

**EFISIENSI PEMANFAATAN LAHAN PERKOTAAN MELALUI  
PENGEMBANGAN PENGISIAN DI YOGYAKARTA**  
*(Urban Land Use Efficiency through Infill Housing Development in Yogyakarta)*

**Suradi dan Bakti Setiawan**

Magister Perencanaan Kota dan Daerah, Universitas Gadjah Mada

**Abstrak**

Perkembangan perkotaan di Indonesia pada umumnya dicirikan dengan pengembangan perumahan di wilayah pinggiran kota yang berpola *sprawl* yang menciptakan efek negative antara lain: menjauhkan penduduk dari tempat kerja, polusi, dan konversi lahan pertanian di pinggiran. Pola pengembangan yang baru sangat diperlukan untuk mengarahkan perkembangan kota yang lebih efisien termasuk juga melalui cara *infill development*. Penelitian ini bertujuan untuk mendokumentasikan dan mengevaluasi pembangunan perumahan melalui model pengisian di Kota Yogyakarta, khususnya menyangkut pola perkembangannya, motivasi pengembangannya, dan pengaruhnya pada perkembangan kota. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *infill development* di Yogyakarta mempunyai karakteristik sebagai berikut (1) merupakan perumahan untuk kelas menengah dan mewah, (2) umumnya merupakan rumah dengan 1-2 lantai, (3) berkepadatan sedang, (4) sebagian besar lahan yang dipakai adalah lahan kosong. Penelitian ini menengarai bahwa pemerintah kota tidak secara sadar mendukung model pengembangan ini karena tidak mengetahui manfaatnya. Dengan kata lain, *infill development* yang terjadi di lapangan merupakan respon pasar terhadap kebutuhan rumah. Model ini membawa beberapa manfaat positif antara lain (1) efisiensi lahan, (2) perkembangan kota yang lebih kompak, (3) meningkatkan suplai perumahan, dan (4) meningkatkan aktivitas ekonomi pada wilayah tersebut.

Kata kunci: pembangunan perumahan, pengisian, efisiensi lahan

**Abstract**

*Urban growth in Indonesia is generally characterized by suburban housing development in a sprawling pattern creating negative impacts such as: inefficient use of land, land speculation, conversion of agricultural land, inefficient infrastructures, and travel cost. New pattern of urban growth is needed to direct urban development in a more sustainable ways. In the West, infill development is considered as an alternative for a more efficient urban development which in turn facilitate sustainable city. This paper documents and evaluates infill housing development pattern in Yogyakarta, focuses on spatial aspects. The paper shows that infill development in Yogyakarta is characterized by (1) luxurious and good housing, (2) mostly 1-2 floor, (3) medium density housing, and (4) most of the site are vacant land. It argues that the government did not recognize this pattern in a supportive way. In other words, infill development happened in the city more as a respond to the housing market. However, this infill pattern brings several positive impacts including (1) more efficient use of land, (2) more compact urban growth, (3) increasing housing supply, (4) more efficient of urban infrastructures, and (5) increasing economic activity in the area.*

*Key words: housing development, infill, land use efficiency*

## I. PENDAHULUAN: *URBAN SPRAWL* DAN *INFILL DEVELOPMENT*

Perkembangan pola fisik kota-kota di Indonesia umumnya dicirikan dengan berkembangnya perumahan secara *sprawl* di pinggiran kota yang menimbulkan beberapa efek negatif antara lain (1) konversi lahan pertanian produktif di area pinggiran, (2) peningkatan biaya perjalanan karena jauhnya rumah dengan tempat kerja, (3) inefisiensi infrastruktur, dan (4) meningkatnya lahan-lahan kosong terlantar.

Untuk mengatasi permasalahan-permasalahan itu perlu mengarahkan pengembangan perkotaan agar lebih kompak dan efisien lahan. Salah satunya dengan mengarahkan pembangunan perumahan dari pinggiran kota ke tengah kota agar penduduk bisa tinggal dekat dengan tempat kerja, berbelanja atau tempat-tempat kegiatan kesehariannya. Dengan begitu akan bisa memberikan kontribusi positif antara lain: mengurangi pemakaian kendaraan bermotor, bisa mereduksi biaya transportasi terutama bagi masyarakat miskin sehingga bisa dibelanjakan untuk yang lain. Pengembangan perumahan yang dilakukan di tengah kota seperti itu sering dikenal dengan istilah *infill development*. Di negara-negara barat, program pengembangan perumahan di dalam area kota (*infill development*) mulai banyak digunakan untuk mengatasi masalah *urban sprawl* (Snyder, 1998).

Perkotaan Yogyakarta merupakan wilayah yang berbentuk aglomerasi, yang saat ini radiusnya telah mencapai  $\pm 10$  km, dimana wilayah administrasi Kota Yogyakarta merupakan bagian tengah dari aglomerasi perkotaan tersebut. Di wilayah Kota Yogyakarta saat ini terdapat pengembangan perumahan kota (*infill development*) antara lain di kawasan Timoho, Jalan Jambon dan Suryodiningratan. Penelitian ini bertujuan untuk mengenali karakteristik *infill development*, dan implikasinya terhadap perkembangan kota di Kota Yogyakarta, khususnya dari aspek efisiensi pemanfaatan lahan kota (Erizon, 1997; Giarsih, 2001).

Istilah *infill development* berasal dari bahasa Inggris yang artinya pengembangan pengisian. Sampai saat ini, belum ada definisi yang pasti tentang *infill development* yang bisa dipakai untuk setiap kondisi kota. Berdasarkan beberapa literatur yang ada disebutkan bahwa *infill development* pada intinya adalah pengembangan lahan kosong, terabaikan, tertinggalkan, yang terletak di tengah

kota, dengan pengembangan utamanya adalah fungsi perumahan.

*Infill development* bisa memberikan manfaat pada masyarakat antara lain: bisa menyediakan perumahan bagi masyarakat baik *affordable* maupun *market rate*, memaksimalkan aset masyarakat yang berupa: lahan kosong, bangunan tua, infrastruktur, atau potensi alam seperti *water front*. ([www.nemw.org](http://www.nemw.org)). Adapun pengembangan melalui *infill development*, biasanya mempunyai karakteristik yaitu: menyediakan perumahan yang *affordable* atau sesuai *market rate* yang dekat tempat kerja, preservasi ruang hijau pinggiran, maksimalkan aset masyarakat seperti: infrastruktur, bangunan, dan lahan kosong. ([www.nemw.org](http://www.nemw.org)). Karakteristik *infill development* juga menyangkut prinsip-prinsip pengembangan perumahan di kota antara lain: guna lahan campuran, tipe rumah yang bervariasi, berorientasi pejalan kaki, dan menghidupkan ekonomi lokal. (<http://www.sustainable>)

*Infill development* juga dapat memberikan implikasi positif baik dari segi fisik (misalnya efisiensi lahan dan mengurangi konversi tanah-tanah pertanian di pinggiran kota); dari segi sosial (misalnya mendekatkan jarak rumah dengan tempat kerja); dan dari segi ekonomi (meningkatkan produktifitas kota) ([www.nemw.org](http://www.nemw.org))

## II. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif yakni menganalisa data kuantitatif dan kualitatif di lapangan untuk menjawab tujuan penelitian. Pendekatan penelitian menggunakan induksi. Pendekatan induksi (eksploratif) diterapkan untuk menemukan karakteristik *infill development* di Yogyakarta dan mengkaji implikasi *infill development* terhadap perkembangan kota. Pendekatan ini masuk dalam kategori penelitian dengan paradigma rasionalistik (Muhajir 2001)

Dalam penelitian ini digunakan kuesioner dan pedoman wawancara untuk mendapatkan data dari para responden. Unit analisis penelitian adalah perumahan yang ada di kota Yogyakarta, penghuni perumahan yang disurvei, dan developer yang melakukan pengembangan di wilayah studi. Dilakukan pula wawancara dengan pihak pemerintah dalam hal ini Dinas Tata Kota Yogyakarta.

Variabel yang akan dikaji dalam penelitian ini meliputi karakteristik *infill development* antara

lain: tipe perumahan yang berkembang, tata guna lahannya, transportasi, lahan terpakai, kepadatan rumah, dan kesiapan infra struktur. Adapun untuk variabel implikasi *infill development* terhadap perkembangan kota khususnya menyangkut implikasi fisik antara lain: konservasi lahan pertanian di pinggiran melalui perbandingan luas lahan pengembangan antara pengembangan yang dilakukan di kota dan di pinggiran melalui perbandingan harga lahan pengembangan di kedua area tersebut. Kedua, dikaji pula perbandingan jarak perjalanan kerja orang yang tinggal di pinggiran dan di tengah kota

### III. HASIL PENELITIAN

#### A. Karakteristik *Infill development*

Berdasarkan lokasinya, pengembangan perumahan dalam kota Yogyakarta (*infill development*) menunjukkan banyak terjadi pada dua kawasan yaitu Kawasan Timoho dan Jalan Jambon, Kecamatan Tegalrejo. Perumahan *infill* ini cenderung dilakukan dalam besaran lahan yang relatif kecil, mengingat keberadaan lahan-lahan kosong di pusat dan tengah kota yang relatif kecil. Hal

lain juga dikarenakan besaran modal developer yang terbatas yang cenderung membangun rumah dalam jumlah yang relatif sedikit. Data ini menunjukkan bahwa cukup banyak lahan-lahan kosong-terlantar yang selama ini berada di pusat kota. Pembangunan model *infill* secara signifikan meningkatkan efisiensi pemanfaatan tanah kota, dalam arti merubah lahan-lahan kosong terlantar menjadi lahan perumahan yang mempunyai nilai tinggi.

Pengembangan perumahan *infill development* paling banyak terjadi di kawasan Timoho yaitu sebanyak 17 lokasi atau sekitar 44% dari seluruh pengembangan. Urutan berikutnya yaitu kawasan Jalan Jambon terdapat 7 pengembangan atau sekitar 18 persen dari pengembangan. Untuk jelasnya lihat Tabel 1 berikut ini.

Penelitian ini menemukan bahwa dari seluruh jumlah rumah yang dibangun sebanyak 1.126 unit yang tersebar pada 37 lokasi, sebanyak 595 unit atau sekitar 56%-nya merupakan tipe rumah menengah yang tersebar di 17 lokasi dan pengembangannya terjadi dari tahun 1994 sampai tahun 1998. Selanjutnya sebanyak 531 unit atau sekitar 44%-nya merupakan perumahan mewah yang tersebar pada 19 lokasi dan pengembangannya mulai tahun 1994 sampai sekarang. (Tabel 3).

Tabel 1. Lokasi Perumahan *Infill* di Kota Yogyakarta

| No  | Lokasi           | Jml Pengembang | Proporsi (%) |
|-----|------------------|----------------|--------------|
| 1.  | Timoho           | 17             | 44           |
| 2.  | Jl. Jambon       | 7              | 18           |
| 3.  | Pilahan          | 3              | 7,5          |
| 4.  | Babaran          | 2              | 5            |
| 5.  | Giwangan         | 2              | 5            |
| 6.  | Suryodiningratan | 2              | 5            |
| 7.  | Gedong Kuning    | 1              | 3,1          |
| 8.  | Tamansiswa       | 1              | 3,1          |
| 9   | Jetis            | 1              | 3,1          |
| 10. | Karanganyar      | 1              | 3,1          |
|     | Total            | 37             | 100%         |

Sumber: Kota Yogyakarta Dalam Angka; Survey primer 2003

Data ini menunjukkan bahwa perumahan infill di Yogyakarta masih ditujukan terutama untuk konsumen dengan ekonomi menengah ke atas dan belum melayani kebutuhan masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah.

Selanjutnya, dari seluruh unit yang dibangun sebanyak 1.131, sebanyak 996 unit (89%) merupakan rumah berlantai satu, dan sisanya 135 unit (11%) merupakan rumah berlantai dua. Data ini menunjukkan bahwa sebagian besar rumah yang dibangun masih lantai satu yang berarti efisiensi pemanfaatan lahannya kurang optimal.

Dari sisi kepadatan bangunannya, kepadatan tertinggi dijumpai di Perumahan Griya Bener Asri (62 unit per ha), disusul Perumahan Griya Timoho, berkepadatan 60 unit per ha. Menurut teori, kepadatan untuk sistem transit yang efektif minimal 21,5 unit per Ha sampai 64 unit per Ha. Kepadatan pengembangan infill di Kota Yogyakarta termasuk dalam kategori agak tinggi atau bisa dikatakan sedang karena di atas 21,5 unit per Ha tapi di bawah 64 unit per Ha. Kepadatan 64 unit per Ha belum dapat dicapai karena kecenderungan perumahan di Kota Yogyakarta adalah 2 lantai, sedangkan untuk mencapai kepadatan 64 unit per Ha paling tidak menuntut perumahan dengan jumlah lantai 3 atau 4. Penting dicatat bahwa sebagian besar membangun dalam jumlah unit rumah yang relatif sedikit, menunjukkan bahwa lahan-lahan kosong yang dipakai untuk infill memang merupakan lahan-lahan sempit di pusat dan tengah kota (Tabel 2).

Perlu dicatat disini bahwa dari survai yang dilakukan, diketahui bahwa motivasi konsumen *infill development* ini untuk membeli perumahan di kota adalah karena aksesibilitas, yaitu agar dekat ke tempat kerja dan belanja. Hal ini menunjukkan bahwa telah terjadi persoalan transportasi di kota Yogyakarta, khususnya persoalan perjalanan dari lokasi perumahan yang terletak di pinggiran kota.

Catatan lain yang penting adalah dari sisi guna lahannya. Semua perumahan infill di Kota Yogyakarta tidak ada yang secara sengaja dikembangkan dengan konsep guna lahan campuran, yakni fungsi perumahan dengan fungsi lain-

nya (komersial: toko, service, perkantoran, dll.). Dengan kata lain, model pengembangannya hanya untuk fungsi tunggal (single use) yaitu perumahan. Ini menunjukkan bahwa model ini perlu penyempurnaan, karena model yang dimanfaatkan untuk berbagai guna lahan akan semakin mendorong efisiensi dan produktifitas kota.

Terkait dengan hal ini, penelitian ini mencatat pula fakta bahwa sebagian besar penghuni perumahan *infill* masih menggunakan kendaraan pribadi untuk bepergian. Ini menunjukkan bahwa model perumahan *infill* belum signifikan mendukung pengurangan beban transportasi, khususnya di pusat kota. Di kota-kota Amerika, model *infill* secara signifikan mengurangi penggunaan kendaraan pribadi, karena perumahan *infill* dibangun sesuai rencana kota yang komprehensif, dikaitkan dengan sistem jaringan transportasi publik.

## B. Implikasi Infill Housing Development

### 1. Efisiensi Lahan melalui Pemanfaatan Lahan-lahan Kosong/Terlantar

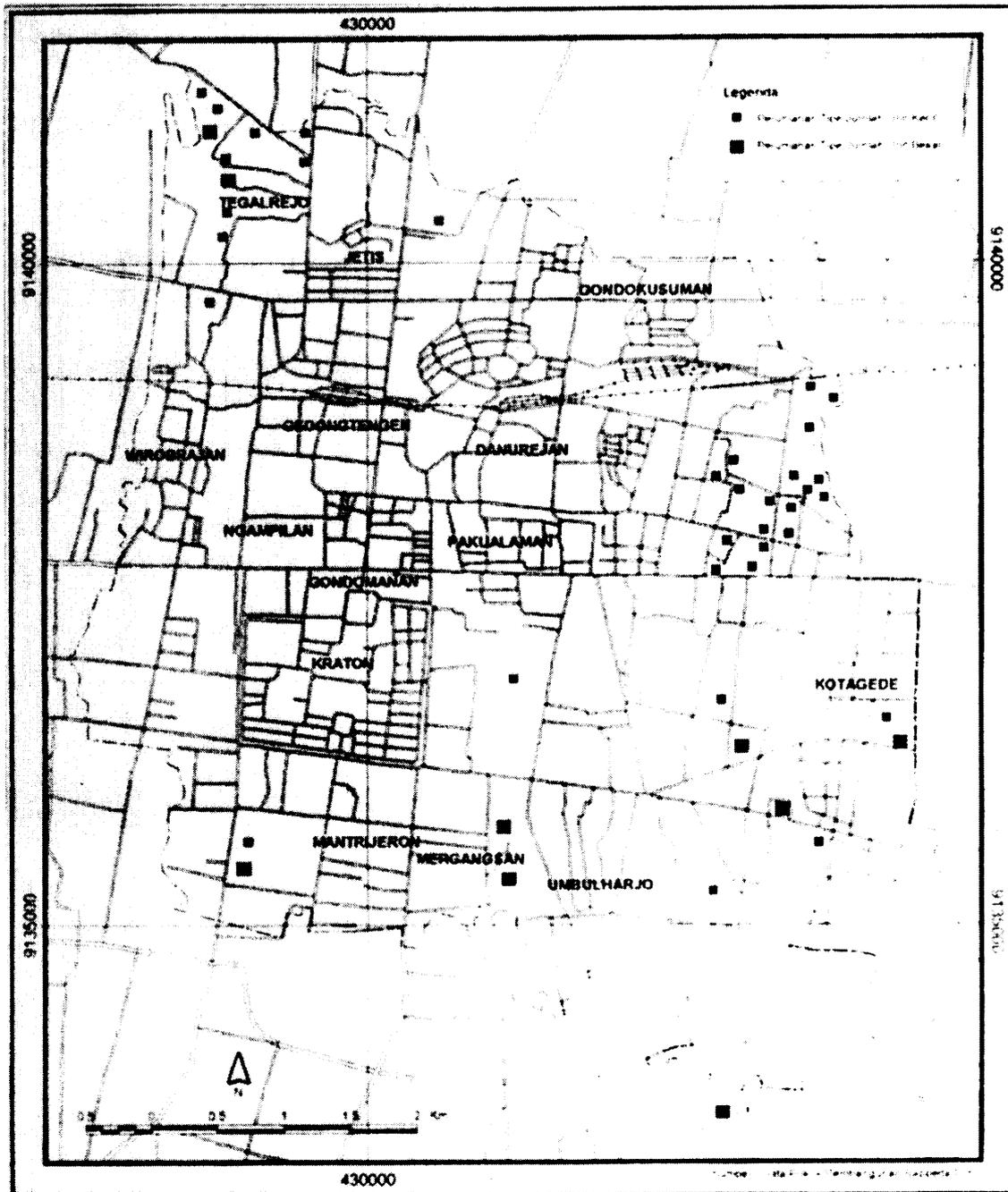
Sebagaimana banyak diuraikan dalam literatur, perumahan *infill* mempunyai dampak positif dalam bentuk efisiensi pemanfaatan lahan perkotaan. Hal ini disebabkan karena perumahan *infill* umumnya menggunakan lahan-lahan kosong-terlantar yang sudah cukup lama tidak dimanfaatkan di pusat kota. Di Yogyakarta, hal ini terjadi, karena penelitian ini menunjukkan bahwa sebagian besar perumahan *infill* dibangun di lahan-lahan kosong-terlantar yang ada (Tabel 4).

Menurut buku "Successful *infill development*" ([www.nemw.org](http://www.nemw.org)) pengembangan *infill development* bisa memaksimalkan aset masyarakat berupa lahan kosong dan terabaikan. Pengembangan *infill development* di Kota Yogyakarta bisa meningkatkan nilai lahan kosong yang ada. Di Yogyakarta, beberapa lahan sawah yang dijadikan perumahan pada umumnya telah berubah menjadi lahan kering yang terlantar, dan baru kemudian dijadikan lahan untuk perumahan *infill*.

**Tabel 2. Perumahan *Infill* dan Jumlah Rumah per Lokasi**

| No  | Nama Perumahan        | Thn pemb. | Jml unit | Lokasi           |
|-----|-----------------------|-----------|----------|------------------|
| 1.  | Pondik Indah Permai   | 1994      | 20       | Jl Jambon        |
| 2.  | Griya bener asri      | 1995      | 3        | Jl Jambon        |
| 3.  | Taman Giwangan Asri I | 1995      | 45       | Giwangan         |
| 4.  | Griya Jetis Asri      | 1996      | 29       | Jatis            |
| 5.  | Tamansiswa Indah      | 1996      | 18       | Tamansiswa       |
| 6.  | Pilahan asri 2        | 1997      | 10       | Pilahan          |
| 7.  | Pilahan Asri 3        | 1997      | 34       | Pilahan          |
| 8.  | Puri Timoho Asri      | 1997      | 29       | Timoho           |
| 9.  | Griya Suryo Asri II   | 1997      | 35       | Suryodiningratan |
| 10. | Griya Timoho Asri I   | 1997      | 18       | Timoho           |
| 11. | Taman Lucida Indah    | 1997      | 14       | Babaran          |
| 12. | Griya Timoho Asri II  | 1997      | 16       | Timoho           |
| 13. | Griya Timoho Estate   | 1997      | 30       | Timoho           |
| 14. | Timoho Asri III       | 1997      | 14       | Timoho           |
| 15. | Timoho Utama          | 1997      | 11       | Timoho           |
| 16. | Timoho Asri 2         | 1997      | 14       | Timoho           |
| 17. | Timoho Asri I         | 1997      | 22       | Timoho           |
| 18. | Timoho Asri 4         | 1997      | 42       | Timoho           |
| 19. | Gedong Kuning Asri    | 1997      | 30       | Gedong Kuning    |
| 20. | Perumahan DPR K Yogya | 1997      | 40       | Jl Jambon        |
| 21. | Jambon Permai         | 1998      | 25       | Jl Jambon        |
| 22. | Timoho Asri 5         | 2001      | 15       | Timoho           |
| 23. | Timoho Mediteran      | 2001      | 5        | Timoho           |
| 24. | Puri Timoho Permai    | 2002      | 12       | Timoho           |
| 25. | Timoho Griya Laras    | 2002      | 11       | Timoho           |
| 26. | Griya Timoho Estate   | 2002      | 12       | Timoho           |
| 27. | Puri Timoho I         | 2002      | 9        | Timoho           |
| 28. | Puri Timoho 2         | 2003      | 13       | Timoho           |
| 29. | Timoho Regency        | 2003      | 38       | Timoho           |
| 30. | Villa Century         | 2003      | 30       | Jl Jambon        |
|     |                       |           |          |                  |

Sumber: Kota Yogyakarta Dalam Angka; Survey primer 2003



Gambar 1. Sebaran Perumahan *Infill* di Kota Yogyakarta

**Tabel 3. Karakteristik Perumahan Infill Berdasar Kelas Perumahan di Kota Yogyakarta**

| Tahun Pengemb    | Tipe Rumah |          |            |            |            |            |            | Jml Total    |
|------------------|------------|----------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
|                  | Sederhana  |          | Menengah   |            | Mewah      |            |            |              |
|                  | Jml Lokasi | Jml unit | Jml Lokasi | Jml unit   | Jml Lokasi | Jml unit   | Jml Lokasi | unit         |
| 1994             |            |          | 1          | 48         | 2          | 88         | 3          | 136          |
| 1995             |            |          | 2          | 57         | 1          | 45         | 3          | 102          |
| 1996             |            |          | 3          | 215        | 3          | 105        | 6          | 320          |
| 1997             |            |          | 9          | 200        | 5          | 148        | 14         | 348          |
| 1998             |            |          | 2          | 75         |            |            | 2          | 75           |
| 2001             |            |          |            |            | 2          | 20         | 2          | 20           |
| 2002             |            |          |            |            | 4          | 44         | 4          | 44           |
| 2003             |            |          |            |            | 3          | 81         | 3          | 81           |
| <b>Jml Total</b> | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>17</b>  | <b>595</b> | <b>20</b>  | <b>531</b> | <b>37</b>  | <b>1.126</b> |

Sumber: Kota Yogyakarta Dalam Angka; Survey primer 2003

## 2. Pemanfaatan Eksisting Infrastruktur Kota

*Infill development* banyak disarankan didukung karena mempunyai implikasi peningkatan pemanfaatan eksisting infrastruktur kota. Penelitian ini menunjukkan hal yang sama, yakni perumahan *infill* di Yogyakarta meningkatkan pemanfaatan eksisting infrastruktur yang ada.

Penelitian ini menemukan bahwa semua lokasi perumahan *infill* dibangun pada kawasan-kawasan yang telah terpasang infrastrukturnya. Dari survey lapangan yang dilakukan, sebagian besar perumahan *infill* yang dikaji berada di kawasan dengan infrastruktur yang lengkap seperti jaringan jalan, listrik, telepon, air bersih, dan drainase, yang kondisinya saat ini baik. Kondisi jalan pada umumnya baik, sebagian besar telah beraspal dan sebagian kecil perkerasannya adalah dengan semen atau konblok. Untuk kawasan Timoho, sebagai misal, semua jalannya telah teraspal dengan baik, begitu juga untuk kawasan Jalan Jambon. Semua lokasi *infill* juga telah dilayani listrik PLN bertegangan 220 volt dan daya terpasang 900, 1300, dan 2200 watt. Lebih lanjut, semua lokasi juga telah dilayani dengan jaringan telepon, begitu juga jaringan air bersih oleh PDAM serta jaringan drainasi yang cukup memadai.

## 3. Konservasi Ruang Terbuka (open space) di Daerah Pinggiran

*Infill development* dapat mengurangi konversi tanah-tanah pertanian dan terbuka di pinggiran kota. Dengan mengembangkan perumahan di kawasan pusat dan tengah kota, konsekuensinya adalah akan bisa mengurangi pemanfaatan lahan pertanian di pinggiran kota. Lebih lanjut, perumahan *infill* juga cenderung menekan pihak developer untuk mengefisienkan pemanfaatan tanah, terutama karena harga tanah yang tinggi di pusat kota. Dengan kata lain, perumahan *infill* akan memicu strategi desain yang kreatif dan efisien sehingga dari segi pemakaian lahannya pun akan hemat.

## 4. Mendekatkan Jarak ke Tempat Kerja dan Belanja

Perumahan *infill* secara signifikan mendekatkan konsumen ke tempat kerja dan belanja. Sebagaimana hasil wawancara dengan penghuni perumahan *infill*, sebagian besar merasakan penghematan waktu dan biaya perjalanan ke tempat kerja dan belanja. Dalam konteks kota Yogyakarta yang semakin padat tingkat transportasinya, hal ini menjadi sangat relevan. Dibandingkan dengan

penduduk kota yang berumah tinggal di daerah-daerah pinggiran, penghuni perumahan *infill* dapat menghemat waktu perjalanan antara 30 sampai 90 menit per hari – satu jumlah waktu yang kecenderungannya meningkat di kemudian hari.

#### 5. Meningkatkan Suplai Rumah di Kawasan Pusat Kota

Perumahan *infill* di kota Yogyakarta meningkatkan suplai perumahan secara signifikan. Kebu-

tuhan perumahan Kota ini keseluruhannya adalah 2.414 unit, terdiri dari tipe sederhana sebanyak 1.488 unit rumah, menengah 837 unit, mewah 93 unit. Perumahan *infill* menyumbang suplai rumah tipe menengah sebanyak 412 unit (49% dari kebutuhan), tipe mewah sebanyak 346 unit (372% dari kebutuhan). Perumahan *infill* di Yogyakarta belum memberikan kontribusinya bagi perumahan untuk golongan berpendapatan rendah di pusat dan tengah kota.

**Tabel 4. Karakteristik Lahan yang Dipakai dalam Pengembangan Perumahan *Infill development***

| No | Nama Perumahan                        | Tipe Rumah | Lahan     |
|----|---------------------------------------|------------|-----------|
| 1  | Pilahan Asri II                       | Menengah   | Lh Kosong |
| 2  | Pilahan Asri III                      | Menengah   | Lh Kosong |
| 3  | Griya Karanganyar asri                | Menengah   | Sawah     |
| 4  | Griya Suryo Asri I                    | Menengah   | Tegalan   |
| 5  | Griya Bener Asri                      | Menengah   | Sawah     |
| 6  | Pilahan Asri I                        | Menengah   | Lh Kosong |
| 7  | Puri Timoho Asri                      | Menengah   | Lh Kosong |
| 8  | Griya Jetis Asri                      | Menengah   | Sawah     |
| 9  | Griya Suryo Asri II                   | Menengah   | Lh Kosong |
| 10 | Griya Timoho Asri ITaman Lucida Indah | Menengah   | Lh Kosong |
| 11 | Lucidia Indah                         | Menengah   | Lh Kosong |
| 12 | Griya Timoho Asri II                  | Menengah   | Lh Kosong |
| 13 | Griya Timoho Estate                   | Menengah   | Lh Kosong |
| 14 | Timoho Asri III                       | Menengah   | Tegalan   |
| 15 | Griya Intan Permai                    | Menengah   | Lh Kosong |
| 16 | Timoho Asri I                         | Mewah      | Lh Kosong |
| 17 | Taman Giwangan Asri I                 | Mewah      | Tegalan   |
| 18 | Taman Giwangan Asri II                | Mewah      | Tegalan   |
| 19 | Taman Siswa Indah                     | Mewah      | Lh Kosong |
| 20 | Timoho Asri III                       | Mewah      | Lh Kosong |
| 21 | Timoho Asri IV                        | Mewah      | Lh Kosong |
| 22 | Gedung Kuning Asri                    | Mewah      | Sawah     |
| 23 | Pondok Indah Permai                   | Mewah      | Sawah     |
| 24 | Timoho Utama                          | Mewah      | Tegalan   |

Sumber : Survey informasi melalui penduduk sekitar perumahan

Tabel 5. Jenis dan Jumlah Kegiatan di Kawasan Jalan Jambon

| No | Jenis Kegiatan       | Jln Jambon |        | Jln Jatimulyo |        | Jln Kricak |        |
|----|----------------------|------------|--------|---------------|--------|------------|--------|
|    |                      | jmlh       | %      | jmlh          | %      | Jmlh       | %      |
| 1  | Toko alat tulis      | 1          | 2.50%  | 0             | 0.00%  | 0          | 0.00%  |
| 2  | Toko kelontong       | 5          | 12,50% | 6             | 24.00% | 12         | 32.43% |
| 3  | Warung makan         | 6          | 15.00% | 4             | 16.00% | 10         | 27.03% |
| 4  | Salon kecantikan     | 1          | 2.50%  | 2             | 8.00%  | 2          | 5.40%  |
| 5  | Bengkel mobil/motor  | 8          | 20.00% | 2             | 16.00% | 3          | 8.11%  |
| 6  | Loundry              | 1          | 2.50%  | 0             | 0.00%  | 0          | 0.00%  |
| 7  | Wartel               | 3          | 7.50%  | 7             | 28.00% | 6          | 16.21% |
| 8  | Studio musik         | 1          | 2.50%  | 0             | 0.00%  | 0          | 0.00%  |
| 9  | Penjahit             | 1          | 2.50%  | 0             | 0.00%  | 0          | 0.00%  |
| 10 | Taman bacaan         | 1          | 2.50%  | 0             | 0.00%  | 0          | 0.00%  |
| 11 | Sablonase/percetakan | 1          | 2.50%  | 0             | 0.00%  | 0          | 0.00%  |
| 12 | Rental VCD           | 0          | 0.00%  | 1             | 4.00%  | 1          | 2.70%  |
| 13 | Reparasi elektronik  | 1          | 2.50%  | 1             | 4.00%  | 0          | 0.00%  |
| 14 | Kios bensin          | 2          | 5.00%  | 1             | 4.00%  | 1          | 2.70%  |
| 15 | Leveransir bangunan  | 2          | 5.00%  | 0             | 0.00%  | 0          | 0.00%  |
| 16 | Bimbingan haji       | 1          | 2.50%  | 0             | 0.00%  | 0          | 0.00%  |
| 17 | Pengurusan jenazah   | 1          | 2.50%  | 0             | 0.00%  | 0          | 0.00%  |
| 18 | Depot daging ayam    | 1          | 2.50%  | 0             | 0.00%  | 0          | 0.00%  |
| 19 | Dekorasi pengantin   | 1          | 2.50%  | 0             | 0.00%  | 1          | 2.70%  |
| 20 | Konsultasi psikologi | 1          | 2.50%  | 0             | 0.00%  | 0          | 0.00%  |
| 21 | Servis jam           | 1          | 2.50%  | 0             | 0.00%  | 0          | 0.00%  |
| 22 | Warung sayur         | 0          | 0.00%  | 0             | 0.00%  | 1          | 2.70%  |
| 23 | Pengacara            | 0          | 0.00%  | 1             | 4.00%  | 0          | 0.00%  |

Sumber: Data survey primer 2003.

Lebih lanjut, perumahan *Infill* dapat juga meningkatkan kepemilikan rumah affordable maupun market rate. Pengembangan di kota Yogyakarta terlihat, tipe menengah kurang 50%, dan untuk tipe sederhana tidak ada pengembangan (kurang 100 %). Di Amerika, penduduk berpenghasilan menengah ke bawah merupakan aset kota tapi mesti tinggal dekat tempat kerja dan area perbelanjaan. Penduduk dengan penghasilan rendah 20 dolar di tengah kota pada lahan 0,25 acre adalah setara dengan orang yang berpenghasilan 80 dolar yang tinggal di tepi kota menempati tanah 1acre.

## 6. Meningkatkan Produktifitas Kota

Pengembangan perumahan *infill* di Kota Yogyakarta sebagian besar terjadi di kawasan Timoho Kecamatan Umbulharjo, Kawasan Jalan Jambon Kecamatan Tegalrejo dan sebagian lagi Kecamatan Kotagede. Perumahan *infill* ini dengan sendirinya meningkatkan jumlah penduduk di kawasan-kawasan tersebut. Sebagaimana data sekunder menjelaskan, di tiga Kecamatan tersebut, terjadi peningkatan pertumbuhan penduduk positif sedangkan kecamatan lain mengalami per-

tumbuhan negatif (dari th. 1990 sampai th. 2000). Peningkatan penduduk kedua kecamatan pertama yang merupakan lokasi sampel kawasan yaitu kawasan jalan Jambon dan Kawasan Timoho akan mendukung perdagangan dan jasa kawasan di kawasan tersebut.

Survey primer menunjukkan, jenis dagang dan jasa yang mendominasi wilayah penelitian adalah dagang dan jasa skala mikro (skala lokal) antara lain warung makan dan toko klontong. Khusus untuk kawasan Jalan Jambon ditambah dengan bengkel motor, sementara di kawasan Timoho ditambah usaha konveksi. Sebagian besar konsumen perdagangan dan jasa tersebut berasal dari daerah sekitar, khususnya penghuni perumahan sekitar atau *infill*. Dengan kata lain, perumahan *infill* dapat menghidupkan ekonomi lokal, (ekonomi lokal yang muncul di kedua kawasan dapat dilihat pada Tabel 5.

#### IV. KESIMPULAN DAN SARAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa pembangunan perumahan dengan model *infill development* di Kota Yogyakarta dapat memberikan beberapa manfaat antara lain (1) meningkatkan nilai lahan-lahan kosong yang selama ini terlantar, (2) meningkatkan suplai rumah di Yogyakarta, (3) meningkatkan efisiensi infrastruktur karena peningkatan nilai guna lahan-lahan kosong yang telah mempunyai infrastruktur yang baik, (4) mendekatkan jarak perjalanan dari rumah ke tempat kerja, dan (5) meningkatkan kepadatan guna lahan campuran yang akhirnya dapat mendorong produktifitas kota.

Meskipun model *infill development* ini membawa beberapa manfaat sebagaimana dijelaskan di atas, terdapat beberapa catatan penting yakni (1) masih melayani golongan menengah ke atas, belum untuk golongan bawah, (2) terdapat kasus *infill development* yang memakai tanah bantaran sungai, yang tentunya tidak diperbolehkan, (3) pemerintah belum terlibat secara khusus untuk mengatur dan mendukung model ini, dan (4) model rumahnya belum intensif, karena kebanyakan masih berlantai satu. Berdasarkan temuan-temuan di atas, penelitian ini menyarankan beberapa hal sebagai berikut (1) pemerintah kota seyogyanya mendukung dan mengatur pembangunan model *infill development*, khususnya agar model ini diperuntukkan pula bagi masyarakat golongan

berpenghasilan rendah, (2) mendorong efisiensi lahan kosong kota melalui kebijakan dengan pengembangan berbentuk kapling kecil, inofatif, minimal 2 lantai, sehingga dapat mengalokasikan lahan-lahan terbuka dan taman kota lebih banyak, (3) perlu pengembangan rumah susun yang bisa dimiliki dan disewa, agar bisa memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah di pusat kota yang dekat dengan tempat kerja, (4) perlunya pengaturan penggunaan lahan di bantaran sungai yang lebih jelas, dan (5) memberikan berbagai insentif bagi pembangunan model *infill development*.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, 2001. *Kota Yogyakarta Dalam Angka*, BPS Kota Yogyakarta.
- Erizon, 1997, "*Konurbasi Kota Yogyakarta*", Tesis MPKD, UGM, Yogyakarta.
- Giarsih, Sri Rum, 2001. "*Gejala Urban Sprawl Sebagai Pemicu Proses Densifikasi Perumahan Di daerah Pinggiran Kota* . " *Jurnal PWK* Vol.12, No1/ Maret 2001.
- <http://www.epa.gov/smartgrowth/newsroom.htm>.. diakses 28 April 2003
- <http://www.nemw.org/infillbook.htm>. diakses 29 April 2003
- <http://miamibeachcdc>. Diakses 1 Mei 2003
- [www.ci.concord.ca.us](http://www.ci.concord.ca.us) diakses 28 April 2003
- <http://www.smartgrowth.org> diakses 28 April 2003
- Muhajir Noeng, Dr. Prof., 2000., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Edisi IV., PT. Rokesurasin.
- Northeast Midwest Institute. 2001. *Strategis for Succesful Infill development, Congres for the New Urbanism*.
- Perda no 6. 1994, *Rencana Pemanfaatan Lahan Kota Yogyakarta tahun 1994-2004*, Bappeda Kota Yogyakarta
- Singarimbun Masri, Effendi Sofian, 1989. *Metodologi Penelitian Survey*. LP3ES. Jakarta
- Shinta Dewi, 2001, "*Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan di Kabupaten Sleman*, Tesis MPKD, UGM, Yogyakarta.

## Efisiensi Pemanfaatan Lahan Perkotaan

Snyder Ken and Bird Lory 1998, *Paying the cost of sprawl, Using Fair-share Costing to Control Sprawl*. <http://www.smatcomnet>.

YUDP, 1998. *Buku Rencana Induk Perumahan DI Yogyakarta*

YUIM, 2003. *Triple A*, CD laporan YUIM , Bappeda Kota Yogyakarta.

YUIM, 1998. *Buku Inventarisasi Aset Perumahan Kota Yogyakarta*

### **Tambahan referensi:**

Brosur perumahan, 2003. *Perumahan Timoho Mediteran, Perumahan Bangunjiwo*. Graha Yasa, PT. Duta griya Perkasa, Yogyakarta.

Brosur Perumahan, 2003. *Perumahan Uryo Asri 2*, PT. Ciptagraha Nusalaras, Yogyakarta.

Brosur Perumahan, 2003. *Perumahan Puri Timoho 1, Perumahan Kelapa Hijau*. PT. Adigrha Sejahtera. Yogyakarta.

Brosur perumahan, 2003. *Perumahan Griya Monggang Asri, Perumahan Batu Hijau*. CV. Canopy, Yogyakarta.

Brosur Perumahan, 2003. *Perumahan Kadipiro Permai*, PT. Formasi Bersama Indonesia, Yogyakarta.

Brosur Perumahan, 2003. *Perumahan Buana Asri Village*, PT. Yasa Buana Asri, Yogyakarta