

# KONSOLIDASI TANAH KASULTANAN DALAM PROGRAM PEREMAJAAN PERMUKIMAN KUMUH DI KAMPUNG JLAGRAN, KOTA YOGYAKARTA

## *LAND CONSOLIDATION OF THE SULTANATE GROUND FOR THE SLUM REJUVENATION PROGRAM IN KAMPUNG JLAGRAN, YOGYAKARTA CITY*

**Martina Aberta, Tanjung Nugroho,  
M. Nur Kamila Amrullah, Eko Suharto**

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, Indonesia

Korespondensi: tj.groho@stpn.ac.id

### ABSTRAK

Kebutuhan akan tanah di kawasan perkotaan terus meningkat seiring pertumbuhan penduduk dan laju pembangunan. Penggunaan tanah yang tidak terkendali telah berdampak menjamurnya permukiman yang dibangun tanpa mengindahkan aturan dan fungsi kawasannya. Hal itu mengakibatkan penurunan kualitas lingkungan, sehingga banyak di antara permukiman perkotaan terindikasi sebagai permukiman kumuh. Fenomena ini terjadi pula di Kota Yogyakarta. Untuk menangani permasalahan itu, antara lain dengan melaksanakan konsolidasi tanah. Konsolidasi tanah yang sedang berjalan sebagai program peremajaan permukiman kumuh terdapat di Kampung Jlagran, Kelurahan Pringgokusuman, Kemandren Gedongtengen. Selain penataan lingkungan, hal yang menarik dari konsolidasi tanah tersebut adalah status objek konsolidasi tanahnya yang merupakan tanah milik Kasultanan. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui: 1) permasalahan lingkungan di pemukiman kumuh Kampung Jlagran, 2) proses konsolidasi tanah dalam program peremajaan permukiman kumuh, 3) kendala beserta solusinya, dan 4) dampaknya. Penelitian menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa permasalahan lingkungan kumuh Kampung Jlagran cukup kompleks. Penyelenggaraan konsolidasi tanah meliputi perencanaan, penataan penguasaan dan pemanfaatan tanah, pembangunan hasil, dan pengawasan. Terdapat kendala dalam penyelenggaraan konsolidasi tanah namun berhasil diatasi dengan baik. Pembangunan hasil tahap I telah diselesaikan Februari 2024 yang berdampak pada kondisi fisik lingkungan, sosial kemasyarakatan, dan sosio-ekonomi menjadi lebih baik.

**Kata kunci :** konsolidasi tanah, Program Peremajaan Permukiman Kumuh, Tanah Kasultanan

### ABSTRACT

*The need for land in urban areas is continuously to increase along with population growth and development activities. Uncontrolled land possession and use have resulted in the proliferation of settlements built without consideration for the area's regulations and purposes. This has resulted in a decline in environmental quality, leading to many urban settlements indicated as slum area. This phenomenon also occurs in Yogyakarta city. One approach to address this issue is through land consolidation. Slum rejuvenation program is in Kampung Jlagran, Pringgokusuman Village, Gedongtengen District is one example of ongoing land consolidation project in Yogyakarta City. This land consolidation object is intriguing due to its status as Sultan Ground, in addition to its environmental planning. The purpose of this study is to identify and analyze: 1) environmental problems in the slum settlement of Kampung Jlagran, 2) land consolidation process in the slum rejuvenation program, 3) obstacles and their solutions, and 4) their impacts. The study used a descriptive method with a qualitative approach. The results show that the slum environmental problems of Kampung Jlagran are quite complex. The implementation of land consolidation includes planning, land control and utilization arrangements, development of results, and supervision.*

*There were challenges in implementing land consolidation, but they were effectively addressed. Implementation phase I was completed in February 2024, resulting of the enhancement of physical and environment condition, social communities, and socio-economic.*

**Keywords :** *land consolidation, Slum Rejuvenation Program, Sultanate Ground*

## I. PENDAHULUAN

Fenomena meningkatnya kebutuhan akan tanah telah berdampak pada ketersediaan tanah yang semakin terbatas. Hal itu terjadi seiring dengan laju pembangunan dan pertumbuhan penduduk hingga berkembang menjadi suatu isu dan masalah yang kompleks, khususnya di wilayah perkotaan yang secara administratif tidak bisa dimekarkan, tetapi secara fisik akan terus membutuhkan tanah khususnya untuk pembangunan kepentingan umum (Candrakirana et al., 2014). Perkembangan kota yang tidak terkendali dan tidak mengindahkan aturan dan fungsi kawasan ini memunculkan banyak kawasan permukiman kumuh sehingga menyebabkan turunnya kualitas lingkungan. Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 14/PRT/M/2018 Tahun 2018, permukiman kumuh adalah permukiman yang memiliki karakteristik ketidakteraturan bangunan dan dinilai tidak layak huni, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi atau berimpit, kualitas bangunan dan infrastruktur yang tidak memenuhi syarat kelayakan. Manurung et al., (2019) menyatakan bahwa permukiman kumuh membutuhkan tindakan yang tepat terkait penanganan dengan tujuan menjaga atau meningkatkan nilai keindahan atau estetika kota, kualitas hidup masyarakat, serta keamanan dan kenyamanan kota.

Pemerintah memiliki kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau yang biasa disebut sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Salah satu program yang ditawarkan Pemerintah untuk mengatasi permasalahan di kawasan kumuh adalah konsolidasi tanah. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/ KBPN) Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah (KT), menyatakan bahwa KT merupakan kebijakan pertanahan terkait penataan kembali

(resettle) penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Doebele (1982) juga menyatakan bahwa konsolidasi tanah adalah pengaturan kembali pola kepemilikan tanah dan meningkatkan kapasitas infrastruktur untuk mendapatkan nilai tambah serta mengantisipasi perkembangan kota.

Kota Yogyakarta yang dikenal sebagai kota budaya, kota pendidikan dan kota pariwisata tidak luput dari permasalahan permukiman kumuh, terutama di daerah pinggiran sungai. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, Pemerintah Kota (Pemkot) melakukan peremajaan permukiman kumuh. Menurut Komarudin dalam Istiqomah (2019), peremajaan permukiman kumuh memiliki arti sebagai pembongkaran sebagian atas seluruh permukiman kumuh yang sebagian besar atau seluruhnya berada di atas tanah negara, yang selanjutnya dilengkapi dengan pembangunan rumah serta infrastruktur yang lain sebagaimana rencana pola ruangnya. Pada peremajaan lingkungan permukiman kumuh di negara-negara berkembang, ada beberapa pola yang dikenal sebagaimana yang dinyatakan oleh Sukmanto dalam Dharma (2014), yaitu: 1) relokasi (*resettlement*) di mana pelaksanaannya bisa dilakukan melalui program transmigrasi, 2) pembebasan tanah sebagai peluang bagi warga setempat untuk pindah ke daerah lain di pinggiran kota atau rumah susun, 3) konsolidasi tanah (penataan kembali) yang mengoptimalkan efektivitas tanah di wilayah perkotaan, dan 4) partisipasi masyarakat setempat dengan sistem *land-banking* melalui pengendalian harga tanah berdasarkan analisis biaya manfaat.

Peremajaan permukiman kumuh di Kota Yogyakarta dilaksanakan melalui program yang dinamakan Kota Tanpa Kumuh (Kotaku). Program ini berpedoman pada Peraturan Menteri PUPR Nomor 14/PRT/M/2018 tentang Peningkatan Kualitas

terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, yang mana Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman (DPUPKP) Kota Yogyakarta bertindak sebagai *leading sector*. Program ini didahului dengan *screening* wilayah untuk dikategorikan sebagai permukiman kumuh di bantaran sungai, untuk selanjutnya dilakukan KT dalam upaya peremajaan permukiman kumuh. Sementara itu, berdasarkan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Yogyakarta Tahun 2021 – 2041, disebutkan bahwa Kemandren Gedongtengen termasuk wilayah perencanaan strategis kota. Kemandren ini dilalui aliran Sungai Winongo, di mana seluruh wilayah yang dilalui oleh aliran sungai besar masuk dalam indikasi program utama strategis kota, yaitu program utama dalam mewujudkan kawasan strategis kota dari sudut kepentingan daya dukung lingkungan hidup. Berdasarkan analisis potensi kawasan, Kelurahan Pringgokusuman yang secara administrasi adalah bagian dari Kemandren Gedongtengen termasuk dalam kawasan ekonomi kreatif Kota Yogyakarta karena letaknya strategis dan dekat pusat wisata Malioboro.

Hasil kajian DPUPKP Kota Yogyakarta menyatakan jika dilihat dari kelayakan bangunan dan kondisi lingkungan yang ada di atas tanah, kawasan pemukiman RT 14 RW 03 Kampung Jlagran Kelurahan Pringgokusuman yang terletak di bantaran Sungai Winongo tergolong permukiman kumuh. Oleh karena itu, Pemkot Yogyakarta menjadikan Kampung Jlagran sebagai salah satu objek KT dalam program peremajaan permukiman kumuh. Pengajuan beberapa lokasi termasuk Kampung Jlagran dalam penetapan lokasi KT ini tercantum dalam Keputusan Walikota Yogyakarta Nomor 158 Tahun 2021 tentang Penetapan Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh. Pertimbangan lain dipilihnya RT 14 RW 03 Kampung Jlagran sebagai objek KT adalah telah menjadi program prioritas Pemko dalam menata penguasaan di atas tanah milik Kasultanan sebagai bentuk optimalisasi sekaligus inventarisasi atas pemanfaatan tanah Kasultanan.

Pelaksanaan peremajaan lingkungan permukiman kumuh melalui KT seperti yang dilakukan di Kelurahan Pringgokusuman ini tentunya akan mengakibatkan perubahan secara fisik dan

non fisik. Menurut Hosio (2007), perubahan non fisik merupakan perubahan nyata pada tingkah laku atau sikap yang dihasilkan oleh keluaran kebijakan. Perubahan yang ada akan memberikan dampak, berupa dampak sosial dan ekonomi bagi masyarakat. Sebagaimana dikemukakan Kurniasari et al., (2021), dampak sosial adalah perubahan sosial positif dan signifikan yang dihasilkan dari inisiatif organisasi dalam menyelesaikan tantangan sosial yang bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan sosial masyarakat. Sedangkan dampak ekonomi adalah pengaruh tidak langsung dari objek analisis atau kegiatan yang melibatkan masyarakat terhadap jumlah dan jenis kegiatan ekonomi di suatu wilayah. KT Kampung Jlagran telah berjalan sejak tahun 2023. Pada saat penelitian ini dilakukan bulan Maret – Mei 2024, KT telah menyelesaikan tahap pembangunan hasil I dari 5 tahap direncanakan. Pembangunan hasil I tersebut berjalan sejak September 2023 dan berhasil diselesaikan pada Februari 2024. Tujuan penelitian ini adalah: 1) mengetahui berbagai permasalahan lingkungan di pemukiman kumuh RT 014 RW 03 Kampung Jlagran; 2) mengetahui proses KT hak milik Kasultanan dalam program peremajaan permukiman kumuh Kampung Jlagran, 3) mengetahui kendala KT beserta solusi yang ditempuh *stakeholders*, dan 4) mengetahui dampak KT terhadap lingkungan fisik dan kehidupan sosial-perekonomian.

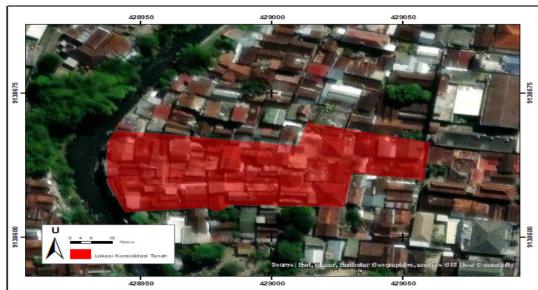
Candrakirana et al., (2014) meneliti KT perkotaan sebagai instrumen pengadaan tanah bagi kepentingan umum di Desa Sinduadi, Kabupaten Sleman. Hasil penelitiannya menyatakan bahwa pelaksanaan KT melalui tiga periode selama 5 tahun karena dalam pelaksanaannya terjadi banyak problematika yaitu ketidaksepakatan skema pembiayaan dan kurangnya koordinasi para *stakeholders*. Masih di lokasi dan kasus yang sama, penelitian Amanda (2016) mendeskripsikan tahapan pelaksanaan KT selama kurun waktu 2009-2014, serta hambatannya yaitu pada anggaran pembangunan fisik yang tidak tersedia dan kurangnya kolaborasi aktif masyarakat dalam mendukung KT. Berikutnya Yusriana (2018) yang menyoroti peran *stakeholders* dalam program KT di Desa Gadingsari, Kabupaten Bantul. Hasil penelitiannya menyatakan masing-masing *stakeholders* memiliki peran yang berkesinambungan dan proaktif melaksanakan program KT. Namun

dalam pelaksanaannya terjadi hambatan, seperti kurangnya pemahaman masyarakat terkait program KT, ketidakpedulian masyarakat terkait kelengkapan dokumen, ketidakjelasan riwayat kepemilikan tanah, perbedaan pendapat yang terjadi dalam pembahasan desain KT, dan permasalahan pada saat pengukuran bidang. Penelitian Indrawan dan Utami (2022) tentang strategi KT Subak Sanggulan Bali menemukan penyebab mangkraknya pelaksanaan KT, yaitu karena permasalahan administratif, sosial ekologi, dan permasalahan hak atas tanah yang belum terselesaikan. Kantor Pertanahan (Kantah) Kabupaten Tabanan melakukan penataan ulang program KT dengan mengedepankan aspek kooperatif antara masyarakat dan pelaksana KT. Fakhri et al., (2022) meneliti penataan permukiman kumuh di kawasan HP 00001 Kelurahan Mojo, Kota Surakarta. Hasil penelitiannya menyatakan KT yang dilakukan berdampak pada peningkatan kualitas hidup masyarakat, yang diukur melalui kategori kualitas hidup yaitu kepemilikan aset, kondisi kelayakan bangunan, tata kelola air limbah, tata jaringan drainase, sistem kelola sampah, ketersediaan air bersih, dan sistem mitigasi bencana. Penelitian Kilisuci (2022) menggarisbawahi bahwa dalam pelaksanaan KT di Dusun Mancasan, Kelurahan Ambarketawang, Kapanewon Gamping, Kabupaten Sleman ditemukan adanya hambatan dalam pelaksanaannya. Hambatan tersebut dikarenakan karena kurangnya manajemen pembiayaan dan waktu pelaksanaan serta koordinasi dengan masyarakat setempat. Natasya et al., (2023) meneliti penerapan KT berdasarkan Permen ATR/ KBPN Nomor 12 Tahun 2019 di kawasan Semanggi, Kota Surakarta. Hasil penelitiannya menyatakan bahwa pelaksanaan KT belum sepenuhnya sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku karena adanya hambatan dalam pelaksanaannya. Hambatan tersebut adalah belum terpenuhinya persyaratan peserta KT dan tumpang tindih dalam pembangunan perumahan dan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU), serta ketidaksesuaian pola penanganan permukiman kumuh sebagaimana diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun

2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Berbeda dengan penelitian-penelitian tersebut, penelitian KT dalam program peremajaan permukiman kumuh di Kampung Jlagran belum pernah dilakukan. Kekhasan penelitian ini terletak pada status tanahnya, yaitu Hak Milik Kasultanan No.SHM: 01466/Pringgokusuman, No.SU: 00763/2017 dengan luas 3.029 m<sup>2</sup>, dan merupakan hal yang baru dalam penyelenggaraan KT. Dijelaskan oleh Sembiring (2016) bahwa tanah di Yogyakarta sebagian besar dikuasai oleh Kasultanan Keraton Yogyakarta dan Kadipaten Paku Alaman yang memiliki status sebagai tanah swapraja atau Sultan *Ground* (SG) dan Paku Alaman *Ground* (PAG). Kedua jenis tanah itu adalah istilah tanah yang merupakan pembagian dari wilayah dua keraton tersebut, kecuali tanah-tanah yang sudah dimiliki oleh masyarakat. Konsep tersebut diambil dari konsep *domein verklaring* atau tanah milik Raja/Negara yang menjadi landasan eksistensi SG dan PAG dari tahun 1918.

## II. METODE

Penelitian menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Sugiyono (2013) menjelaskan deskriptif berarti mendeskripsikan dengan memberi gambaran pada objek yang diteliti melalui data atau sampel yang ada dan telah dikumpulkan sebagaimana adanya tanpa membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum. Menurut Fadli (2021), penelitian kualitatif memiliki tujuan untuk memberikan pemahaman atas suatu uraian kondisi melalui gambaran secara rinci dan mendalam terkait apa yang terjadi sesuai dengan yang ada di lapangan studi, yang selanjutkan digambarkan suatu konteks yang ilmiah. Metode ini digunakan untuk mendeskripsikan, menganalisis dan menyajikan hasil, sehingga mendapat gambaran jelas dan mendalam mengenai proses KT atas tanah hak milik Kasultanan dalam program peremajaan permukiman kumuh RT 14 RW 03 Kampung Jlagran, Kelurahan Pringgokusuman, Kemandren Gedongtengen. Lokasi RT 14 RW 03 ditunjukkan oleh blok merah pada Gambar 1.



Sumber: Dokumen Perencanaan Peremajaan Permukiman Kumuh Kelurahan Pringokusuman dari Dinas PUPKP Kota Yogyakarta, 2023

**Gambar 1** Lokasi RT 14 RW 03 Tempat KT (Koordinat dalam Sistem UTM Zona 49)

Penelitian dilakukan di lokasi RT 14 Kampung Jlagran, Kantor DPUPKP Kota Yogyakarta selaku *leader* penyelenggaraan KT dalam peremajaan

permukiman kumuh di Kota Yogyakarta, serta instansi lain yang terlibat, yaitu *Panitikismo* (Bidang Pertanahan) Keraton Ngayogyakarto Hadiningrat, Kantor Pertanahan (Kantah) Kota Yogyakarta, dan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (DPTR) Kota Yogyakarta.

Fokus penelitian ini meliputi permasalahan pemukiman kumuh Kampung Jlagran, tahapan KT, kendala dan solusi dari pihak-pihak yang terlibat, serta dampak yang telah dirasakan oleh masyarakat dari pembangunan hasil yang telah dicapai. Untuk mendapat jawaban dari fokus penelitian tersebut dibutuhkan bermacam jenis data, dengan sumber dan teknik pengumpulan data yang beragam pula. Secara ringkas, jenis dan sumber data, serta teknik pengumpulan data untuk mencapai tujuan penelitian tersaji pada Tabel 1.

**Tabel 1** Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data

Objektif	Jenis Data	Sumber Data	Teknik Pengumpulan
1	a. Kondisi lingkungan fisik; b. Kondisi sosial dan ekonomi warga.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dokumen perencanaan;</li> <li>• transkrip wawancara dengan pihak terkait;</li> <li>• dokumentasi penelitian.</li> </ul>	Studi dokumen, wawancara, dan observasi.
2	a. Wilayah administrasi lokasi KT; b. Arahan Pola Ruang Kawasan (Penggunaan tanah); c. Kondisi <i>existing</i> dan desain perencanaan; d. Desain pembangunan; e. Data subjek KT (nama, alamat); f. Data objek KT (alas hak bukti penguasaan, penggunaan tanah <i>existing</i> , luas sebelum KT); g. Data pengukuran (luas tanah dan bangunan baru); h. Bentuk pemberdayaan masyarakat.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RDTR Kota Yogyakarta;</li> <li>• foto udara;</li> <li>• riwayat penguasaan tanah;</li> <li>• dokumen perencanaan;</li> <li>• dokumen pelaksanaan;</li> <li>• dokumen progres pembangunan;</li> <li>• dokumen pengawasan;</li> <li>• transkrip wawancara dengan pejabat terkait;</li> <li>• dokumentasi penelitian.</li> </ul>	Studi dokumen, wawancara, dan observasi.
3	a. Bentuk aduan dan solusi atas masalah/ ketidaksetujuan masyarakat; b. Hasil rapat koordinasi terkait administrasi legalisasi penguasaan tanah Kasultanan.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• transkrip wawancara dengan Pejabat terkait;</li> <li>• berita acara sosialisasi awal;</li> <li>• berita acara rapat koordinasi;</li> <li>• dokumen pengawasan.</li> </ul>	Wawancara dan studi dokumen.
4	a. Data subjek KT yang telah menempati bangunan rumah dengan fasilitas baru; b. Dokumentasi, wawancara dan observasi lapangan terhadap infrastruktur yang sudah dibangun; c. Perubahan perilaku warga terkait hasil pembangunan yang telah dicapai; d. Perubahan kondisi sosial -perekonomian warga terkait pembangunan di wilayahnya.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• transkrip wawancara dengan warga RT 014;</li> <li>• dokumentasi penelitian.</li> </ul>	Wawancara dan observasi

Sumber: Rancangan Penelitian, 2024

Analisis data dilakukan dengan triangulasi sumber yang merupakan tahapan analisis kualitatif untuk menggali kebenaran informasi, seperti membandingkan hasil wawancara dengan dokumen/laporan yang ada atau hasil observasi lapangan yang telah dilakukan. Selanjutnya dilakukan reduksi data yang bersumber dari rangkuman data hasil triangulasi sumber tersebut, dan disesuaikan dengan fokus penelitian. Reduksi data tersebut disajikan untuk menjawab tujuan penelitian yang telah disusun dalam bentuk yang runtut dan sistematis untuk ditarik kesimpulan.

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Permasalahan Lingkungan Permukiman Kumuh Kampung Jlagran, Pringgokusuman

Menurut data penggunaan dan pemanfaatan lahan Kota Yogyakarta 2021, pemanfaatan lahan Kelurahan Pringgokusuman didominasi untuk rumah tinggal, yaitu seluas 38,68 ha (84%) dari luas kelurahan 45,7 ha, untuk kawasan perdagangan dan jasa 6,39 ha (14,7%) dan ruang terbuka hijau (RTH) 0,63 ha (1,3%). Menurut Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 17 Tahun 2021, seharusnya paling sedikit 20% dari luas wilayah untuk RTH publik. Dengan demikian telah terjadi ketidakseimbangan fungsi kawasan. Menurut data sensus kependudukan BPS 2021, kepadatan penduduk Pringgokusuman tergolong tinggi. Karakteristik ekonomi rumah tangga Kampung Jlagran dapat dilihat dari data sosial ekonomi Monografi Kelurahan Pringgokusuman, bahwa dari 754 kepala keluarga (KK) yang menghuni Kampung Jlagran, sejumlah 211 KK (28%) bergantung pada sektor lain-lain, yang di dalamnya termasuk kelompok buruh industri dan penyewaan kamar/rumah. Selebihnya kelompok sektor perdagangan 91 KK (12%), PNS/TNI/POLRI 76 KK (10%), sektor jasa dan pensiunan 45 KK (6%) dan 30 KK (4%) bekerja di sektor angkutan (termasuk pengemudi ojek), sehingga sisanya 301 KK (40%) diperkirakan belum memiliki pekerjaan atau sumber penghasilan tetap atau tidak bekerja. Dalam monografi Kelurahan Pringgokusuman tahun 2021 tercatat 485 KK atau 12% dari total 4.189 KK tergolong keluarga tidak mampu. Jika hal ini terus dibiarkan maka semakin

memunculkan kekhawatiran peningkatan angka kemiskinan yang ada, mengingat kecenderungan pemenuhan kebutuhan tiap rumah tangga yang terus bertambah.

Lingkungan pemukiman RT 14 Kampung Jlagran yang dibangun tanpa perencanaan yang baik telah melahirkan kondisi hunian yang sangat padat dan ukurannya banyak di bawah standar. Warga subjek KT rata-rata memiliki luas hunian kurang dari 50 m<sup>2</sup>, yang dihuni oleh satu atau lebih KK. Rumah-rumah yang terbangun kebanyakan sudah tembok, namun beberapa masih berupa papan kayu. Jarak tiap-tiap rumah terlalu dekat, sehingga sirkulasi udara tidak baik dan tingginya kelembaban ruang hunian. Seperti di pemukiman kumuh pada umumnya, jalan lingkungan yang berupa gang-gang sempit menjadi akses sehari-hari bagi mobilitas penduduk. Kondisi jalan yang sempit ini menimbulkan kekhawatiran di kalangan warga masyarakat bila terjadi keadaan darurat atau bencana kebakaran, gang tidak bisa dilalui mobil ambulan atau pemadam kebakaran untuk masuk ke pemukiman.

Ditinjau dari aspek sanitasi, prasarana mandi, cuci, kakus (MCK) umum masih digunakan bersama karena belum terpenuhinya kebutuhan sanitasi tiap rumah. Kondisi MCK umum ini kurang memenuhi persyaratan teknis kesehatan. Permasalahan serius berikutnya adalah warga masyarakat masih mengalirkan semua limbah domestiknya langsung ke Sungai Winongo karena ketidadaan prasarana instalasi pengolahan air limbah (IPAL). Kondisi ini telah mencemari dan menurunkan kualitas air sungai. Berdasarkan Laporan Perencanaan KT Kelurahan Pringgokusuman 2021, di beberapa wilayah sekitar Kampung Jlagran yang dilalui aliran sungai Winongo seperti Gandekan, Kemetiran, Sutodirjan dan Notoyudan, terindikasi air tanahnya tercemar bakteri *coli*. Demikian pula sistem drainase yang buruk telah menyebabkan genangan air hujan di tengah pemukiman. Di tepi sungai besar Winongo, talud hanya setinggi 1 meter sehingga menimbulkan kekhawatiran akan bahan banjir dan erosi/longsor tebing sungai, karena air sungai mengalir sangat deras dengan volume yang besar di musim penghujan. Gambar 2 menampilkan kondisi jalan/orang dan MCK umum di pemukiman RT 14 RW 03 Kampung Jlagran.



(a) Lorong batas RT 14  
dan RT 15

(b) Lorong batas RT 13  
dan RT 14

(c) Gang masuk RT 14

(d) MCK Umum

Sumber: Laporan Akhir Perencanaan KT Pringgokusuman, 2021

**Gambar 2** Berbagai Kondisi Jalan Kampung Jlagran dan MCK Umum Sebelum KT

Berdasarkan Laporan Akhir Perencanaan KT di Kelurahan Pringgokusuman 2021, tercatat 58 KK dengan menghuni 53 rumah, artinya ada beberapa rumah yang ditinggali lebih dari 1 KK. Data tersebut mencerminkan luas hunian di pemukiman RT 14 RW 03 Kampung Jlagran sangat terbatas, sedangkan berbagai prasarana lingkungan perlu diadakan untuk peremajaan pemukiman kumuh, di samping pengaturan dan pembangunan kembali rumah hunian warga.

## **B. Proses Konsolidasi Tanah dalam Program Peremajaan Pemukiman Kumuh Kampung Jlagran**

KT Kampung Jlagran merupakan kebijakan jalur campuran antara swadaya masyarakat dengan pemerintah, di mana biaya pengukuran kembali bidang tanah baru ditanggung oleh warga masyarakat, dan pembangunan hasilnya menggunakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kota Yogyakarta. Tidak jauh berbeda dengan KT pada umumnya, proses KT yang telah berjalan meliputi tahapan perencanaan, pelaksanaan, pembangunan hasil, dan pengawasan.

### 1. Perencanaan

Perencanaan KT didahului dengan analisis pemetaan *existing* lingkungan dan potensi kawasan, baik analisis lingkungan makro dan analisis lingkungan mikro. Analisis lingkungan secara makro berkaitan dengan perencanaan Kota Yogyakarta yang dimuat dalam Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 118 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Yogyakarta, menyatakan bahwa

Kelurahan Pringgokusuman termasuk Bagian Wilayah Perkotaan (BWP) Blok B2, yang dalam hal ini Pemko mendorong pengembangan ekonomi perkotaan yang didasarkan pada kegiatan pariwisata, pendidikan dan budaya. Hal tersebut didasarkan pada pemerataan atas fungsi Kota Yogyakarta guna mempertahankan eksistensinya terhadap wisatawan/pendatang yang ingin mengenal lebih dalam budaya daerah Yogyakarta.

Analisis lingkungan secara mikro menyatakan bahwa lokasi Kelurahan Pringgokusuman yang tepat berada di pusat kota mengakibatkan kepadatan bangunan tidak hanya muncul di kawasan bantaran sungai, tetapi juga meluas di kawasan dataran seperti di Kampung Pringgokusuman, Kemetiran, dan Gandekan. Hampir seluruh perkampungan yang ada di Pringgokusuman berada dalam kondisi tidak teratur. Akibatnya, secara visual Pringgokusuman terkesan kumuh dan padat. Banyak warga yang luas rumahnya berada di bawah standar minimal kelayakan bangunan hunian di Pringgokusuman. Persoalan kepadatan penduduk yang tinggi telah menjadi faktor utama dalam mengantisipasi ketidakteraturan bangunan di Kelurahan Pringgokusuman. Untuk itu, diperlukan perencanaan penataan permukiman yang fokus pada potensi pertumbuhan penduduk dengan lahan yang terbatas sebagai dampak posisi Pringgokusuman yang berdekatan dengan kawasan pariwisata Yogyakarta. Pemanfaatan lahan yang mampu menyeimbangkan kebutuhan permukiman dan sarana pariwisata seperti hotel dan rumah makan menjadi kunci sukses dalam penataan kawasan Kelurahan Pringgokusuman.

Dari survei penghunian dan perumahan yang dilakukan DPUPKP, karakteristik penduduk RT 14 RW 03 Kampung Jlagran merupakan warga yang sudah lama tinggal secara turun temurun, mereka menempati sejak tahun 1986. Berdasarkan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta (Perda) Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten, penggunaan tanah oleh masyarakat/institusi atas tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten harus mendapat izin tertulis berupa *serat kekancingan* dari Kasultanan untuk Tanah Kasultanan, dan dari Kadipaten untuk Tanah Kadipaten. Sejak tahun 2007, hak adat *magersari* telah diberikan Keraton kepada warga RT 14, berupa *serat kekancingan* melalui pengajuan izin pinjam-pakai tanah Kasultanan. Warga setiap tahunnya membayar sewa ke Kasultanan sejumlah besar yang berbeda bergantung pada luas tanah yang dikuasai. *Serat kekancingan* biasanya tidak dilakukan perubahan nama jika pemilik sudah wafat, tetapi langsung diteruskan sewa oleh anaknya.

Dari karakteristik ekonomi rumah tangga Kampung Jlagran yang 40% KK diperkirakan belum memiliki pekerjaan tetap, dan kekhawatiran peningkatan angka kemiskinan, maka dalam pelaksanaan KT perlu melibatkan tenaga lokal, khususnya yang belum bekerja. Meskipun belum bisa menjamin penghasilan tetap, setidaknya pelibatan warga dalam pelaksanaan KT bisa menambah penghasilan dan tercukupi kebutuhannya. Selain itu, pihak Kelurahan akan mengupayakan pemberdayaan masyarakat pasca pelaksanaan KT sebagai bentuk pengawasan lanjutan terkait perubahan dinamika sosial ekonomi masyarakat. Warga juga menaruh harapan besar untuk dapat memaksimalkan fasilitas yang akan dibangun oleh Pemko terkait lokasi Kampung Jlagran yang dekat dengan Malioboro. Dalam konteks ini usaha penyewaan kamar cukup diminati warga, dan ada harapan juga dari beberapa warga bisa berniaga di depan rumahnya.

Sementara itu Kantah dan DPTR bersama dengan pihak Kasultanan membentuk tim inventarisasi untuk melakukan pendataan penguasaan dan pengelolaan tanah Kasultanan sebagai bentuk optimalisasi pemanfaatan tanah-tanah Kasultanan. KT di Kampung Jlagran ini melibatkan subjek KT sejumlah 58 KK, sedangkan objek KT meliputi tanah yang ada bangunan rumah

sebanyak 53 bidang, 1 bidang makam prajurit keraton Joyomudo, 1 bidang masjid An-Nuur, dan 1 bidang gudang RT. Desain awal tata letak KT yang diusulkan DPUPKP Kota Yogyakarta dapat dilihat pada Gambar 3.



(a)



(b)

Sumber: Laporan Akhir Perencanaan KT Pringgokusuman 2021 oleh PUPKP Kota Yogyakarta

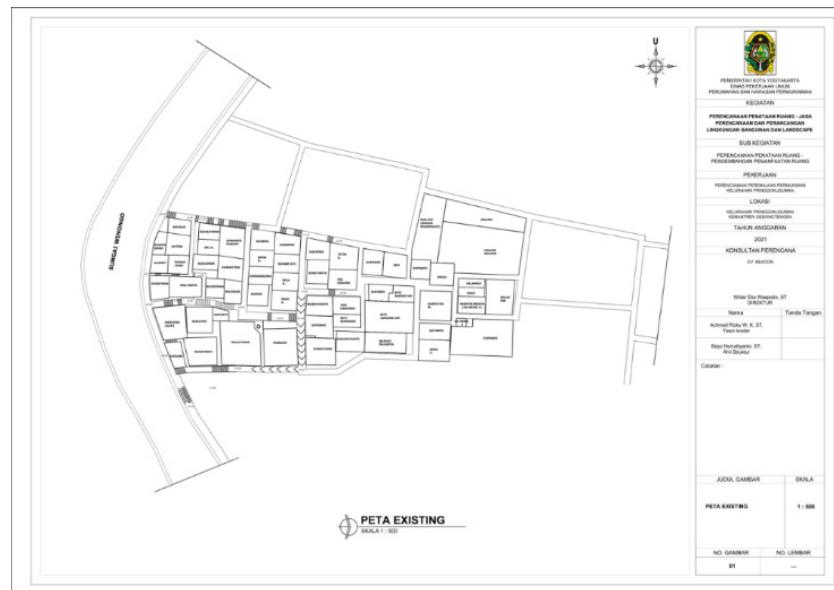
**Gambar 3** Perencanaan Objek KT: (a) Kondisi Awal Pemukiman RT 14; dan (b) Desain Awal KT

Dari kedua gambar di atas, terlihat bahwa desain awal yang dibuat akan merombak lingkungan permukiman, baik bidang-bidang tanah penguasaan maupun bangunan di atasnya. Gambar desain menunjukkan beberapa bangunan dengan ukuran yang luas dan ada pula yang sempit, sehingga ditawarkan rumah dua lantai dengan luas yang hampir sama untuk setiap bangunan. Selain desain pembangunan rumah, terlihat jalan lingkungan di pinggir sungai Winongo serta gang kecil antara blok rumah bagian utara, tengah dan selatan akan diperlebar sehingga dapat dilalui mobil ambulan dan pemadam kebakaran. Terdapat pula taman bundaran di tengah pemukiman untuk menambah RTH.

Sewaktu dilakukan sosialisasi perihal desain awal KT tersebut, beberapa warga berkeberatan dan menolaknya. Alasan yang dikemukakan karena ada taman bundaran yang jelas akan membutuhkan ruang/tanah yang diambil dari bidang tanah yang

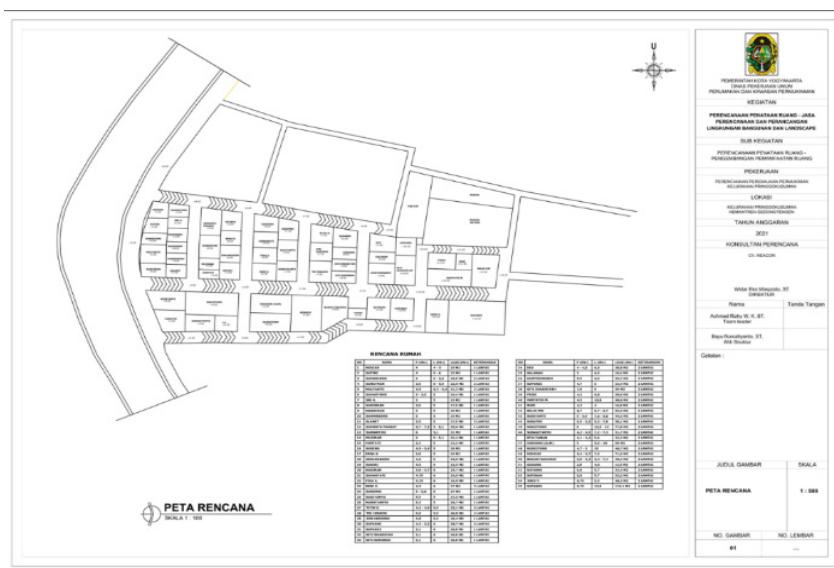
ada, padahal sumbangan tanah untuk memperlebar jalan lingkungan juga diambilkan dari tanah yang mereka kuasai, sedangkan tanah yang mereka tinggali dirasa sudah sempit. Berdasarkan masukan dari warga subjek KT tersebut, desain diubah tanpa taman bundaran oleh DPUPKP. Akhirnya desain

KT mendapat persetujuan warga yang dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan Peserta KT. Peta Tapak Bidang *existing* sebelum KT yang dibuat oleh DPUPKP tersaji pada Gambar 4, dan Peta Rencana Tapak Bidang KT yang telah mendapat persetujuan warga disajikan pada Gambar 5.



Sumber: Laporan Akhir Perencanaan KT Pringokusuman 2021 oleh DPUPKP Kota Yogyakarta

**Gambar 4** Peta *Existing* Tapak Bidang Sebelum KT



Sumber: Laporan Akhir Perencanaan KT Pringokusuman 2021 oleh DPUPKP Kota Yogyakarta

**Gambar 5** Peta Rencana Tapak Bidang KT

## 2. Pelaksanaan

KT RT 14 Kampung Jlagram terbagi atas dua jenis pelaksanaan, pertama yaitu pelaksanaan terkait penataan penguasaan objek dan subjek KT yang melibatkan Kantah Kota Yogyakarta dan DPTR Kota Yogyakarta, dan kedua yaitu penataan penggunaan dan pemanfaatan objek KT oleh masyarakat yang mana pembangunannya dilaksanakan oleh DPUPKP Kota Yogyakarta. Jika memperhatikan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 12 Tahun 2019, perlu

dilakukan penataan kepemilikan objek dan subjek KT. Namun karena objek KT adalah tanah Kasultanan yang kepemilikannya tidak dapat dipindah tanggalkan, maka hanya dilakukan penataan terhadap penguasaannya. Aturan penguasaan atas tanah Kasultanan diatur dalam Peraturan Daerah Istimewa Daerah Istimewa Yogyakarta (Perda) Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten. Alur perizinan penguasaan atas tanah Kasultanan seperti pada Gambar 6.

### ALUR PENGUASAAN TANAH KASULTANAN MELALUI IZIN SERAT KEKANCINGAN



Sumber: Perda DIY Nomor 1 Tahun 2017

**Gambar 6** Alur Perizinan Penguasaan Tanah Kasultanan dengan *Serat Kekancingan*

Di masa lalu, warga RT 14 telah mengurus penguasaan tanahnya, sehingga sewaktu dilaksanakan KT mereka telah memiliki *serat kekancingan*. Pelaksanaan penataan penguasaan tanah dilakukan Kantah Kota Yogyakarta sebagai lembaga yang berwenang mengurus legalisasi penguasaan tanah. Untuk mempertegas adanya keberadaan penyewa atau pemegang *serat kekancingan* tanah hak milik Kasultanan Nomor 01466/Pringgokusuman, dilakukan pencatatan penguasaan. Sebagaimana diatur pada Pasal 68 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa terkait dengan administrasi pertanahan perlu dilakukan pencatatan pembukuan hak dan pembatasan-pembatasan terkait dengan hak tersebut. Kegiatan pencatatan diawali dengan pendataan subjek yang menempati/menguasai tanah hak milik Kasultanan, baik penguasa asli maupun ahli waris. *Serat kekancingan* di tangan

warga ditarik kembali semuanya untuk didaftarkan ulang. Penarikan ini dilakukan setelah pengukuran bidang-bidang tanah penguasaan pasca penetapan desain KT. Dalam penataan penguasaan yang dilakukan, ada beberapa data dari objek dan subjek KT yang ikut berubah, seperti luas tanah, letak/lokasi bangunan, serta subjek penguasaannya. Tabel 2 menyajikan data perubahan subjek KT pasca penetapan desain KT.

**Tabel 2** Perubahan Subjek Penataan Penguasaan Tanah

No	Nama subjek KT	Kekancingan lama
1	Mas Ngabdul Ngajiono	Ngajiono
2	Suparman	
3	Supardal	
4	Subagiyanto	Satuhu Priyanto
5	Wasana Wahyudi	Raharjo
6	Sugiyanti	Sugiyati
7	Suratmi	Suparno
8	Sang Aji Haryono	Harjono

Sumber: Data Awal KT dari DPUPKP Kota Yogyakarta, 2023

Pada Tabel 2 subjek KT merupakan ahli waris dari pemegang *kekancingan* lama. Dalam Perda Nomor 1 Tahun 2017, belum diatur kewarisan terkait *kekancingan*. Selama ini, pengurusan waris *kekancingan* dengan pengajuan perubahan nama pemegang sewa ketika perpanjangan. Namun dengan adanya KT yang mana *serat kekancingan* ditarik semua, maka warga mengajukan nama pemegang baru (dalam hal ini adalah ahli warisnya) untuk permohonan *kekancingan* baru. Hingga penelitian ini berakhir, *kekancingan* dimaksud belum juga selesai dibuat.

Dalam hal kepastian hukum atas penguasaan tanah hak milik Kasultanan di Kampung Jlagran, subjek KT mendapatkan jaminan atas penguasaan berupa *kekancingan* dengan jangka sewa 10 tahun, dan setelah itu dapat dilakukan perpanjangan dengan jangka sewa per 10 tahun. Warga tidak mendapat sertifikat hak atas tanah, karena kebijakan sejak tahun 2000-an sudah sangat jarang pemberian hak atau peningkatan hak untuk tanah-tanah Kasultanan yang dikuasai warga masyarakat, terutama jika penggunaannya hanya untuk tempat tinggal. Terkait dengan jaminan kepastian hukum dan pemanfaatannya oleh masyarakat, bahwa sama

halnya dengan sertifikat tanah, *serat kekancingan* dapat diwariskan dan diagunkan. Namun karena tidak semua bank menerima, selama ini warga menjaminkan di koperasi-koperasi swasta melalui surat pengantar dari Kelurahan. Pihak *Panitikismo* menjelaskan bahwa pemegang *kekancingan* di RT 14 RW 03 mendapatkan *magersari*, yaitu hak adat yang diberikan kepada masyarakat penghuni/ pengguna tanah Kasultanan dan/atau tanah Kadipaten di mana mereka memiliki ikatan historis karena sudah menguasai dalam jangka waktu yang lama secara turun-temurun. Apabila tanah *magersari* kembali diambil oleh Kasultanan untuk kepentingan Keraton, maka pengguna/penghuni tanah *magersari* tersebut akan diberikan ganti kerugian atau relokasi tanah. Contoh kasus ini adalah revitalisasi cagar budaya belum lama ini di pemukiman dalam *beteng*, si pemegang hak *magersari* diberi ganti kerugian oleh Keraton.

Pelaksanaan kedua yaitu penataan penggunaan dan pemanfaatan objek KT berdasar hasil musyawarah dengan warga setempat, di mana pembangunannya dilaksanakan oleh DPUPKP Kota Yogyakarta. Pada Tabel 3 menyajikan daftar perubahan luas dan pemanfaatan tanah objek KT yang dikerjakan pada pembangunan hasil tahap I.

**Tabel 3** Perubahan Luas dan Pemanfaatan Tanah Objek KT

No	Subjek awal	Subjek akhir	Luas awal (m <sup>2</sup> )	Luas akhir (m <sup>2</sup> )	Luas hunian (m <sup>2</sup> )	Pemanfaatan awal	Pemanfaatan akhir
1	Ngajiono	Ngabdul Ngajiono	108,10	27,67	55,34	Tempat tinggal	Tempat Tinggal
2		Suparman		27,67	55,34		Tempat Tinggal
3		Supardal		32,90	65,80		Tempat Tinggal
4	Sugiyati	Sugiyanti	54,91	43,12	86,24	Tempat tinggal	Tempat Tinggal
5	Satuhu Priyanto Raharjo	Subagiyanto	36,63	17,48	34,96	Tempat tinggal dan Gudang	Tempat Tinggal
6		Wasana Wahyudi		17,10	34,20		Tempat Tinggal
7	Suparno	Suratmi	47,44	29,52	59,34	Tempat tinggal	Tempat Tinggal
8	Harjono	Sang Aji Harjono	20,43	17,10	34,20	Tempat tinggal	Tempat Tinggal
9		RTH		68,20			RTH
10		Jalan Lingkungan		3,00			Jalan Lingkungan

Sumber: Data Awal KT dari DPUPKP Kota Yogyakarta, 2023

Pada Tabel 3 dapat dilihat bahwa terjadi pengurangan luas dari tanah-tanah yang dikuasai masyarakat sebagai sumbangan tanah untuk pembangunan, yaitu berkisar  $5-10\text{ m}^2$ . Pengurangan luas tersebut karena pembangunan kembali rumah-rumah yang berada di pinggir Sungai Winongo digeser sejauh 3 meter ke arah timur untuk memperlebar jalan lingkungan. Kebijakan untuk menyediakan teras tiap rumah selebar 1 meter juga dikeluarkan, sehingga luas tanah untuk bangunan rumah semakin berkurang. Pengurangan luas lahan paling besar terlihat pada bidang yang dikuasai oleh Suratmi yang diperuntukkan bagi RTH sebagai perluasan dari sebagian tanahnya yang sudah digunakan untuk kebun RT dalam program *urban farming* tahun 2018. Dengan perluasan tersebut,

RTH publik Kampung Jlagram bertambah luas untuk mengejar target luasan RTH yang ditentukan peraturan. Terdapat pula perluasan kawasan lindung sempadan sungai yang berupa jalan dengan lebar sekitar 4,5 meter dari yang semula badan sungai berhimpit dengan rumah warga.

### 3. Pembangunan Hasil

Pembangunan hasil KT direncanakan dalam 5 tahap. Pada tahap I dimulai pada bulan Agustus 2023 dan diselesaikan Februari 2024. Selama pelaksanaan pembangunan tahap I, 8 KK yang rumahnya dibangun untuk sementara dipindah dengan diberi uang saku sejumlah Rp. 600.000,-/bulan untuk sewa tempat tinggal. Pembangunan tahap I ini bisa dibilang cukup cepat. Gambar 7 menampilkan gambar udara pemukiman RT 014 sebelum dan setelah KT.



(a)



(b)

Sumber: Google Earth Pro dengan modifikasi

**Gambar 7** Gambar Udara Wilayah RT 14: (a) Sebelum KT/2019; (b) Setelah KT/2024

Pada Gambar 7(a) terlihat rumah-rumah yang berada di pinggir Sungai Winongo masih berbatasan langsung dengan badan sungai dan berhimpitan satu sama lain. Namun pada Gambar 7(b) yang diambil tahun 2024, setelah pembangunan hasil tahap 1 berakhir, terlihat perbedaan lebar jalan sehingga ada jarak antara rumah-rumah dengan sisi bantaran Sungai Winongo. Karena pembangunan hasil dilaksanakan bertahap, pada blok 1 dengan 8 rumah yang terletak di bagian kiri bawah pada Gambar 3(b), terlihat sudah tampak tertata.

Meskipun luas tanah yang dikuasai berkurang, dalam pembangunan fisik tempat tinggal secara total keseluruhan luas hunian warga bertambah karena desain rumah dua lantai. Merujuk pada aturan rumah layak huni dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, bahwa luas minimum untuk tiap jiwa adalah  $7,2\text{ m}^2$ , maka dengan rata-rata tiap rumah di RT 14 dihuni

4-5 jiwa, dapat dikatakan bahwa luasan hunian dari pembangunan hasil KT telah layak huni. Gambar 8 adalah bangunan rumah dari pembangunan hasil KT.



Sumber: Dokumentasi penelitian, April 2024

**Gambar 8** Salah Satu Bangunan Rumah Baru dari Pembangunan Hasil KT

Pada tahap I telah dibangun 8 rumah warga yang mulai Februari 2024 telah ditempati oleh pemiliknya. Desain rumah dengan luas kurang lebih 6,5 x 4,5 m. yang dibangun 2 lantai, dengan satu kamar mandi, dua kamar tidur, serta satu dapur dan balkon. Tiap-tiap rumah yang semula dihuni lebih dari satu KK, kini telah ditata dengan satu KK mendapatkan satu unit rumah dua lantai, dengan dasar penguasaan *serat kekancingan* yang berbeda pula. Selain fasilitas kamar, tiap rumah dilengkapi dengan listrik kapasitas 900 watt dan layanan air PDAM yang bisa langsung dipakai.

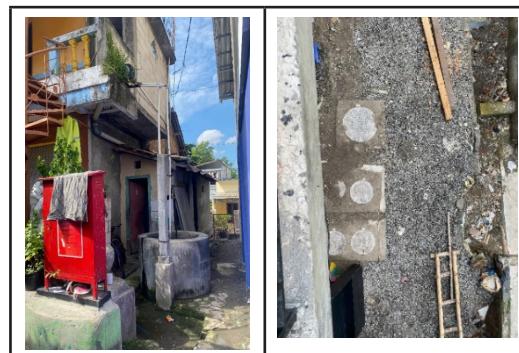
Lokasi KT di bantaran Sungai Winongo memiliki potensi ancaman banjir, sehingga perlu dibangun dinding talud yang tinggi dan kokoh agar dapat mencegah luapan air sungai ke pemukiman, khususnya di musim hujan. Pada pembangunan tahap I telah dilakukan peninggian talud yang semula 1 meter, kini setinggi 4 meter. Pembangunan talud tersebut masih berlanjut. Pada talud yang sudah dibangun dipasang pagar besi pengaman di atasnya dan dicat warna hijau-kuning. Jalan lingkungan selebar 1,5 meter yang sifatnya darurat di pinggir Sungai Winongo menjadi titik perhatian karena merupakan akses utama warga menuju jalan utama. Pelebaran jalan dilakukan dengan menggeser garis dinding rumah dari talud sungai, sehingga lebar jalan lingkungan bertambah menjadi 3 meter. Gambar 9 adalah peninggian talud Sungai Winongo dan pelebaran jalan yang telah diperkeras, sebelum dilakukan pengaspalan pada pembangunan hasil tahap II.



Sumber: Dokumentasi Penelitian, April 2024

**Gambar 9** (a) Peninggian Talud; (b) Pelebaran Jalan Lingkungan

Pemukiman padat dengan gang-gang sempit di lokasi KT tentu mengkhawatirkan bila terjadi bencana kebakaran. Sebagai mitigasi bencana dan syarat peremajaan lingkungan sebagaimana Peraturan Menteri PUPR Nomor 14/PRT/M/2018 Tahun 2018, maka dibangun sistem penanggulangan kebakaran dengan memasang hidran kering dengan jangkauan 100 meter. Mobil pemadam kebakaran tidak perlu masuk gang-gang kecil, cukup berhenti di jalan utama dan air akan dialirkan melalui hidran kering tersebut. Untuk mengatasi warga yang membuang limbah domestiknya ke Sungai Winongo, instalasi pengolahan air limbah (IPAL) komunal telah dibangun dalam tiga tabung tanam, dengan volume total 200.000 liter per hari. Gambar 10 adalah hidran kering dan IPAL komunal yang dibangun.



Sumber: Dokumentasi Penelitian, April 2024

**Gambar 10** (a) Pemasangan Hidran Kering; (b) Pembangunan IPAL Komunal

Pada pembangunan hasil KT di RT 14, DPUPKP Kota Yogyakarta tidak membangun sistem persampahan karena sudah ada tempat pembuangan sampah (TPS) di RT 15 yang digunakan oleh tiga RT terdekat, termasuk RT 14. Adanya sisa tanah lebih diperuntukkan membangun RTH guna memenuhi keseimbangan lingkungan. Dari analisis penggunaan lahan, luas RTH Kota Yogyakarta khususnya Kelurahan Pringgokusuman masih belum memenuhi Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 17 Tahun 2021. Oleh karena itu, dalam KT dilakukan penyediaan lahan RTH Publik dengan luas sekitar 33 m<sup>2</sup>. RTH ini merupakan lanjutan dari RTH Privat yang sebelumnya telah ada di salah satu halaman rumah warga. RTH tersebut rencana akan ditanami sayur-sayuran yang dikelola oleh ibu-ibu rumah tangga anggota PKK setempat, seperti dapat dilihat pada Gambar 11.



Sumber: Dokumentasi Penelitian, April 2024

**Gambar 11** Penyediaan Lahan RTH

Perluasan RTH ini belum selesai dilaksanakan, akan berlanjut pada tahap II pada bulan Juni 2024. Di samping RTH, rencana pembangunan hasil tahap II adalah pembangunan lanjutan 11 rumah penduduk blok 2, pelebaran dan pengaspalan jalan lingkungan, pembangunan talud Sungai Winongo hingga sisi utara, dan pembangunan RTH. Pembangunan hasil tahap II diperkirakan berakhir Desember 2024. Dengan memperhitungkan banyaknya blok rumah yang digarap yaitu 5 blok, pelaksanaan KT ditargetkan tuntas akhir 2027.

#### 4. Pengawasan

KT Kampung Jlagran merupakan solusi untuk mengoptimalkan pemanfaatan tanah tanpa harus menyediakan lahan baru sebagai tempat tinggal masyarakat. Selain itu, adanya konsep partisipasi masyarakat akan mendukung pelaksanaan KT agar tidak hanya membangun tanpa mempertimbangkan kepentingan warga, sehingga dalam pengawasannya selalu mencermati dinamika kepentingan warga. Fungsi pengawasan KT berada di bawah DPUPKP Kota Yogyakarta dan Pemerintah Kelurahan Pringokusuman. Pihak Kelurahan melakukan pemantauan dan evaluasi terkait pembangunan yang dilaksanakan, baik dari aspek fisik bangunan maupun aspek sosialnya. Hasil evaluasi ini diteruskan oleh LPMK (Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan) kepada DPUPKP untuk tahap pembangunan berikutnya. Terkait kesesuaian antara desain KT dan implementasi pembangunannya pada tahap I, ditemukan beberapa perubahan yaitu:

(1) RTH yang bertambah dari desain awal, dan (2) adanya penambahan pembangunan rumah warga.

Pada desain awal, RTH berupa taman RT akan dibangun di tengah pemukiman dengan lokasi di bekas lahan MCK umum, dan pembangunannya akan dilaksanakan pada tahap II. Namun, dengan adanya RTH privat yang berada di salah satu pekarangan yang dimanfaatkan untuk kebun sayuran oleh warga dan telah menjadi ikon *urban farming* di RT 014 Kampung Jlagran, maka cukup dilakukan perluasan menjadi RTH publik untuk dijadikan sebagai Kebun RT. Jika mengikuti desain awal, pada pembangunan hasil KT tahap I hanya dibangun 7 rumah. Namun atas permintaan dari salah satu subjek KT untuk sekalian mengurus pembagian waris rumah yang dihuni oleh dua KK, maka diusulkan pembangunan 2 rumah. Awalnya pihak DPUPKP menolak, namun setelah dilakukan musyawarah yang melibatkan Kelurahan, permintaan tersebut diterima, sehingga pembangunan rumah pada tahap I berjumlah 8. Untuk ketertiban inventarisasi pemanfaatan tanah Kasultanan, pihak Kelurahan menyarankan untuk sekalian mengurus kewarisannya. Untuk kasus ini, akan diterbitkan dua *kekacangan* baru hasil pemecahan.

Dalam tahap pembangunan hasil, pihak Kelurahan cukup intens memberdayakan warganya untuk terlibat langsung dalam pembangunan dan memantau jalannya pembangunan. Sempat terjadi perselisihan antara para pekerja dengan para preman yang berasal dari kampung sebelah. Mereka datang untuk mengutip uang dengan setengah memaksa para pekerja. Pihak Kelurahan selaku pengawas pembangunan menerima aduan dari warga, langsung turun tangan melerai dan berhasil memberi pengertian perihal pembangunan yang sedang dilaksanakan. Akhirnya perselisihan dapat diselesaikan secara kekeluargaan. Secara umum, pengawasan pembangunan fisik oleh DPUPKP dan pihak Kelurahan, telah mencegah gangguan premanisme.

### C. Kendala dalam Penyelenggaraan KT dan Solusinya

Kendala yang muncul dalam KT di RT 14 Kampung Jlagran beriringan dengan dinamika sosial masyarakat dalam menyikapi perkembangan penyelenggaraan KT. Pada tahap perencanaan,

sempat terjadi penolakan warga atas KT terkait program peremajaan pemukiman kumuh RT 14 Kampung Jlagran. Alasan warga menolak karena adanya pengurangan luas tanah, di mana mereka sudah merasa sangat terbatas dengan luas tanah huniannya. Pihak DPUPKP awalnya merasa kesulitan dalam meyakinkan warga, sehingga diambil langkah mengubah desain rumah dengan menawarkan rumah 2 lantai, karena sebelumnya tidak semua warga akan dibangunkan rumah tingkat. Desain revisi ini disambut positif oleh warga, karena meskipun luas tanah yang mereka kuasai berkurang, tetapi secara fisik luas bangunan akan sama atau bahkan lebih luas dari sebelumnya. Selain itu, pada penataan rumah yang semula ditinggali oleh beberapa KK, akan tersusun rapi dengan satu rumah dimiliki dan dihuni satu KK. Dengan perubahan desain tersebut, semua warga RT 14 akhirnya setuju dengan rencana KT.

Pada tahap pelaksanaan, dalam mengurus administrasi penguasaan tanah terdapat kendala terhambatnya pembuatan *serat kekancingan* baru. Hal ini disebabkan karena belum diterimanya pengajuan perizinan yang masuk ke DPTR Kota Yogyakarta, yang artinya pengurusan dokumen masih terhambat di Kantah Kota Yogyakarta. Menurut prosesnya, Kantah akan mengeluarkan semacam surat keterangan penguasaan tanah (SKPT) masing-masing subjek KT di atas tanah hak milik Kasultanan. Namun saat ini kantah tidak lagi menerbitkan SKPT dan layanan tersebut tidak ada dalam sistem aplikasi. Solusi atas permasalahan ini sedang diupayakan dengan menggunakan jasa pihak ketiga yaitu Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB). Seluruh data pencatatan tanah telah dialihkan ke KJSB untuk ditindaklanjuti. Selanjutnya kantah akan memberikan validasi terhadap dokumen pengukuran KJSB, untuk selanjutnya diajukan sebagai rekomendasi ke DPTR Kota Yogyakarta dan diteruskan ke DPTR Provinsi DIY guna dikeluarkan surat rekomendasi terkait penguasaan tanah Kasultanan dengan disertai analisis kesesuaian pola ruang dan peruntukannya. Selanjutnya, surat rekomendasi tersebut akan dijadikan dasar untuk dimintakan *serat kekancingan* yang baru ke Keraton / *Panitikismo*.

Pada tahap pembangunan hasil, dilibatkan peran aktif masyarakat sebagai bentuk upaya pemberdayaan oleh pihak Kelurahan, terutama tenaga tukang dari subjek KT. Hal itu menimbulkan kecemburuan sosial sekelompok orang di luar RT 14. Sempat beberapa kali muncul preman-preman yang *malak* pekerja. Pihak Kelurahan yang menerima aduan langsung turun tangan dan berhasil menyelesaiannya secara kekeluargaan. Pengawasan pembangunan fisik secara berkala yang dilakukan oleh DPUPKP dan pihak Kelurahan, sangat efektif mencegah gangguan premanisme dan pembangunan kembali lancar. Di tengah tahap pembangunan hasil, juga terjadi permintaan mendadak dari 2 orang kakak beradik subjek KT untuk memisahkan bangunan rumahnya menjadi 2 bangunan. Mereka yang semula hidup satu rumah menginginkan pisah rumah. Pihak DPUPKP dan Kelurahan kemudian mengadakan pertemuan untuk mencari solusi permintaan pisah rumah tersebut. Awalnya pihak DPUPKP menolak permohonan tersebut, namun setelah diadakan diskusi dan mendapat masukan dari warga dan pihak Kelurahan, akhirnya permintaan dikabulkan dan tanah yang mereka kuasai dibagi menjadi dua. Luasan tanah yang mereka kuasai masih sama dengan sketsa awal, tetapi di atasnya dibangun dua rumah tingkat. Hal ini juga ditindaklanjuti dengan pembagian penguasaan tanah dengan dua *serat kekancingan* baru.

Pada tahap pengawasan, dijumpai keluhan warga atas dibangunnya infrastruktur dan rumah pada pembangunan hasil KT tahap I. Beberapa warga menyebutkan bahwa saluran air yang dibangun di setiap rumah terlalu dekat dengan teras, sehingga ketika hujan deras air masuk ke dalam rumah. Untuk mengatasi hal ini, akan diusulkan renovasinya pada pembangunan tahap II. Terdapat pula keluhan lain terkait dengan desain rumah, beberapa warga merasa kurangnya sirkulasi udara di dalam rumah yang sudah dibangun. Pihak pelaksana pembangunan menyatakan bahwa jenis atau tipe rumah yang dibangun telah sesuai standar kelayakan rumah dengan perhitungan kelayakan luas yaitu minimal 7,2 meter persegi per orang dengan tinggi

ruang minimal 2,8 meter, perhitungan keamanan bangunan yang meliputi komponen struktur yaitu pondasi, kolom, dan rangka atap, komponen non-struktur meliputi dinding (tembok), pintu, jendela dan penutup atap, akses sanitasi layak meliputi kamar mandi dan saluran air dan limbah, serta ketersediaan air minum. Kalau ada yang luar kriteria tersebut merupakan hak warga untuk menambah dekorasi atau menambah jumlah ventilasi atau lainnya. Atas ketentuan ini warga dapat menerimanya, dan beberapa warga telah menambah jendela rumahnya.

Berdasarkan uraian kendala dan solusi di atas, pihak-pihak yang terlibat telah mengupayakan pembenahan atau langkah alternatif untuk mengatasi kendala yang terjadi. Warga masyarakat subjek KT merasa diuntungkan dan puas dengan pembangunan yang telah dilaksanakan.

**Tabel 4** Analisis Lapangan Terkait Dampak Pembangunan Hasil Tahap I

No	Aspek pengamatan	Dilakukan	
		Ya	Belum
1	Membangun rumah layak huni (ketahanan bangunan, kecukupan luas tempat tinggal, akses sanitasi layak, dan sirkulasi udara).	V	
2	Pelebaran akses jalan lingkungan.	V	
3	Kemudahan akses air bersih (PDAM atau lainnya).	V	
4	Membangun sistem drainase yang mampu mengalirkan limpasan air hujan sehingga tidak menimbulkan genangan.	V	
5	Membangun IPAL.	V	
6	Memperbarui/membangun sistem pengelolaan sampah.		V
7	Peninggian talud sebagai mitigasi longsor dan banjir dan pemasangan hidran kering sebagai mitigasi kebakaran.	V	

Sumber: Pengolahan Data Penelitian, April 2024

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi lapangan terkait pembangunan rumah layak huni yang meliputi ketahanan bangunan, kecukupan luas tempat tinggal, akses sanitasi layak, dan sirkulasi udara, semuanya telah sesuai dan memenuhi kelayakan seperti diariskan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dampak yang dirasakan masyarakat secara langsung setelah menempati rumah barunya, mereka merasa lebih aman karena rumah yang dibangun sepenuhnya dari beton. Beberapa warga juga telah memanfaatkan teras luar untuk berjualan sebagai usaha tambahan. Selain itu, hal yang paling dirasakan adalah MCK, listrik dan PDAM tiap rumah, sehingga warga tidak lagi menggunakan MCK umum.

## D. Dampak terhadap Lingkungan Fisik dan Kehidupan Sosial-Perekonomian Masyarakat

### 1. Dampak terhadap Lingkungan Fisik

Dampak KT terhadap lingkungan fisik bisa diukur melalui indikator parameter menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 14/PRT/M/2018 tentang Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, yaitu meliputi: (1) bangunan gedung, (2) jalan lingkungan, (3) ketersediaan akses air, (4) drainase lingkungan, (5) pengelolaan air limbah, (6) pengelolaan persampahan, dan (7) proteksi kebakaran. Dari ke tujuh kriteria tersebut, dilakukan analisis lapangan berdasar observasi dan wawancara dengan pihak DPUPKM sebagaimana pada Tabel 4.

Kemudahan akses terhadap air bersih merupakan salah satu fasilitas infrastruktur yang sangat dirasakan dampaknya oleh warga masyarakat. Sebelumnya, sebagian warga telah berlangganan PDAM, sebagian lagi bergantung pada sumur yang dibangun di sebelah MCK umum di tengah pemukiman. Pada waktu pembangunan hasil, tiap-tiap rumah dipasang instalasi PDAM sehingga lebih terpenuhi kebutuhan air bersihnya. Demikian pula MCK pribadi telah dibangun di setiap rumah. Pembangunan sistem drainase dilakukan dengan memasang pipa di rumah-rumah warga untuk mengalirkan air hujan ke tabung penampung, untuk selanjutnya dialirkan ke Sungai Winongo. Pemasangan pipa dan tabung ini belum maksimal karena *terain* yang tidak datar, sehingga air tidak

seluruhnya mengalir ke sungai, tetapi menggenang di tengah jalan. Terkait pembangunan IPAL komunal, setiap MCK dari rumah-rumah warga dihubungkan ke saluran pembuangan melalui sistem perpipaan air limbah untuk dialirkan menuju IPAL. Dampak adanya IPAL yaitu pada perubahan perilaku masyarakat yang

sebelumnya membuang seluruh limbah domestik ke Sungai Winongo, kini berubah setelah tereduksi dengan memanfaatkan fasilitas MCK pribadi yang ada. Gambar 12 adalah fasilitas yang ada di setiap rumah dari pembangunan hasil tahap I.



a) Tembok Beton      b) Listrik Tiap Rumah      c) MCK dalam Rumah      d) Pipa Air Hujan Tiap Rumah

Sumber: Dokumentasi penelitian, 2024

**Gambar 12** Bangunan dan Utilitas Tiap Rumah dari Pembangunan Hasil Tahap I

Pelebaran jalan lingkungan dengan menambah 3 meter dari bibir Sungai Winongo menurut desainnya akan dibangun sepanjang sisi timur talud Sungai Winongo hingga bahu jalan utara. Meskipun belum dilakukan pengaspalan, jalan yang telah diperkeras tersebut sudah dapat digunakan. Dampak yang dirasakan yaitu mobil-mobil angkut bahan bangunan sudah bisa masuk pemukiman, sebelumnya hanya berhenti di jalan utama. Selain itu, dalam keadaan

darurat mobil ambulan dan pemadam kebakaran sudah bisa masuk pemukiman yang mempunyai lebar jalan total 4,5 meter dari yang sebelumnya hanya 1,5 meter. Bagi sebagian warga penghuni, yang semula hanya bisa parkir motor di lapangan samping pemukiman, kini bisa membawa masuk motornya ke rumah masing-masing. Gambar 13 merupakan kondisi sebelum dan sesudah pelebaran jalan di sisi timur Sungai Winongo.



a) Kondisi Jalan Sebelum KT      b) Kondisi Jalan Setelah KT

Sumber: Laporan Akhir Perencanaan KT Pringokusuman 2021, dan Dokumentasi Penelitian, April 2024

**Gambar 13** Perbandingan Sebelum dan Sesudah Pelebaran Jalan Sisi Timur Sungai Winongo

Terkait mitigasi bencana banjir dan bahaya erosi/longsor di tepi sungai dengan peninggian talud, seperti halnya jalan lingkungan, peninggian talud pada pembangunan hasil tahap I belum berhasil diselesaikan. Namun, dampaknya sudah dapat dilihat yaitu area tepi Sungai Winongo menjadi rapi dan aman, jauh dari kesan kumuh. Pagar besi yang dibangun di atas talud dengan warna hijau-kuning sebagai pengaman bagi orang yang beraktivitas di sekitarnya, telah turut mempercantik kawasan. Demikian pula pemasangan hidran kering sebagai mitigasi kebakaran, telah memberi rasa aman dan nyaman bagi warga. Gambar 14 menunjukkan kondisi sebelum dan sesudah peninggian talud.



a) Kondisi Sebelum KT



b) Kondisi Setelah KT

Sumber: Laporan Akhir Perencanaan KT Pringgokusuman 2021, dan Dokumentasi Penelitian, April 2024

**Gambar 14** Kondisi Talud Sungai Winongo Sebelum KT dan Setelah KT

Jika dilihat dari 7 kriteria penanganan permukiman kumuh yang telah disebutkan, ada enam yang telah diimplementasikan dalam pembangunan hasil KT tahap I. Hanya persampahan yang tidak digarap karena di lokasi yang tidak jauh dari RT 14 telah tersedia TPS umum. Meskipun belum bisa dikatakan bahwa permukiman tersebut telah

bebas sepenuhnya dari kekumuhan, pihak DPUPKP menyatakan bahwa pembangunan hasil KT tahap I cukup signifikan meningkatkan kualitas lingkungan Kampung Jlagran khususnya di RT 14 RW 03.

## 2. Dampak terhadap Kehidupan Sosial-Perekonomian Masyarakat

Pembangunan hasil tahap I juga telah berdampak secara sosial ekonomi. Setiap KK telah menempati 1 rumah, sehingga secara sosial lebih sehat dalam mengembangkan kualitas hidup keluarga masing-masing. Kondisi ini juga menguntungkan pihak yang ingin mengurus waris penguasaan tanah dengan mengajukan *kekancingan* baru, masing-masing akan mendapatkan hak penguasaan tanah yang terpisah, dengan bangunan rumah yang terpisah pula. Dibangunnya IPAL komunal telah mengubah kebiasaan hidup warga menjadi lebih peduli terhadap lingkungan, warga tidak lagi membuang limbah langsung ke sungai. Warga juga sadar kalau sistem drainase yang dibangun di tiap rumah secara berkala harus dilakukan pembersihan, agar aliran air tetap lancar dan tidak tersumbat atau menyebabkan genangan.

Pihak Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan (LPMK) Pringgokusuman menangkap perubahan lingkungan RT 14 dengan program pembangunan sosial dan ekonomi masyarakat. Pembentukan kelompok masyarakat telah dilakukan dan terus berjalan, salah satunya adalah kelompok masyarakat yang belum mempunyai pekerjaan tetap untuk diikutsertakan dalam proses pembangunan sebagai tukang atau tenaga swadaya dengan honorarium. Sebagai bentuk optimalisasi partisipatif masyarakat, LPMK menginisiasi terbentuknya kelompok-kelompok pekerja dari KK subjek KT yang belum mempunyai penghasilan tetap. Mereka diikutsertakan dalam pembangunan sebagai tukang atau buruh bangunan. Selain memberdayakan masyarakat, hal tersebut juga dapat mempercepat tercapainya target pembangunan. Tidak hanya kelompok tukang dan buruh bangunan, ada juga kelompok berkebun yang anggotanya ibu-ibu anggota PKK setempat untuk menggarap *urban farming* yang telah berjalan.

Dengan pelebaran jalan lingkungan RT 14, maka tingkat aksesibilitas meningkat. Orang yang masuk dan lalu lalang bertambah, anak-anak juga banyak yang bermain di jalanan. Beberapa warga manangkap peluang itu dengan membuka warung

makanan dan minuman di teras rumahnya, sementara ini anak-anak yang paling banyak membeli *jajanan* ringan. KT di Kampung Jlagran telah berkontribusi pada peningkatan pendapatan masyarakat. Lokasi Kampung Jlagran yang dekat dengan jantung wisata Malioboro tentu sangat strategis untuk membuka usaha sewa kamar/penginapan bagi pendatang/wisatawan. Sebelum adanya KT, sudah banyak warga Pringgokusuman yang menyewakan kamar/rumahnya untuk penginapan wisatawan atau pendatang. Dengan adanya peremajaan lingkungan RT 14 maka daya tarik kawasan meningkat sehingga menambah nilai ekonomi kawasan. Hal ini bisa dipandang sebagai potensi untuk mengembangkan berbagai usaha ekonomi warga.

Menurut Melly G. Tan dalam Ridwan et al., (2018) karakteristik sosial ekonomi memuat tiga hal utama yaitu pekerjaan, pendidikan dan penghasilan. Sejalan dengan hal itu, LPMK Pringgokusuman membentuk kelompok UMKM dan pemberdayaan masyarakat sebagai wirausahawan. Memanfaatkan kondisi pemukiman yang aksesnya telah baik dan mulai terlihat orang sekitar, beberapa warga memanfaatkan teras rumah untuk membuka usaha. Ketua Kampung Jlagran menuturkan bahwa sebelumnya warga berjualan makanan dengan menjajakannya di pinggir jalan utama atau berkeliling. Warung-warung yang dibuka dapat memberi kesempatan masyarakat luar mengenal Kampung Jlagran yang telah berubah dan menghilangkan stigma negatif yang dulunya disematkan pada Jlagran sebagai kampung preman. Gambar 15 adalah salah satu warung di teras rumah warga.



Sumber: Dokumentasi Penelitian, April 2024

**Gambar 15** Pemanfaatan Teras Rumah untuk Berjualan

Masyarakat didorong untuk menciptakan inovasi atau kreasi-kreasi yang bisa menjadi *branding* baru bagi Kampung Jlagran. Di samping pembentukan kelompok wirausaha, kelompok tani kebun sayur juga dibentuk yang beranggotakan ibu-ibu rumah tangga anggota PKK RT 14 dan sekitarnya. Harapannya, seluruh masyarakat dapat berperan aktif dalam menggunakan fasilitas yang telah dibangun dan lahan yang disediakan secara optimal.

## IV. KESIMPULAN

Permasalahan lingkungan fisik di pemukiman kumuh RT 014 RW 03 Kampung Jlagran adalah: 1) minimnya RTH publik sehingga terjadi ketidakseimbangan fungsi kawasan; 2) pemukiman dibangun tanpa perencanaan sehingga melahirkan hunian sangat padat dan di bawah standar kesehatan; 3) jalan lingkungan berupa gang-gang sempit, rawan bila terjadi keadaan darurat; 4) kebutuhan sanitasi rumah tangga masih menggunakan prasarana MCK umum yang tidak memenuhi persyaratan teknis kesehatan; 5) warga mengalirkan limbah domestiknya ke Sungai Winongo sehingga mencemari air sungai; 6) sistem drainase yang tidak baik telah menyebabkan genangan air hujan di tengah pemukiman; dan 7) talud Sungai Winongo kurang tinggi, sehingga rawan bahan banjir dan erosi/longsor tebing sungai. Sedangkan permasalahan sosial-ekonomi adalah: 1) terdapat rumah yang dihuni lebih dari satu KK; 2) stigma negatif sebagai kampung preman; dan 3) masih terdapat KK yang tidak mempunyai penghasilan tetap dan tergolong miskin, serta dikhawatirkan jumlahnya bertambah.

Tahapan KT di RT 14 RW 03 Kampung Jlagran Kelurahan Pringgokusuman meliputi: 1) perencanaan, 2) pelaksanaan, yang terbagi atas penataan penguasaan atas tanah hak milik Kasultanan dan penataan penggunaan-pemanfaatan tanah, 3) pembangunan hasil, dan 4) pengawasan. Pembangunan hasil atas penataan penggunaan dan pemanfaatannya, dibagi dalam 5 tahap menurut banyaknya jumlah blok rumah dan direncanakan akan tuntas pada akhir 2027. Hingga akhir Februari 2024, telah diselesaikan pembangunan hasil KT tahap I yaitu bangunan 8 rumah warga, peninggian talud Sungai Winongo, pelebaran jalan lingkungan sisi timur Sungai Winongo, pembangunan IPAL, pemasangan sistem mitigasi kebakaran, dan

penyediaan lahan RTH. Tahap II pembangunan hasil rencananya dimulai bulan Juni 2024. Terkait penataan penguasaan atas tanah SHM Kasultanan Nomor 01466/ Pringokusuman, hingga penelitian ini berakhir bulan Mei 2024 masyarakat belum menerima *serat kekancingan* yang baru.

Kendala yang terjadi dalam KT beriringan dinamika subjek KT, mulai dari tahap perencanaan, pelaksanaan, pembangunan hasil, dan pengawasan. Kendala tersebut secara umum dapat dicarikan solusinya oleh para pihak terkait dengan cepat. Hanya saja dalam pembuatan surat keterangan penguasaan tanah oleh Kantah Kota Yogyakarta masih memerlukan waktu dalam penyelesaiannya. Kekurangan petugas ukur untuk mengerjakan pengukuran dihadapkan dengan target penyelesaian sebelum pembangunan tahap II. Solusi akan ditempuh dengan melimpahkan pekerjaan kepada Pihak Ketiga yaitu KJSKB untuk melakukan pengukuran dan mengeluarkan dokumen pengukuran berupa Surat Keterangan Pengukuran Bidang Tanah, yang selanjutnya akan dilakukan validasi oleh Kantah Kota Yogyakarta sebagai rekomendasi permohonan *serat kekancingan*.

Meskipun progres KT baru menyelesaikan pembangunan hasil tahap I, dampaknya telah dirasakan sangat besar oleh warga. Dari pembangunan fisiknya, warga merasakan kampungnya mulai berubah dari kekumuhan menuju hunian yang teratur dengan jalan lingkungan yang lebih nyaman untuk dihuni dan dikunjungi orang. Rumah warga yang telah dibangun kembali dengan berbagai fasilitas yang memenuhi standar sanitasi, kini sudah ditempati. Peninggian talud, pelebaran jalan lingkungan, pembangunan sistem mitigasi bencana kebakaran, pembangunan IPAL, membuat suasana kampung jadi lebih bersih dan nyaman. Kebiasaan yang tidak baik yaitu membuang limbah ke sungai sudah mereka tinggalkan. Perubahan suasana ini diantisipasi pihak kelurahan dengan melakukan pembentukan dan pendampingan kelompok-kelompok UMKM bagi warga yang belum mempunyai penghasilan tetap. Stigma negatif yang selama ini disematkan kepada Jlagram sebagai kampung preman dirasakan mulai terkikis.

## DAFTAR PUSTAKA

- Amanda, F. (2016). *Perkembangan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Desa Sinduadi Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman*. Skripsi. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Badan Pusat Statistik Kota Yogyakarta. (2021). *Kecamatan Gedongtengen Dalam Angka 2021*. Yogyakarta: BPS Kota Yogyakarta.
- Badan Pusat Statistik Kota Yogyakarta. (2024). *Kota Yogyakarta Dalam Angka 2024*. Yogyakarta: BPS Kota Yogyakarta.
- Candrakirana, I., Sitorus, O. dan Puri, W.H. (2014). 'Konsolidasi Tanah Perkotaan sebagai Instrumen Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum'. *Bhumi*, 40, pp. 649–662. DOI: <https://doi.org/10.31292/jb.v0i40.196>
- Dharma, A. (2014). 'Peremajaan Permukiman Kumuh di DKI Jakarta', *Jakartapedia*, pp. 1–12. Available at: [http://jakartapedia.net/index.php?title=Lokasi\\_Permukiman\\_Kumuh\\_di\\_DKI\\_Jakarta](http://jakartapedia.net/index.php?title=Lokasi_Permukiman_Kumuh_di_DKI_Jakarta).
- Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Yogyakarta. (2021). *Laporan Akhir Perencanaan Konsolidasi Tanah Peremajaan Permukiman Kelurahan Pringokusuman 2021*. Yogyakarta: DPUPKP Kota Yogyakarta.
- Doebele, W. (1982). *Land Readjustment: A Different Approach to Financing Urbanisation*. Canada: LexingtonBooks.
- Fadli, M.R. (2021). 'Memahami Desain Metode Penelitian Kualitatif', *Humanika*, 21(1), pp. 33–54. DOI: <https://doi.org/10.21831/hum.v21i1.38075>.
- Fakhri, H., Astuti, W. dan Andini, I. (2023). 'Penataan Permukiman Kumuh di Kawasan HP 00001 Kelurahan Mojo dan Dampaknya terhadap Kualitas Hidup Masyarakat', *Desa-Kota* 5(1), pp. 64–76. DOI: <https://doi.org/10.20961/desa-kota.v5i1.67515.64.76>

- Hosio, J. (2007). *Kebijakan Publik dan Desentralisasi*. Salemba Em. Yogyakarta: Laksbang Mulyadi.
- Indrawan, M.Y. dan Utami, W. (2022). 'Strategi Konsolidasi Tanah Subak Sanggulan Bali', *Mediasosian* 06(01), pp. 17–34. DOI: 10.30737/mediasosian.v6i1.2328
- Istiqomah, N. (2019). *Dampak Relokasi Permukiman terhadap Kondisi Sosial dan Ekonomi Masyarakat di Rumah Susun Jatinegara Barat*. Skripsi. UIN Syarif Hidayatullah. Jakarta.
- Available at: <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/45257/2/NURUL%20ISTIQOMAH-FEB.pdf>
- Kelurahan Pringgokusuman, Kemantrien Gedongtengen, Kota Yogyakarta. (2021). Laporan Data Monografi Kelurahan Pringgokusuman. Yogyakarta: Kelurahan Pringgokusuman.
- Kilisuci, C.P. (2023). *Penyelenggaraan Program Konsolidasi Tanah di Dusun Mancasan, Kalurahan Ambarketawang, Kapanewon Gamping, Kabupaten Sleman*. Skripsi. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Kurniasari, D., dan Iskandar, S. (2021). Dampak Peremajaan (Replanting) Kelapa Sawit Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Petani Kelapa Sawit Di Desa Kemang Indah Kecamatan Mesuji Raya Kabupaten Ogan Komering Ilir. *Societa: Jurnal Ilmu-Ilmu Agribisnis*, 9(1), 32-36. Available at: <https://jurnal.um-palembang.ac.id/societa/article/view/3631>
- Manurung, H., Aulia, D. N., dan Bahri, S. (2019). the Impacts of Slum Structuring on the Increase in People'S Quality of Life At Bagan Deli, Belawan. *Inovasi*, 16(1), 1–10. DOI: <https://doi.org/10.33626/inovasi.v16i1.128>
- Natasya, Y.H., Subekti, R. dan Raharjo, P.S. (2023). 'Penerapan Konsep Konsolidasi Tanah pada Permukiman menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2022 tentang Pendaftaran Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten di Daerah Istimewa Yogyakarta.
- Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.
- Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten.
- Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 4 Tahun 2020 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Yogyakarta.
- Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta Tahun 2021 – 2041.
- Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 17 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Ruang Terbuka Hijau Publik dan Fasilitas Umum.
- Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 118 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Yogyakarta Tahun 2021 – 2041.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 14/PRT/M/2018 tentang Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- Permukiman Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12', 2(2), pp. 180–191. DOI: <https://doi.org/10.56721/pledoi.v2i2.240>

- Ridwan, S., Fitriadi dan Muliadi (2018). 'Karakteristik Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Bantaran Sungai Karang Mumus', *Jurnal Ilmu Ekonomi MULAWARMAN*, 3(4), pp. 1–15. Available at: <https://journal.feb.unmul.ac.id/index.php/JIEM/article/view/3856>.
- Sembiring, J. (2016). *Pengertian, Pengaturan, dan Permasalahan Tanah Negara*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Sugiyono (2013). *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Yogyakarta.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Yusriana, N. (2021). *Peran Stakeholder dalam Program Konsolidasi Tanah Desa Gadingsari Kecamatan Sanden Kabupaten Bantul*. Skripsi. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.