, kelompok, atau pemerintah guna mengatasi hambatan atau untuk memanfaatkan kesempatan pada suatu lingkungan tertentu dalam rangka mencapai suatu tujuan atau merealisasikan suatu sasaran (Carl Friedrich).

Kebijakan publik adalah apa yang dilakukan atau tidak dilakukan oleh pemerintah (Thomas R.Dye). Suatu rangkaian tindakan yang saling berkaitan (Arnold Rose). Kebijakan publik adalah kebijaksanaan yang dikembangkan atau dirumuskan oleh instansi-instansi serta pejabat-pejabat pemerintah (Anderson)

Kebijakan publik adalah suatu tindakan bersanksi yang mengarah pada suatu tujuan tertentu yang diarahkan pada suatu masalah atau sekelompok masalah tertentu yang saling berkaitan yang mempengaruhi sebagian besar warga masyarakat (Chief J.O. Udoji).

Tipe kebijakan menurut Franklin dapat dikelompokkan menjadi 4 :

1. Tipe Distributif

Yaitu kebijakan pemerintah yang bertujuan mempengaruhi tindakan-tindakan masyarakat agar menuju pada tindakan pemerintah yang diinginkan dan dianggap baik.

2. Tipe Protektif – Regulatif

Yaitu kebijakan pemerintah yang sifatnya membatasi kegiatan masyarakat tertentu dengan tujuan memberi perlindungan kepada anggota masyarakat yang lain.

3. Tipe Kompetitif – Regulatif

Yaitu kebijakan pemerintah yang sifatnya mengatur agar terjadi kompetisi sehat yang menguntungkan masyarakat.

4. Tipe Redistributif

Yaitu kebijakan pemerintah yang bertujuan untuk lebih meningkatkan pemerataan, baik pemerataan antar penduduk maupun pemerataan antar daerah melalui transfer.

Ada dua cara untuk memahami suatu kebijakan (Hofferbert) :

1. Mendekati suatu *policy* melalui substansinya (yakni rumusan-rumusan redaksi suatu kebijakan yang berisi tujuan-tujuan/*goals* apa yang hendak dicapai).
2. Memahami suatu *policy* dari proses pelaksanaannya, yang membeberkan kepada kita hasil maupun dampak dari kebijakan tersebut, baik hasil yang bersifat sementara maupun final.

Kebijakan publik adalah pernyataan-pernyataan yang dikeluarkan legislatif, penataan/pengaturan yang dilakukan oleh eksekutif, penggunaan anggaran negara, dan juga kegiatan apapun yang dilakukan oleh siapapun yang menjadikan masyarakat sebagai sasarannya (Hofferbert).

2.4.2 Implementasi Kebijakan

Pentingnya implementasi kebijakan menurut pendapat Grindle, bahwa implementasi kebijakan sesungguhnya bukanlah sekedar bersangkut paut dengan mekanisme penjabaran keputusan-keputusan politik kedalam prosedur-prosedur rutin lewat saluran birokrasi, melainkan lebih dari itu, menyangkut masalah konflik, keputusan dan siapa memperoleh apa dari suatu kebijakan.

Implementasi adalah suatu proses antara suatu perangkat tujuan dan tindakan-tindakan yang dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut (Pressman dan Wildausky).

Proses implementasi merupakan tindakan-tindakan yang dilakukan baik oleh individu/pejabat atau kelompok pemerintah atau swasta yang diarahkan pada tercapainya tujuan-tujuan yang telah digariskan dalam keputusan kebijakan (Van Meter dan Van Horn).

Makna implementasi sebagai memahami apa yang senyatanya terjadi sesudah suatu program dinyatakan berlaku atau dirumuskan merupakan fokus perhatian implementasi kebijakan. Kejadian-kejadian dan kegiatan-kegiatan yang timbul sesudah disahkannya pedoman kebijakan negara yang mencakup usaha-usaha untuk mengadministrasikannya maupun menimbulkan akibat atau dampak nyata pada masyarakat (Daniel A. Mazmainan dan Paul A. Sabatier).

Implementasi sebagai segala sesuatu yang terjadi setelah yang berwenang menetapkan program kebijakan, manfaat atau hal-hal lain yang dapat dihitung. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa implementasi merupakan salah satu kegiatan atau aktifitas kebijakan dan menghasilkan sesuatu. (Ripley dan Franklin).

Menurut Meter dan Horn ada 6 (enam) variabel yang dapat meningkatkan keselarasan antara kebijaksanaan dan kinerja implementasi yaitu :

1. Standar dan sasaran kebijakan
2. Sumber Daya

3. Komunikasi antar organisasi dan penguatan aktivitas
4. Karakteristik organisasi
5. Kondisi sosial, ekonomi dan politik
6. Sikap pelaksana

Model yang dikembangkan oleh Grindle menyebutkan bahwa implementasi kebijakan ditentukan oleh isi kebijakan dan konteks kebijakan yaitu :

Isi kebijakan mencakup :

- 1 Kepentingan yang terpengaruh oleh kebijakan
- 2 Jenis manfaat yang akan dihasilkan
- 3 Derajat perubahan yang diinginkan
- 4 Kedudukan pembuat kebijakan
- 5 Siapa pelaksana program
- 6 Sumber daya yang dikerahkan

Konteks kebijakan mencakup :

- 1 Kekuasaan, kepentingan dan strategi aktor yang terlibat
- 2 Karakteristik lembaga dan penguasa
- 3 Kepatuhan serta daya tanggap pelaksana

Model implementasi kebijakan dari Sabatier dan Mazmanian menyebutkan bahwa implementasi kebijakan merupakan fungsi dari tiga variabel :

- 1 Karakteristik masalah
- 2 Struktur manajemen program yang tercermin dalam berbagai macam pengaturan yang mengoperasionalkan kebijakan
- 3 Faktor-faktor diluar peraturan

Model implementasi kebijakan dari Sabatier dan Mazmanian menyebutkan bahwa implementasi kebijakan merupakan fungsi dari tiga variabel :

- 1 Karakteristik masalah
- 2 Struktur manajemen program yang tercermin dalam berbagai macam pengaturan yang mengoperasionalkan kebijakan
- 3 Faktor-faktor diluar peraturan

Model implementasi yang dikemukakan oleh George C. Edward berkaitan dengan empat faktor yang dapat mempengaruhi yaitu : Komunikasi, sumberdaya, disposisi atau sikap serta struktur birokrasi.

Menurut Marse ada beberapa faktor yang mempengaruhi kegagalan implementasi kebijakan yaitu :

- 1 Isi kebijakan

Implementasi kebijakan dapat gagal karena masih samarnya isi atau tujuan kebijakan. Atau karena tidak tepat atau tidak tegasnya intern ataupun ekstern. Atau kebijakan itu sendiri menunjukkan adanya kekurangan yang sangat berarti. Atau adanya kekurangan yang menyangkut sumberdaya pembantu.

- 2 Informasi

Kekurangan informasi dengan mudah mengakibatkan adanya gambaran yang kurang tepat baik kepada obyek kebijakan maupun kepada para pelaksana. Dari isi kebijakan yang akan dilaksanakan dan hasil-hasil dari kebijakan tersebut.

- 3 Dukungan

Implementasi kebijakan publik akan sangat sulit bila pada pelaksanaannya tidak cukup dukungan untuk kebijakan tersebut.

4 Pembagian potensi

Hal ini terkait dengan pembagian potensi diantara para aktor implementasi dan juga mengenai organisasi pelaksana dalam kaitannya dengan differensiasi tugas dan wewenang.

2.5 Rangkuman

2.5.1 Prasarana dan Sarana Lingkungan

Berdasarkan uraian tersebut diatas, pengertian prasarana dan sarana lingkungan seperti yang tercantum dalam tabel berikut :

TABEL II.1
PRASARANA DAN SARANA LINGKUNGAN

NO	KONSEP	SUMBER	VARIABEL
1	Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dapat berfungsi sebagaimana mestinya	UU nomor 4 tahun 1992	Jalan, saluran air minum, saluran air limbah, saluran air hujan, pembuangan sampah, jaringan listrik
2	Prasarana lingkungan adalah kelengkapan lingkungan	Permendagri no. 1 th 1987	Jalan, saluran pembuangan air limbah, saluran pembuangan air hujan
3	Prasarana lingkungan adalah kelengkapan lingkungan	Kepmen PU no.20/KPTS/1986	Jalan, saluran air limbah, saluran air hujan
4	Prasarana merupakan suatu faktor potensial yang sangat penting dalam menentukan arah dan masa depan perkembangan suatu wilayah.	Jayadinata	
5	Prasarana merupakan barang-barang modal yang secara langsung dimiliki, disewa beli atau dengan suatu cara dikendalikan oleh pemerintah.	Jay M. Stein	Jalan, jembatan, saluran air limbah, saluran air bersih, Bandar udara, bangunan-bangunan umum.
6	Prasarana publik diartikan sebagai pelayanan dalam kategori pekerjaan umum yang dilakukan sektor publik dengan tujuan untuk membantu sektor swasta melakukan kegiatan produksi dan merangsang konsumsi rumah tangga.	Nurmandi	jaringan jalan, transportasi umum sistem air limbah, manajemen persampahan, jaringan drainase dan pencegahan banjir, instalasi listrik dan telepon.
7	Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial budaya	UU no. 2 th 1992	Fasilitas pendidikan, kesehatan, perbelanjaan, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olahraga dan lapangan terbuka.

NO	KONSEP	SUMBER	VARIABEL
8	Utilitas umum adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan	UU no. 2 th 1992	Jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi dan pemadam kebakaran.
9	Utilitas umum adalah bangunan-bangunan yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh instansi pemerintah	Permendagri no. 1 th. 1987	Jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, terminal angkutan umum, pembuangan sampah dan pemadam kebakaran.
10	Fasilitas sosial adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman.	Permendagri no. 1 th. 1987	pendidikan, kesehatan, perbelanjaan, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olah raga dan lapangan terbuka serta pemakaman umum.

Sumber : *Kajian Teori Tahun 2003*

Dari pengertian diatas dan untuk menyamakan istilah prasarana dan sarana lingkungan dalam penelitian ini menggunakan pengertian sebagai berikut :

- Prasarana lingkungan adalah : kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Yang masuk dalam prasarana lingkungan yang diserahkan yaitu jalan, saluran air limbah, saluran air hujan, dan pembuangan sampah.
- Sarana Lingkungan adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial budaya. Sarana lingkungan yang diserahkan baik berupa tanah maupun bangunan yaitu fasilitas pendidikan, kesehatan, perbelanjaan, pemerintah dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olahraga dan lapangan terbuka serta pemakaman umum.

2.5.2 Permendagri nomor 1 tahun 1987 dan Inmendagri nomor 30 tahun 1990

Untuk kelangsungan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan perlu diatur mengenai syarat penyerahan, tata cara penyerahan, anggaran pemeliharaan dan pengelolannya, serta pengawasan pemerintah daerah.

TABEL II.2
 PERMENDAGRI NOMOR 1 TAHUN 1987 DAN
 INMENDAGRI NOMOR 30 TAHUN 1990

NO	PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA	VARIABEL
1	<p>Syarat Penyerahan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prasarana dan sarana lingkungan telah selesai dibangun sesuai dengan rencana tapak - Telah mengalami pemeliharaan lama 1 tahun - Minimal 50 % dari tahapan pembangunan rumah yang direncanakan telah dibangun - Luas minimal tahapan pembangunan adalah 5 ha - Untuk luas areal lebih kecil dari 5 ha penyerahannya dilakukan sekaligus 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pembangunan perumahan 2. Penyediaan prasarana dan sarana 3. Tatacara penyerahan prasarana dan sarana 4. Pengawasan dan pengendalian
2	<p>Tata Cara Penyerahan</p> <p>Pembentukan tim verifikasi dengan tugas adalah :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mengadakan inventarisasi, meneliti dan penilaian prasarana dan sarana yang akan diserahkan - Menyusun jadwal pelaksanaan penyerahan. - Membuat dan mengirimkan laporan kepada Bupati. <p>Kriteria penilaian prasarana dan sarana :</p> <p>Penilaian dasar : luas areal terbangun dan tidak terbangun, lokasi / tata letak menurut peruntukannya, kelengkapan unit, sistem jaringan jalan.</p> <p>Penilaian teknik : konstruksi, dimensi, pematangan dan pemanfaatan lahan.</p>	
3	<p>Pembiayaan Pemeliharaan dan Pengelolaan</p> <p>Pengaturan pembiayaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab Perum Perumnas atau Perusahaan Pembangunan Perumahan. - Setelah penyerahan menjadi tanggung jawab pemerintah daerah. <p>Mobilisasi sumber pembiayaan dilakukan dengan cara :</p> <ul style="list-style-type: none"> - APBD - Hasil penjualan asset. - Subsidi silang. - <i>Revolving finance</i>. - Partisipasi swasta dan masyarakat. Masyarakat perlu membayar setiap fasilitas yang diterimanya. 	
4	<p>Pengawasan meliputi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan pembangunan perumahan; - pengawasan dan pengendalian terhadap pekerjaan pembangunan prasarana dan sarana lingkungan; - pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan, serta pengelolaan lebih lanjut. - pemantauan dan pengendalian terhadap seluruh kegiatan pengelolaan prasarana dan sarana lingkungan, dengan tidak memberikan ijin perubahan penggunaan untuk kepentingan atau peruntukan lainnya. 	

Sumber : Kajian Teori Tahun 2003

2.5.3 Implementasi Kebijakan

Berdasarkan uraian tersebut diatas implementasi kebijakan mencakup hal-hal seperti dalam tabel berikut :

TABEL II.3
IMPLEMENTASI KEBIJAKAN

NO	KONSEP	SUMBER	VARIABEL
1	Implementasi adalah proses antara suatu perangkat tujuan dan tindakan-tindakan yang dilakukan untuk mencapai tujuan.	Pressman dan Wildausky	1. Isi Kebijakan / Peraturan 2. Komunikasi / Sosialisasi
2	Proses implementasi merupakan tindakan-tindakan yang dilakukan baik oleh individu/ pejabat atau kelompok pemerintah atau swasta yang diarahkan pada tercapainya tujuan-tujuan yang telah digariskan dalam keputusan kebijakan. Menurut Meter dan Horn ada 6 (enam) variabel yang dapat meningkatkan keselarasan antara kebijaksanaan dan kinerja implementasi	Van Meter dan Van Horn	peraturan 3. Sumber daya manusia keuangan 4. Sikap / Tindakan lanjut 5. Struktur Birokrasi / Kelembagaan
3	Makna implementasi sebagai memahami apa yang senyatanya terjadi sesudah suatu program dinyatakan berlaku atau dirumuskan merupakan fokus perhatian implementasi kebijakan. Kejadian-kejadian dan kegiatan-kegiatan yang timbul sesudah disahkannya pedoman-pedoman kebijakan negara yang mencakup usaha-usaha untuk meng-administrasikannya maupun menimbulkan akibat atau dampak nyata pada masyarakat.	Daniel A. Mazmanian dan Paul A. Sabatier	
4	Implementasi sebagai segala sesuatu yang terjadi setelah yang berwenang menetapkan program kebijakan, manfaat atau hal-hal lain yang dapat dihitung. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa implementasi merupakan salah satu kegiatan atau aktifitas kebijakan dan menghasilkan sesuatu.	Ripley dan Franklin	
5	Model implementasi kebijakan dari Sabatier dan Mazmanian menyebutkan bahwa implementasi kebijakan merupakan fungsi dari tiga variabel : karakteristik masalah, struktur manajemen, dan factor-factor diluar peraturan	Sabatier dan Mazmanian	

NO	KONSEP	SUMBER	VARIABEL
6	Model implementasi yang dikemukakan oleh George C. Edward berkaitan dengan empat faktor yang dapat mempengaruhi yaitu : Komunikasi, sumberdaya, disposisi atau sikap serta struktur birokrasi.	George C. Edward	
7	<p>Model yang dikembangkan oleh Grindle menyebutkan bahwa implementasi kebijakan ditentukan oleh isi kebijakan dan konteks kebijakan.</p> <p>Isi kebijakan mencakup :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kepentingan yang terpengaruh oleh kebijakan - Jenis manfaat yang akan dihasilkan - Derajat perubahan yang diinginkan - Kedudukan pembuat kebijakan - Siapa pelaksana program - Sumber daya yang dikerahkan <p>Konteks kebijakan mencakup :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kekuasaan, kepentingan dan strategi aktor yang terlibat - Karakteristik lembaga dan penguasa - Kepatuhan serta daya tanggap pelaksana 	Grindle	
8	Menurut Marse ada beberapa faktor yang mempengaruhi kegagalan implementasi kebijakan : Isi Kebijakan, Informasi, Dukungan, Pembagian Potensi	Marse	

Sumber : Kajian Teori Tahun 2003

BAB III PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN

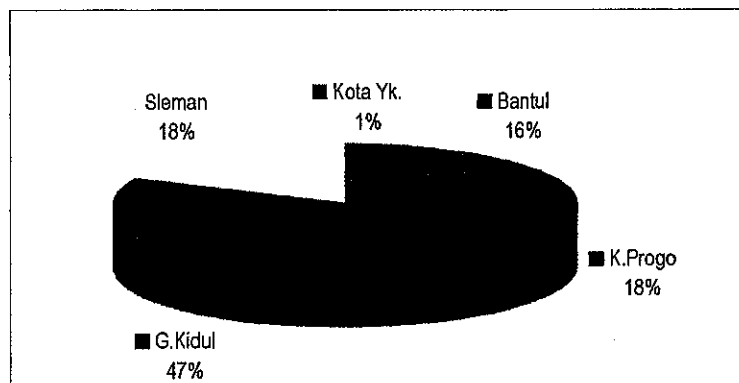
3.1 Tinjauan Umum Kabupaten Sleman

3.1.1 Kondisi Fisik

Kabupaten Sleman merupakan salah satu dari 5 (lima) Kabupaten dan Kota di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Secara geografis terletak diantara 7°34'51" - 7°47'30"LS dan 107°15'30" - 110°28'30" BT dan batas administrasinya adalah :

- Sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Boyolali
- Sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten
- Sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Bantul dan Kota Yogyakarta
- Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo dan Kabupaten Magelang

Dilihat dari luas wilayah kabupaten terhadap propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kabupaten Sleman menduduki urutan ke-3 setelah Kabupaten Kabupaten Gunung Kidul dan Kulon Progo, dengan luas wilayah seluas 574,82 km² atau 18,04% terhadap seluruh wilayah Propinsi DIY, seperti terlihat pada gambar 3.1 dibawah :



GAMBAR 3.1
DIAGRAM LUAS WILAYAH KABUPATEN DAN KOTA YOGYAKARTA
DI PROPINSI DIY

Sumber : Bappeda Propinsi DIY Tahun 1996

Luas wilayah Kabupaten Sleman adalah 57.482 Ha atau 574,82 Km² yang terdiri dari 17 Kecamatan, 86 Desa dan 1.212 Dusun. Dari 86 desa terbagi menjadi 32 desa yang dapat dikategorikan desa perkotaan dan 54 desa dikategorikan desa perdesaan. Dari wilayah seluas 574,82 km² tersebut, tata guna tanah di Kabupaten Sleman pada tahun 2000 terdiri dari tanah sawah 234,83 km² (40.85%), tanah tegal 63,94 km² (11.12%), tanah pekarangan 187,72 km² (32.66%), dan tanah lainnya 88,33 km² (15.37%).

Dari 17 kecamatan yang mempunyai luas wilayah paling kecil adalah Kecamatan Berbah dengan luas 2.299 Ha (4,00%), sedangkan yang terluas wilayahnya adalah Kecamatan Cangkringan dengan luas 4.799 Ha (8,35%). Pembagian administrasi dan luas wilayah terlihat pada tabel III.1 dan gambar 3.2 berikut :

TABEL III.1
PEMBAGIAN WILAYAH ADMINISTRASI DAN LUAS WILAYAH
KABUPATEN SLEMAN TAHUN 1996

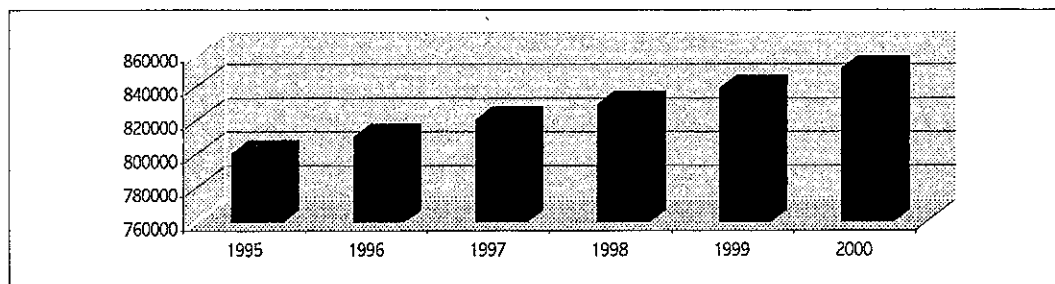
NO	KECAMATAN	BANYAKNYA		LUAS (HA)	PROSENTASE
		DESA	DUSUN		
1	Moyudan	4	63	2.762	4,81
2	Minggir	5	68	2.727	4,74
3	Seyegan	5	67	2.663	4,63
4	Godean	7	77	2.684	4,67
5	Gamping	5	59	2.925	5,09
6	Mlati	5	73	2.852	4,96
7	Depok	3	59	3.555	6,18
8	Berbah	4	59	2.299	4,00
9	Prambanan	6	68	4.135	7,19
10	Kalasan	4	80	3.584	6,24
11	Ngemplak	5	83	3.571	6,21
12	Ngaglik	6	87	3.852	6,70
13	Sleman	5	83	3.132	5,45
14	Tempel	8	98	3.249	5,65
15	Turi	4	54	4.309	7,50
16	Pakem	5	61	4.384	7,63
17	Cangkringan	5	73	4.799	8,35
	Jumlah	86	1.212	57.482	100,00

Sumber : Bappeda Kabupaten Sleman Tahun 1996

Kabupaten Sleman memiliki luas 574,82 Km² atau sekitar 18 persen dari luas propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Keadaan tanahnya dibagian selatan relatif datar kecuali daerah perbukitan di bagian tenggara Kecamatan Prambanan dan sebagian di Kecamatan Gamping. Makin kearah utara relatif miring, dan dibagian utara sekitar lereng merapi relatif terjal dan terdapat banyak mata air. Topografi dapat dibedakan atas dasar ketinggian tempat dan atas dasar kemiringan lahan (lereng). Ketinggian wilayah Kabupaten Sleman berkisar >25 - 500 M dari permukaan laut, yang dapat dibagi menjadi dua kelas yaitu ketinggian >25 - 100 M dan >100 - 500 M dari permukaan laut. Ketinggian >25 - 100M dari permukaan laut seluas 16.030 Ha atau 27,89% dari luas wilayah, terdapat di Kecamatan Moyudan, Minggir, Godean, Seyegan, Gamping dan Berbah. Ketinggian >100 - 500 M dari permukaan laut seluas 41.452 Ha atau 72,11% dari luas wilayah meliputi Kecamatan Tempel, Kalasan, Prambanan, Ngemplak dan Cangkringan.

3.1.2 Kependudukan

Jumlah penduduk di Kabupaten Sleman pada tahun 1995 mencapai 799.787 jiwa, pada tahun 1996 mencapai 809.490 jiwa, pada tahun 1997 mencapai 819.800 jiwa, pada tahun 1998 mencapai 828.960 jiwa, pada tahun 1999 mencapai 838.628 jiwa, pada tahun 2000 mencapai 850.176 jiwa, pada luas 57.482 Ha.



GAMBAR 3.3
DIAGRAM JUMLAH PENDUDUK KABUPATEN SLEMAN TAHUN 1995 – 2000

Sumber : Sleman Dalam Angka 2000

Dari 17 kecamatan di Kabupaten Sleman yang berpenduduk paling banyak adalah Kecamatan Depok dengan jumlah penduduk pada tahun 2000 ada 109.092 jiwa. Kemudian disusul masing-masing oleh Kecamatan Mlati dengan 67.037 jiwa, Kecamatan Ngaglik dengan 65.927 dan Kecamatan Gamping dengan 65.789 jiwa. Sedangkan kecamatan yang berpenduduk paling rendah adalah Kecamatan Cangkringan dengan jumlah penduduk 26.354 jiwa. Rincian jumlah penduduk per kecamatan di Kabupaten Sleman seperti tercantum dalam tabel berikut :

TABEL III.2
JUMLAH PENDUDUK PER KECAMATAN DI KABUPATEN SLEMAN
TAHUN 1995 – 2000

NO	KECAMATAN	JUMLAH PENDUDUK					
		1995	1996	1997	1998	1999	2000
1	Moyudan	32.865	32.821	32.956	33.075	33.377	33.595
2	Minggir	33.542	33.743	33.867	34.168	34.308	34.562
3	Seyegan	40.809	41.144	41.421	41.633	41.880	42.151
4	Godean	54.052	54.765	55.349	55.849	56.531	57.245
5	Gamping	61.193	62.232	63.036	63.977	64.828	65.789
6	Mlati	61.696	62.589	63.679	64.543	65.757	67.037
7	Depok	98.967	101.203	102.978	104.765	106.730	109.092
8	Berbah	38.161	38.367	39.130	39.516	39.793	40.226
9	Prambanan	42.517	42.855	43.113	43.412	43.685	44.003
10	Kalasan	50.886	51.536	53.313	53.763	54.138	54.621
11	Ngemplak	41.650	42.235	42.614	43.143	43.712	44.382
12	Ngaglik	60.316	61.428	62.271	63.457	64.538	65.927
13	Sleman	52.756	53.188	53.722	54.265	54.845	55.549
14	Tempel	44.690	45.101	45.374	45.702	46.032	46.386
15	Turi	30.873	31.169	31.483	31.806	32.141	32.544
16	Pakem	29.368	29.543	29.752	29.941	30.250	30.713
17	Cangkringan	25.446	25.571	25.742	25.945	26.083	26.354
Jumlah		799.787	809.490	819.800	828.960	838.628	850.176

Sumber : Sleman Dalam Angka Tahun 1995 – 2000

Pertumbuhan penduduk di Kabupaten Sleman pada tahun 1997 dan 1998 mengalami penurunan. Namun pada tahun 1999 dan 2000 mengalami kenaikan lagi. Pertumbuhan penduduk di Kabupaten Sleman dari tahun 1995 sampai tahun 2000 tercantum dalam tabel berikut :

TABEL III.3
PERTUMBUHAN PENDUDUK KABUPATEN SLEMAN
TAHUN 1995-2000.

TAHUN	JUMLAH PENDUDUK (JIWA)	PERTUMBUHAN PENDUDUK (%)
1995	799.446	-
1996	809.490	1.26
1997	819.800	1.27
1998	828.960	1.12
1999	838.628	1.17
2000	850.176	1.38

Sumber : Sleman Dalam Angka Tahun 1995 - 2000

Kepadatan penduduk di Kabupaten Sleman pada tahun 2000 adalah 1.479 jiwa/km². Dari 17 kecamatan di Kabupaten Sleman, yang mempunyai kepadatan paling tinggi adalah Kecamatan Depok, yaitu 3.069 jiwa/km². Tingginya kepadatan tersebut disebabkan oleh tingginya kepadatan di salah satu desa yang ada, yaitu Desa Caturtunggal. Peningkatan kepadatan penduduk tahun 1992-1996-2000 terlihat pada tabel berikut :

TABEL III. 4
LUAS WILAYAH, JUMLAH DAN KEPADATAN PENDUDUK
KABUPATEN SLEMAN TAHUN 1992, 1996 DAN 2000

No	Kecamatan	Luas (Km ²)	Jumlah Penduduk dan Kepadatan					
			1992		1996		2000	
			Jml Pdk	Kpdt	Jml Pdk	Kpdt	Jml Pdk	Kpdt
1	Moyudan	27,62	32.466	1.175	32.821	1.188	33.595	1.216
2	Minggir	27,27	33.626	1.233	33.743	1.237	34.562	1.267
3	Seyegan	26,63	39.938	1.500	41.144	1.545	42.151	1.583
4	Godean	26,84	51.911	1.934	54.765	2.040	57.245	2.133
5	Gamping	29,25	58.073	1.985	62.232	2.128	65.789	2.249
6	Mlati	28,52	59.236	2.077	62.589	2.195	67.037	2.351
7	Depok	35,55	93.332	2.625	101.203	2.847	109.092	3.069
8	Berbah	22,99	37.068	1.612	38.367	1.669	40.226	1.750
9	Prambanan	41,35	41.210	997	42.855	1.036	44.003	1.064
10	Kalasan	35,84	48.281	1.347	51.536	1.438	54.621	1.524
11	Ngemplak	35,71	40.246	1.127	42.235	1.183	44.382	1.243
12	Ngaglik	38,52	57.470	1.492	61.428	1.595	65.927	1.712
13	Sleman	31,32	51.066	1.630	53.188	1.698	55.549	1.774
14	Tempel	32,49	42.825	1.318	45.101	1.388	46.386	1.428
15	Turi	43,09	30.049	697	31.169	723	32.544	755
16	Pakem	43,84	28.925	660	29.543	674	30.713	701
17	Cangkringan	47,99	25.180	525	25.571	533	26.354	549
	Total	574,82	770.902	1.341	809.490	1.408	850.176	1.479

Sumber : Sleman Dalam Angka Tahun 1992, 1996 dan 2000

Tingginya kepadatan penduduk di empat kecamatan tersebut lebih dipengaruhi oleh letaknya yang berdekatan dengan Kota Yogyakarta. Selain memberikan berbagai kemudahan, letaknya yang dekat dengan Kota Yogyakarta tersebut, menjadi daya tarik penduduk untuk bermukim dan membuka usaha disana. Demikian pula para pengembang, banyak yang membangun perumahan baru disana. Fenomena tersebut tampaknya sesuai dengan skenario (kebijakan pemerintah), yaitu mengarahkan kecamatan-kecamatan di sekitar Kota Yogyakarta untuk menampung luapan penduduk dan kegiatan ekonomi yang tidak tertampung di Kota Yogyakarta.

Wilayah yang mempunyai kepadatan penduduk yang relatif rendah adalah Kecamatan Cangkringan 549/km². Rendahnya kepadatan penduduk tersebut, cenderung dipengaruhi oleh kondisi fisik serta letaknya yang berdekatan dengan daerah bahaya Gunungapi Merapi.

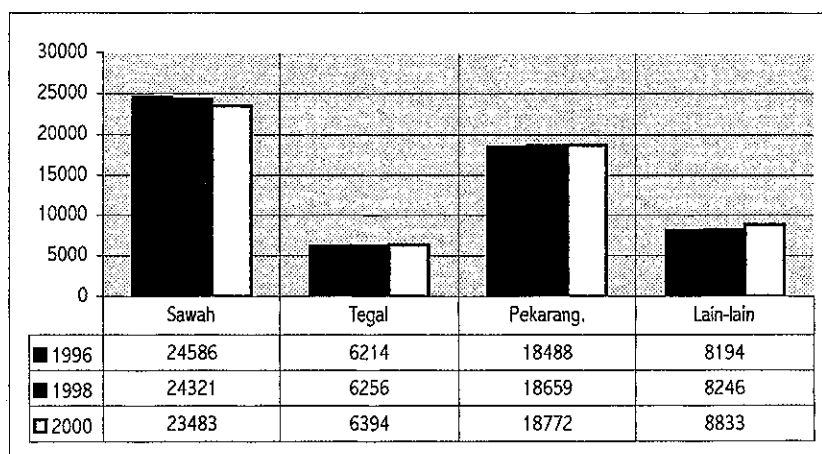
TABEL III. 5
RASIO PENDUDUK KABUPATEN SLEMAN
MENURUT JENIS KELAMIN TAHUN 2000

KECAMATAN	LAKI - LAKI	PEREMPUAN	JUMLAH	RASIO
Moyudan	16.441	17.154	33.595	95,84
Minggir	16.733	17.829	34.562	93,85
Seyegan	20.544	21.607	42.151	95,08
Godean	28.462	28.783	57.245	98,88
Gamping	32.471	33.318	65.789	97,46
Mlati	33.691	33.346	67.037	101,03
Depok	56.639	52.453	109.092	107,98
Berbah	19.621	20.605	40.226	95,22
Prambanan	20.979	23.024	44.003	91,12
Kalasan	26.451	28.170	54.621	93,90
Ngemplak	21.575	22.807	44.382	94,60
Ngaglik	32.438	33.489	65.927	96,86
Sleman	27.353	28.196	55.549	97,01
Tempel	23.012	23.374	46.386	98,45
Turi	16.017	16.527	32.544	96,91
Pakem	14.940	15.773	30.713	94,72
Cangkringan	12.792	13.562	26.354	94,32
	420.159	430.017	850.176	97,71

Sumber : Sleman Dalam Angka Tahun 2000

3.1.3 Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan dibedakan menjadi 4 klasifikasi yaitu : sawah, pekarangan, tegal, dan lainnya. Penggunaan lahan terbesar untuk sawah, diikuti untuk pekarangan, lainnya dan terakhir untuk tegal. Kualitas tanah di Kabupaten Sleman cukup subur dan tersedianya air untuk irigasi, sehingga sawah masih mendominasi penggunaan lahan. Penggunaan lahan di Kabupaten Sleman dapat dilihat pada gambar 3.4 dan 3.5.



GAMBAR 3.4
DIAGRAM PENGGUNAAN TANAH DI KABUPATEN SLEMAN
TAHUN 1996, 1998 DAN 2000

Sumber : Sleman Dalam Angka Tahun 1996, 1998 dan 2000

Penggunaan lahan di Kabupaten Sleman pada tahun 1996 yang tertinggi adalah sawah, yaitu 44,37 %. Penggunaan lahan untuk pekarangan menempati urutan kedua yaitu 31,63 %. Urutan ketiga adalah penggunaan lahan untuk lainnya (jalan, lapangan olah raga, kuburan dan lainnya) tercatat 12,38 % dan yang terakhir adalah tegal yaitu 9,08 %.

Penggunaan lahan tahun 2000 di Kabupaten Sleman yang tertinggi adalah sawah, yaitu 40,85 %. Penggunaan lahan untuk pekarangan menempati urutan kedua yaitu 32,66 %. Urutan ketiga adalah penggunaan lahan untuk lainnya (jalan, lapangan olah raga, kuburan dan lainnya) tercatat 15,37 % dan yang terakhir adalah tegal yaitu 11,12 %.



PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK PERBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO

PETA
PENGUNAAN LAHAN
KABUPATEN SLEMAN

LEGENDA

- JALAN NEGARA
- JALAN PROPINSI
- JALAN KABUPATEN
- HUTAN
- TEGALAN
- SAWAH
- PERKAMPUNGAN
- KAW. MILITER

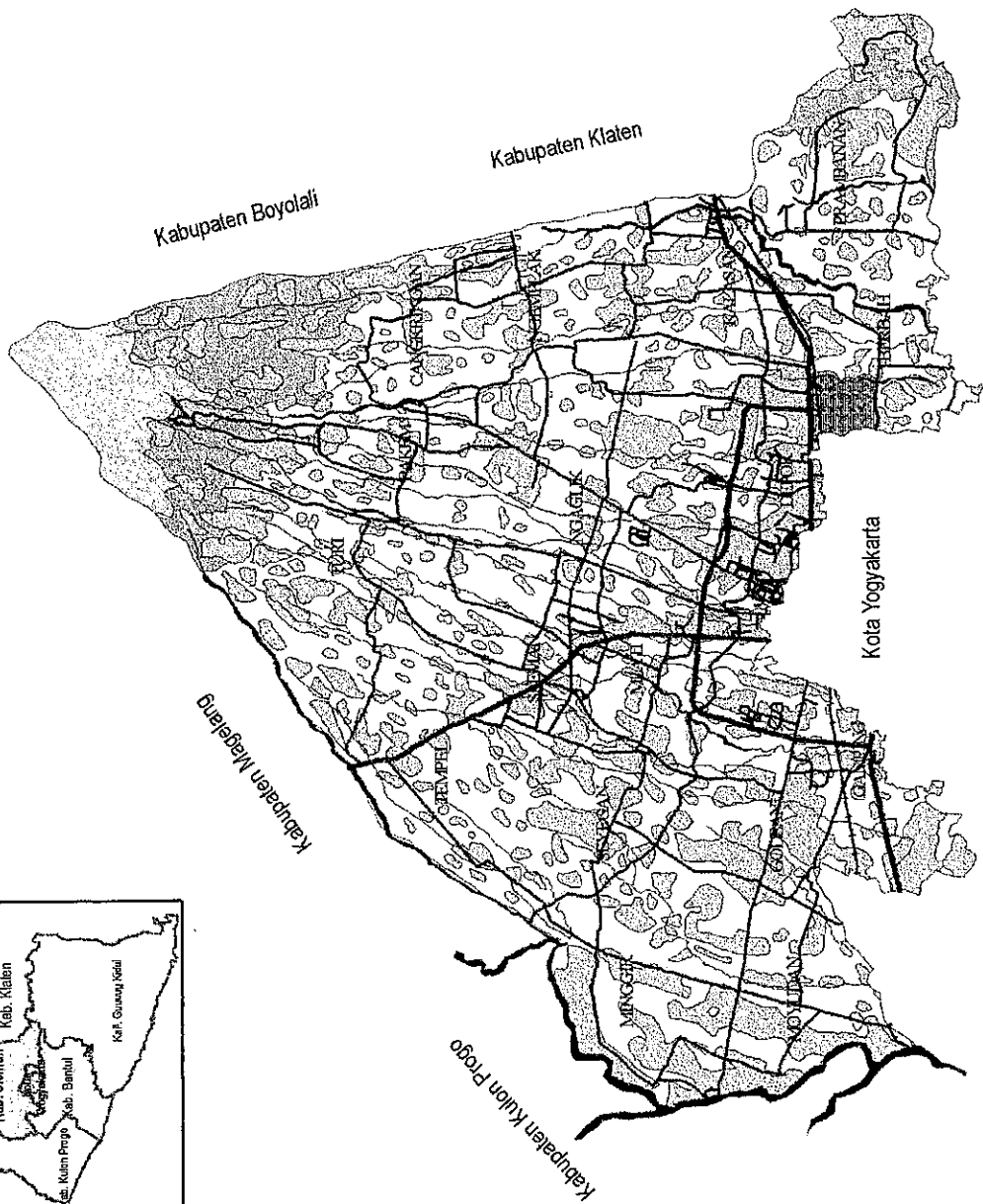
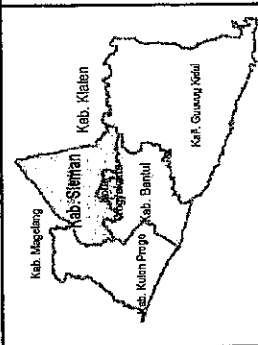
No. Gambar

Halaman

3.5

54

SUMBER
BAPPEDA PROPINSI 2000



Kabupaten Boyolali

Kabupaten Klaten

Kabupaten Magelang

Kota Yogyakarta

Kabupaten Bantul

Kabupaten Kulon Progo

Kabupaten Gunung Kidul

Penggunaan lahan per kecamatan di Kabupaten pada tahun 1996, 1998 dan 2000

Sleman dapat dilihat pada tabel III.6 berikut :

TABEL III.6
PENGUNAAN TANAH PER KECAMATAN DI KABUPATEN SLEMAN
TAHUN 1996, 1998 DAN 2000

Kecamatan	Luas Lahan (Ha)											
	Sawah			Tegal			Pekarangan			Lainnya		
	1996	1998	2000	1996	1998	2000	1996	1998	2000	1996	1998	2000
Moyudan	1.423	1.421	1.409	42	42	42	1.026	1.027	1.009	271	272	302
Minggir	1.464	1.452	1.446	136	136	138	848	852	846	279	287	297
Seyegan	1.543	1.534	1.525	4	4	4	861	870	469	255	255	265
Godean	1.445	1.435	1.421	210	210	224	745	752	753	284	287	286
Gamping	1.243	1.235	1.177	70	70	70	1.374	1.382	1.443	238	238	235
Mlati	1.033	1.008	998	71	71	64	1.427	1.449	1.450	321	324	340
Depok	602	595	591	315	315	309	1.738	1.743	1.745	900	902	910
Berbah	1.328	1.295	1.228	82	82	82	537	570	621	352	352	368
Prambanan	1.525	1.507	1.503	945	945	945	1.232	1.249	1.254	433	434	433
Kalasan	1.732	1.726	1.713	419	415	405	1.015	1.020	1.022	418	423	444
Ngemplak	2.045	2.020	1.976	188	185	149	996	1.010	1.012	342	356	434
Ngaglik	1.821	1.807	1.805	304	305	303	1.268	1.280	1.281	459	460	463
Sleman	1.628	1.607	1.603	4	4	5	1.074	1.086	1.075	426	435	449
Tempel	1.795	1.754	1.748	105	130	134	1.027	1.042	1.055	322	323	312
Turi	1.104	1.088	509	1.519	1.533	1.714	1.126	1.128	1.130	560	560	956
Pakem	1.719	1.710	1.705	638	645	642	891	893	901	1.136	1.136	1.136
Cangkringan	1.136	1.127	1.126	1.162	1.164	1.164	1.303	1.306	1.306	1.198	1.202	1.203
	24.586	24.321	23.483	6.214	6.256	6.394	18.488	18.659	18.772	8.194	8.246	8.833

Sumber : Sleman Dalam Angka Tahun 1996, 1998 dan 2000

Penggunaan lahan pertanian yang berujud sawah dan tegalan masih merupakan yang terbesar, yaitu 51,97 persen dari luas keseluruhan wilayah Kabupaten Sleman. Keadaan di lapangan menunjukkan telah terjadi alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian, utamanya untuk pemukiman maupun infrastruktur lainnya. Pergeseran terutama disebabkan oleh pertumbuhan penduduk yang terjadi dan pada akhirnya memerlukan lahan untuk tempat tinggal atau fasilitas sosial. Penyusutan maupun peningkatan penggunaan lahan tersebut mengindikasikan adanya alih fungsi lahan. Akibatnya lahan pertanian dan lahan lindung terdesak (dikonversi) untuk budidaya bukan pertanian.

Sebagai contoh, beberapa lahan pertanian dan lahan lindung yang dikonversi ke lahan bukan pertanian di wilayah Kabupaten Sleman, adalah sebagai berikut :

1. Konversi lahan lindung di beberapa tepi aliran sungai dan juga area resapan air yang termasuk kawasan perkotaan Yogyakarta (Urban Area) seperti di sebagian wilayah Kecamatan Gamping, Mlati, Depok, dan desa Maguwoharjo, telah dipadati oleh bangunan perumahan dan permukiman.
2. Di Desa Kepuharjo, Cangkringan yang termasuk dalam kawasan resapan air sekunder telah dibangun fasilitas rekreasi atau wisata berupa lapangan golf Merapi Cangkringan.
3. Lahan pertanian di wilayah Kecamatan Ngaglik, Ngemplak dan Depok yang termasuk kawasan resapan air primer, sebagian telah beralih menjadi lahan perumahan-perumahan baru, hotel, dan kampus terpadu.

Perubahan penggunaan lahan 4 tahun terakhir (1996-2000) sawah berkurang 1.103 ha, atau rata-rata 275,5 ha per tahun. Tegalan bertambah 180 ha, atau rata-rata 45 ha per tahun. Pekarangan bertambah 284 ha, atau rata-rata 71 ha per tahun. Penggunaan lainnya bertambah 639 ha. Atau rata-rata 159,75 ha per tahun.

TABEL III.7
PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH DI KABUPATEN SLEMAN
TAHUN 1996 – 2000

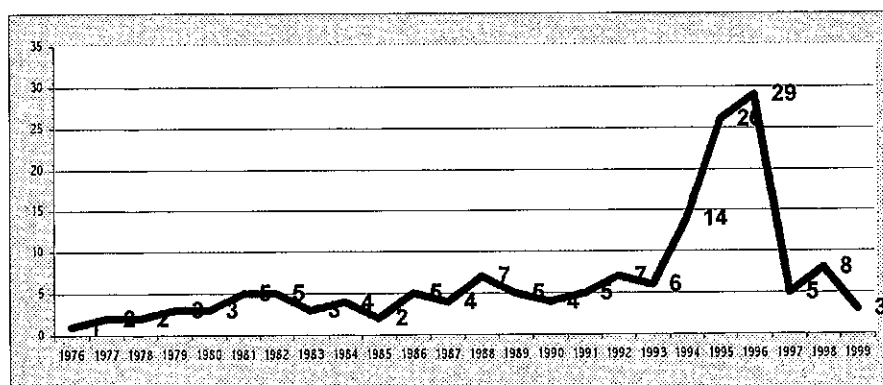
Penggunaan Tanah	1996		2000		Perubahan	
	Ha	%	Ha	%	Total	Rata-rata Per tahun (Ha)
Sawah	24.586	44,37	23.483	40,85	-1.103	-275,5
Tegalan	6.214	9,08	6.394	11,12	180	45
Pekarangan	18.488	31,63	18.772	32,66	284	71
Lainnya	8.194	12,38	8.833	15,37	639	159,75
Total	57.482	100	57.482	100	-	-

Sumber : Sleman Dalam Angka Tahun 1996 dan 2000

Sehingga berdasarkan langkah-langkah kebijaksanaan pengelolaan sumber daya lahan yang telah ditetapkan baik dalam Rencana Pembangunan Lima Tahun Daerah (Repetada) maupun Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman dapat diketahui masih terdapat beberapa penyimpangan pengelolaan lahan yaitu penggunaan lahan pertanian menjadi lahan non pertanian terutama menjadi lahan perumahan. Perubahan penggunaan tanah di Kabupaten Sleman dapat dilihat pada gambar 3.7.

3.2 Pembangunan Perumahan di Kabupaten Sleman

Pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman dimulai pada tahun 1976. Awal pembangunan perumahan diprakarsai oleh Perum Perumnas yang berlokasi di Dusun Dero Desa Condongcatur Kecamatan Depok dengan jumlah rumah 857 unit. Sampai akhir tahun 1999 jumlah perumahan di Kabupaten Sleman mencapai sekitar 15.266 unit yang tersebar di 120 lokasi yang dibangun oleh 73 pengembang. Perkembangan pembangunan perumahan sangat pesat terjadi pada tahun 1995 dan 1996, seiring terjadinya krisis ekonomi di Indonesia pada tahun 1997 pembangunan perumahan mengalami penurunan. Perkembangan pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman sampai dengan tahun 1999 dapat dilihat dalam gambar berikut :

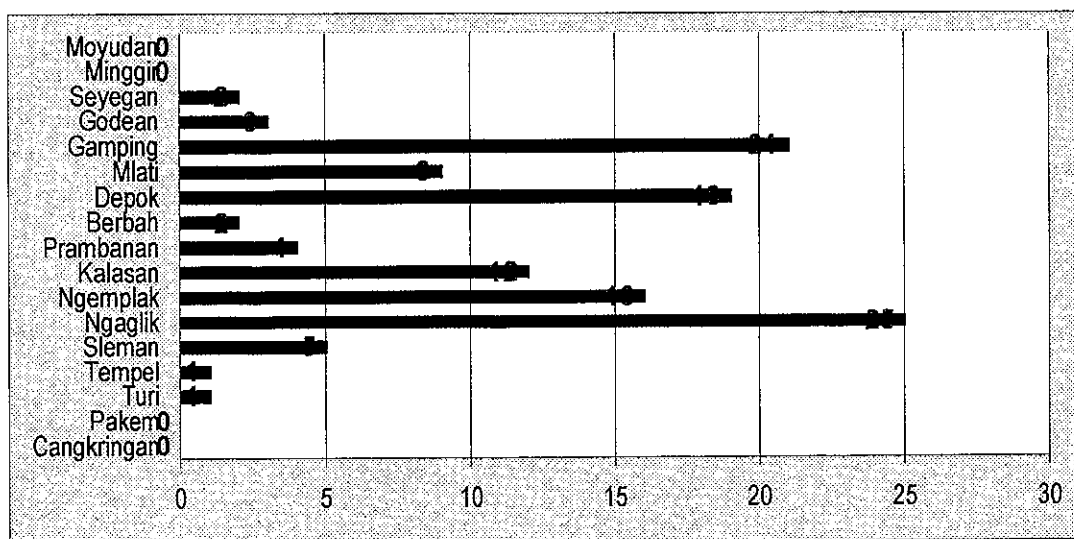


GAMBAR 3.6
GRAFIK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN
TAHUN 1976 SAMPAI DENGAN TAHUN 1999

Sumber : BAPPEDA, Sub Din Cipta Karya Kabupaten Sleman tahun 2000

Dari 17 kecamatan di Kabupaten Sleman ada 4 kecamatan yang tidak digunakan untuk pembangunan perumahan yaitu Kecamatan Moyudan, Minggir, Pakem dan Cangkringan. Hal ini sesuai dengan kebijakan pemerintah daerah Kabupaten Sleman seperti yang tertuang dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman. Kecamatan Moyudan dan Minggir berfungsi sebagai kawasan pertanian lahan basah sedangkan Kecamatan Pakem dan Cangkringan yang berada di kaki Gunung Merapi berfungsi sebagai kawasan lindung yaitu kawasan resapan air.

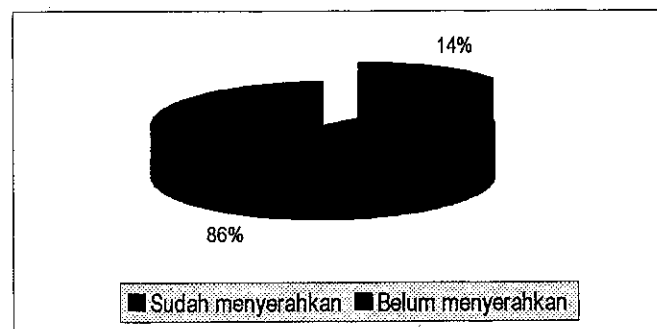
Lokasi perumahan terbanyak terdapat di Kecamatan Ngaglik dengan 25 lokasi, diikuti oleh Kecamatan Gamping dengan 21 lokasi, Kecamatan Depok dengan 19 lokasi, Kecamatan Ngemplak dengan 16 lokasi, Kecamatan Kalasan dengan 12 lokasi, Kecamatan Mlati dengan 9 lokasi, Kecamatan Sleman dengan 5 lokasi, Kecamatan Prambanan dengan 4 lokasi, Kecamatan Godean dengan 3 lokasi, Kecamatan Seyegan dan Berbah dengan 2 lokasi serta Kecamatan Tempel dan Turi dengan 1 lokasi. Untuk lebih jelas dapat dilihat dalam gambar berikut :



GAMBAR 3.8
DIAGRAM LOKASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN
DARI TAHUN 1976 SAMPAI DENGAN TAHUN 1999

Sumber : BAPPEDA Kabupaten Sleman tahun 2000

Sampai dengan tahun 1999 sudah ada 73 pengembang yang telah membangun perumahan di Kabupaten Sleman. Dari 73 pengembang tersebut baru 11 yang telah menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan kepada pemerintah daerah. Kesebelas pengembang tersebut adalah : PT Bayu Aji Utama (Perumahan Kadisoka, Perumahan Sleman Permai); PT Fajar Bangun Raharja (Margorejo Asri); PT Formula Land (Graha Sinduadi); PT Hasana Damai Putra (Puri Gejayan Indah, Kaliurang Pratama); PT Perwita Karya (Griya Perwita Wisata); PT Podomakmur Arga Sentosa (Perumahan Temuwuh Lor); PT Roda Pembangunan Permai (Griya Permata Hijau, Ambarketawang Permai); PT Sinar Waluyo (Perumahan Purwomartani Baru, Perumahan Jambu Sari, Perumahan Dayu Permai); PT Trikarsa Nusantara (Perumahan Putra Mahkota); Perum Perumnas (Perumahan Condongcatur, Perumahan Minomartani) serta Kopindo (Perumahan Sukoharjo).



GAMBAR 3.9
DIAGRAM PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA
LINGKUNGAN PERUMAHAN TAHUN 2000

Sumber : Bag. Administrasi Pembangunan Tahun 2000

Pengembang yang telah membangun perumahan di Kabupaten Sleman dari tahun 1976 sampai dengan tahun 1999 ada 73 pengembang. Sekarang pengembang yang membangun perumahan di Kabupaten Sleman ada 33 pengembang.

3.3 Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Permukiman Kabupaten Sleman

Kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman Kabupaten Sleman tertuang dalam dokumen-dokumen antara lain :

3.3.1 Pola Dasar Pembangunan Daerah

Pembangunan perumahan dan permukiman di Kabupaten Sleman diarahkan untuk hal-hal sebagai berikut :

- Pembangunan perumahan dan permukiman di daerah perdesaan maupun perkotaan diarahkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal yang memenuhi standart kelayakan sebagai rumah yang sehat.
- Pembangunan perumahan dan permukiman terus ditingkatkan dan diperluas hingga dapat semakin merata dan menjangkau bagi yang berpenghasilan rendah dengan memperhatikan rencana tata ruang, lingkungan sosial, lingkungan industri serta kawasan kampus.
- Penciptaan iklim yang menarik bagi upaya pembangunan perumahan dan permukiman oleh masyarakat, perseorangan dan perusahaan terutama dengan melibatkan peran perbankan dan koperasi.
- Pembangunan perumahan dan permukiman diupayakan dapat memperluas lapangan kerja dan kesempatan berusaha, antara lain usaha jasa konstruksi, industri bahan-bahan bangunan yang menyediakan bahan-bahan murah namun berkualitas dan memenuhi standart teknis.
- Peningkatan kelembagaan dalam rangka pembinaan dan pengelolaan atas pembangunan perumahan dan permukiman.
- Pengembangan sistem informasi manajemen pembangunan perumahan dan permukiman.

3.3.2 Rencana Strategis

Peningkatan prasarana dan sarana lingkungan perumahan dan permukiman dilakukan melalui:

- Penataan lingkungan : Pengkajian site plan, penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D), penataan jalan lingkungan.
- Penyehatan lingkungan melalui kegiatan : pengelolaan air bersih, pengelolaan drainase, pengadaan peralatan sanitasi, penyediaan prasarana dan sarana persampahan.

Pengelolaan aset pembangunan perumahan dan permukiman merupakan upaya untuk mengoptimalkan pemanfaatan dan pengembangan hasil pembangunan perumahan dan permukiman yang telah diwujudkan selama ini, dalam rangka memenuhi kebutuhan dasar dan pengembangan kegiatan masyarakat guna mewujudkan kesejahteraan dalam kehidupan dan penghidupan masyarakat secara luas.

Pengelolaan aset pembangunan dimaksudkan untuk mengamankan hasil pembangunan perumahan dan permukiman melalui kegiatan monitoring, evaluasi, pemanfaatan, pengoperasian dan pemeliharaan hasil pembangunan agar berhasil guna dan berdaya guna.

Upaya pengelolaan aset bangunan fisik diarahkan pada 2 (dua) tujuan yaitu : optimalisasi pemanfaatan fungsi aset dan pengoperasian serta pemeliharaan aset (mempertahankan usia teknis bangunan dan *minimizing cost*). Kegiatan ini merupakan tanggungjawab bersama antara pemerintah dan masyarakat termasuk partisipasi dunia usaha melalui kemitraan.

Tujuan pengelolaan aset pembangunan perumahan dan permukiman adalah :

- Mengoptimalkan pemanfaatan aset bangunan fisik untuk penggunaan fungsi tertentu dan atau multi fungsi agar memperoleh manfaat dan keuntungan ekonomis yang optimal dan akhirnya meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
- Mengoperasikan dan memelihara aset baik bangunan fisik maupun prasarana fisik agar berfungsi sesuai dengan target usia teknis bangunan yang telah ditetapkan.

3.3.3 Penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan

Untuk penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan, pemerintah daerah memakai pedoman Permendagri nomor 1 tahun 1987 dan Inmendagri nomor 30 tahun 1990, tidak membuat peraturan pelaksanaannya.

Prasarana dan sarana lingkungan yang diserahkan adalah yang telah memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Pembangunan prasarana dan sarana lingkungan selesai dilaksanakan sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan oleh pemerintah daerah.
- b. Pembangunan prasarana dan sarana lingkungan telah memenuhi standart sebagai tersebut dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/KPTS/1986 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun.
- c. Telah mengalami pemeliharaan oleh Perum Perumnas atau Perusahaan Pembangunan Perumahan paling lama 1 tahun dihitung sejak selesainya pembangunan prasarana termaksud dengan ketentuan :
 - Minimal 50 % dari tahapan pembangunan rumah yang direncanakan telah dibangun
 - Luas minimal tahapan pembangunan adalah 5 ha
 - Untuk luas areal lebih kecil dari 5 ha penyerahannya dilakukan sekaligus

Tim verifikasi dibentuk setelah mendapat laporan mengenai pelaksanaan pembangunan perumahan dari instansi yang berwenang melakukan pengawasan pembangunan sekurang-kurangnya 5 bulan sebelum pelaksanaan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial.

Tugas dari tim verifikasi adalah :

- Mengadakan inventarisasi dan penilaian terhadap prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang akan diserahkan kepada pemerintah daerah.
- Meneliti dan menilai prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang akan diserahkan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam buku pedoman teknik pembangunan perumahan sederhana tidak bersusun.
- Menyusun jadwal waktu dan tempat berita acara pelaksanaan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial.
- Membuat dan mengirimkan kepada Bupati laporan lengkap hasil inventarisasi dan penilaian prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang akan diserahkan selambat-lambatnya tiga bulan sebelum akhir masa pemeliharaan.

Kriteria penilaian terhadap prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah meliputi :

a. Penilaian dasar

Untuk menilai seberapa jauh kebenaran atau penyimpangan antara yang telah ditetapkan didalam rencana tapak dengan kenyataan dilapangan. Penilaian dilakukan atas beberapa faktor yaitu : Luas areal terbangun dan tidak terbangun, lokasi / tata letak menurut peruntukannya, kelengkapan unit, sistem jaringan jalan.

b. Penilaian teknik

Menilai baku mutu teknis prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial. Penilaian dilakukan atas konstruksi, dimensi, Pematangan dan Pemanfaatan lahan.

Penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial dapat dilaksanakan secara bertahap dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Untuk Prasarana Lingkungan, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara.
- b. Untuk Utilitas Umum, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara.
- c. Untuk Fasilitas Sosial, tanah telah siap untuk dibangun.

Proses penyerahan dapat dilaksanakan dengan 2 cara, pertama penyerahan biasa yaitu penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang telah selesai dikerjakan dan telah habis masa pemeliharaannya kepada pemerintah daerah. Yang kedua penyerahan khusus yaitu penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang telah lama selesai namun belum juga dilakukan penyerahan kepada pemerintah daerah.

Dalam waktu 3 bulan setelah penyerahan, pemerintah daerah wajib menyerahkan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial kepada instansi yang membidangi.

Seluruh prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hak, wewenang dan tanggung jawab pengurusannya beralih sepenuhnya kepada pemerintah daerah bersangkutan. Dalam rangka pelaksanaan pemeliharaan lingkungan perumahan tersebut pemerintah daerah bersama masyarakat wajib memelihara dan mengelolanya dengan mengusahakan penyediaan pembiayaannya.

Jika Perum Perumnas atau perusahaan pembangunan perumahan menggunakan sarana yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah untuk keperluan melanjutkan pembangunan perumahan, maka Perum Perumnas atau perusahaan pembangunan perumahan diwajibkan memperbaiki dan memelihara prasarana dimaksud. Dengan dilaksanakan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial baik sebagian maupun seluruhnya kepada pemerintah daerah, maka hak wewenang dan tanggung jawab atas tanah dan bangunannya sejak saat itu beralih sepenuhnya kepada pemerintah daerah.

Pengaturan pembiayaan pembangunan dan pemeliharaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial diatur sebagai berikut :

- a. Pembiayaan pembangunan dan pemeliharaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab Perum Perumnas atau Perusahaan Pembangunan Perumahan.
- b. Pembiayaan pemeliharaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial setelah penyerahan menjadi tanggung jawab pemerintah daerah.

Dalam upaya pemeliharaan hasil pembangunan melalui optimasi pendapatan daerah dilakukan dengan cara :

- a. Keikutsertaan masyarakat perlu dimanfaatkan seoptimal mungkin
- b. Guna pemeliharaan hasil pembangunan yang memadai, masyarakat perlu bertanggung jawab membayar setiap fasilitas yang diterimanya.

Mobilisasi sumber pembiayaan untuk pemeliharaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan dapat disediakan melalui :

- a. APBD
- b. Hasil penjualan aset berupa tanah yang mempunyai nilai ekonomis tinggi disisihkan.
- c. Subsidi silang berupa pungutan-pungutan dari lokasi yang mempunyai nilai ekonomis tinggi, sebagian hasilnya dipergunakan membiayai pemeliharaan lokasi yang nilai ekonomisnya lebih rendah.
- d. *Revolving finance*, yaitu dana yang diperoleh dari hasil pungutan biaya pemeliharaan dilingkungan perumahan untuk membiayai pemeliharaan selanjutnya.
- e. Partisipasi swasta dan masyarakat.

Pemerintah daerah dalam mengawasi dan mengendalikan pembangunan perumahan mencakup prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial harus memperhatikan rancana pembangunan daerah.

Pengawasan meliputi : Pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan pembangunan yang telah mendapat ijin yang diperlukan; pengawasan dan pengendalian terhadap pekerjaan pembangunan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial serta penghunian rumah yang telah dibangun; pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial serta pengelolaan lebih lanjut.

Pemerintah daerah wajib memantau dan melakukan pengendalian terhadap seluruh kegiatan pengelolaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan dengan tidak memberikan ijin perubahan penggunaan untuk kepentingan atau peruntukan lainnya.

3.3.4 Peraturan Daerah Nomor 19 Tahun 2001 tentang Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah.

Ijin peruntukan penggunaan tanah yaitu pemberian ijin atas penggunaan tanah untuk kegiatan pembangunan fisik atau keperluan lain yang berdampak pada struktur ekonomi, sosial budaya, dan lingkungan. Dalam ijin peruntukan penggunaan tanah memuat ijin lokasi, ijin pemanfaatan tanah, ijin perubahan penggunaan tanah, ijin konsolidasi tanah serta ijin penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.

- Ijin lokasi

Yaitu ijin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal, yang berlaku pula sebagai ijin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan

usaha penanaman modal, dengan batasan untuk usaha pertanian > 25 ha serta untuk usaha non pertanian > 1 ha.

- Ijin pemanfaatan tanah

Yaitu ijin peruntukan penggunaan tanah untuk melaksanakan kegiatan yang mengakibatkan perubahan peruntukan tanah pada bangunan atau usaha yang dilakukan, dengan batasan untuk usaha pertanian \leq 25 ha, untuk usaha non pertanian \leq 1 ha serta untuk kegiatan bidang sosial dan keagamaan tanpa batasan keluasan.

- Ijin perubahan penggunaan tanah

Yaitu ijin peruntukan penggunaan tanah yang akan mengubah peruntukan tanah pertanian menjadi non pertanian guna pembangunan rumah tempat tinggal pribadi dengan ukuran seluas-luasnya 5000 m².

- Ijin konsolidasi tanah

Yaitu ijin peruntukan penggunaan tanah untuk penataan kembali penguasaan tanah, penggunaan tanah, dan usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumberdaya alam.

- Ijin penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum

Yaitu ijin peruntukan penggunaan tanah yang diperlukan oleh instansi pemerintah yang akan melaksanakan pengadaan tanah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

3.3.5 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan

Dalam peraturan bangunan ini memuat persyaratan utilitas.

- Air Bersih

Setiap lingkungan perumahan harus dilengkapi dengan prasarana air bersih dengan kapasitas cukup, berkualitas baik dan memenuhi persyaratan.

- Pembuangan air hujan

Setiap lingkungan harus dilengkapi dengan sistem pembuangan air hujan yang mempunyai kapasitas tampung yang cukup, sehingga lingkungan tersebut bebas dari genangan. Setiap halaman / pekarangan harus dilengkapi dengan saluran pembuangan air hujan dan sumur peresapan.

- Pembuangan air limbah

Setiap lingkungan baik permukiman maupun industri harus dilengkapi dengan sistem pembuangan air limbah.

- Pengelolaan Sampah

Setiap lingkungan harus dilengkapi dengan pembuangan sampah yang aman dan sesuai dengan ketentuan, agar kesehatan umum penduduk tidak terganggu. Setiap rumah harus dilengkapi dengan tempat sampah rumah tangga, baik merupakan tempat sampah tiap rumah atau tempat sampah bersama.

3.3.6 Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah (BP4D)

Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah (BP4D) dibentuk sebagai wadah atau forum dalam rangka intensifikasi koordinasi guna memecahkan masalah yang timbul akibat ketidakseimbangan antara kebutuhan dengan pengadaan akan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau (kerangka acuan penyusunan tata kerja BP4D, 1996 : 7).

Pengawasan dan pengendalian dilakukan terhadap pelaksanaan kebijaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman untuk mengetahui kelemahan-kelemahan dan kesulitan-kesulitan dalam melaksanakan suatu kebijakan perumahan dan permukiman, serta penyimpangan-penyimpangan yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan kebijakan sehingga dapat dilakukan koreksi, perbaikan dan tindakan yang tepat baik caranya maupun waktunya.

Sesuai dengan kerangka acuan penyusunan tata kerja BP4D mempunyai tugas melakukan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman yang mencakup tahap persiapan, perencanaan, pelaksanaan, sampai pada tahap pemanfaatan dan pemeliharaan hasil pembangunan.

Rumusan rinci dari tugas pokok dan fungsi BP4D yang merupakan acuan bagi operasionalisasi BP4D di daerah dilakukan dengan cara melakukan pembinaan pada hal-hal sebagai berikut :

- Perwujudan pemanfaatan rencana tata ruang wilayah kabupaten yang telah ditetapkan dan disahkan, melalui alokasi pemanfaatan peruntukan dan penatagunaan tanah, khususnya untuk pembangunan perumahan dan permukiman.
- Penyelenggaraan pengelolaan pembangunan perumahan dan permukiman baik didalam kawasan siap bangun (kasiba) dan lingkungan siap bangun (lisiba) yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah maupun diluarnya.
- Penerapan konsep pembangunan perumahan dan permukiman dengan hunian berimbang (1:3:6) serta terciptanya subsidi silang
- Pembangunan dan pengelolaan serta petunjuk tata cara penyerahan prasarana, sarana dan utilitas lingkungan / umum.
- Penciptaan iklim yang kondusif guna mendorong kelancaran pembangunan perumahan dan permukiman antara lain melalui kemudahan dan keringanan pada proses perijinan, pembiayaan, bahan bangunan dan pertanahan.
- Penerapan kebijaksanaan, peraturan perundang-undangan dan pedoman teknik yang telah ditetapkan.
- Pengkoordinasian dan pemantauan pelaksanaan pemberian ijin pembangunan yang telah diberikan kepada para pelaku pembangunan perumahan dan permukiman.

- Mendorong dan mendukung usaha pembangunan perumahan baru dan perbaikan serta peningkatan kualitas perumahan dan permukiman secara swadaya oleh masyarakat.
- Pemasyarakatan dan pengembangan pembangunan rumah susun di daerah perkotaan serta usaha mendorong peningkatan peran serta masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman.
- Penerapan serta pengembangan teknologi tepat guna dan mendorong pemanfaatan bahan bangunan setempat secara maksimal.
- Pemasyarakatan peraturan dan standart tentang perumahan dan permukiman usaha.
- Melakukan pembinaan terhadap para pelaku pembangunan sector perumahan dan permukiman termasuk badan usaha dan jasa professional.
- Penyajian informasi yang seluas-luasnya kepada masyarakat tentang peluang-peluang dan kemudahan pada sector perumahan dan permukiman seperti dalam hal perijinan, pertanahan, rencana tata ruang, pembiayaan dan sebagainya.
- Mendorong instansi sektoral terkait baik pada tingkat propinsi maupun nasional untuk turut berperan serta ssecara terpadu/sinergik dalam proses pengadaan perumahan dan permukiman, yang berwawasan lingkungan dalam skala besar.

Untuk dapat mengoperasionalkan secara optimal peran BP4D, langkah-langkah yang dilakukan adalah :

- Melakukan pemantauan secara intensif, baik secara terus menerus maupun periodik terhadap proses pengadaan perumahan dan permukiman.
- Melakukan penilaian/evaluasi terhadap proses pengadaan perumahan dan permukiman dengan menggunakan tolok ukur yang telah disepakati.
- Menentukan besaran penyimpangan/permasalahan yang terjadi dan sekaligus menentukan klarifikasi penyimpangan.

- Merumuskan alternatif pemecahan persoalan dengan melakukan rapat koordinasi guna menentukan tindakan turun tangan.

Sesuai dengan Surat Keputusan Bupati Sleman tentang pembentukan Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah (BP4D), ketua BP4D bertanggung jawab dan melaporkan hasil pelaksanaan tugas kepada Bupati Sleman. BP4D mempunyai tugas:

- Melakukan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman sebagaimana yang digariskan oleh Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N).
- Melakukan koordinasi dalam rangka pemecahan permasalahan dampak pembangunan.
- Melakukan pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan dan permukiman melalui monitoring dan evaluasi secara periodik, terpadu dan berkesinambungan.
- Menetapkan langkah dan tindakan kepada para pelaku pembangunan yang menyimpang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Membuat laporan pelaksanaan tugas-tugas secara berkala kepada Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional serta kepada Gubernur, sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sekali.

BAB IV

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH PADA PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA LINGKUNGAN PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN

Dalam bab ini akan diuraikan analisis penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan di Kabupaten Sleman. Analisis dibagi menjadi tiga yang pertama analisis implementasi kebijakan penyerahan prasarana dan sarana di Kabupaten Sleman yang kedua analisis kesiapan pengembang dalam penyerahan prasarana dan sarana, serta yang ketiga analisis faktor-faktor yang berpengaruh pada penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.

Untuk memperoleh data dalam penelitian ini menggunakan kuesioner dengan cara menyebarkan kepada para pengembang dan yang membangun perumahan di Kabupaten Sleman dan instansi yang menangani perumahan yaitu Bagian Administrasi Pembangunan, Sub Dinas Cipta Karya, Kantor Pertanahan dan BAPPEDA. Pengembang yang telah membangun perumahan di Kabupaten Sleman sampai dengan tahun 1999 ada 73 pengembang. Namun sampai pada tahun 2003 yang aktif membangun perumahan di Kabupaten Sleman ada 33 pengembang. Kuesioner disebar ke 33 pengembang dan yang berhasil dihimpun ada 30.

4.1 Analisis Implementasi Kebijakan

Dalam analisis implementasi kebijakan akan dibagi menjadi 5 sesuai dengan variabel yaitu pertama isi kebijakan atau peraturan tentang pembangunan perumahan dan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan di Kabupaten Sleman, kedua sosialisasi peraturan tentang penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan, ketiga sumberdaya manusia dan keuangan dalam penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan, keempat sikap atau tindak lanjut dari pelaku kebijakan dalam penyerahan

prasarana dan sarana lingkungan perumahan, dan kelima struktur birokrasi atau kelembagaan yang ada di Kabupaten Sleman dalam penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.

4.1.1 Isi Kebijakan / Peraturan

4.1.1.1 Kebijakan Pembangunan Perumahan di Kabupaten Sleman

Dengan mengacu pada Undang-Undang Nomor 22 tahun 1999 tentang Otonomi Daerah, kebijakan dalam pelaksanaan pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman yaitu :

- Membuat peraturan daerah nomor 19 tahun 2001 tentang ijin peruntukan penggunaan tanah yang di dalamnya mengatur tentang ijin lokasi, ijin pemanfaatan tanah, ijin perubahan penggunaan tanah, ijin konsolidasi tanah, dan ijin penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
- Merevisi peraturan daerah nomor 1 tahun 1990 tentang peraturan bangunan yang didalamnya antara lain mengatur tentang persyaratan utilitas untuk lingkungan perumahan seperti penyediaan air bersih, pembuangan air hujan, pembuangan air limbah, dan pengelolaan sampah. Persyaratan ini harus dilaksanakan karena berkaitan dengan masalah kesehatan.
- Menggantikan Surat Keputusan (SK) lama dengan yang baru hal-hal yang berkaitan dengan pengaturan pembangunan perumahan yang sudah tidak relevan seperti aturan Kawasan Siap Bangun (KSB) dan pembangunan perumahan berimbang 1 : 3 : 6. Adanya Kawasan Siap Bangun sekarang hanya menimbulkan lahan tidur, karena tidak segera dibangun. Pembeli, membeli tanah hanya untuk investasi, bukan karena tuntutan kebutuhan.
- Pembangunan perumahan diarahkan pada lokasi-lokasi yang telah direncanakan sesuai dengan rencana tata ruang. Pembangunan perumahan tidak pada lokasi lahan subur, tidak terdapat saluran irigasi teknis serta tidak merupakan daerah resapan air. Karena akan

merugikan asset daerah yang telah ada seperti pembangunan saluran irigasi, tanaman pangan, tempat wisata dan sebagainya. Hal ini harus tetap dijaga karena Kabupaten Sleman merupakan lumbung padi bagi Propinsi DIY. Serta karena posisi Kabupaten Sleman yang berada di kaki gunung merapi sehingga menjadikan Kabupaten Sleman sebagai kawasan resapan air. Oleh karena itu harus menjaga lingkungannya karena dampak yang ditimbulkan sampai daerah bawah yaitu Kota Yogyakarta dan Kabupaten Bantul.

- Dalam membangun perumahan pengembang diwajibkan untuk menyediakan prasarana lingkungan secara mandiri seperti jalan, drainase, dan tempat penampungan sampah sementara. Sehingga tidak akan membebani prasarana lingkungan yang telah ada. Serta sesedikit mungkin menimbulkan dampak sosial dan lingkungan.
- Untuk kawasan-kawasan tertentu seperti kawasan Monumen Yogya Kembali dan Bandar Udara Adi Sucipto harus ada desain arsitektur yang jelas dan harus ada persetujuan dari Sub Dinas Cipta Karya Kabupaten Sleman. Hal ini dikarenakan adanya peraturan daerah yang mengatur kawasan Monumen Yogya Kembali untuk menata kawasan tersebut sesuai dengan zone yang telah ditetapkan supaya mempunyai ciri khas daerah. Sementara untuk kawasan sekitar bandara diatur tentang ketinggian bangunan agar tidak mengganggu penerbangan.
- Dalam pembangunan perumahan yang dilaksanakan oleh developer harus menempati lahan minimal seluas 10 ha. Sedangkan perumahan mikro yang ditangani oleh kontraktor kecil tetap diijinkan dengan syarat untuk menempati tanah pekarangan dan menyatu dengan desa setempat.

Kebijakan pembangunan perumahan untuk menempati lahan tidak subur tidak selalu di patuhi. Kenyataan dilapangan, pembangunan perumahan ada yang menempati lahan pertanian subur yang tidak ada saluran irigasi teknisnya. Bahkan ada pengembang yang sudah

UPT-POSTAK-UNDIW

melakukan pembangunan terlebih dahulu baru minta ijin pembangunan perumahan ke pemerintah daerah. Dari pemerintah daerah memberi peringatan kepada pengembang untuk memberhentikan pembangunan perumahan sampai ijinnya keluar.

Kebijakan tentang pembangunan perumahan harus menempati luas lahan minimal 10 ha dimaksudkan agar pembangunan perumahan terpusat tidak sporadis serta penyediaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan bisa lebih efektif dan efisien. Namun kondisi yang ada sangat susah untuk mencari lahan seluas 10 ha di Kabupaten Sleman dengan harga yang terjangkau. Sehingga yang terjadi adalah tumbuhnya perumahan-perumahan berskala kecil, sporadis bahkan banyak yang tidak memiliki ijin pembangunan perumahan.

Kalau tidak ada keberanian dari pemerintah Kabupaten Sleman untuk menindak setiap pelanggaran, bisa menjadi preseden yang kurang baik. Hal seperti ini akan terus terjadi dan bisa menimbulkan dampak yang kurang baik seperti tidak tertatanya penggunaan tanah, dapat merusak lingkungan serta dapat mengakibatkan pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman tidak kondusif.

4.1.1.2 Kebijakan Penyerahan Prasarana dan Sarana Lingkungan Perumahan

Dalam penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan di Kabupaten Sleman, pelaksanaannya langsung mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial dan Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 30 tahun 1990 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial yang ada. Pemerintah daerah tidak membuat peraturan lebih lanjut seperti petunjuk pelaksanaan atau petunjuk teknisnya, sehingga tidak ada acuan secara rinci untuk penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan di Kabupaten Sleman.

Prasarana dan sarana lingkungan perumahan yang akan diserahkan kepada pemerintah harus memenuhi kriteria :

- Pembangunan perumahan harus sesuai dengan *site plan*, prasarana dan sarana lingkungan yang akan diserahkan harus sesuai dengan *site plan* yang telah disahkan oleh pemerintah daerah. Setiap perubahan *site plan* harus mendapatkan persetujuan dan disahkan oleh instansi yang menangani yaitu Sub Dinas Cipta Karya.
- Prasarana dan sarana lingkungan perumahan yang akan diserahkan harus dalam kondisi yang baik. Apabila kondisinya kurang baik, pengembang harus memperbaiki prasarana dan sarana tersebut terlebih dahulu.
- Sesuai dengan peraturan menteri dalam negeri nomor 1 tahun 1987, untuk luas lahan diatas 5 ha penyerahannya bisa dilakukan secara bertahap, sedangkan yang luas lahan dibawah 5 ha diserahkan sekaligus.
- Tidak mempunyai permasalahan yang bersifat sosial seperti adanya sengketa tanah.

Proses penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan di Kabupaten Sleman yaitu pengembang menyerahkan surat permohonan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan kepada pemerintah daerah Kabupaten Sleman, dengan dilampiri *site plan* yang telah disahkan. Selanjutnya diadakan rapat koordinasi dengan melibatkan instansi terkait dan pengembang yang dilanjutkan dengan peninjauan lapangan atau peninjauan lokasi yang gunanya untuk mencocokkan antara gambar di *site plan* dengan realisasi dan melihat kondisi fisik di lapangan. Apabila tidak ada masalah antara pengembang dengan warga, prasarana dan sarana lingkungan perumahan dalam kondisi baik serta telah melaksanakan beberapa masukan dari instansi di pemerintah daerah, maka penyerahan prasarana dan sarana lingkungan bisa dilaksanakan. Penyerahan dilakukan dari pengembang diserahkan kepada pemerintah daerah, kemudian pemerintah daerah menyerahkan kepada masyarakat dalam hal ini warga penghuni perumahan untuk dikelola, dimanfaatkan dan dipelihara.

Dalam pelaksanaan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan di Kabupaten Sleman selalu melibatkan warga penghuni. Biasanya wakil warga penghuni dilibatkan pada saat dilaksanakan peninjauan lokasi, sebagai bentuk sosialisasi dengan warga penghuni sebelum penyerahan.

Salah satu syarat penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan adalah harus sesuai dengan *site plan*. Namun ketidaksesuaian antara *site plan* dengan pelaksanaan pembangunan pernah terjadi. Sebagai contoh rencana untuk sarana lingkungan yang rencananya diperuntukan untuk tempat bermain tetapi oleh pengembang dibangun untuk gardu ronda atau bahkan dibangun beberapa unit rumah lagi. Selain itu juga ada lahan untuk fasilitas umum dimanfaatkan untuk kapling dan dijual.

Kalau terjadi hal-hal seperti itu seharusnya ada tindakan tegas dari pemerintah misalnya perijinan yang masih dalam proses tidak dikeluarkan atau pencabutan ijin dan mungkin dengan pembongkaran, agar hal seperti tersebut tidak terulang kembali. Yang dilakukan pemerintah sebelum dilaksanakan penyerahan adalah mengadakan pertemuan dengan pengembang dan penghuni untuk mencari jalan keluar yang akan ditempuh yaitu pihak pengembang harus mengembalikan fungsinya seperti semula atau menggantikan di lokasi lain.

4.1.2 Sosialisasi Peraturan

Sosialisasi peraturan dimaksudkan untuk memasyarakatkan suatu peraturan agar pihak-pihak yang terkait mengetahui akan peraturan tersebut dan melaksanakannya dengan baik. Sosialisasi peraturan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan dimaksudkan agar para pelaku pembangunan perumahan mengetahui peraturan tersebut dan segera menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan yang telah selesai dibangun kepada pemerintah daerah. Di Kabupaten Sleman belum pernah dilaksanakan sosialisasi peraturan tentang penyerahan prasarana dan sarana lingkungan. Penyampaian informasi

tentang penyerahan prasarana dan sarana dilaksanakan pada saat rapat koordinasi ijin pembangunan perumahan/ijin peruntukan penggunaan tanah. Belum pernah adanya sosialisasi ini menjadi kendala/hambatan dalam proses penyerahan prasarana dan sarana lingkungan yang ada di perumahan.

Sesuai dengan kerangka acuan penyusunan dan tata kerja BP4D, tugas BP4D antara lain adalah pemasyarakatan peraturan perumahan dan permukiman, pembinaan terhadap para pelaku pembangunan sektor perumahan dan permukiman. Namun di dalam Surat Keputusan Bupati tentang pembentukan BP4D tidak tercantum tugas pemasyarakatan peraturan dan pembinaan para pelaku pembangunan. Dalam SK tersebut tercantum tugas BP4D ada lima yaitu yang pertama melakukan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman sebagaimana yang digariskan oleh Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N). Kedua melakukan koordinasi dalam rangka pemecahan permasalahan dampak pembangunan. Ketiga melakukan pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan dan permukiman melalui monitoring dan evaluasi secara periodik, terpadu dan berkesinambungan. Keempat menetapkan langkah dan tindakan kepada para pelaku pembangunan yang menyimpang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Serta kelima membuat laporan pelaksanaan tugas-tugas secara berkala kepada Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional serta kepada Gubernur, sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sekali.

Hal seperti ini yang menyebabkan tidak adanya sosialisasi peraturan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan di wilayah Kabupaten Sleman. Sehingga mengakibatkan BP4D yang telah dibentuk kurang optimal dalam merumuskan kebijakan secara terpadu dalam penanganan pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman. Rapat-rapat koordinasi telah dilakukan namun tidak ada proses pengendalian dan pengawasan yang

berkelanjutan dan terintegrasi terhadap pelaksanaan pembangunan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.

Tugas BP4D sesuai yang tercantum dalam SK Bupati, yang sudah dilaksanakan dengan baik baru dalam hal koordinasi dan pembuatan laporan pelaksanaan tugas secara berkala. Sedangkan dalam melakukan pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan dan permukiman melalui monitoring dan evaluasi, serta menetapkan langkah dan tindakan kepada para pelaku pembangunan perumahan dan permukiman yang menyimpang belum dilaksanakan dengan baik.

4.1.3 Sumberdaya Manusia dan Keuangan

4.1.3.1 Sumberdaya Manusia

Sumberdaya manusia sebagai pelaku kebijakan memegang peranan penting dalam implementasi kebijakan. Jumlah pegawai di Kabupaten Sleman menurut golongan seperti terlihat dalam tabel IV.1 berikut :

TABEL IV.1
PEGAWAI KABUPATEN SLEMAN
MENURUT GOLONGAN TAHUN 2001

No	Golongan	Jumlah
1	I	398
2	II	3028
3	III	8195
4	IV	2597
	Jumlah	14218

Sumber : Sleman Dalam Angka 2001

Pegawai instansi pemerintah yang menangani penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan di Kabupaten Sleman seperti BAPPEDA, Sub Dinas Cipta Karya , Bagian Administrasi Pembangunan dan Kantor Pertanahan, menurut jenis kelamin, golongan dan pendidikan seperti tercantum dalam tabel IV.2 berikut :

TABEL IV.2
PEGAWAI INSTANSI YANG MENANGANI PERUMAHAN
MENURUT JENIS KELAMIN, GOLONGAN, DAN PENDIDIKAN TAHUN 2001

No	Instansi	Jenis Kelamin		Golongan				Pendidikan					Jml
		Laki-laki	Perempuan	I	II	III	IV	SD	SLP	SLA	D3	S1/S2	
1	Bagian Administrasi Pembangunan	14	8	-	13	8	1	-	-	11	3	8	22
2	BAPPEDA	49	25	1	23	46	4	1	-	22	8	43	74
3	Sub Dinas Cipta Karya	116	8	13	70	40	1	15	20	64	7	18	124
4	Kantor Pertanahan	120	36	4	76	74	2	7	9	85	12	45	156
	Jumlah	299	77	18	182	168	8	23	29	182	30	114	376

Sumber : Sleman Dalam Angka 2001

Dilihat dari jumlahnya, pegawai di Kabupaten Sleman cukup banyak. Sehingga dari tahun 1999 sampai saat ini (tahun 2003) tidak dilaksanakan penerimaan pegawai baru. Berdasarkan golongannya pegawai di instansi yang menangani pembangunan perumahan, paling banyak dari golongan II. Berdasarkan pendidikannya paling banyak dari lulusan SLA. Dilihat dari golongan dan pendidikannya masih perlu ditingkatkan, karena tingkat pendidikan akan mempengaruhi cara berpikir dan pengalaman seseorang. Sehingga akan mampu memahami dan menjalankan peraturan.

Selama ini dalam menjalankan tugasnya didasarkan pada tugas pokok dan fungsi dari instansi pegawai ditempatkan, walaupun tidak sesuai dengan latar belakang pendidikannya. Namun dalam era otonomi daerah saat ini penempatan personil sudah mulai menyesuaikan latar belakang pendidikan. Sehingga ada kesesuaian antara tugas yang diemban dengan latar belakang pendidikan. Dengan adanya peraturan bahwa seseorang akan menduduki jabatan maksimal 5 (lima) tahun setelah itu dimungkinkan pindah / mutasi. Hal ini juga akan mempengaruhi kinerjanya, karena harus melakukan penyesuaian dengan pekerjaan baru.

4.1.3.2 Keuangan

Dalam pelaksanaan pembangunan dan pemeliharaan prasarana dan sarana lingkungan, faktor biaya atau keuangan sangat menentukan, karena pembangunan dan pemeliharaan membutuhkan biaya. Analisis ini untuk mengetahui kesiapan pemerintah daerah dalam pembiayaan pemeliharaan apabila prasarana dan sarana lingkungan perumahan diserahkan oleh pengembang.

Pendapatan daerah Kabupaten Sleman dari kurun waktu tahun 1996 sampai dengan 2000 selalu mengalami kenaikan, hal ini dapat dilihat Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Sleman pada tabel IV.3 berikut :

TABEL IV.3
ANGGARAN PENDAPATAN DAN BELANJA KABUPATEN SLEMAN
TAHUN ANGGARAN 1996/1997 – 2000

No	Tahun Anggaran	Pendapatan	Belanja	Saldo
1	1996/1997	72.017.911	71.245.963	771.948
2	1997/1998	85.569.920	85.569.920	0
3	1998/1999	99.158.593	73.122.899	26.035.694
4	1999/2000	126.237.003	120.352.292	5.884.711
5	2000	128.038.618	118.532.970	9.505.648

Sumber : Sleman Dalam Angka 2001

Dengan adanya pelaksanaan otonomi daerah, 63,95 % alokasi dana APBD Kabupaten Sleman masih digunakan untuk belanja pegawai yaitu untuk gaji, Sisa anggaran digunakan untuk membiayai belanja pembangunan.

Kegiatan pembangunan diprioritaskan untuk peningkatan perekonomian untuk mengatasi pengangguran dan kemiskinan. Sehingga untuk sektor Tenaga Kerja, sektor Perdagangan, Pengembangan Usaha Daerah, Keuangan Daerah dan Koperasi, sektor Pariwisata, sektor Pendidikan dan Kebudayaan, serta sektor Kesehatan dari besarnya dana mengalami peningkatan. Untuk kegiatan yang bersifat fisik seperti sektor Transportasi, sektor Pembangunan Daerah dan Permukiman, serta sektor Perumahan dan Permukiman mengalami kenaikan karena mendapatkan dana pembangunan kabupaten khusus. Besarnya anggaran

belanja di Kabupaten Sleman untuk Tahun Anggaran 2000 dan 2001 secara rinci dapat dilihat dalam tabel IV.4 berikut :

TABEL IV. 4
ANGGARAN BELANJA KABUPATEN SLEMAN
TAHUN ANGGARAN 2000 DAN 2001

No	Jenis Pengeluaran	Tahun Anggaran		Sumber Dana
		2000	2001	
A	PENGELUARAN RUTIN	93.351.028	88.779.126	
1	Belanja Pegawai	76.956.578	69.199.414	
2	Belanja Barang	7.940.053	9.626.953	
3	Biaya Pemeliharaan	999.248	989.730	
4	Biaya Perjalanan Dinas	214.059	315.312	
5	Belanja Lain-lain	4.588.924	6.001.508	
6	Angsuran pinjaman	440.356	187.517	
7	Ganjaran Subsidi dan Sumbangan	984.328	1.225.383	
8	Pengeluaran yang Tidak Termasuk Bagian Lain	1.094.259	1.197.550	
9	Pengeluaran Tidak Tersangka	133.223	35.759	
B	PENGELUARAN PEMBANGUNAN	27.001.264	29.753.847	
1	Industri	745.579	205.179	DPKU,DPKK
2	Pertanian dan Kehutanan	2.238.074	1.938.377	PAD, DPKK
3	Sumberdaya Air dan Irigasi	599.527	609.208	DPKU
4	Tenaga Kerja	142.610	169.718	PAD, DPKU
5	Perdagangan, Pengembangan Usaha Daerah, Keuangan Daerah dan Koperasi	2.219.974	2.760.296	PAD, DPKK
6	Transportasi	4.249.748	5.008.619	PAD, DPKK
7	Pertambangan dan Energi	164.676	178.124	DPKU
8	Pariwisata dan Telekomunikasi Daerah	327.294	445.463	PAD, DPKU
9	Pembangunan Daerah dan Permukiman	1.373.266	1.158.680	PAD, DPKK
10	Lingkungan Hidup dan Tata Ruang	1.374.160	1.169.979	DPKU,DPKK
11	Pendidikan, Kebudayaan Nasional, Kepercayaan thd Tuhan YME, Pemuda dan Olah Raga	1.758.530	2.065.706	PAD, DPKK
12	Kependudukan dan Keluarga Berencana	148.934	250.535	PAD, DPKU
13	Kesehatan, Kesejahteraan Sosial, Peranan Wanita, Anak dan Remaja	615.582	3.765.328	PAD, DPKK
14	Perumahan dan Permukiman	2.109.821	5.503.864	DPKU,DPKK
15	Agama	204.855	162.964	DPKU
16	Ilmu Pengetahuan dan Teknologi	159.178	202.325	PAD, DPKU
17	Hukum	118.849	125.307	PAD
18	Aparatur Pemerintah dan Pengawasan	6.622.989	3.507.697	PAD,DPKU
19	Politik, Penerangan, Komunikasi dan Media Massa	454.604	331.018	PAD,DPKU
20	Keamanan dan Ketertiban Umum	139.364	167.083	DPKU
21	Subsidi Pembangunan Kepada Daerah Bawah	233.650	28.377	PAD, DPKU

Sumber : Sleman Dalam Angka 2000 dan 2001

Anggaran untuk belanja pembangunan lebih sedikit daripada untuk belanja rutin, maka untuk pengelolaan dan pemeliharaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan oleh pemerintah daerah diserahkan kepada penghuni. Pemerintah daerah sifatnya hanya memberi stimulan seperti adanya program bantuan gotong royong untuk pengadaan semen conblok dan bantuan aspal untuk jalan.

TABEL IV.5
KEGIATAN PEMBANGUNAN SEKTOR PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN
TAHUN ANGGARAN 1999/2000 – 2001

No	Kegiatan	Tahun Anggaran	Besar Dana (Rp)	Lokasi Perumahan	Besar Dana (Rp)
1	Pengelolaan Persampahan dan Kebersihan	1999/2000	163.000.000	-	-
2	Pembangunan Prasarana Air Bersih Umbul wadon	1999/2000	70.000.000	-	-
3	Pengembangan PLPK	1999/2000	75.000.000	-	-
4	Penataan Lingkungan Permukiman	1999/2000	110.000.000	-	-
5	Perbaikan Perumahan dan Permukiman	1999/2000	500.000.000	-	-
6	Pembangunan Saluran Air Hujan	1999/2000	90.000.000	Drainase: Minomartani Sleman Permai	50.000.000 40.000.000
7	Penyehatan Lingkungan Permukiman	1999/2000	819.065.000	Drainase : Sleman Permai	121.565.000
8	Penyediaan dan Pengelolaan Air Bersih	1999/2000	524.000.000	-	-
9	Pengelolaan Persampahan dan Kebersihan	2000	64.000.000	-	-
10	Perbaikan Perumahan dan Permukiman Perkotaan	2000	1.000.000.000	Peresapan Air Hujan Minomartani	35.000.000
11	Perbaikan Perumahan dan Permukiman Perdesaan	2000	224.000.000	-	-
12	Perbaikan Perumahan dan Permukiman	2000	2.085.200.000	Jalan Conblok : Banteng. Drainase : Purwomartani	45.000.000
13	Penyehatan Lingkungan Permukiman Perkotaan	2000	900.000.000	-	-
14	Penyehatan Lingkungan Permukiman	2000	104.362.000	-	-
15	Penyehatan lingkungan Permukiman Perdesaan	2000	98.000.000	-	-

No	Kegiatan	Tahun Anggaran	Besar Dana (Rp)	Lokasi Perumahan	Besar Dana (Rp)
16	Penyediaan dan Pengelolaan Air Bersih Perkotaan	2000	900.000.000	-	-
17	Penyediaan dan Pengelolaan Air Bersih Perdesaan	2000	308.000.000	-	-
18	Pengelolaan Persampahan dan Kebersihan	2001	100.000.000	-	-
19	Pembangunan Prasarana Dasar Perumahan dan Permukiman	2001	1.618.960.000	-	-
20	Pembangunan Drainase	2002	782.500.000	-	-

Sumber : BAPPEDA Sleman tahun 1999, 2000, 2001 dan 2002

Dari tabel IV.5 di atas dapat dilihat anggaran belanja pembangunan sektor perumahan dan permukiman, ada beberapa kegiatan yang dilaksanakan di lokasi perumahan. Kegiatan yang dilakukan di lokasi perumahan yaitu tahun anggaran 1999/2000 dengan membangun saluran drainase di perumahan Minomartani dan perumahan Sleman Permai. Tahun anggaran 2000 dengan membangun peresapan air hujan di perumahan Minomartani, pembangunan jalan di perumahan Banteng serta pembangunan saluran drainase di perumahan Purwomartani.

4.1.4 Sikap / Tindakan lanjut

Penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan positif dipandang dari sudut kepastian status kepemilikan tanah, tanah untuk sarana lingkungan yang telah diserahkan terutama sarana ibadah akan disertifikatkan. Sehingga pengembang sudah tidak memiliki hak lagi. Pembangunan prasarana akan terwujud, dalam proses penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan akan dinilai kelengkapan dan kondisinya. Prasarana dan sarana dasar tersebut menjadi tambahan asset pemerintah Kabupaten Sleman dan akan mendukung dari segi kesehatan lingkungan dan kesejahteraan masyarakat. Sesuatu yang wajib dilakukan untuk memperjelas atau mempertegas status dan tanggungjawab pemeliharaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.

Permasalahan dalam penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan :

- Kondisi prasarana dan sarana tidak layak atau tidak baik sehingga pemerintah daerah tidak dapat menerima sebelum ada penyelesaian persyaratan teknis dipenuhi oleh pengembang.
- Tidak sesuai dengan *site plan*,
- Pengembang masih dalam tahap membangun kawasan perumahan sehingga prasarana dan sarana tersebut menjadi bagian dari keseluruhan prasarana dan sarana yang belum selesai.
- Kadang status tanahnya belum jelas, dalam arti banyak yang masih bermasalah tetapi oleh pengembang sudah mulai dibangun.
- Banyaknya tanah yang dimiliki oleh pengembang, luasannya belum sesuai dengan target dalam pembebasannya.
- Ada sebagian prasarana dan sarana lingkungan perumahan yang tidak memenuhi spesifikasi teknik yang diharapkan.

Banyak dari pengembang yang sampai saat ini belum memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan kepada pemerintah daerah. Perlu dipertegas atau diperjelas aturan tentang sistem dan prosedur kemudian sanksi bagi yang melanggar, perlu diperjelas instansi yang menanganinya.

Sejak dari permohonan ijin pembangunan perumahan (ijin prinsip), ijin lokasi dan ijin perubahan *site plan*, pemerintah daerah harus menekankan tentang kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan dan dipenuhi oleh pengembang baik kepada warga penghuni maupun pemerintah daerah sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 tahun 1987, dan peraturan-peraturan daerah lain yang sesuai dengan permasalahan dilapangan.

Kendala yang dihadapi dalam penyerahan prasarana dan sarana yaitu pemahaman akan penyerahan dan tanggung jawab antara pengembang, pemerintah daerah dan penghuni tidak sama.

4.1.5 Struktur Birokrasi / Kelembagaan

Sesuai dengan Kerangka Acuan Penyusunan Tata Kerja Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah (BP4D), BP4D mempunyai hubungan langsung dengan Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional. Namun BP4D Kabupaten Sleman sesuai dengan SK pembentukan bertanggungjawab dan melaporkan hasil pelaksanaan tugas kepada Bupati Sleman. Hal ini tidak sesuai dengan kerangka acuan penyusunan tata kerja BP4D, karena untuk lebih memudahkan dalam hal koordinasi.

BP4D Kabupaten Sleman dibentuk pada tahun 1997 dengan SK Bupati. Yang terlibat dalam proses penyerahan prasarana dan sarana lingkungan yaitu Sub Dinas Cipta Karya, BAPPEDA, BPN, Bagian Administrasi Pembangunan. Selain instansi tersebut sebagai anggota tetap, dalam pelaksanaannya ada tambahan dari unsur Camat, Lurah, dan RT/RW masyarakat setempat.

Tugas BP4D sesuai dengan SK tersebut adalah :

- Melakukan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman sebagaimana yang digariskan oleh Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N).
- Melakukan koordinasi dalam rangka pemecahan permasalahan dampak pembangunan.
- Melakukan pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan dan permukiman melalui monitoring dan evaluasi secara periodik, terpadu dan berkesinambungan.
- Menetapkan langkah dan tindakan kepada para pelaku pembangunan yang menyimpang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- Membuat laporan pelaksanaan tugas-tugas secara berkala kepada Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional serta kepada Gubernur, sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sekali.

Dengan telah dibentuknya Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah (BP4D) maka tim ini yang bertindak sebagai tim verifikasi dalam penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan. Tugas BP4D cukup banyak, namun kinerjanya kurang optimal, dalam mengkoordinasikan dan memecahkan masalah-masalah pelaksanaan pembangunan perumahan. Koordinasi dilaksanakan namun tindaklanjut hasil pertimbangan pengajuan pembangunan perumahan belum kelihatan manfaatnya.

4.2 Analisis Kesiapan Pengembang

Kajian kesiapan pengembang dalam penyerahan prasarana dan sarana dibagi sesuai dengan variabel yaitu : analisa pembangunan perumahan, analisa penyediaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan, analisa tanggapan terhadap penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan, serta analisa pengawasan pemerintah.

Pengembang yang aktif membangun perumahan di Kabupaten Sleman ada 33. Kuesioner yang disebar ke 33 pengembang yang berhasil dihimpun ada 30. Sehingga dalam analisis ini jumlah responden yang akan dihitung ada 30.

4.2.1 Analisis Pembangunan Perumahan

Analisis pembangunan perumahan ini meliputi tahun perijinan pembangunan perumahan dikeluarkan, perubahan terhadap *site plan* yang telah disahkan, luas lahan perumahan, tipe perumahan, serta jumlah unit yang telah dibangun.

4.2.1.1 Tahun Perijinan

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1987 (Permendagri) dan Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 30 tahun 1990 (Inmendagri) tentang penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan, untuk pembangunan yang dilakukan sebelum peraturan dibuat maka diserahkan dengan prosedur khusus. Sedangkan untuk pembangunan setelah dikeluarkannya peraturan ini dilaksanakan sesuai dengan aturan yang berlaku. Tahun perijinan yang diperoleh responden terlihat pada tabel berikut :

TABEL IV. 6
TAHUN IJIN PEMBANGUNAN PERUMAHAN

n=30

NO	TAHUN PERIJINAN	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	< 1990	1	3.3
2	1990 – 1995	20	66.7
3	1995 – 2000	4	13.3
4	> 2000	5	16.7
	JUMLAH	30	100.0

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Dari data di atas menunjukkan bahwa sebanyak 1 responden (3.3 %) mendapatkan ijin pembangunan perumahan sebelum tahun 1990, yang mendapatkan ijin antara tahun 1990 – 1995 sebanyak 20 responden (66.7 %), yang mendapatkan ijin antara tahun 1995 – 2000 sebanyak 4 responden (13.3 %) serta yang mendapatkan ijin setelah tahun 2000 sebanyak 5 responden (16.7 %).

Banyaknya perijinan antara tahun 1990-1995 berkaitan dengan dikeluarkannya deregulasi perijinan pakto 23 pada tahun 1993. Selain itu juga adanya kemudahan dari perbankan dalam kredit pemilikan rumah. Sedangkan menurunnya perijinan antara tahun 1995-2000 karena adanya krisis moneter yang mengakibatkan terpuruknya perekonomian di Indonesia.

4.2.1.2 Perubahan Site Plan

Sesuai dengan Permendagri dan Inmendagri salah satu syarat penyerahan adalah adanya kesesuaian antara *site plan* dengan pelaksanaan di lokasi. Untuk itu apabila ada perubahan *site plan* harus dimintakan pengesahan kembali.

TABEL IV.7
PERUBAHAN SITE PLAN

n=30

NO	PERUBAHAN	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	Ada Perubahan	14	46.7
2	Tidak Ada Perubahan	16	53.3
	JUMLAH	30	100.0

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Dari data diatas menunjukkan bahwa ada 14 responden (46.7 %) yang melakukan perubahan terhadap *site plan* yang telah disahkan pemerintah daerah, sementara 16 responden (53.5 %) tidak melakukan perubahan.

Adanya perubahan *site plan* yang mencapai 46,7 % karena menyesuaikan dengan kondisi di lokasi, serta perolehan tanah. Karena dalam awal perijinan yang dilengkapi dengan *site plan*, pengembang belum boleh melakukan pembebasan tanah. Sehingga setelah ijin dikeluarkan belum tentu semua tanah yang sudah direncanakan dapat dibebaskan.

Dari 14 responden yang melakukan perubahan tersebut ada 11 responden (78.6 %) yang memintakan pengesahan kembali sementara yang 3 responden (21.4 %) tidak memintakan pengesahan kembali, seperti terlihat dalam tabel berikut :

TABEL IV.8
PENGESAHAN PERUBAHAN SITE PLAN

n=14

NO	PENGESAHAN	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	Minta pengesahan	11	78.6
2	Tidak minta pengesahan	3	21.4
	JUMLAH	14	100.0

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Masih ada pengembang yang melakukan revisi *site plan* namun tidak minta pengesahan kembali dari pemerintah daerah. Hal ini menunjukkan bahwa tidak semua pengembang yang taat pada aturan. Serta tidak adanya tindakan tegas dari pemerintah daerah.

4.2.1.3 Luas Lahan

Dalam syarat penyerahan, untuk luas lahan kurang dari 5 ha penyerahannya dilakukan sekaligus. Sedangkan untuk diatas 5 ha dapat dilakukan secara bertahap.

Luas lahan kurang dari 1 ha sebanyak 6 responden (20 %), antara 1 – 5 ha sebanyak 19 responden (63.3 %). Dan luas lahan lebih dari 5 ha ada 5 responden (16.7 %), seperti terlihat dalam tabel berikut :

TABEL IV.9
LUAS LAHAN PERUMAHAN

n=30			
NO	LUAS LAHAN	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	< 1 ha	6	20.0
2	1 – 5 ha	19	63.3
3	> 5 ha	5	16.7
	JUMLAH	30	100.0

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman lebih dari 60 % di atas lahan kurang dari 5 ha, sehingga dalam penyerahan prasarana dan sarana harus dilaksanakan sekaligus.

Banyak pengembang yang membangun dengan luas lahan antara 1 – 5 ha. Perolehan lahan yang luas di Kabupaten Sleman sulit karena fungsinya sebagai kawasan resapan air dan pertanian lahan basah. Selain itu karena harga tanah di Kabupaten Sleman cukup tinggi.

4.2.1.4 Tipe Perumahan

Pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman, di dominasi oleh perumahan menengah. Pengembang yang membangun rumah mewah ada 6 (20 %), yang membangun

rumah menengah ada 15 (50%), yang membangun RS ada 8 (26.7 %) dan yang membangun RSS ada 1 (3.3 %).

TABEL IV.10
TYPE PERUMAHAN

n=30

NO	TYPE PERUMAHAN	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	Mewah	6	20.0
2	Menengah	15	50.0
3	RS	8	26.7
4	RSS	1	3.3
JUMLAH		30	100.0

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Sedikitnya pengembang yang membangun RS dan RSS di Kabupaten Sleman karena terkait harga lahan yang mahal, sehingga untuk membangun RS dan RSS sudah tidak menguntungkan.

4.2.1.5 Jumlah Unit

Perumahan termasuk didalamnya prasarana dan sarana yang telah selesai pembangunannya dan telah mendapatkan pemeliharaan paling lama 1 (satu) tahun harus segera diserahkan kepada pemerintah daerah setempat, dalam hal ini adalah pemerintah daerah Kabupaten Sleman.

TABEL IV.11
PENYELESAIAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN

n=30

NO	SELESAI PEMBANGUNAN	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	≤ 25 %	5	16.7
2	≤ 50 %	7	23.3
3	≤ 75 %	13	43.3
4	≤ 100 %	5	16.7
JUMLAH		30	100.0

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Jumlah pengembang yang telah menyelesaikan pembangunan perumahan mencapai 25 % ada 5 responden (16.7 %), mencapai 50 % ada 7 responden (23.3 %), penyelesaian

pembangunan mencapai 75 % ada 13 responden (43.3 %) dan mencapai 100% ada 5 responden (16.7 %).

Pengembang biasanya sudah mencari lahan lagi untuk membangun perumahan yang baru sebelum pembangunan perumahan sebelumnya selesai. Sehingga masih banyak perumahan yang belum selesai dibangun.

TABEL IV.12
JUMLAH UNIT YANG TELAH TERJUAL

n=30

NO	JUMLAH UNIT TERJUAL	JUMLAH	%
1	≤ 25 %	5	16.7
2	≤ 50 %	8	26.7
3	≤ 75 %	12	40.0
4	≤ 100 %	5	16.7
	JUMLAH	30	100.0

Sumber : Olah Data 2003

Jumlah pengembang yang telah berhasil menjual unit rumahh mencapai 25 % ada 5 responden (16.7 %), mencapai 50 % ada 8 responden (26.7 %), penjualan mencapai 75 % ada 12 responden (40 %) dan mencapai 100 % ada 5 responden (16.7 %).

Penjualan unit rumah terkait dengan penyelesaian pembangunan. Walaupun ada yang belum selesai dibangun namun sudah ada pembelinya.

4.2.2 Analisis Penyediaan Prasarana dan Sarana Lingkungan Perumahan

4.2.2.1 Macam Prasarana yang Disediakan

Sesuai dengan Undang-Undang Perumahan dan Permukiman yang masuk dalam prasarana lingkungan yaitu jalan, saluran air minum, saluran air limbah, saluran air hujan, pembuangan sampah dan jaringan listrik. Menurut Nurmandi (1999:214), prasarana publik diartikan sebagai pelayanan dalam kategori pekerjaan umum yang dilakukan sektor publik dengan tujuan untuk membantu sektor swasta melakukan kegiatan produksi dan merangsang konsumsi rumah tangga. Prasarana tersebut misalnya jaringan jalan, transportasi umum

sistem air limbah, manajemen persampahan, jaringan drainase dan pencegahan banjir, instalasi listrik dan telepon.

Macam prasarana lingkungan perumahan yang disediakan oleh pengembang tidak sama. Dari data menunjukkan prasarana utama seperti jalan, saluran air limbah, saluran air hujan dan listrik semua responden menyediakan (100 %). Untuk jaringan air minum (PDAM) yang menyediakan 17 responden (56.7 %), jaringan telepon yang menyediakan ada 12 responden (40%) sedangkan untuk tempat pembuangan sampah yang menyediakan ada 15 responden (50 %). Secara lengkap dapat dilihat dalam tabel berikut :

TABEL IV.13
MACAM PRASARANA

n=30

NO	JENIS PRASARANA	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	Jalan	30	100.0
2	Saluran Air Limbah	30	100.0
3	Saluran Air Hujan	30	100.0
4	Jaringan Air Minum	17	56.7
5	Jaringan Listrik	30	100.0
6	Jaringan Telepon	12	40.0
7	Pembuangan Sampah (TPS)	15	50.0

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Prasarana lingkungan untuk tempat pembuangan sampah harus disediakan oleh pengembang dalam setiap membangun perumahan. Karena setiap harinya rumah tinggal selalu menghasilkan sampah. Namun dari data yang diperoleh menunjukkan hanya ada 50 % yang menyediakan tempat pembuangan sampah sementara. Hal ini menunjukkan bahwa penyediaan tempat pembuangan sampah sering diabaikan oleh pengembang. Akibatnya penghuni menjadi kesulitan untuk membuang sampah, sehingga tidak jarang untuk membuang sampah di sembarang tempat seperti lahan kosong yang merupakan fasilitas ruang terbuka, di halaman rumah yang tidak ditempati atau dibuang ditepi sungai. Selain mengganggu pemandangan hal tersebut dapat mengganggu kesehatan juga menebarkan bau tidak sedap yang akan mengganggu kenyamanan penghuni. Seperti terlihat dalam gambar

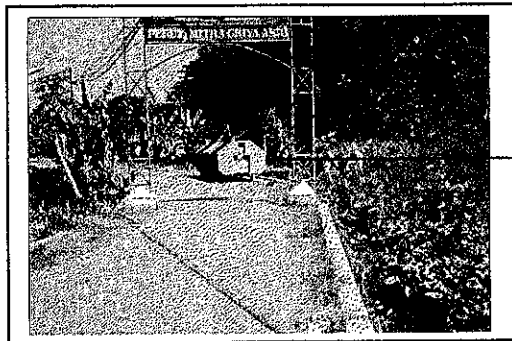
dibawah, di perumahan Condong Catur terdapat sampah yang dibuang di ruang terbuka. Di perumahan Jombur Baru sampah dibuang ditepi sungai. Di lokasi Perumahan Mitra Griya Asri, pengembang bekerjasama dengan Sub Dinas Cipta Karya menyediakan *container* sebagai tempat pembuangan sampah sementara. Namun hal ini kelihatan dipaksakan melihat lokasi untuk menempatkan *container* tersebut berada di jalan masuk utama.



Timbunan sampah di ruang terbuka



Timbunan sampah di tepi sungai yang menebarkan bau tidak sedap



Karena tidak merencanakan tempat pembuangan sampah, sehingga *container* sebagai tempat pembuangan sampah, diletakkan di jalan masuk perumahan.

GAMBAR 4.1
PEMBUANGAN SAMPAH

Sumber : Hasil Observasi Lapangan Tahun 2003

4.2.2.2 Macam Sarana yang Disediakan

Macam sarana lingkungan perumahan yang disediakan yaitu fasilitas pendidikan oleh 1 responden (3.3 %), fasilitas kesehatan oleh 1 responden (3.3 %), fasilitas perbelanjaan oleh 2 responden (6.7 %), fasilitas peribadatan oleh 7 responden (23.3%), ruang pertemuan oleh 6 responden (20 %), ruang terbuka oleh 20 responden (66.7 %), fasilitas olah raga oleh 11 responden (36.7 %), gardu jaga oleh 22 responden (73.3 %). Penyediaan sarana lingkungan

untuk masing-masing perumahan berbeda. Untuk rumah sederhana biasanya sarana yang disediakan lebih sedikit dibandingkan dengan perumahan menengah dan mewah. Secara rinci dapat dilihat dalam tabel berikut :

TABEL IV.14
MACAM SARANA

n=30

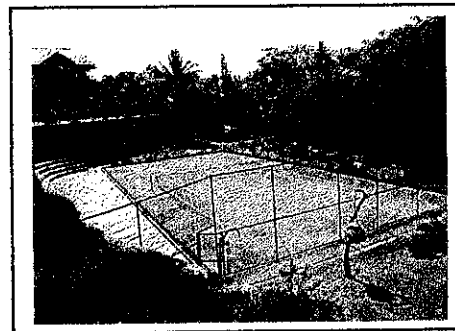
NO	JENIS SARANA	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	Fasilitas Pendidikan	1	3.3
2	Fasilitas Kesehatan	1	3.3
3	Fasilitas Perbelanjaan	2	6.7
4	Fasilitas Peribadatan	7	23.3
5	Ruang Pertemuan	6	20.0
6	Ruang Terbuka	20	66.7
7	Fasilitas Olah Raga	11	36.7
8	Gardu Jaga	22	73.3

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Perumahan mewah akan menyediakan sarana lingkungan yang cukup lengkap seperti terlihat dalam gambar dibawah perumahan Puri Gejayan menyediakan lapangan tennis dan taman bermain yang cukup luas.



Fasilitas ruang terbuka berupa taman bermain di perumahan Puri Gejayan

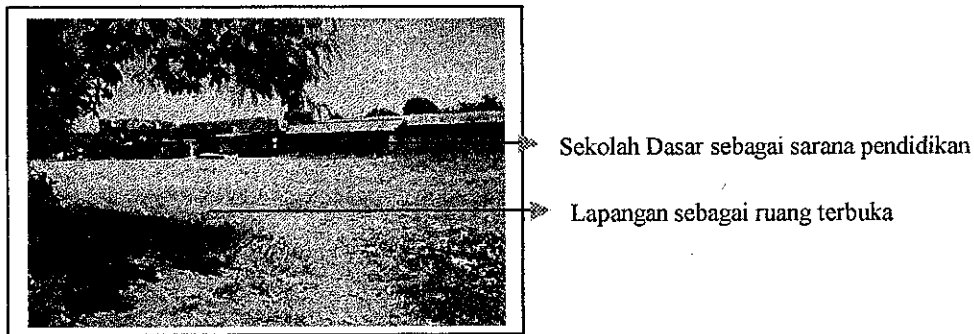


Fasilitas Olah Raga berupa Lapangan Tennis di perumahan Puri Gejayan

GAMBAR 4.2
TAMAN BERMAIN DAN LAPANGAN TENIS
SEBAGAI SARANA LINGKUNGAN

Sumber : Hasil Observasi Lapangan Tahun 2003

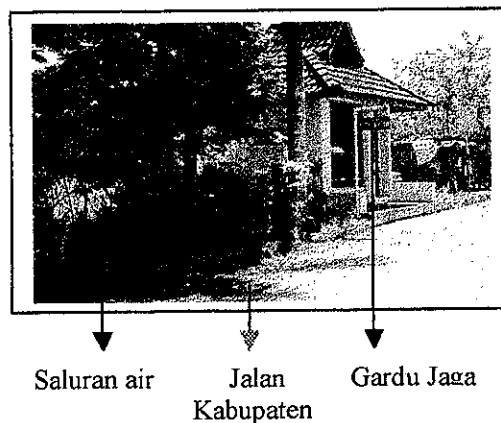
Perumahan berskala besar ada yang menyediakan sarana pendidikan, karena jumlah penduduknya sudah memenuhi syarat untuk penyediaannya. Seperti terlihat dalam gambar dibawah, perumahan Condong Catur menyediakan sarana pendidikan berupa sekolah dasar.



GAMBAR 4.3
LAPANGAN DAN SEKOLAH SEBAGAI SARANA LINGKUNGAN

Sumber : Hasil Observasi Lapangan Tahun 2003

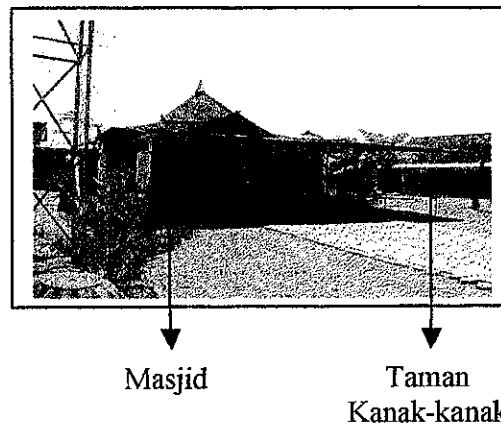
Untuk alasan menjaga keamanan sebagian besar pengembang menyediakan gardu jaga. Ada pengembang yang tidak merencanakan lahan untuk lokasi gardu jaga, sehingga dibangun di atas saluran ditepi jalan kabupaten. Sebenarnya pembangunan diatas saluran tidak dibenarkan, ada undang-undangnya.



GAMBAR 4.4
GARDU JAGA UNTUK MENJAGA KEAMANAN

Sumber : Hasil Observasi Lapangan Tahun 2003

Sebagai sarana peribadatan, banyak perumahan yang menyediakan masjid, seperti tampak pada gambar dibawah ini perumahan Jambu Sari menyediakan masjid yang berdekatan dengan sekolah Taman Kanak-kanak.



GAMBAR 4.5
MASJID DAN TAMAN KANAK-KANAK

Sumber : Hasil Observasi Lapangan Tahun 2003

4.2.2.3 Kondisi Prasarana dan Sarana

Prasarana dan sarana lingkungan perumahan dalam kondisi baik ada 20 pengembang (66.7 %), dalam kondisi sedang 10 pengembang (33.3 %), tidak ada pengembang yang menjawab dalam kondisi buruk.

TABEL IV.15
KONDISI PRASARANA DAN SARANA

NO	KONDISI	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	Baik	20	66.7
2	Sedang	10	33.3
3	Buruk	-	0
JUMLAH		30	100.0

n=30

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Pengembang dalam penyediaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan ternyata tidak semuanya dalam kondisi baik.

4.2.2.4 Keluhan Penghuni

Pengembang yang mendapat keluhan dari penghuni mengenai prasarana dan sarana ada 9 pengembang (30 %), sedangkan 21 pengembang lainnya (70 %) tidak mendapatkan keluhan dari penghuni

TABEL IV.16
KELUHAN PENGHUNI TERHADAP PRASARANA DAN SARANA
n=30

NO	KELUHAN	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	Ada	9	30.0
2	Tidak ada	21	70.0
	JUMLAH	30	100.0

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Dari 9 pengembang yang mendapat keluhan dari penghuni, 5 pengembang (55.6%) menyatakan penghuni mengeluh karena macam prasarana dan sarana yang disediakan tidak lengkap, 1 pengembang (11.1 %) menyatakan penghuni mengeluh karena kualitas prasarana dan sarana lingkungan perumahan tidak bagus, serta 3 pengembang (33.3 %) menyatakan bahwa penghuni mengeluh karena tidak ada pemeliharaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.

TABEL IV.17
MACAM KELUHAN

n=9

NO	KELUHAN	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	Macam Prasarana dan Sarana	5	55.6
2	Kualitas Prasarana dan Sarana	1	11.1
3	Kurangnya pemeliharaan	3	33.3
	JUMLAH	9	100.0

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Melihat kenyataan bahwa masih adanya keluhan dari penghuni menandakan bahwa dalam penyediaan prasarana dan sarana lingkungan masih terdapat kekurangan sehingga penghuni merasa tidak puas.

4.2.2.5 Kerjasama dengan Pengembang Lain

Ada 1 responden (3.3 %) yang menyatakan pernah mencoba kerjasama dengan pengembang lain yang lokasi pembangunan perumahannya tidak jauh, untuk melakukan kerja sama dalam pengadaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan. Hal ini sebenarnya merupakan suatu langkah sangat baik, dimana pihak pengembang bisa mengurangi pengeluaran biaya untuk pengadaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan namun pihak penghuni tetap tercukupi fasilitas perumahannya.

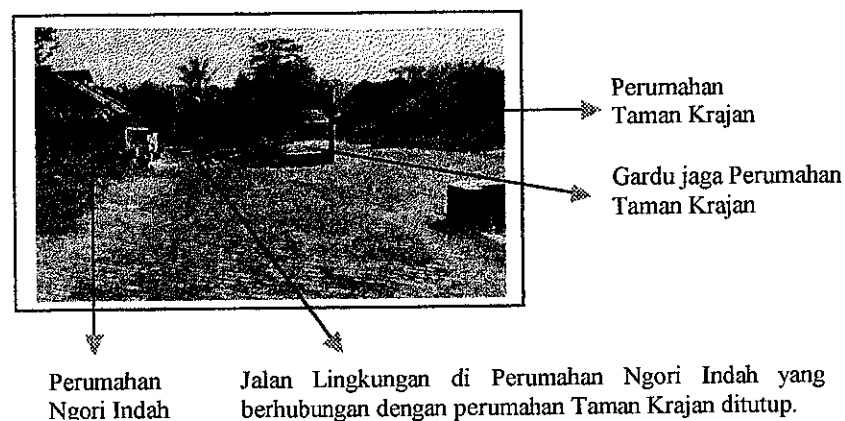
TABEL IV.18
KERJASAMA DENGAN PENGEMBANG LAIN

n=30

NO	KERJASAMA	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	Ada	1	3.3
2	Tidak ada	29	96.7
	JUMLAH	30	100.0

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Kerjasama antar pengembang sepertinya belum berjalan baik, seperti terlihat dalam tabel di atas hanya ada 1 pengembang yang berusaha untuk melakukan kerjasama. Demikian juga kerjasama antar perumahan, seperti terlihat dalam gambar dibawah adanya penutupan jalan yang menghubungkan 2 perumahan



GAMBAR 4.6
PRASARANA JALAN

Sumber : observasi lapangan 2003

4.2.3. Analisis Tanggapan terhadap Peraturan Penyerahan Prasarana dan Sarana Lingkungan Perumahan

Permendagri nomor 1 tahun 1987 dan Inmendagri nomor 30 tahun 1990 merupakan peraturan yang menjadi pedoman dalam pelaksanaan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan. Karena peraturan ini keluarnya sudah lebih dari 10 tahun, sedangkan banyak pengembang yang berdirinya belum ada sepuluh tahun, maka dimungkinkan ada yang tidak tahu akan keberadaan peraturan ini.

TABEL IV. 19
TAHUN BERDIRINYA PENGEMBANG

n=30

NO	TAHUN BERDIRI	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	< 1990	5	16.7
2	1990 – 1995	15	50.0
3	1995 – 2000	7	23.3
4	> 2000	3	10.0
JUMLAH		30	100.0

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Dari 30 pengembang yang menjadi responden, ada 5 pengembang (16.7 %) yang berdiri sebelum tahun 1990, 15 pengembang (50 %) berdiri antara tahun 1990 sampai tahun 1995. Terdapat 7 pengembang (23.3 %) yang berdiri antara tahun 1995 sampai tahun 2000. Serta ada 3 pengembang (10 %) yang berdiri setelah tahun 2000.

4.2.3.1 Tahu Akan Peraturan

Dari 30 responden, yang tidak tahu akan peraturan tersebut ada 12 (40 %) sedangkan 18 responden lainnya (60 %) tahu akan adanya peraturan tersebut.

TABEL IV.20
TAHU AKAN PERATURAN

n=30

NO	TAHU PERATURAN	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	Ya	18	60.0
2	Tidak	12	40.0
JUMLAH		30	100.0

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

UPT - PUSTAKA - UNDIIP

Dari data yang diperoleh memperlihatkan bahwa masih ada pengembang yang tidak mengetahui peraturan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan. Pengembang mengetahui bahwa prasarana dan sarana lingkungan yang telah dibangun harus diserahkan kepada pemerintah dari surat ijin pembangunan perumahan. Karena dalam surat ijin tersebut menyebutkan bahwa pengembang segera menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan yang telah selesai dibangun.

Dilihat dari kenyataan tersebut perlu adanya sosialisasi peraturan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.

4.2.3.2 Manfaat Penyerahan

Dari tanggapan pengembang tentang penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan ada 14 pengembang (46.7 %) yang menyatakan bahwa penyerahan itu bermanfaat, ada 12 pengembang (40 %) yang menyatakan tidak ada pengaruhnya serta ada 4 pengembang (13.3 %) yang menyatakan bahwa penyerahan prasarana dan sarana menjadi beban.

TABEL IV.21
TANGGAPAN TERHADAP PENYERAHAN
PRASARANA DAN SARANA

n=30			
NO	TANGGAPAN	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	Bermanfaat	14	46.7
2	Tidak Ada Pengaruhnya	12	40.0
3	Menjadi Beban	4	13.3
	JUMLAH	30	100.0

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Penyerahan prasarana dan sarana bermanfaat karena setelah diserahkan, pengembang tidak lagi melakukan pemeliharaan prasarana dan sarana berarti tidak perlu mengeluarkan biaya.

Pengembang yang menjawab bahwa penyerahan prasarana dan sarana lingkungan tidak ada pengaruhnya karena setelah prasarana dan sarana diserahkan kepada pemerintah, oleh pemerintah kemudian diserahkan kepada penghuni untuk dikelola dan dipelihara. Sedangkan prasarana dan sarana lingkungan yang tidak diserahkan, nantinya juga akan dikelola dan dipelihara oleh penghuni, karena apabila rumah-rumahnya telah tejual penghuni sudah tidak mengurusnya lagi.

Penyerahan prasarana dan sarana lingkungan menjadi beban karena, waktu mau menyerahkan semua prasarana dan sarana harus dalam kondisi baik, kalau ada yang kurang baik maka pengembang harus memperbaiki terlebih dahulu sehingga pengembang harus mengeluarkan biaya.

4.2.3.3 Pelaksanaan Penyerahan Prasarana dan Sarana Lingkungan Perumahan

Dari 30 pengembang yang telah membangun perumahan di Kabupaten Sleman, ada 8 pengembang (26.7 %) yang telah menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan kepada pemerintah daerah. Sedangkan 22 pengembang lainnya (73.3 %) belum menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan yang telah dibangunnya.

TABEL IV.22
PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA

NO	PELAKSANAAN PENYERAHAN	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	Sudah Menyerahkan	8	26.7
2	Belum Menyerahkan	22	73.3
	JUMLAH	30	100.0

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

4.2.3.4 Macam Prasarana yang Diserahkan

Macam prasarana yang diserahkan oleh 8 responden yaitu : jalan ada 8 responden (100 %) saluran air limbah oleh 8 responden (100 %), saluran air hujan oleh 8 responden

(100 %), tempat pembuangan sampah oleh 1 responden (12.5 %), serta lampu penerangan jalan oleh 3 responden (37.5 %).

TABEL IV.23
PRASARANA YANG DISERAHKAN

n=8

NO	MACAM PRASARANA	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	Jalan	8	100.0
2	Saluran air limbah	8	100.0
3	Saluran air hujan	8	100.0
4	Tempat pembuangan sampah	1	12.5
5	Lampu penerangan jalan	3	37.5

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

4.2.3.5 Macam Sarana yang Diserahkan

Macam sarana yang telah diserahkan oleh 8 responden yaitu 1 responden (12.5%) menyediakan fasilitas pendidikan, 1 responden (12.5 %) menyediakan fasilitas peribadatan, 4 responden (50 %) menyediakan ruang terbuka, 3 responden (37.5%) menyediakan fasilitas olah raga oleh, 2 responden (25 %) menyediakan ruang pertemuan, 4 responden (50 %) menyediakan gardu jaga, serta 1 responden (12.5 %) menyediakan portal.

TABEL IV.24
SARANA YANG DISERAHKAN

n=8

NO	MACAM SARANA	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	Fasilitas pendidikan	1	12.5
2	Fasilitas peribadatan	1	12.5
3	Ruang terbuka	4	50.0
4	Fasilitas olah raga	3	37.5
5	Ruang pertemuan	2	25.0
6	Gardu jaga	4	50.0
7	Portal	1	12.5

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

4.2.3.6 Pemeliharaan Prasarana dan Sarana Lingkungan Perumahan

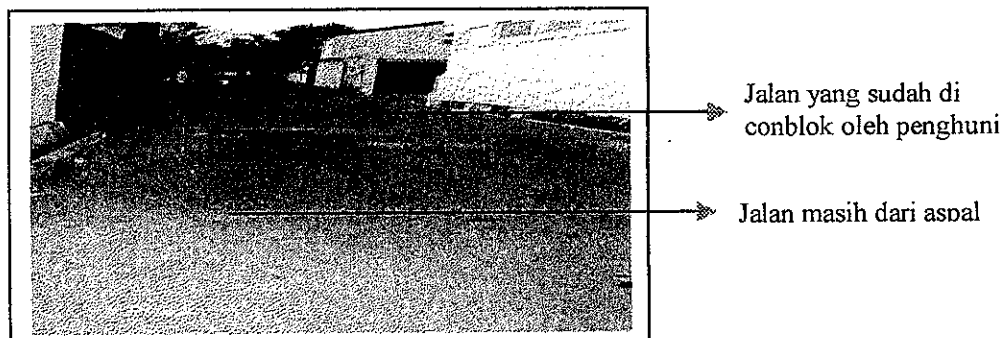
Data menunjukkan bahwa dari 8 pengembang yang telah menyerahkan prasarana dan sarana lingkungannya, semua (100 %) dikelola oleh penghuni, seperti terlihat dalam tabel berikut :

TABEL IV.25
PEMELIHARAAN PRASARANA DAN SARANA
SETELAH DISERAHKAN

n=8			
NO	PELAKSANA	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	Pengembang	-	0
2	Pemerintah	-	0
3	Penghuni	8	100
4	Bersama-sama	-	0
JUMLAH		8	100

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Gambar dibawah menunjukkan jalan lingkungan perumahan sebagian telah diganti dengan conblok oleh penghuni dan sebagian masih tetap seperti semula berupa aspal.



GAMBAR 4.7
PRASARANA JALAN
YANG SUDAH DITINGKATKAN KUALITASNYA

Sumber : Hasil Observasi Lapangan Tahun 2003

Pemeliharaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan yang telah diserahkan dilakukan oleh penghuni. Hal ini karena prasarana dan sarana yang telah diserahkan oleh pengembang kepada pemerintah daerah, kemudian oleh pemerintah daerah diserahkan kepada penghuni untuk dipelihara dan dikelola. Apabila dari warga menghendaki bantuan dari pemerintah dapat mengajukan proposal untuk biaya pemeliharaan. Namun karena dana pemerintah terbatas dan banyaknya proposal yang masuk untuk permohonan bantuan maka akan disesuaikan dengan skala prioritasnya.

4.2.3.7 Alasan Belum Menyerahkan

Dari 22 yang belum menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan, 1 responden (4.6 %) menyatakan karena masalah teknis operasional, 7 responden (31.8 %) menyatakan karena masalah prosedur, sedangkan 14 responden (63,6 %) menyatakan karena belum selesai pembangunannya.

TABEL IV.26
ALASAN BELUM MENYERAHKAN

n=22

NO	PENYEBAB	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	Teknis operasional	1	4.6
2	Prosedur	7	31.8
3	Sosial	-	0
4	Lainnya (belum selesai)	14	63.6
JUMLAH		22	100.0

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

4.2.4 Analisis Pengawasan Pemerintah Daerah

Analisis Pengawasan dari pemerintah daerah meliputi pertemuan dengan pemerintah daerah, sosialisasi peraturan, pemantauan dari pemerintah daerah.

4.2.4.1 Pertemuan dengan Pemerintah Daerah

Salah satu bentuk pembinaan dari pemerintah daerah berupa pertemuan antara pengembang dengan pemerintah daerah untuk membahas permasalahan perumahan yang ada di Kabupaten Sleman.

TABEL IV.27
PERTEMUAN DENGAN PEMERINTAH DAERAH

n=30

NO	PERTEMUAN	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	Ada	12	40.0
2	Tidak	18	60.0
JUMLAH		30	100.0

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Dari hasil survei diperoleh data yang ada menunjukkan bahwa 12 pengembang (40 %) menyatakan pernah diadakan pertemuan dengan pemerintah daerah. 18 pengembang (60 %) menyatakan belum pernah diadakan pertemuan dengan pemerintah daerah.

4.2.4.2 Sosialisasi Peraturan

Dalam sosialisasi diperoleh data bahwa 12 responden (40 %) menyatakan ada atau pernah dilakukan sosialisasi tentang peraturan oleh pemerintah daerah. Sosialisasi dalam bentuk pengiriman peraturan menteri dalam negeri dan instruksi menteri dalam negeri serta pada waktu mengajukan ijin pembangunan perumahan. Sementara 18 responden (60%) menyatakan tidak ada atau tidak pernah dilakukan sosialisasi peraturan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan dari pemerintah daerah.

Hal ini menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan sosialisasi belum semua pengembang mengikutinya ataupun belum semua pengembang pernah menerima peraturan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan.

TABEL IV. 28
SOSIALISASI PERATURAN

n=30			
NO	PERTEMUAN	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	Ada	12	40.0
2	Tidak Ada	18	60.0
JUMLAH		30	100.0

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

4.2.4.3 Pemantauan

Peninjauan ke lokasi perumahan biasa dilakukan dalam proses perijinan, namun untuk pemantauan bagi pengembang yang telah memiliki surat ijin jarang dilakukan. Data menunjukkan 12 responden (40 %) menyatakan pernah ada peninjauan dari pemerintah. Sedangkan 18 responden (60 %) menyatakan belum pernah ada kunjungan atau peninjauan dari pemerintah daerah.

TABEL IV.29
PEMANTAUAN KE LAPANGAN

n=30

NO	PEMANTAUAN	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	Pernah	12	40.0
2	Tidak Pernah	18	60.0
	JUMLAH	30	100.0

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Peninjauan ke lokasi perumahan selama ini dilakukan apabila ada permasalahan di lapangan seperti adanya konflik dengan warga sekitar, atau ada permasalahan dengan batas tanah.

4.2.4.4 Peringatan

Dalam pengendalian pembangunan perumahan pemerintah daerah akan memberikan surat teguran bagi yang melanggar peraturan. Ada 4 responden (13.3 %) yang menyatakan pernah mendapat teguran dari pemerintah daerah berkaitan dengan pembangunan perumahan. Sedangkan 26 responden (86.7 %) menyatakan tidak mendapat surat teguran. Teguran diberikan kalau ada pelanggaran dari pengembang dan karena adanya keluhan dari warga.

TABEL IV.30
PERINGATAN PEMERINTAH DAERAH

n=30

NO	TEGURAN	JUMLAH PENGEMBANG	%
1	Ada	4	13.3
2	Tidak	26	86.7
	JUMLAH	30	100.0

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

4.3 Analisis Faktor-faktor yang Berpengaruh pada Penyerahan Prasarana dan Sarana Lingkungan Perumahan

Analisis faktor-faktor yang berpengaruh pada penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan meliputi : tahun pembangunan, luas lahan, tipe perumahan, penyelesaian pembangunan, perubahan *site plan*, keluhan penghuni, mengetahui peraturan,

kondisi prasarana dan sarana, tanggapan terhadap penyerahan, peran pemerintah daerah dan pemantauan.

4.3.1 Tahun Pembangunan

Dalam peraturan penyerahan prasarana dan sarana disebutkan untuk yang selesai pembangunan sebelum adanya peraturan ini, penyerahan dilaksanakan secara khusus. Sedangkan yang selesainya pembangunan setelah adanya peraturan ini maka penyerahan dilaksanakan sesuai dengan peraturan.

Hasil *chi square* pada variabel tahun pembangunan menunjukkan X^2 hitung lebih kecil daripada X^2 tabel ($6.733 < 7.815$). Hal ini menunjukkan bahwa antara variabel tahun pembangunan perumahan dengan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan tidak ada pengaruh yang signifikan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa tahun berapapun pembangunan perumahan, akan menyerahkan atau tidak menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan adalah sama tidak tergantung tahun berapa pembangunan perumahan dilaksanakan.

TABEL IV. 31
HUBUNGAN ANTARA TAHUN PEMBANGUNAN DENGAN
PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA

NO	TAHUN PEMBANGUNAN	SUDAH MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	BELUM MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	JUMLAH PENGEMBANG
1	Sebelum tahun 1990	1	-	1
2	1990 – 1995	7	13	20
3	1995 – 2000	-	4	4
4	Setelah tahun 2000	-	5	5
	JUMLAH	8	22	30

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Dari data yang diperoleh ada 1 pengembang yang membangun sebelum tahun 1990 telah menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan. Pengembang yang membangun antara tahun 1990 – 1995, ada 7 yang telah menyerahkan dan 13 belum

menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan. Pengembang yang membangun antara tahun 1995 – 2000 ada 4 yang belum menyerahkan. Pengembang yang membangun perumahan setelah tahun 2000 ada 5 yang belum menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.

Sedangkan dilihat dari nilai koefisien kontingensi sebesar 0.428 menunjukkan bahwa hubungan variabel tahun pembangunan dengan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan termasuk rendah.

4.3.2 Luas Lahan

Untuk luas lahan perumahan sampai dengan 5 ha penyerahan dilaksanakan sekaligus. Sedangkan untuk luas lahan lebih dari 5 ha penyerahan dilaksanakan secara bertahap.

Hasil uji chi square pada variabel luas lahan perumahan menunjukkan X^2 hitung lebih kecil daripada X^2 tabel ($0.655 < 5.995$). Hal ini menunjukkan bahwa antara variabel luas lahan dengan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan tidak berpengaruh signifikan. Pengembang mau menyerahkan prasarana dan sarana atau tidak menyerahkan tidak terpengaruh oleh luas lahan perumahan yang dibangunnya.

Nilai koefisien kontingensi dari variabel luas lahan dengan penyerahan prasarana dan sarana sebesar 0.146, ini menunjukkan bahwa hubungan antara dua variabel rendah.

TABEL IV.32
HUBUNGAN ANTARA LUAS LAHAN DENGAN
PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA

NO	LUAS LAHAN	SUDAH MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	BELUM MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	JUMLAH PENGEMBANG
1	< 1 ha	1	5	6
2	1 – 5 ha	6	13	19
3	> 5 ha	1	4	5
	JUMLAH	8	22	30

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Luas lahan pembangunan perumahan tidak berpengaruh nyata terhadap penyerahan prasarana dan sarana. Dari data penelitian menunjukkan pengembang yang telah menyerahkan prasarana dan sarana, 1 pengembang mempunyai luas lahan kurang dari 1 ha, 6 pengembang mempunyai luas antara 1 sampai 5 ha dan untuk yang mempunyai luas lahan diatas 5 ha ada 1 pengembang. Berapapun luas lahan untuk pembangunan perumahan tidak mempengaruhi penyerahan.

4.3.3 Tipe Perumahan

Hasil uji chi square pada variabel tipe perumahan menunjukkan X^2 hitung lebih kecil daripada X^2 tabel ($3.878 < 7.815$). Hal ini menunjukkan bahwa antara variabel tipe perumahan dengan penyerahan prasarana dan sarana ada pengaruh yang signifikan.

Nilai koefisien kontingensi dari variabel tipe perumahan dengan penyerahan prasarana lingkungan sebesar 0.338. Ini menunjukkan bahwa antara dua variabel tersebut terdapat hubungan yang rendah.

TABEL IV.33
HUBUNGAN ANTARA TIPE PERUMAHAN DENGAN
PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA

NO	TIPE PERUMAHAN	SUDAH MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	BELUM MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	JUMLAH PENGEMBANG
1	RSS	-	1	1
2	RS	3	5	8
3	MENENGAH	2	13	15
4	MEWAH	3	3	6
	JUMLAH	8	22	30

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Dari data yang diperoleh menunjukkan bahwa 1 pengembang yang membangun perumahan tipe RSS belum menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan. Pengembang yang membangun perumahan tipe RSS, ada 3 yang telah menyerahkan prasarana dan sarana dan 5 pengembang belum menyerahkan. Pengembang yang membangun perumahan

menengah, 2 telah menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan dan 13 belum menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan. Pengembang yang membangun perumahan mewah, 3 telah menyerahkan prasarana dan sarana dan 3 pengembang belum menyerahkannya.

Jadi tipe perumahan apapun yang dibangun oleh pengembang tidak menunjukkan adanya hubungan dengan penyerahan prasarana dan sarana.

4.3.4 Penyelesaian Pembangunan

Salah satu syarat penyerahan prasarana dan sarana adalah minimal 50 % dari tahapan pembangunan perumahan yang direncanakan telah dibangun.

Hasil uji chi square pada variabel penyelesaian pembangunan menunjukkan X^2 hitung lebih besar daripada X^2 tabel ($17.975 > 7.815$). Hal ini menunjukkan bahwa antara variabel penyelesaian pembangunan dengan penyerahan prasarana dan sarana ada pengaruh yang signifikan.

Nilai koefisien kontingensi dari variabel penyelesaian pembangunan dengan penyerahan prasarana lingkungan sebesar 0.612. Ini menunjukkan bahwa antara dua variabel tersebut terdapat hubungan yang erat.

TABEL IV.34
HUBUNGAN ANTARA PENYELESAIAN PEMBANGUNAN DENGAN
PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA

NO	PENYELESAIAN PEMBANGUNAN	SUDAH MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	BELUM MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	JUMLAH PENGEMBANG
1	$\leq 25\%$	-	5	5
2	$\leq 50\%$	2	5	7
3	$\leq 75\%$	1	12	13
4	$\leq 100\%$	5	-	5
	JUMLAH	8	22	30

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Dari 5 Pengembang yang telah menyelesaikan pembangunan sampai 25 % belum ada yang menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan. Pengembang yang telah menyelesaikan pembangunan sampai 50 % ada 2 yang telah menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan, 5 pengembang belum menyerahkan. Pengembang yang telah menyelesaikan pembangunan sampai 75 % ada 1 yang telah menyerahkan dan 12 belum menyerahkan. Sedangkan 5 pengembang yang telah menyelesaikan pembangunan sampai 100 % semuanya telah menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.

Pengembang akan menyerahkan prasarana dan sarana setelah pembangunan selesai semua, supaya penyerahan dilakukan sekaligus.

4.3.5 Perubahan Site Plan

Salah satu syarat penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan adalah harus sesuai dengan *site plan*. Hasil uji chi square pada variabel perubahan *site plan* menunjukkan X^2 hitung lebih kecil dari X^2 tabel ($0.368 < 3.891$). Hal ini menunjukkan bahwa antara variabel perubahan *site plan* dengan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan tidak ada pengaruh nyata.

Nilai koefisien kontingensi dari variabel perubahan *site plan* dengan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan sebesar 0.110. Ini menunjukkan bahwa hubungan diantara kedua variabel perubahan *site plan* dan penyerahan prasarana dan sarana tersebut rendah.

TABEL IV.35
HUBUNGAN ANTARA PERUBAHAN SITE PLAN DENGAN
PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA

NO	MELAKUKAN PERUBAHAN SITE PLAN	SUDAH MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	BELUM MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	JUMLAH PENGEMBANG
1	YA	3	11	14
2	TIDAK	5	11	16
	JUMLAH	8	22	30

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Dari 14 pengembang yang melakukan perubahan site plan ada 3 yang telah menyerahkan prasarana dan sarana dan 11 pengembang belum menyerahkan. Dari 16 pengembang yang tidak melakukan perubahan site plan ada 5 yang telah menyerahkan prasarana dan sarana dan 11 pengembang belum menyerahkan. Baik pengembang yang telah menyerahkan maupun yang tidak bisa melakukan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.

4.3.6 Kondisi Prasarana dan Sarana

Dalam peraturan menyebutkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan yang akan diserahkan kepada pemerintah daerah harus dalam kondisi baik. Hasil uji chi square pada variabel kondisi prasarana dan sarana pada saat penyerahan menunjukkan X^2 hitung lebih besar daripada X^2 tabel ($30.000 > 3.841$) Hal ini menunjukkan bahwa antara variabel kondisi prasarana dan sarana saat penyerahan dengan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan ada pengaruh nyata.

Nilai koefisien kontingensi antara variabel kondisi prasarana dan sarana dengan penyerahan prasarana dan sarana sebesar 0.707. Ini menunjukkan bahwa hubungan keduanya erat.

TABEL IV.36
HUBUNGAN ANTARA KONDISI PRASARANA DAN SARANA
DENGAN PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA

NO	KONDISI PRASARANA DAN SARANA	SUDAH MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	BELUM MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	JUMLAH PENGEMBANG
1	BAIK	8	12	20
2	SEDANG	-	10	10
3	JELEK	-	-	-
	JUMLAH	8	22	30

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Dari 8 pengembang yang telah menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan semuanya menyatakan bahwa prasarana dan sarana lingkungan perumahan yang

diserahkan dalam kondisi baik. Prasarana dan sarana yang kondisinya jelek tidak akan diserahkan, karena pemerintah daerah tidak akan menerima sebelum pengembang melakukan perbaikan.

4.3.7 Keluhan Penghuni

Dalam penyerahan prasarana dan sarana lingkungan tidak menjadikan serah atau konflik diantara penghuni. Hasil uji chi square pada variabel keluhan penghuni menunjukkan bahwa X^2 hitung lebih kecil daripada X^2 tabel ($2.078 < 3.841$). Hal ini menunjukkan bahwa antara variabel keluhan penghuni dengan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan tidak ada pengaruh nyata.

Nilai koefisien kontingensi antara variabel keluhan penghuni dengan penyerahan prasarana dan sarana sebesar 0.255. Ini menunjukkan bahwa hubungan keduanya rendah.

TABEL IV. 37
HUBUNGAN ANTARA KELUHAN PENGHUNI DENGAN
PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA

NO	KELUHAN PENGHUNI	SUDAH MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	BELUM MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	JUMLAH PENGEMBANG
1	ADA	4	5	9
2	TIDAK ADA	4	17	21
	JUMLAH	8	22	30

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Dari data yang diperoleh terdapat 9 pengembang yang mendapat keluhan dari penghuni. Dari 9 pengembang, 4 telah menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan dan 5 pengembang belum menyerahkan. Dari 21 pengembang yang tidak mendapat keluhan dari penghuni ada 4 telah menyerahkan prasarana dan sarana dan 17 pengembang belum menyerahkan. Baik ada keluhan maupun tidak ada keluhan dari penghuni pengembang dapat menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.

4.3.8 Mengetahui Peraturan

Hasil uji chi square pada variabel mengetahui peraturan menunjukkan X^2 hitung lebih kecil daripada X^2 tabel ($3.438 < 3.841$) Hal ini menunjukkan bahwa antara variabel mengetahui peraturan dengan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan tidak ada pengaruh nyata.

Nilai koefisien kontingensi antara variabel mengetahui peraturan dengan penyerahan prasarana dan sarana sebesar 0.321. Ini menunjukkan bahwa hubungan keduanya rendah.

TABEL IV.38
HUBUNGAN ANTARA MENGETAHUI PERATURAN DENGAN
PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA

NO	MENGETAHUI PERATURAN	SUDAH MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	BELUM MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	JUMLAH PENGEMBANG
1	YA	7	11	18
2	TIDAK	1	11	12
	JUMLAH	8	22	30

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Dari 18 pengembang yang mengetahui peraturan ada 7 yang telah menyerahkan prasarana dan sarana dan 11 pengembang yang belum menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan. Sementara itu dari 12 pengembang yang tidak mengetahui peraturan ada satu yang telah menyerahkan dan 11 pengembang belum menyerahkan prasarana dan sarana.

Ada 1 pengembang yang tidak tahu peraturan namun pengembang tersebut menyerahkan prasarana dan sarana, karena dalam surat ijin pembangunan terdapat kalimat yang menyatakan bahwa prasarana dan sarana yang telah selesai dibangun harus diserahkan kepada pemerintah daerah.

4.3.9 Tanggapan Terhadap Peraturan

Hasil uji chi square pada variabel tanggapan terhadap peraturan menunjukkan X^2 hitung lebih kecil daripada X^2 tabel ($1.205 < 5.991$). Hal ini menunjukkan bahwa antara variabel tanggapan terhadap peraturan dengan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan tidak ada pengaruh nyata.

Nilai koefisien kontingensi antara variabel tanggapan terhadap peraturan dengan penyerahan prasarana dan sarana sebesar 0.197. Ini menunjukkan bahwa hubungan keduanya rendah.

TABEL IV.39
HUBUNGAN ANTARA TANGGAPAN TERHADAP PERATURAN DENGAN
PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA

NO	TANGGAPAN TERHADAP PERATURAN	SUDAH MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	BELUM MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	JUMLAH PENGEMBANG
1	BERMANFAAT	5	9	14
2	TIDAK ADA BERPENGARUH	2	10	12
3	MENJADI BEBAN	1	3	4
	JUMLAH	8	22	30

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Dari 14 pengembang yang menyatakan bahwa penyerahan prasarana dan sarana itu bermanfaat, ada 5 yang telah menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan dan 9 pengembang belum menyerahkan karena belum selesai pembangunannya. Ada 12 pengembang yang menyatakan bahwa penyerahan prasarana dan sarana tidak ada pengaruhnya, 2 pengembang telah menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan dan 10 pengembang belum menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan. Dari 4 pengembang yang menyatakan bahwa penyerahan prasarana dan sarana lingkungan menjadi beban, 1 pengembang telah menyerahkan dan 3 pengembang belum menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.

Jadi walaupun penyerahan prasarana itu bermanfaat atau tidak ada pengaruhnya atau menjadi beban bagi pengembang tidak mempengaruhi penyerahan prasarana dan sarana. Semua bisa menyerahkan atau tidak menyerahkan.

4.3.10 Teguran dari Pemerintah

Hasil uji chi square pada variabel teguran dari pemerintah menunjukkan X^2 hitung lebih besar daripada X^2 tabel ($5.514 > 3.841$) Hal ini menunjukkan bahwa antara variabel teguran dari pemerintah dengan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan ada pengaruh nyata.

Nilai koefisien kontingensi antara variabel teguran dari pemerintah dengan penyerahan prasarana dan sarana sebesar 0.394. Ini menunjukkan bahwa hubungan keduanya rendah.

TABEL IV.40
HUBUNGAN ANTARA TEGURAN PEMERINTAH DENGAN
PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA

NO	TEGURAN PEMERINTAH	SUDAH MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	BELUM MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	JUMLAH PENGEMBANG
1	ADA	3	1	4
2	TIDAK ADA	5	21	26
	JUMLAH	8	22	30

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Dari 4 pengembang yang mendapat teguran dari pemerintah, 3 telah menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan dan 1 pengembang belum menyerahkan. Dari 26 pengembang yang tidak mendapat teguran ada 5 yang telah menyerahkan dan 21 pengembang yang belum menyerahkan. Jadi dengan adanya teguran dari pemerintah daerah akan mempengaruhi pengembang untuk menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.

4.3.11 Peran Pemerintah

Hasil uji chi square pada variabel peran dari pemerintah menunjukkan X^2 hitung lebih besar daripada X^2 tabel ($9.167 > 3.841$) Hal ini menunjukkan bahwa antara variabel peran pemerintah dengan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan ada pengaruh nyata.

Nilai koefisien kontingensi antara variabel peran pemerintah dengan penyerahan prasarana dan sarana sebesar 0.485. Ini menunjukkan bahwa hubungan keduanya rendah.

TABEL IV.41
HUBUNGAN ANTARA PERAN PEMERINTAH DENGAN
PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA

NO	PERAN PEMERINTAH	SUDAH MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	BELUM MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	JUMLAH PENGEMBANG
1	BERPERAN	3	-	3
2	TIDAK BERPERAN	5	22	27
	JUMLAH	8	22	30

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Dari 3 pengembang yang menyatakan pemerintah mempunyai peran dalam penyerahan prasarana dan sarana semuanya telah menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan. Dari 27 yang menyatakan pemerintah tidak mempunyai peran, ada 5 yang telah menyerahkan dan 22 pengembang belum menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.

Jadi peran pemerintah memberi pengaruh dalam penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.

4.3.12 Pemantauan Pemerintah Daerah

Hasil uji chi square pada variabel pemantauan dari pemerintah menunjukkan X^2 hitung lebih besar daripada X^2 tabel ($10.256 > 3.841$) Hal ini menunjukkan bahwa antara variabel pemantauan pemerintah dengan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan ada pengaruh nyata.

Nilai koefisien kontingensi antara variabel pemantauan pemerintah dengan penyerahan prasarana dan sarana sebesar 0.505. Ini menunjukkan bahwa hubungan keduanya erat.

TABEL IV.42
HUBUNGAN ANTARA PEMANTAUAN PEMERINTAH DENGAN
PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA

NO	PEMANTAUAN PEMERINTAH	SUDAH MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	BELUM MENYERAHKAN (PENGEMBANG)	JUMLAH PENGEMBANG
1	Ada	7	5	12
2	Tidak Ada	1	17	18
	JUMLAH	8	22	30

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Dari 12 pengembang yang menyatakan pernah ada pemantauan dari pemerintah, 7 pengembang telah menyerahkan prasarana dan sarana dan 5 pengembang belum menyerahkan. Dari 18 pengembang yang menyatakan tidak ada pemantauan dari pemerintah, 1 pengembang telah menyerahkan dan 17 pengembang belum menyerahkan. Jadi dengan adanya pemantauan dari pemerintah daerah akan mempengaruhi penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.

4.3.13 Rangkuman

Dari hasil perhitungan dengan menggunakan tabulasi silang (*cross tabulation*) dapat dilihat faktor-faktor yang mempengaruhi penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.

TABEL IV.43
ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH
PADA PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA

NO	VARIABEL	CHI SQUARE	Koef. Kont	KESIMPULAN
		X ² hitung/X ² tabel		
1	Tahun Pembangunan	6.733 < 7.815	0.428	Tidak ada pengaruh Hubungan rendah
2	Luas Lahan	0.655 < 5.995	0.146	Tidak ada pengaruh Hubungan rendah

NO	VARIABEL	CHI SQUARE	Koef. Kont	KESIMPULAN
		X ² hitung/X ² tabel		
3	Tipe Perumahan	3.878 < 7.815	0.338	Tidak ada pengaruh Hubungan rendah
4	Selasai dibangun	17.975 > 7.815	0.612	Signifikan Hubungan kuat
5	Perubahan site plan	0.368 < 3.891	0.110	Tidak ada pengaruh Hubungan rendah
6	Keluhan dari Penghuni	2.078 < 3.841	0.255	Tidak ada pengaruh Hubungan rendah
7	Mengetahui peraturan	3.438 < 3.841	0.321	Tidak ada pengaruh Hubungan rendah
8	Kondisi Prasarana dan Sarana	30.000 > 3.841	0.707	Signifikan Hubungan kuat
9	Tanggapan terhadap peraturan	1.205 < 5.991	0.197	Tidak ada pengaruh Hubungan rendah
10	Ada teguran dari pemda	5.514 > 3.841	0.394	Signifikan Hubungan rendah
11	Peran pemerintah daerah	9.167 > 3.841	0.484	Signifikan Hubungan rendah
12	Pemantauan dari pemerintah daerah	10.256 > 3.841	0.505	Signifikan Hubungan kuat

Sumber : Hasil Olah Data Tahun 2003

Jadi faktor-faktor yang berpengaruh pada penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan adalah : penyelesaian pembangunan, kondisi prasarana dan sarana, peran pemerintah, pengawasan dan pengendalian dari pemerintah melalui pemantauan teguran apabila ada penyimpangan.

4.4 Temuan Studi

Berdasarkan hasil survei dan analisis yang dilakukan terhadap pengembang yang telah membangun perumahan di Kabupaten Sleman dan instansi pemerintah Kabupaten Sleman, diperoleh temuan-temuan sebagai berikut :

4.4.1 Implementasi Kebijakan

- Ada kebijakan dari pemerintah yang susah untuk diterapkan.
- Sosialisasi peraturan yang merupakan pemasyarakatan peraturan dilakukan dengan mengirimkan peraturan tersebut kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- Sumberdaya manusia di Kabupaten Sleman perlu ditingkatkan kualitasnya.

- Penggunaan APBD diprioritaskan untuk meningkatkan perekonomian dan pengentasan kemiskinan. Besarnya dana untuk pembangunan fisik karena mendapatkan dana pembangunan kabupaten khusus (DPKK).
- Kelembagaan untuk urusan pembangunan perumahan sudah ada namun perlu ditingkatkan kinerjanya.

4.4.2 Kesiapan Pengembang

1. Pembangunan Perumahan

- Sebagian besar (lebih dari 50 %) perumahan di Kabupaten Sleman mempunyai luas lahan antara 1 – 5 ha.
- Perumahan di Kabupaten Sleman didominasi oleh perumahan menengah, diikuti perumahan sederhana dan rumah mewah. Sedangkan RSS di Kabupaten Sleman hanya sebagian kecil saja.
- Hampir 50 % pengembang melakukan perubahan site plan. Masih ada Pengembang yang merubah site plannya tanpa minta pengesahan kepada pemerintah daerah.

2. Penyediaan Prasarana dan Sarana

- Prasarana yang disediakan oleh pengembang adalah prasarana dasar seperti jalan, saluran air limbah, saluran air hujan, serta jaringan listrik.
- Sarana yang disediakan oleh pengembang sebagian besar adalah sarana untuk keamanan yaitu gardu jaga, kemudian diikuti dengan ruang terbuka. Tidak ada yang menyediakan pemakaman umum.
- Keluhan penghuni yang ada sebagian besar (55.6 %) masalah kurang lengkapnya prasarana dan sarana yang disediakan.
- Tidak semua kondisi prasarana yang ada dalam keadaan baik.
- Kurangnya kerjasama antar pengembang untuk pengadaan prasarana dan sarana secara bersama-sama

- Pemeliharaan dan pengelolaan prasarana dan sarana yang telah diserahkan dilakukan oleh penghuni. Sedangkan yang belum diserahkan sebagian dipelihara oleh pengembang dan sebagian oleh penghuni.
3. Tanggapan terhadap Peraturan Penyerahan Prasarana dan Sarana
- Ada pengembang yang tidak tahu akan peraturan penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan
 - Sebagian besar belum diteruskannya prasarana dan sarana lingkungan perumahan karena belum selesai pembangunannya.
4. Pengawasan
- Pengawasan dan pengendalian serta sosialisasi peraturan dari pemerintah daerah belum terlaksana .

4.4.3 Faktor-faktor Yang Berpengaruh

Faktor-faktor yang berpengaruh pada penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan adalah :

- penyelesaian pembangunan,
- kondisi prasarana dan sarana,
- peran pemerintah,
- pemantauan dari pemerintah,
- teguran dari pemerintah

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Dari hasil analisis yang telah dilakukan dapat disimpulkan sebagai berikut :

Peraturan pemerintah tentang pembangunan perumahan banyak yang tidak bisa diimplementasikan. Sedangkan untuk penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan pemerintah daerah Kabupaten Sleman tidak membuat peraturan lebih lanjut.

Pemeliharaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan yang telah diserahkan menjadi tanggung jawab pemerintah daerah. Mobilisasi pembiayaan untuk pemeliharaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan dapat melalui APBD dan partisipasi swasta dan masyarakat. Namun kebijakan pemerintah daerah Kabupaten Sleman tentang penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan yaitu setelah pengembang menyerahkan prasarana dan sarana lingkungan perumahan kepada pemerintah daerah, kemudian pemerintah daerah menyerahkan pengelolaan dan pemeliharaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan tersebut kepada masyarakat untuk dikelola dan dipelihara..

Faktor-faktor yang mempengaruhi penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan yaitu : penyelesaian pembangunan, kondisi prasarana dan sarana yang diserahkan, serta peran pemerintah daerah.

5.2 Rekomendasi

Perlu sosialisasi untuk menyamakan persepsi tentang penyerahan prasarana dan sarana, karena selama ini ada perbedaan persepsi antara penghuni, pengembang dan pemerintah daerah agar tidak ada pihak yang dirugikan. Perlu peningkatan peran pemerintah daerah dalam pengendalian dan pengawasan pembangunan perumahan misalnya dengan

melakukan peninjauan ke lokasi Koordinasi tidak hanya sebatas rapat namun perlu tindaklanjut yang nyata.

Penyerahan prasarana dan sarana lingkungan perumahan merupakan sesuatu yang wajib dilakukan untuk memperjelas atau mempertegas status dan tanggungjawab pemeliharaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan.

Optimalisasi dan efektifitas pelaksanaan koordinasi dalam rangka ketertiban dari berbagai komponen / unsur yang terlibat di dalam menangani pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman. Penanganan penyerahan prasarana dan sarana pembangunan perumahan agar dapat terlaksana secara aktif melibatkan unsur pemerintah daerah, organisasi REI, pengembang perumahan.

UPT - DIST AK - INDIPT

DAFTAR PUSTAKA

- Agung, I Gusti Ngurah. 2001. *Statistika, Analisis Hubungan Kausal Berdasarkan Data Kategorik*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Angel, Shlomo et al. 1983. *Land for Housing The Poor*. Bangkok : Craftsman Press.
- Arthur B, Gallion, FAIA dan Simon Eisner, APA, AICP, 1992. *Pengantar Perancangan Kota*. Terjemahan Sussongko dan Jamar Hakim. Jakarta : Penerbit Erlangga.
- Branch C. Melville. 1996. *Perencanaan Kota Komprehensif, Pengantar dan Penjelasan*. Terjemahan Bambang Hari Wibisono. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
- Budihardjo, Eko (ed). 1999. *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*. Bandung : Alumni.
- , dan Joko Sujarto. 1999. *Kota Berkelanjutan*. Bandung : Alumni.
- , 1998. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Catanese, J. Anthony dan James C. Snyder. 1986. *Pengantar Perencanaan Kota*. Terjemahan Sussongko. Jakarta : Penerbit Erlangga.
- , 1996. *Perencanaan Kota*. Terjemahan Sussongko. Jakarta : Penerbit Erlangga.
- Dunn, William, N, 1994, *Public Policy Analysis, An Introduction*, Prentice Hall, Englewood Cliffs, New Jersey.
- Gallion B. Arthur dan Simon Eisner. 1992. *Pengantar Perancangan Kota*. Terjemahan Sussongko. Jakarta : Penerbit Erlangga.
- Goodchild, Barry. 1997. *Housing and The Urban Environment*.
- Gulo, W. 2002. *Metodologi Penelitian*. Jakarta : PT Gramedia Widiasarana Indonesia
- Hadi, Sutrisno. 2001. *Metodologi Research*. Yogyakarta : Penerbit Andi.
- Harwood M. Bruce dan Charles J. Jacobus. 1993 *Real Estate Principles*. New Jersey : Regents/ Prentice Hall Englewood Cliffs.
- Karseno, A.R. dan Sukanto Reksohadiprojo. 1993. *Ekonomi Perkotaan*. Yogyakarta : BPFE.
- Levy, John M. 1997. *Contemporary Urban Planning*. USA : Prentice Hall.
- Moleong, Lexy J. 1994. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : Penerbit PT Remaja Rosdakarya.

- Nasution, S. 2002. *Metode Research*. Jakarta : Penerbit Bumi Aksara.
- Nas, Peter J.M. 1995. *Issues in Urban Development, Case Studies from Indonesia*. Netherlands : Research School CNWS Leiden The Netherlands.
- Nurmandi Achmad. 1999. *Manajemen Perkotaan*. Yogyakarta : Lingkaran Bangsa.
- Potter, Robert B. 1998. *The City in the Dwveloping World*. Singapore : Addison Wesley Longman Singapore (Pte) Ltd.
- Roth, Gabriel. 1987. *The Private Provision of Public Services in Developing Countries*. USA : Oxford University Press.
- Rukmana, Nana dkk. 1993. *Manajemen Pembangunan Prasarana Perkotaan*. Jakarta : LP3ES.
- Salim, Emil, 1993, *Pembangunan Berwawasan Lingkungan*. Jakarta : LP3ES.
- Santoso, Jo dkk. 2002. *Sistem Perumahan Sosial di Indonesia*. Jakarta : Center for Urban Studies (CUS) dan Ikatan Ahli Perencana (IAP).
- Smith, Wallaca F. 1980. *Urban Development, the Process and the Problems*. Calofornia : University of California Press
- Soemarwoto, Otto. 1997. *Ekologi, Lingkungan Hidup dan Pembangunan*. Jakarta : Djambatan.
- Soesilo, Nining I, 2000, *Ekonomi, Perencanaan dan Manajemen*. Jakarta : Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik Universitas Indonesia.
- Sugiyono, 2002, *Statistika Untuk Penelitian*. Bandung : Penertbit CV Alfabeta.
- Yudohusodo, Siswono. 1991. *Rumah untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta : Yayasan Padamu Negeri.
- Agenda 21 Sektoral, Agenda Permukiman untuk Pengembangan Kualitas Hidup Secara Berkelanjutan*, 2000. Jakarta.
- Project Infrastructure Development Handbook*. 1989. Urban Land Institute. Washington DC.

JURNAL

- Real Estate*. 2001. *Jurnal Pengembangan Wilayah dan Kota*. Jakarta : Jurusan Planologi Fakultas Teknik Universitas Tarumanegara.

MAKALAH

- Darwin, Muhajir, 1995, *Implementasi Kebijakan*, Makalah Pelatihan Analisis Kebijakan Sosial. Yogyakarta : Pusat Penelitian Kependudukan Universitas Gadjah Mada.
- Dwiyanto, Agus, 1995, *Evaluasi Program dan Kebijakan Pemerintah*, Makalah Pelatihan Analisis Kebijakan Sosial. Yogyakarta : Pusat Penelitian Kependudukan Universitas Gadjah Mada.
- , 1995, *Pengembangan Model dalam Analisis Kebijakan*, Makalah Pelatihan Analisis Kebijakan Sosial. Yogyakarta : Pusat Penelitian Kependudukan Universitas Gadjah Mada.
- Keban, Yeremias T, 1995, *Analisis Peran dalam Seleksi Alternatif Kebijakan*, Makalah Pelatihan Analisis Kebijakan Sosial. Yogyakarta : Pusat Penelitian Kependudukan Universitas Gadjah Mada.
- , 1995, *Seleksi Alternatif Kebijakan*, Makalah Pelatihan Analisis Kebijakan Sosial. Yogyakarta : Pusat Penelitian Kependudukan Universitas Gadjah Mada.
- Kirmanto, Djoko, 2002. *Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman*, Makalah dalam mata kuliah Kedinasan Program Magister Pusdiklat Kimpraswil. Jakarta : Pusat Pendidikan Keahlian Teknis Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah.
- Purbokusumo, Widodo. 1992. *Pokok-pokok Kebijaksanaan dan Strategi Perumahan Rakyat di Indonesia*, Makalah Seminar Informasi Perumahan Kota. Jakarta : Universitas Tarumanegara.
- Wahyono, Hadi, 2002, *Analisis Kebijakan*, Materi Kuliah. Semarang : Magister Teknik Pembangunan Kota.

TESIS

- Rivai, Hasmi. 1998. "Implementasi Kebijakan Rencana Umum Tata Ruang Kota Administratif Banjarbaru." Tesis tidak diterbitkan, Magister Administrasi Publik, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Saktihanto, Harry. 1998. "Implementasi Kebijakan Rencana Induk Kota, Studi Kasus di Kotamadya Daerah tingkat II Semarang." Tesis tidak diterbitkan, Magister Administrasi Publik, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Suprayitno, Krido. 1998. "Implementasi Kebijakan Rencana Umum Tata Ruang Kota, Studi Kasus RUTRK di Kabupaten Sleman." Tesis tidak diterbitkan, Magister Administrasi Publik, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Suwandi. 1997. "Studi Implementasi Kebijakan Pembangunan Jalur Hijau di Kotamadia Samarinda, Kasus Tepian Sungai Mahakam dan Karang Mumus" Tesis tidak diterbitkan, Magister Administrasi Publik, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

PERUNDANG-UNDANGAN

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 30 tahun 1990 tentang *Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah*.

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/KPTS/1986 tentang *Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun*.

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 01/KPTS/BKP4N/1994 tentang *Petunjuk Pelaksanaan Tugas-tugas Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional*.

Kerangka Acuan Penyusunan Tata Kerja Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah (BP4D), 1996. Jakarta : Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1987 tentang *Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah*.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang *Perumahan dan Permukiman*.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang *Pengelolaan Lingkungan Hidup*.

BUKU DATA / BUKU LAPORAN

Kamus Besar Bahasa Indonesia. 1997. Jakarta : Balai Pustaka.

Rencana Strategis, 2002, Dinas Pekerjaan Umum Perhubungan dan Pertambangan Kabupaten Sleman.

Pola Dasar Pembangunan Kabupaten Sleman, 2000. Sleman

Sleman Dalam Angka, Kantor Statistik Kabupaten Sleman. Sleman : Kantor Statistik Kabupaten Sleman.