



**Pengembang dan Konsumen Harus Cerdas**

# TREN HUNIAN VERTIKAL

**KEPALA** Bidang Pelayanan Dinas Perizinan Kota Jogjakarta Setiyono mengatakan, pihaknya sudah membaca peluang investasi hunian dengan menerbitkan aturan. Terutama Peraturan Walikota (Perwal) Nomor 7, 8, dan 9 Tahun 2015. Masing-masing mengatur tentang Sertifikat Lait Fungsi (SLF) rumah susun, pengesahan akta pemisahan rumah susun, serta perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun.

Namun, keberadaan perwal yang sempat digadang-gadang mampu menjadi dasar penerbitan sertifikat *strata title* tersebut ternyata kandas. Badan Pertanahan Nasional (BPN) belum memberikan rekomendasi tanpa didasari oleh payung hukum yang lebih kuat seperti peraturan daerah (perda).

"Makanya kami belum mengeluarkan izin yang sifatnya akta pemisahan atau *strata title*. Lebih baik menunggu perdanya dulu," tandas Setiyono.

Diakuinya, beberapa investor sudah mulai melakukan konsultasi untuk membangun hunian bertingkat. Bahkan, sosialisasi di masyarakat sekitar lokasi pembangunan juga telah dilakukan. Namun, pengajuan izin untuk pemecahan sertifikat hak milik di tiap bangunan atau kamar hingga kini belum ada yang diajukan ke Dinas Perizinan Kota Jogjakarta.

Oleh karena itu, jika masyarakat menemui promosi apartemen, kondotel, atau hunian bertingkat diimbau meminta bukti perizinan



**Konsumen yang harus cerdas. Sampai sekarang, kami belum terima pengajuan izin seperti apartemen atau kondotel. Jadi, belum ada izin untuk bangunan tersebut yang kami terbitkan."**

**SETIYONO**  
Kepala Bidang Pelayanan Dinas Perizinan Kota Jogja

secara sah. Hal ini guna melindungi calon konsumen dari sisi legalitas. "Konsumen yang harus cerdas. Sampai sekarang, kami belum terima pengajuan izin seperti apartemen atau kondotel. Jadi, belum ada izin untuk bangunan

tersebut yang kami terbitkan," tandasnya.

Selain itu, tidak menutup kemungkinan usaha perhotelan kelak melirik atau berpindah ke apartemen maupun kondotel. Hingga pemberlakuan moratorium pendirian hotel baru, Dinas Perizinan Kota menerima 104 berkas pengajuan. Dari jumlah tersebut, sedikitnya 79 unit sudah diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) perhotelan.

Anggota Panitia Khusus (Pansus) Raperda Rumah Susun DPRD Kota Jogjakarta Rifi Listianto menegaskan, raperda tersebut ditargetkan rampung akhir Desember 2015. Komitmen dewan untuk mengesahkan pembahasan aturan rumah susun guna melindungi konsumen yang hendak memperoleh sertifikat *strata title*.

Sedangkan di Kabupaten Sleman, kini telah memiliki Peraturan Bupati (Perbup) Nomor 40 Tahun 2015 Tentang Pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun. Aturan ini bisa melindungi masyarakat dan investor.

Usai ditetapkan pertengahan tahun ini, sampai saat ini baru ada satu objek yang telah memiliki sertifikat laik fungsi (SLF).

"Bareng satu objek yang sudah memiliki SLF, yakni Mataram City. Selanjutnya bisa mengurus pertelaan bersama-sama dengan Persatuan Penghuni Rumah Susun (PPRS)," kata Kepala Bidang (Kabid) Pemetaan Ruang dan Bangunan DPUP Sleman Dwiki Wijayanti. (\*)

Permintaan hunian di Kota Jogjakarta dan sekitarnya di masa depan diprediksi cukup tinggi. Salah satu yang mulai dilirik kalangan investor ialah pembangunan hunian vertikal dalam bentuk kondominium hotel (kondotel), apartemen, atau rumah susun. Meski demikian, Pemerintah Kota (Pemkot) Jogjakarta memastikan hingga saat ini belum mengizinkan sertifikat pertelaan atau *strata title*.

**KOTA PUNYA PERVAL**

Hunian vertikal di Kota Jogja diatur dalam peraturan wali kota (perwal). Ada tiga perwal yang telah disahkan.

- 1 Perwal Jogjakarta Nomor 7 Tahun 2015 Tentang Sertifikat Lait Fungsi (SLF) rumah susun
- 2 Perwal Jogjakarta Nomor 8 Tahun 2015 Tentang pengesahan akta pemisahan rumah susun
- 3 Perwal Jogjakarta Nomor 9 Tahun 2015 Tentang perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun

**SLEMAN PUNYA PERBUP**

- Perwal Sleman telah memiliki aturan khusus untuk hunian vertikal
- Peraturan Bupati (Perbup) Sleman Nomor 40 Tahun 2015 Tentang Pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun
- Aturan ini melindungi masyarakat dan investor.
- Di Sleman baru ada satu objek yang telah memiliki sertifikat laik fungsi yakni Mataram City.

Sekretaris

# Kota Butuh 101 Ribu Unit

**LUAS** wilayah Kota Jogja adalah 32,5 kilometer persegi. Dengan luasan tersebut, kebutuhan hunian di Kota Jogja diarahkan pada hunian vertikal.

Saat ini sudah terdapat beberapa bangunan vertikal baik milik swasta seperti apartemen atau kondotel. Ada pula milik pemerintah seperti rumah susun sewa (rusunawa) atau rumah susun sederhana milik (rusunami).

Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Jogja melakukan pemetaan pada 2015. Hasilnya terungkap Kota Jogja memiliki tingkat kepadatan penduduk mencapai 12.322 jiwa per kilometer persegi. Total tempat tinggal tercatat 92.965 hunian.

Dari jumlah hunian tersebut, Kota Jogja membutuhkan tambahan 101.526 hunian. Ini mencakup hunian tipe sederhana, menengah, maupun mewah.

Pada saat ini lahan permukiman yang terbangun 2.102 hektare. Namun, ketersediaan lahan kosong yang bisa dimanfaatkan untuk hunian baru hanya tersisa 549.720 meter persegi atau setara untuk 5.498 unit hunian nonvertikal.

Merujuk data tersebut, tidak salah jika arah pembangunan hunian di Kota Jogja tidak lagi pada rumah tapak. Hunian akan diarahkan hunian vertikal.

Kepala Bappeda Kota Jogja Edy Muhammad mengatakan, aturan terkait rusun sudah diatur dalam Peraturan Daerah (Perda) Nomor 2

Tahun 2016 tentang Rusun. "Berdasar kajian kebutuhan hunian di Kota Jogja memang diarahkan ke hunian vertikal," ujarnya (7/9).

Edy menambahkan, untuk memenuhi kebutuhan hunian di Kota Jogja sudah tidak memungkinkan lagi jika membangun rumah tapak. Solusinya adalah pembangunan hunian vertikal.

Bersamaan Pemprov DIJ, Pemkot Jogja terus berupaya menyediakan rusun. "Untuk penyediaan rumah tapak memang makin sulit karena lahan yang terbatas," ungkapnyanya.

Ketua Real Estate (REI) DIJ Nur Andi Wijayanto menjelaskan, kebutuhan perumahan yang belum terpenuhi (*backlog*) di DIJ mencapai 100 ribu unit. Sama dengan Edy, Andi mengaku rumah tapak semakin tidak ideal.

Terlebih dengan nilai harga tanah di Jogja yang dinilai tertinggi kedua di Indonesia, setelah Bali. Para pengembang, lanjut dia, sudah mengarah ke hunian vertikal mengingat semakin mahalnya biaya pembangunan rumah tapak.

Saat ini, lanjut Andi, kalangan swasta tinggal menunggu kesiapan Pemkot Jogja. "Jika Pemkot Jogja siap, tinggal menjalankan klausul dalam perda itu. Nanti Pemkot Jogja juga yang mengawasi," ujarnya.

REI DIJ menawarkan alternatif dengan membangun rumah susun hak milik (rusunami). "Yang paling cocok di Jogja saat ini seperti pembangunan rusunami. Sepertinya harus segera diwujudkan," tambahnya. ([pra/sam/amd/rg](#))





Instansi	Nilai Berita	Sifat	Tindak Lanjut
1. Badan Perencanaan Pembangunan 2. Dinas Penanaman Modal dan Perizinan	Netral	Biasa	Untuk Diketahui

Yogyakarta, 17 November 2024  
Kepala

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