



# Analisis Kesesuaian Tata Ruang *Residential Real Estate* Kasus di Daerah Istimewa Yogyakarta

Akhmad Syari'udin<sup>1\*</sup>, J.J. Sarungu<sup>2\*\*</sup>, Mulyanto<sup>\*\*</sup> and A.M. Soesilo<sup>\*\*</sup>

*Graduate School of Economics and Business, Sebelas Maret University, Surakarta Indonesia*

*Corresponding Email: sariudin2003@gmail.com*

\* Doctoral Student at PDIE UNS Surakarta Central Java

\*\* Lecturer at FEB UNS Surakarta Central Java

## Abstract

*Residential real estate* merupakan perumahan yang berfungsi sebagai kebutuhan primer dari masyarakat sebagai tempat tinggal perlu disesuaikan dengan reglasi tata ruang daerah. Dalam perkembangannya *Residential real estate* di DIY sering menjadi komoditas investasi dan spekulasi para pengembang atau investor. Untuk itu menarik untuk menganalisis bagaimana kesesuaian tata ruang *residential real estate* di DIY. Metode analisis pada penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif dengan menggunakan data yang bersumber dari hasil audit pemanfaatan ruang DIY dan hasil pengawasan teknis penyelenggaraan penataan ruang dan pemenuhan Standar Pelayanan Minimum (SPM) bidang penataan ruang Di DIY. Hasil analisis diperoleh bahwa luasan ruang DIY sebesar 318.580,10 Ha dengan kawasan *residential real estate*, dalam hal ini kawasan perumahan dan permukiman di DIY sebesar 88.341,80 Ha atau menempati 27,73% dari keseluruhan luas ruang di DIY. Ketidaksesuaian lahan *Residential real estate* di DIY sebesar 25.581,91 ha atau sebesar 28,96 % dari total kawasan *Residential real estate*. Nilai ini cukup tinggi, oleh karena itu perlu adanya upaya-upaya penegakan kebijakan *land use* atau perda tata ruang, khususnya pada kawasan *Residential real estate*.

**Keywords:** *Residential, Real Estate, Tata Ruang*

## Introduction

*Residential real estate* merupakan perumahan yang berfungsi sebagai kebutuhan primer dari masyarakat suatu wilayah sebagai tempat tinggal dan awal peradaban suatu bangsa. Di sisi lain, kebutuhan *residential real estate* dari waktu ke waktu terus meningkat sejalan dengan perkembangan ekonomi masyarakat dan pertumbuhan

penduduk suatu wilayah. *Residential real estate* satu sisi sebagai barang konsumsi, dimiliki untuk memenuhi kebutuhan dasar (kebutuhan untuk berlindung) namun pada sisi yang lain *residential real estate* seringkali kepemilikannya sebagai asset investasi dan spekulasi. Turner (1976) menjelaskan bahwa terdapat perbedaan antara *meaning of housing* (arti rumah) dan *value of housing* (nilai rumah) serta *market value* (nilai pasar) berbeda dengan *human value* (nilai manusia). Dengan demikian *residential real estate* dalam makalah ini mencakup semua aspek dari empat hal tersebut, karena *residential real estate* pada hakikatnya mempunyai kesatuan langsung antara nilai guna dan nilai tukar sesuai dengan pendapat Ernest W (1928). Disamping itu permasalahan nilai pasar (*market value*) dan nilai guna (*use value*) dari *residential real estate* yang menjadi pertimbangan masyarakat dalam memiliki *residential real estate* (Sudaryono, 1992).

Perkembangan *residential real estate* pada umumnya mempunyai hubungan yang searah dengan perkembangan ekonomi dalam suatu wilayah. Jika *residential real estate* di suatu wilayah mengalami pertumbuhan, maka ekonomi di wilayah tersebut juga akan tumbuh atau sebaliknya. Dengan demikian *residential real estate* dapat dijadikan sebagai petunjuk dan indikator dari kegiatan ekonomi di suatu wilayah. Dengan demikian pertumbuhan *residential real estate* mempunyai *multiplier effect* dalam aktivitas sektor ekonomi yang lain. Jika hal ini terjadi maka pertumbuhan *residential real estate* mempunyai dampak yang positif dalam pembangunan. Namun jika pertumbuhan *residential real estate* terjadi hanya perpindahan kepemilikan akibat transaksi jual beli lahan antar masyarakat kepada developer atau kepada masyarakat dari luar penduduk suatu wilayah, maka pertumbuhan real properti ini dimungkinkan akan berdampak negatif terhadap kesejahteraan masyarakat di wilayah tersebut, walaupun dapat mendatangkan penghasilan bagi masyarakat akibat adanya penjualan lahan. Sehingga pertumbuhan *residential real estate* dapat memiskinkan masyarakat. Proses pemiskinan tidak hanya terjadi akibat adanya pembebasan lahan dan penurunan pendapatan yang dialami oleh masyarakat, tetapi juga diakibatkan oleh pembangunan real properti yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Apabila pembangunan *residential real estate* tidak sesuai dengan RTRW yang sudah ditetapkan maka dapat mengakibatkan masalah pada waktu yang akan datang. Dengan demikian maka pembangunan *residential real estate* harus terus diupayakan dapat sesuai dengan RTRW yang sudah ditetapkan.

Choudhury (2012) melakukan penelitian dengan mengeksplorasi peran efek zonasi pada nilai *residential real estate*. Secara umum, nilai *residential real estate* mungkin tergantung pada berbagai faktor internal dan eksternal, salah satunya adalah zonasi atau kesesuaian tata ruang wilayah. Zonasi akan membedakan penggunaan lahan yang ditetapkan berdasarkan kategorisasi. Pogodzinski and Sass (1990) telah meneliti kekuatan dan kelemahan dari model teoritis efek zonasi yang menyebutkan bahwa harga *residential real estate* akan berbeda di daerah yang berbeda pula. Hal ini tergantung pada klasifikasi zonasi. Beracha and Skiba (2013) dalam penelitiannya menggunakan *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) menjelaskan bahwa faktor yang berpengaruh *residential real estate* adalah faktor alamiah psikologi para pelaku pada *residential real estate*, diantaranya adalah faktor geografis.

Pengaturan tata ruang *residential real estate* suatu negara baik secara langsung ataupun tidak langsung akan berdampak pada produksi *residential real estate* di negara tersebut, termasuk di Indonesia. Indonesia merupakan salah satu negara yang memiliki salah satu sistem pendaftaran lahan dan perizinan pembangunan *residential real estate* paling ketat di Asia (Monkkonen, 2013). Salah satu penelitian yang menganalisis bagaimana dampak pengaturan lahan dan perizinan pembangunan *residential real estate* bagi para pengembang telah dilakukan oleh Gabbe (2018). Hasil penelitiannya dengan metode deskriptif menjelaskan bahwa pengembang pembangunan *residential real estate* perkotaan di Los Angeles lebih sensitif terhadap kepadatan pembatasan dan persyaratan parkir dari pada regulasi yang secara langsung pada *residential real estate*. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Grimes and Mitchell (2015) dengan metode deskriptif hasil penelitiannya menjelaskan bahwa: harga *residential real estate* di Auckland dalam jangka panjang ditentukan oleh total biaya pembangunan diantaranya adalah biaya regulasi, biaya keterlambatan karena kesulitan peraturan dan ketidakpastian regulasi. Penelitian Feng et al. (2015) tentang alih fungsi lahan pertanian di China menjelaskan bahwa regulasi pembatasan konversi lahan pertanian hanya memberikan pengaruh yang sedikit atau tidak sama sekali pada tingkat kehilangan lahan pertanian di China, tetapi memang membatasi pertumbuhan spasial perkotaan dan hasil ini konsisten dengan penegakan hukum konversi lahan pertanian di China.

Wang et al. (2014) menjelaskan dalam penelitiannya bahwa: kebijakan batas konstruksi perkotaan atau *Urban Construction Boundaries* (UCBs) melalui pengenaan

Rencana Induk (*Master Plans/MPs*) tata ruang di Cina dan Taiwan menimbulkan urban sprawl, persoalan pergerakan penduduk, yang signifikan. Kebijakan UCB yang diterapkan di Taipei lebih efektif daripada di Beijing karena Pemerintahan Taipei menerapkan kebijakan UCB dibarengi dengan kebijakan membatasi pengembang untuk mencari lahan di luar UCB, dan hal ini tidak dilakukan oleh Pemerintah Beijing. Dengan demikian dalam kebijakan pengendalian lahan perlu mempertimbangkan reaksi perilaku pengembang terhadap rencana dan peraturan tata ruang yang sudah ditetapkan. Hal ini sejalan dengan penelitian Edelstein et al.(2011) yang menjelaskan bahwa faktor kelembagaan, tata kelola dan kebijakan Pemerintah di Amerika Serikat merupakan variabel utama dalam pengembangan *residential real estate*.

Dampak utama dari peraturan penggunaan lahan yang ketat di Indonesia akan berdampak pada investasi dalam infrastruktur fisik pembangunan *residential real estate* di wilayah Indonesia. Pada kenyataannya pengaturan tersebut seringkali terkesan fleksibel dan dinamis (Monkkonen, 2013). Hal ini disebabkan karena peraturan tata ruang wilayah di suatu daerah dapat ditinjau kembali setelah lima tahun berjalan (UU RI No. 26 Tahun 2007 Pasal 20, 2007). DIY merupakan wilayah yang memiliki *residential real estate* yang cukup berkembang. Oleh karena DIY merupakan wilayah pusat pendidikan di Indonesia yang dihuni oleh berbagai masyarakat asal daerah.

Dengan demikian sangat menarik untuk diteliti bagaimana keberadaan kesesuaian tata ruang dan bagaimana analisis ekonomi pada *residential real estate* jika terjadi ketidaksesuaian tata ruang wilayah serta bagaimana kebijakan pemerintah terkait Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), khususnya zonasi *residential real estate* di DIY. Dengan melakukan analisis terhadap kesesuaian tata ruang dan bagaimana analisis ekonomi pada *residential real estate* diharapkan dapat efek spekulasi dan backlog *residential real estate* di suatu wilayah melalui kebijakan yang efektif dan optimalisasi kebijakan tataruang wilayah, khususnya pada penataan ruang *residential real estate*. Upaya penegakan peraturan dan konteks lokal dalam peraturan penggunaan lahan dan pembangunan *residential real estate* termasuk di wilayah DIY terus di upayakan baik melalui Peraturan Daerah maupun Peraturan Gubernur. Saat ini pengaturan penataan ruang wilayah di DIY sudah diupayakan melalui Perda DIY No 5 Tahun 2019 Tentang Tata Ruang Wilayah DIY Tahun 2019-2039 Tahun 2019. Namun bagaimanakan keadaan kesesuaian tata ruang, khususnya *residential real estate* di DIY di tahun-tahun terakhir ini menjadi hal yang menarik untuk diteliti.

## Methodology

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kuantitatif yang bertujuan untuk menghitung, mengidentifikasi dan mengevaluasi kesesuaian tata ruang dan bagaimana analisis ekonomi pada *residential real estate* di DIY. Penelitian deskriptif merupakan penelitian terhadap kesesuaian pola ruang dan struktur ruang dan bagaimana analisis ekonomi dari *residential real estate*. Dengan demikian data yang dikumpulkan adalah data kuantitatif yang bersumber dari hasil audit pemanfaatan ruang DIY dan hasil pengawasan teknis penyelenggaraan penataan ruang dan pemenuhan Standar Pelayanan Minimum (SPM) bidang penataan ruang Di DIY. Analisis kebijakan penegakan Peraturan Daerah tentang RTRW digunakan *stakeholder analysis* artinya bahwa kebijakan penataan sektor real properti bertumpu pada permasalahan yang terjadi di masyarakat dan segenap pemangku kepentingan (*stakeholders*) melalui penilaian (fokus analisis) terhadap perundang-undangan dan peraturan penataan sektor real properti secara sistemik. Cobb and Elder (1983).

## Results and Discussion

Pembangunan *residential real estate*, secara langsung maupun tidak langsung, pada umumnya mampu mendorong berbagai macam kegiatan industri, roda ekonomi dan penciptaan lapangan kerja produktif. *Residential real estate* sebagai salah satu sektor properti mempunyai prospek yang menarik. Hal ini disebabkan oleh permintaan *residential real estate* yang tidak semata-mata untuk tempat tinggal, melainkan memiliki aspek yang unik. Permintaan perumahan mempunyai dua sisi yang didasarkan dua motif yaitu motif konsumsi dan motif investasi (Arrondel et al. (2010).

Yogyakarta merupakan salah satu dari 6 kota tujuan investasi properti selain Medan, Bandung, Pekanbaru, Balikpapan dan Solo (REI, 2019). Enam kota tersebut merupakan kota yang memiliki *trend* positif dalam pertumbuhan *residential real estate*. Dengan demikian maka jika sektor swasta mengambil keputusan alokasi terhadap *residential real estate*, maka terjadi kekuatan *supply* dan *demand* melalui mekanisme harga. Oleh karena itu Pemerintah Daerah mempunyai tanggung jawab dalam pengembangan *residential real estate* di wilayahnya, misalnya penataan *residential real estate* melalui peraturan tata ruang yang konsisten dan *Land Banking*. Hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Akujuobi (2009) yang menyarankan Pemerintah Negara Bagian Nigeria terlibat dalam investasi *residential real estate*.

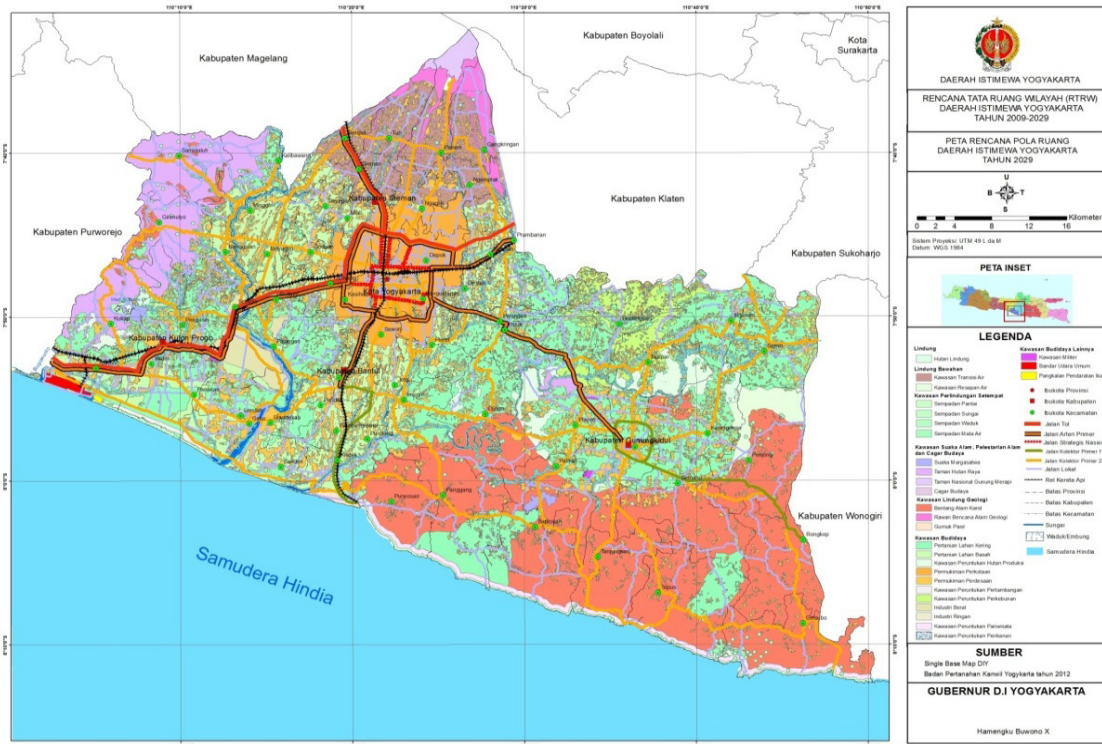
*Land banking* yang perlu dilakukan oleh Pemerintah DIY merupakan strategi kebijakan melalui kelembagaan daerah pada *excess return residential real estate*. Hal ini sesuai dengan hasil penelitian Edelstein et al. (2014) yang menyebutkan bahwa Faktor-faktor kelembagaan pada *return residential real estate* internasional di kawasan Asia-Pasifik, dan pembangunan struktur *Real Estate Investment Trust* (REIT) di seluruh dunia tidak mengubah pentingnya tata kelola perusahaan dan kualitas sistem hukum untuk menentukan *return residential real estate*. Dengan demikian pengaturan tata ruang wilayah dan menselaraskan peraturan penataan ruang, meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang dan mewujudkan sistem kelembagaan penataan ruang, khususnya tata ruang *residential real estate* menjadi hal mendasar dalam pembangunan ekonomi dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Perkembangan *residential real estate* harus sesuai dengan tata ruang yang telah ditentukan. Sehingga perlu adanya pemantauan dan evaluasi struktur ruang dan adanya pemantauan dan evaluasi pola ruang. Peta rencana struktur ruang di DIY Tahun 2029 dapat dilihat pada gambar 1 dan peta rencana pola ruang di DIY sampai dengan Tahun 2029 dapat dilihat pada gambar 2.



Sumber : Badan Pertanahan dan Tata Ruang DIY

**Gambar 1**

Peta Rencana Struktur Ruang DI Yogyakarta



Sumber : Badan Pertanahan dan Tata Ruang DIY

**Gambar 2.**

Peta Rencana Pola Ruang DI Yogyakarta

Berdasarkan data hasil Audit Pemanfaatan Ruang Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan dan Energi Sumber Daya Mineral (DPUP-ESDM) DIY dengan menggunakan pedoman Audit Pemanfaatan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum diperoleh hasil bahwa dari luasan ruang DIY sebesar 318.580,10 Ha yang memenuhi kesesuaian Pemanfaatan Ruang DIY dengan Pola Ruang RTRW DIY seluas 204.572.30 Ha atau rata-rata sebesar 64,21%. Kawasan *residential real estate* dalam hal ini kawasan perumahan dan permukiman di DIY menempati 27,73% dari keseluruhan luas ruang di DIY atau sebesar 88.341,80 Ha. dari luasan kawasan perumahan dan permukiman tersebut yang memenuhi kesesuaian pemanfaatan ruang dengan pola ruang RTRW DIY sebesar 71,04% atau seluas 62.759,89 Ha. Sehingga luasan ruang yang tidak sesuai dengan pola ruang RTRW DIY sebesar 28,96%. Dengan demikian secara keseluruhan untuk kawasan perumahan dan permukiman dalam pemanfaatan ruang dengan pola ruang RTRW di DIY adalah tergolong tinggi mendasarkan pada kriteria hasil studi *Japan International Cooperation Agency (JICA)* dan Kementerian PU tentang *Monitoring*

dan Evaluasi Pemanfaatan Ruang Kota (50%-100%). Secara rinci rekapitulasi hasil Audit Pemanfaatan Ruang Dinas Pekerjaan Umum dan dan Perumahan dan Energi Sumber Daya Mineral (DPUP-ESDM) DIY dapat dilihat pada tabel 1.

**Tabel 1.**  
Rekapitulasi Hasil Audit Pemanfaatan Ruang  
Berdasarkan Pada Pola Ruang dan Struktur Ruang DIY

No	Rencana Pola Ruang	Luas Total (Ha)		Sesuai		Tidak Sesuai	
		Luas (Ha)	(%)	Luas (Ha)	(%)	Luas (Ha)	(%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	kawasan lindung bawahan	36.674,71	11,51	25.860,20	70,51	10.814,50	29,49
2	kawasan lindung setempat;	11.843,36	3,72	6.372,54	53,81	5.470,82	46,19
3	kawasan suaka alam;	74.331,36	23,33	33.013,24	44,41	41.318,12	55,59
4	kawasan suaka margasatwa;	615,10	0,19	574,50	93,40	40,60	6,60
5	kawasan peruntukan hutan produksi;	13.411,70	4,21	10.811,39	80,60	2.608,18	19,40
6	kawasan peruntukan pertanian	87.229,28	27,38	62.474,61	71,62	24.754,67	28,38
7	kawasan peruntukan pertambangan	2.970,26	0,93	667,58	22,48	2.302,68	77,52
8	kawasan peruntukan industri;	1.073,05	0,34	251,32	23,42	821,73	76,58
9	kawasan peruntukan pariwisata	318,26	0,10	318,26	100,00	-	-
<b>10</b>	<b>kawasan peruntukan permukiman;</b>	<b>88.341,80</b>	<b>27,73</b>	<b>62.759,89</b>	<b>71,04</b>	<b>25.581,91</b>	<b>28,96</b>
11	kawasan pendidikan tinggi;	960,86	0,30	705,71	73,45	255,15	26,55
12	kawasan militer dan kepolisian	810,36	0,25	763,05	94,21	47,31	35,79
<b>Jumlah</b>		<b>318.580,10</b>	<b>100,00</b>	<b>204.572,29</b>		<b>114.015,67</b>	
<b>Rata-rata</b>					<b>64,21</b>		<b>35,79</b>

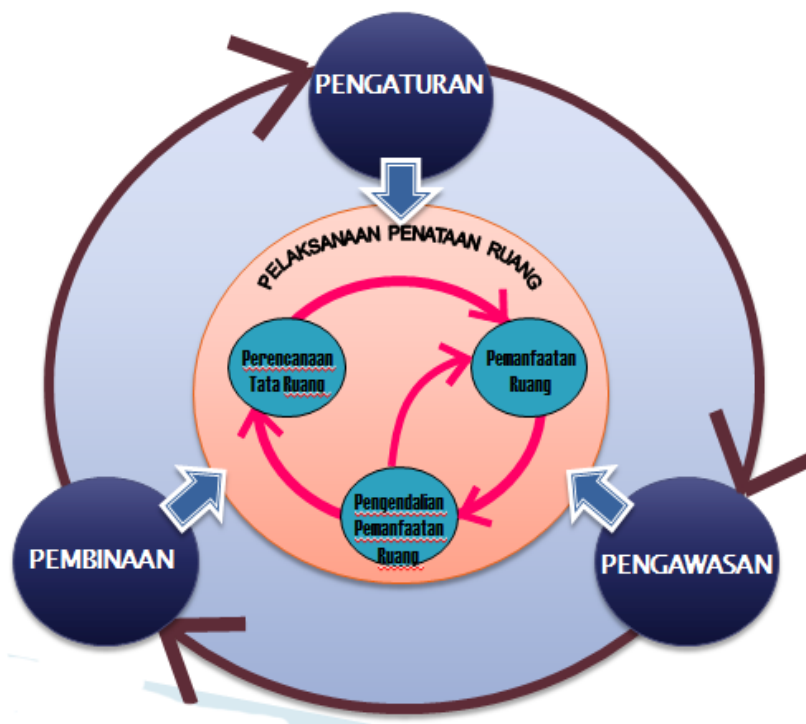
Sumber : Laporan Audit Pemanfaatan Ruang DPUPESDM DIY, diolah

Penyelenggaraan *residential real estate* dalam hal ini perumahan dan permukiman di Indonesia tidak dapat dipisahkan dari beberapa agenda global, khususnya Agenda 21 tentang pembangunan berkelanjutan dan Agenda Habitat I, Deklarasi Habitat-II (Deklarasi Istanbul), deklarasi *The United Nations Conference on Environment and Development* di *Rio de Janeiro* pada tahun 1992 yang menjelaskan perlunya pembangunan yang mengedepankan strategi pemberdayaan (*enabling strategy*) di dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman.

Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Undang-undang Penataan Ruang (UUPR), merupakan landasan hukum Bangsa Indonesia dalam pelaksanaan pembangunan berdimensi spasial dengan rumusan penyempurnaan penataan ruang sebagai sistem manajemen dari regulasi sebelumnya yaitu Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992. Sebagai sebuah sistem manajemen, penyelenggaraan penataan ruang menekankan pada kesatuan Turbinlakwas, yakni: pengaturan (Tur), pembinaan (Bin),



pelaksanaan (Lak), dan pengawasan (Was). Dengan demikian penyelenggaraan tata ruang meliputi kegiatan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan (turbinlakwas). Adapun prinsip penyelenggaraan penataan ruang dapat dijelaskan dengan menggunakan skema seperti pada gambar 3.



**Gambar 3.**

Prinsip Penyelenggaraan Penataan Ruang

Dengan demikian pengelolaan tata ruang di wilayah DIY masih harus ditingkatkan sejalan dengan perkembangan wilayah DIY, baik dari aspek perekonomian secara makro maupun secara mikro dari aspek perkembangan aspek properti. Hal ini dapat dilakukan dengan berbagai kebijakan dan komitmen dari pimpinan daerah menjadi kata kunci dalam penyelenggaraan tata ruang. Pimpinan menjadi kunci dalam pemanfaatan ruang di suatu wilayah (*landuse*), karena *landuse* merupakan hasil negosiasi kepentingan antar pihak, baik antar swasta dan pemerintah, swasta dengan masyarakat, maupun pemerintah dengan masyarakat. Semakin banyak pihak yang berkepentingan untuk memanfaatkan lahan (*residential real estate*), maka akan semakin kompleks kepentingan yang harus diakomodasikan. Dengan demikian komunikasi timbal balik, ataupun komunikasi searah dalam pemanfaatan ruang

dilakukan oleh masing-masing anggota *stakeholders* sebagai perwujudan *property right* atas lahan (*residential real estate*) tersebut.

Untuk mewujudkan penyelenggaraan tata ruang yang baik dalam jangka panjang, maka diperlukan adanya skema *land banking* melalui regulasi masing-masing Pemerintah Daerah, khususnya Pemerintah kabupaten/Kota. Regulasi *land banking* ini sebaiknya sudah di kaji di tingkat nasional yang dapat diwujudkan dengan diterbitkannya regulasi tentang *land banking*. Sehingga pemerintah Kabupaten/Kota dapat merujuk dalam menyusun regulasi penyelenggaraan tata ruang di wilayahnya melalui mekanisme anggaran, baik anggaran pusat maupun daerah. Secara rinci rekapitulasi penyelenggaraan penataan ruang Kabupaten/Kota di wilayah DIY pada tahun 2012 - 2014 dari aspek wilayah Kabupaten/Kota dapat dilihat pada tabel 4.19.

**Tabel 4.19.**

Rekapitulasi Hasil Pengawasan Teknis Penyelenggaraan Penataan Ruang di DIY dari kriteria Kabupaten/Kota, Tahun 2014 - 2018

No	Kabupaten/Kota	Tahun (%)		Rata-rata (%)	Pertumbuhan (%)	Kinerja	Rangking
		2014	2018				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	Kota Yogyakarta	66,18	82,66	74,42	24,91	Baik	I
2	Kab. Sleman	66,38	64,31	65,34	-3,11	Cukup	IV
3	Kab. Bantul	73,10	67,64	70,37	-7,47	Baik	II
4	Kab. Kulonprogo	66,98	69,02	68,00	3,05	Cukup	III
5	Kab. Gunungkidul	43,42	59,05	51,24	35,98	Kurang	V
	<b>Jumlah</b>	<b>63,21</b>	<b>68,54</b>	<b>65,87</b>	<b>8,42</b>	<b>Cukup</b>	

Laporan Wastek DPUPESDM DIY, Tahun 2019. Diolah

## Conclusion

Pertumbuhan *residential real estate* disuatu wilayah, termasuk di DIY, seringkali karena didorong oleh motif spekulasi dan motif investasi. Oleh karena itu, maka perlu ada suatu kebijakan yang dapat melindungi hak kepemilikan *residential real estate* masyarakatnya, terutama perlindungan terhadap alih fungsi lahan. Peran kebijakan dan kepatuhan terhadap Perda RTRW harus terus ditingkatkan, baik melalui pengawasan melekat dari *stakeholders*, masyarakat maupun melalui mekanisme formal melalui perizinan. Penegakan peraturan daerah terkait dengan Izin Peruntukan Penggunaan

Tanah (IPPT) sebagai dasar bagi semua pihak yang akan melakukan aktivitas di atas lahan. Optimalisasi kapasitas kelembagaan dan peningkatan keterlibatan *stakeholders* dalam penyelenggaraan penataan ruang di DIY melalui penguatan peran Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) dan lembaga-lembaga yang terlibat dalam penataan ruang, misalnya DPRD dan SKPD sehingga mampu membuat Tata Ruang menjadi “*mainstreaming*” kebijakan, melalui optimalisasi pelaksanaan kebijakan Turbinlakwas.

Regulasi *Land Banking* dalam melakukan penataan ruang di DIY saat ini sudah diperlukan karena perkembangan perekonomian secara makro dan perkembangan *residential real estate* secara mikro. Regulasi ini akan penting menjadi rujukan setiap Kabupaten/Kota dalam melakukan proses penganggaran dan mewujudkan kebijakan publik yang berbasis pada masyarakat dan meminimalisir masalah penguasaan tanah. Selain itu Pemerintah Propinsi DIY hendaknya mendorong pengembangan *residential real estate* ke wilayah yang pertumbuhannya masih rendah dengan jumlah lahan yang relatif lebih luas yaitu di Kabupaten Kulonprogo dan Gunungkidul.

## References

- Akujuobi, L. E. (2009). State government finances and real asset investments The nigerian experience. *Accounting, Economics*, 4(4).
- Arrondel, L, Nuria Badenes, and A. S. (2010). *Consumption and Investment Motives in Housing Wealth Accumulation of Spanish Household*.
- Beracha, E., & Skiba, H. (2013). Findings From A Cross-Sectional Housing Risk-Factor Model. *Real Estate Finan Econ*. <https://doi.org/10.1007/s11146-011-9360-x>
- Burgess Ernest W. (1928). Residential Segregation in American Cities. *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 140, 105–115. <https://doi.org/10.1177/000271622814000115>
- Choudhury, A. H. (2012). Effect Of Tax-Rate On Zone Dependent Housing Value. *Economics and Economic Education Research*, 13(2).
- Edelstein, R., Qian, W., & Tsang, D. (2011). How Do Institutional Factors Affect International Real Estate Returns? *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 43(1), 130–151. <https://doi.org/10.1007/s11146-010-9245-4>

- Edelstein, R., Qian, W., Tsang, D., Kaganova, O., Dengah, S., Rimate, V., Niode, A., Beracha, E., Skiba, H., & Holmans, S. (2014). Housing demand and need (England). *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 43(2), 71–81. <https://doi.org/10.1007/s11146-011-9360-x>
- Feng, J., Lichtenberg, E., & Ding, C. (2015). Balancing act: Economic incentives, administrative restrictions, and urban land expansion in China. *China Economic Review*, 36, 184–197. <https://doi.org/10.1016/j.chieco.2015.09.004>
- Gabbe, C. J. (2018). How Do Developers Respond to Land Use Regulations? An Analysis of New Housing in Los Angeles. *Housing Policy Debate*, 28(3), 411–427. <https://doi.org/10.1080/10511482.2017.1368031>
- Grimes, A., & Mitchell, I. (2015). Impacts of Planning Rules, Regulations, Uncertainty and Delay on Residential Property Development. *SSRN Electronic Journal*, January. <https://doi.org/10.2139/ssrn.2552938>
- Monkkonen, P. (2013). Urban land-use regulations and housing markets in developing countries: Evidence from Indonesia on the importance of enforcement. *Land Use Policy*, 34, 255–264. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2013.03.015>
- Perda DIY No 5 Tahun 2019 Tentang Tata Ruang Wilayah DIY Tahun 2019-2039*. (2019).
- Pogodzinski, J. M., & Sass, T. R. (1990). The economic theory of zoning: a critical review. *Land Economics*, 66(3), 294–314.
- Sudaryono. (1992). *The Future of Self Help Housing*. *Disertasi Program Doktor*.
- Turner, J. F. . (1976). *Housing by People: Towards Autonomy in Building Environments*. *Marion Boyars Publisher Ltd: London*.
- UU RI No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang*, (2007).
- Wang, L. G., Han, H., & Lai, S. K. (2014). Do plans contain urban sprawl? A comparison of Beijing and Taipei. *Habitat International*, 42, 121–130.