

## **TUGAS 3 INTERAKSI MANUSIA DAN KOMPUTER**



**OLEH**

**NAMA KELOMPOK:**

1. OMRI OBAJA OTTU (20411039)
2. ERLAN GLORIA PANGGALA (18411080)
3. WAHYU ARIFANDA V RAHARJA (19411004)
4. MERIANTI MARAMPA (17411098)

**PROGRAM STUDI TEKNIK INFORMATIKA  
FAKULTAS ILMU KOMPUTER DAN MANAJEMEN  
UNIVERSITAS SAINS DAN TEKNOLOGI JAYAPURA TAHUN  
2022/2023**

## PERMASALAHAN PERUMAHAN DAN ALTERNATIF SOLUSINYA

### Calon user atau pengguna

berdasarkan survey yang dilakukan sebagian besar calon user atau pengguna adalah masyarakat imigran yang mau menetap pada suatu daerah

#### A. Permasalahan Perumahan di perumahan koya kabupaten jayapura

Berdasarkan survey di perumahan nonsubsidi Koya kabupaten jayapura, Permasalahan perumahan secara umum yang ada di Sleman antara lain:

1. perumahan tidak berizin sama sekali;
2. pengembang mengajukan IL/ IPT tidak diambil (dianggap belum berizin);
3. pengembang mempunyai IL/ IPT tetapi tidak dilakukan perolehan tanah sampai tuntas (sampai terbit HGB);
4. pengembang telah melakukan perolehan tanah (HGB), namun *site plan* tidak sesuai dengan ketentuan yang mengakibatkan tidak bisa terbit IMB dan tidak bisa dilakukan pecah sertifikat;
5. *siteplan* yang tidak sesuai dengan ketentuan dikenakan denda, pengembang enggan menyelesaikan. Akibatnya IMB tidak terbit dan tidak bisa dilakukan pecah sertifikat;
6. IMB yang tidak sesuai dengan ketentuan dikenakan denda, pengembang enggan melanjutkan izin akibatnya tidak bisa pecah sertifikat;
7. perumahan dibangun di lokasi yang tidak sesuai dengan fungsi arahan

tata ruang;

Penelitian dilakukan untuk mengetahui kondisi legalitas perumahan, berbagai permasalahan perumahan yang muncul, upaya penyelesaian masalah yang sudah dilakukan serta saran konsumen dalam penyelesaian permasalahan perumahan. Hasil survey menunjukkan bahwa dari 66 lokasi perumahan, ditemukan permasalahan legalitas pada 25 lokasi perumahan. Berbagai permasalahan yang berhubungan dengan legalitas, meliputi permasalahan:

1. *Site plan*
  2. Ketidaksesuaian dengan mekanisme perijinan.
  3. Ketersediaan Fasum dan Fasos yang kurang memadai
- Hasil rekapitulasi data yang menunjukkan permasalahan legalitas

**Berdasarkan survey dan hasil rekapitulasi kuisioner permasalahan perumahan, tipologi permasalahan seluruh perumahan sebagai berikut:**

## **1. Permasalah *Site plan***

### **Permasalahan *site plan* terjadi di perumahan koya**

sebanyak 1 (satu) lokasi perumahan atau sebesar 4% dari keseluruhan masalah perumahan di kecamatan muara tami koya. Bukti kepemilikan penghuni perumahan hanya berupa akta jual beli dengan cara kepemilikan secara (KPR) kredit perumahan. Pengembang perumahan menjual unit perumahan dengan akta jual beli dihadapan notaris, namun dalam proses perijinan selanjutnya pengembang perumahan pailit sehingga penyelesaian sertipikat diambil alih kurator dan Bank Mandiri. Hingga Tahun 2012 tidak ada kejelasan dalam penyelesaian sertipikat ataupun IMB. Berbagai upaya yang telah dilakukan penghuni perumahan seperti publikasi melalui media cetak, menempuh jalur hukum, dan mediasi melalui Dewan Perwakilan Rakyat Daerah koya, Kantor Pertanahan Kabupaten jayapura dan mengundang pengembang perumahan namun tidak hadir.

Berdasarkan uraian diatas, penyebab utama permasalahan adalah pengembang perumahan yang tidak bertanggung jawab dalam penyelesaian prosedur perijinan sesuai mekanisme perijinan perumahan pada Kabupaten Sleman dan menjual perumahan sebelum perijinan selesai, sehingga konsumen dirugikan dikemudian hari karena pengembang perumahan pailit.

### **Apa solusi untuk menyelesaikan permasalahan *Site Plan*?**

#### **Permasalahan *site plan* dapat diatasi dengan melakukan**

kegiatan sosialisasi kebijakan pertanahan dan perijinan yang berkaitan dengan perumahan, serta memberikan informasi kepada konsumen tentang keberadaan legalitas perumahan dan pengembang yang berijin dan berkompeten, sehingga konsumen tidak tertipu oleh pengembang yang tidak bertanggung jawab.

Kegiatan ini dilakukan agar masyarakat awam yang berkeinginan untuk membeli bidang tanah/bangunan perumahan dapat mengetahui secara persis keberadaan legalitas perumahan yang akan dibelinya, tidak terjebak pada promosi yang dilakukan oleh pengembang dan dapat memiliki bangunan perumahan yang legal dan memenuhi berbagai persyaratan yang telah ditetapkan.

### **Apa saja saran/Masukan Konsumen Perumahan?**

Saran/masukan yang disampaikan konsumen dalam kuisioner dapat diklasifikasikan berdasarkan saran yang berhubungan dengan perizinan, saran untuk pemerintah sebagai pelayan masyarakat, saran yang berhubungan dengan penyediaan fasum-fasos serta saran yang berhubungan dengan pengembang perumahan.

## **2. Tidak sesuai mekanisme perijinan**

Permasalahan terbesar perumahan di Kecamatan Gamping yaitu pengembang perumahan tidak melaksanakan mekanisme perizinan. Permasalahan perumahan ini terjadi di 13 lokasi perumahan atau sebesar 52% dari keseluruhan masalah perumahan di Kecamatan Gamping. Penyebab utama permasalahan ini adalah perumahan yang dikembangkan/dibangun dengan metode pecah bidang tanah. Percepatan penerbitan sertifikat setelah pecah bidang tanah menjadi faktor pendukung dalam pemasaran perumahan oleh pengembang. Bahkan promosi yang dikedepankan oleh perusahaan pengembang adalah jaminan adanya SHM untuk kepemilikan per unit rumah yang sudah dilunasi oleh konsumen.

Prosedur pemecahan bidang tanah berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 lampiran 1 ditetapkan bahwa:

“Jangka waktu 15 (lima belas) hari untuk pemecahan/pemisahan sampai dengan 5 bidang tanah dan bidang Pemecahan/pemisahan tanah perorangan lebih dari 5 bidang hanya untuk pewarisan dan waktu penyelesaiannya disesuaikan”.

Kenyataannya di Kabupaten Sleman kebijakan ini dijadikan cara bagi pengembang perumahan terselubung untuk membangun kompleks perumahan dalam skala kecil yang mengisi tanah-tanah kosong yang terletak di daerah permukiman warga, terutama pada daerah-daerah perkotaan dengan kepadatan bangunan yang relatif tinggi. Hasil wawancara dengan Kepala Sub seksi Pendaftaran Hak atas tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman menyatakan bahwa: “pembangunan perumahan dengan metode pecah bidang tanah dan bukti legalitas berupa sertifikat hak milik ini dapat terjadi karena perbuatan pengembang perumahan terselubung dimana membeli tanah warga dan kemudian melakukan pemecahan bidang tanah secara bertahap atas nama perseorangan”.

Metode pecah bidang tanah dalam membangun perumahan akan merugikan Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman dari segi redistribusi yang diterima pemerintah daerah, jika dibandingkan dengan pemasukan daerah dari perijinan perumahan yang dilaksanakan sesuai mekanisme yang berlaku, selain itu sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 tentang pedoman penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan. dan permukiman. Jika pembangunan perumahan dilaksanakan dengan mekanisme perijinan yang benar maka sarana dan prasarana fasilitas umum dan sosial akan diserahkan ke pemerintah daerah yang tentunya akan menambah aset pemerintah daerah.

### **Upaya mengatasi hal tersebut**

Untuk mengatasi hal tersebut Pemerintah Daerah Kabupaten jayapura berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman guna menemukan solusi agar pembangunan perumahan terkendali. Hasil wawancara dengan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kabupaten jayapura mengatakan, hasil koordinasi Pemerintah Daerah dengan

Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman menetapkan kebijakan teknis yang mensyaratkan perijinan pecah bidang tanah menggunakan ijin/rekomendasi bupati melalui Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan. Pemberian rekomendasi ini mempersyaratkan berbagai ketentuan berupa perijinan yang harus dipenuhi oleh pengembang perumahan. Contoh rekomendasi dari Bupati Sleman melalui Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan terlampir. Berikut gambar lokasi yang menyandang masalah tidak sesuai mekanisme perijinan.