



Perda Rusun Akan Rangkul Swasta

Untuk Penuhi Jumlah Hunian yang Ideal di Kota Yogyakarta

YOGYAKARTA – Kebutuhan perumahan atau hunian dalam jumlah yang ideal di Kota Yogyakarta diantisipasi pemerintah kota dengan membuat Peraturan Daerah (Perda) Nomor 2 Tahun 2016 tentang Rumah Susun (Rusun).

Regulasi itu dimaksudkan sebagai solusi terbatasnya daya dukung lahan untuk membangun rumah hunian baru. Dalam perda tersebut, selain mengatur pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, juga diatur keterlibatan pihak swasta untuk menyediakan rumah susun komersial.

"Perda ini sebenarnya menjawab kebutuhan seluruh lapisan masyarakat. Ada rusun bagi kalangan ekonomi menengah ke atas dan kalangan menengah ke bawah. Ini sebagai solusi atas harga tanah maupun perumahan yang semakin sulit terbeli oleh masyarakat kecil," papar Ketua Real Estate Indonesia Nur Andi Wijayanto, menyikapi polemik di masyarakat terkait rencana proyek apartemen, kemarin.

Khusus rumah susun komersial, regulasi yang dibuat bukan semata-mata menjadikan lahan baru bagi investor untuk mengeruk keuntungan. Sebab, dalam Pasal 22 ayat 1 Perda Rusun, diwajibkan bagi pengembangan rusun komersial menyediakan rumah susun umum paling sedikit 20% dari total luas lantai yang dibangun.

Porsi itu diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) setempat. Selain itu juga diwajibkan menyediakan fasilitas penunjang layanan kesehatan, tempat ibadah, sarana olahraga, dan parkir yang memadai. Menurutnya, kebijakan pemkot diperlukan guna mewujudkan hal tersebut. Pengawasan juga diperlukan agar aturan dalam Perda Rusun ditaati oleh semua pihak.

Mantan Ketua Panitia Khu-

sus (Pansus) Raperda Rusun, Suwanto mengatakan, munculnya reaksi masyarakat terhadap proyek rusun menimbulkan pertanyaan di kalangan Dewan. Bukan memihak investor, kata dia, namun lebih mempertanyakan upaya pemkot dalam sosialisasi Perda Rusun yang sudah diundangkan sejak Maret 2016. "Ada reaksi di masyarakat, berarti perda yang sudah diundangkan belum tersosialisasi secara utuh. Padahal Perda Rusun hadir untuk menjawab ketidakmampuan masyarakat membeli permukiman di Kota Yogyakarta," katanya.

Demi terciptanya iklim investasi yang kondusif, Suwanto menyarankan pemkot agar lebih intensif melakukan sosialisasi. Sehingga, masyarakat juga memahami secara utuh manfaat dari pembangunan rusun tanpa menimbulkan gejolak sosial. "Reaksi masyarakat yang khawatir beragam dampak yang ditimbulkan atas pembangunan rusun, itu tugas eksekutif untuk menjelaskan. Tugas kami hanya membahasnya," kata politikus PDIP ini.

Sebelumnya, Badan Peren-

canaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Yogyakarta bersama kalangan akademisi telah melakukan pemetaan kebutuhan hunian baru bagi masyarakat. Dari total luas wilayah Kota Yogyakarta sekitar 32,5 kilometer persegi, kepadatan penduduknya saat ini mencapai 12.322 jiwa per kilometer persegi. Sedangkan total tempat tinggal pada 2015 tercatat 92.965 unit.

Saat ini, lahan permukiman yang terbangun 2.102 hektare (ha). Namun ketersediaan lahan kosong yang bisa dimanfaatkan untuk hunian baru hanya tersisa 549.720 meter persegi atau setara untuk 5.498 unit hunian nonvertikal. Jika dihitung antara jumlah penduduk dan pertumbuhannya, maka proyeksi kebutuhan hunian mencapai 101.526 unit baik tipe sederhana, menengah, maupun mewah.

Sehingga masih ada kekurangan lahan untuk ribuan unit rumah. Terlebih bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang dari sisi materi kurang mampu untuk membeli perumahan. Kepala Bappeda Kota



Lokasi calon proyek apartemen di Balirejo, Muja-Muju, Umbulharjo yang sempat menimbulkan polemik. Namun pengembang komitmen mengikuti peraturan yang ada

Yogyakarta Edy Muhammad mengatakan, secara teoritis masih ada kekurangan sebanyak 8.560 unit hunian.

Pengembang Apartemen di Balirejo Pastikan Ikuti Regulasi

Sementara itu, Direktur PT Abyudaya Tata Anugerah Mandiri, Taufik, selaku pengembang Apartemen Puri Notoprojo, Balirejo, Kelurahan Muja-Muju, Umbulharjo menegaskan, pembangunan rumah susun komersialnya tetap mengikuti regulasi yang ada. Terma-

suk kewajiban untuk menyediakan 20% dari total kamar diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. "Alokasi 20% bagi MBR sudah kami siapkan di perencanaan. Soal penyerahannya, nanti menjadi kewenangan pemkot," kata Taufik.

Tak hanya membangun hunian bagi MBR, pihaknya juga menyiapkan skema pelibatan warga sekitar. Dia mengaku perusahaannya sudah mengajukan pendataan warga yang memiliki usaha atau akan membuka usaha untuk memenuhi ke-

butuhan penghuni apartemen. "Seperti jasa laundry sampai katering. Kami berusaha untuk melibatkan warga sekitar," katanya.

Menyangkut kekhawatiran warga sekitar soal dampak air tanah, lanjutnya, pihaknya juga mematuhi regulasi. Yaitu sumber air penghuni apartemen wajib memakai air dalam dan PDAM. "Kami akan membuat sumur dalam 120 meter. Sedangkan untuk PDAM, sudah kami ajukan," ungkap Taufik. Selain itu, pihaknya sudah membangun dua sumur resapan. Rencananya, jumlah sumur resapan berjumlah 27 unit dengan volume mencapai 2 meter kubik setiap sumurnya.

Taufik menegaskan, pihaknya belum beraktivitas melakukan pembangunan apartemen. Sejauh ini, aktivitas di lahan sekitar 3.000 meter persegi itu baru pembangunan pagar keliling dan pembenahan saluran gorong-gorong. "Kami selaku pengembang sangat memahaminya dan menghormati proses perizinan yang masih berjalan," tandasnya.

● ristuhanafi

Instansi	Nilai Berita	Sifat	Tindak Lanjut
1.	Netral	Biasa	Untuk Diketahui

Yogyakarta, 16 Agustus 2026
Kepala

Ig. Trihastono, S.Sos. MM
NIP. 19690723 199603 1 005