

**KAJIAN PENATAAN KAVLING UNTUK PENGEMBANGAN RUMAH TINGGAL GENERASI
MILENIAL DI PERUMAHAN BSD CITY
(Studi Kasus: PERUMAHAN GRIYA LOKA SEKTOR 1.5 BSD CITY
KOTA TANGERANG SELATAN)**

Oleh
Ir. Reny Savitri, M.T¹
Ririn Riandi²

¹Dosen Prodi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Krisnadwipayana
²Mahasiswa Prodi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Krisnadwipayana

ABSTRAK

Pada saat ini ketersediaan lahan untuk rumah tinggal di kawasan perumahan strategis BSD City sangat sulit dijangkau oleh generasi milenial karena harga tanah yang semakin mahal dan ukuran kavling yang luas 250 m² diatas rata-rata kebutuhan rumah tinggal generasi milenial. Hal ini mengakibatkan generasi milenial sangat sulit untuk mendapatkan rumah tinggal di kawasan perumahan strategis BSD City tepatnya berada di Perumahan Griya Loka Sektor 1.5 BSD City. Dalam kondisi tanah kavling yang cenderung besar untuk kebutuhan pembangunan rumah tinggal, penelitian ini bertujuan untuk memberikan rekomendasi penataan kavling di kawasan perumahan strategis BSD agar lahan/tanah kavling yang tidak dimanfaatkan dengan baik atau yang tidak terjual sehingga bisa dijangkau oleh generasi milenial. Metode pengungkumpulan data menggunakan metode deskriptif dimaksudkan agar memperoleh gambaran dan data secara sistematis tentang berbagai hal yang berkaitan dengan tinjauan tentang prosedur pemecahan sertifikat tanah kavling di kawasan perumahan strategis BSD City. Hasil analisis berdasarkan kondisi eksisting; a. lahan/tanah kavling yang tidak dimanfaatkan dengan baik atau yang tidak terjual, sehingga dengan penataan kavling bisa dijangkau oleh generasimilenial; b. generasi milenial tidak dapat menjangkau rumah tinggal pada kawasan perumahan Strategis BSD City karena kavling yang ada masih sangat luas sehingga harganya sangat mahal dan tidak sesuai dengan kriteria kavling ideal sesuai budget untuk milenial; c. lahan tidak terpakai dengan baik, sedangkan kebutuhan untuk kavling rumah tinggal sangat tinggi.

Kata Kunci : Penataan, Kavling, Perumahan Strategis.

I. Pendahuluan

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan permukiman menyebutkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia. Penjelasan dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), rumah yang layak huni adalah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, dan kecukupan minimum luas bangunan, serta Kesehatan penghuni (penjelasan pasal 24 huruf a UUP PKP). Rumah layak huni setidaknya harus memenuhi standar ruang gerak minimum per orang untuk kenyamanan hunian.

Dalam Kawasan perumahan kota mandiri BSD, yang dimaksud kawasan perumahan strategis di BSD City yaitu Kawasan perumahan yang memiliki akses lebih baik, sarana dan prasarana yang lengkap serta memiliki fasilitas penunjang lainnya. Pada saat ini ketersediaan lahan untuk rumah tinggal di kawasan perumahan strategis BSD City sangat sulit dijangkau oleh generasi milenial karena harga tanah yang semakin mahal dan ukuran kavling yang luas 250 m² diatas rata-rata kebutuhan rumah tinggal generasi milenial. Hali ini mengakibatkan generasi milenial sangat sulit untuk mendapatkan rumah tinggal di kawasan perumahan strategis BSD City. Semakin strategis letak tanah maka semakin tinggi juga harga jualnya. Misalnya sebidang tanah yang berada di kawasan pusat kota dan bisnis serta mendukung seperti

tersedianya fasilitas umum seperti kawasan perkantoran, transportasi umum, pusat pembelanjaan dan fasilitas penunjang lainnya.

Preferensi kaum milenial Berdasarkan Indeks Harga Properti Residensial Bank Indonesia (IHPR BI) dalam 10 tahun terakhir, harga rumah kecil di Jabodetabek-Banten rata-rata meningkat 6,47 % (persen) per tahun. Sementara kenaikan harga rumah setiap tahun meningkat 2,72 % (persen) sampai 4,45 persen per tahun. Meningkatnya permintaan properti seperti perumahan-perumahan juga menjadi faktor penyebab harga tanah terus naik dari tahun ke tahun. Hal ini disebabkan oleh perkembangan properti yang terus meningkat. Saat ini hampir semua jenis rumah diminati masyarakat, mulai dari rumah subsidi maupun rumah komersial terutama yang berlokasi di kawasan strategis BSD City.

Perkembangan permintaan akan Kawasan perumahan di BSD adalah sebagai berikut:

1. Kawasan Perumahan strategis di BSD City banyak rumah tinggal dengan kavling yang luasnya diatas 250 m² sudah dibangun namun tidak laku sekarang kondisinya sudah tidak layak huni meyebabkan lahan terlantar dan investor rugi.
2. Generasi milenial tidak dapat menjangkau rumah tinggal pada Kawasan perumahan Strategis BSD City karena harga tidak terjangkau dan kavling yang luas.

3. Banyak lahan terlantar, sedangkan kebutuhan untuk kavling rumah tinggal sangat tinggi.

Rumusan Masalah

Permasalahan umum yang dikaji berdasarkan latar belakang diatas adalah sebagai berikut:

1. Harga tanah cenderung meningkat dikarenakan permintaan yang tinggi serta ketersediaan lahan yang terbatas.
2. Lahan/tanah kavling pada kawasan perumahan strategis BSD City sangat susah untuk didapatkan.
3. Bagaimana memanfaatkan kavling luas di perumahan strategis yang tidak terjual sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan rumah tinggal generasi milenial.

Tujuan Penelitian

Memberikan rekomendasi penataan kavling di Kawasan perumahan Strategis BSD sebagai salah satu upaya memenuhi kebutuhan rumah tinggal generasi milenial.

II. Metode Penelitian

Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian terletak di Perumahan Griya Loka sector 1.5 BSD City Kelurahan Lengkong Gudang Timur, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten.

Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data secara sekunder dan primer. Metode pengumpulan data yang digunakan secara observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Metode Analisis

Dalam proses analisis data, menggunakan metode analisis deskriptif. Analisis deskriptif dimaksudkan agar memperoleh gambaran dan data secara sistematis tentang berbagai hal yang berkaitan dengan tinjauan tentang prosedur pemecahan sertifikat tanah kavling di kawasan perumahan strategis BSD City.

III. Pembahasan

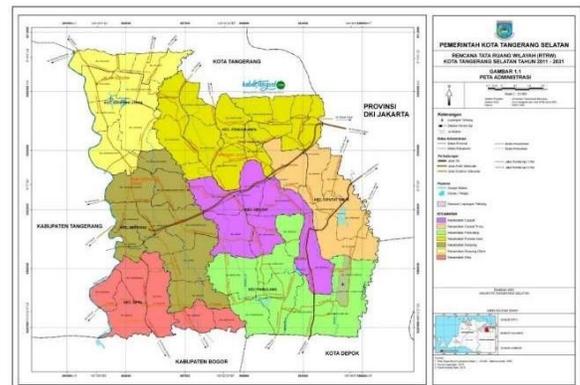
Gambaran Umum Wilayah

Lokasi penelitian terletak di Perumahan Griya Loka sector 1.5 BSD City Kelurahan Lengkong Gudang Timur, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten. Untuk lebih jelasnya lokasi penelitian terletak di Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan dapat dilihat pada gambar 3.1.

Gambar 3.1

Peta Administrasi Kota Tangerang Selatan

Pada tanggal 16 Januari 1989, Menteri Dalam Negeri Rudini meresmikan dimulainya pengembangan kota mandiri ini di atas lahan



yang sebelumnya adalah hamparan hutan karet yang tidak lagi produktif. Hingga tahun 1988,

jalan menuju hutan karet tersebut hanya berupa jalan tanpa aspal.

Akses ke Bumi Serpong Damai pun perlahan-lahan dibuka, karena saat itu, baru ada Jalan Tol Jakarta-Merak. Jarak Bumi Serpong Damai pun masih relatif jauh dari pusat kota Jakarta, walaupun bisa dijangkau dengan angkutan umum, seperti bus patas yang jumlahnya masih terbatas. Nama-nama klaster perumahan yang dikembangkan saat itu antara lain Giri Loka, Puspita Loka, Griya Loka, Anggrek Loka, Nusa Loka, dan Kencana Loka.

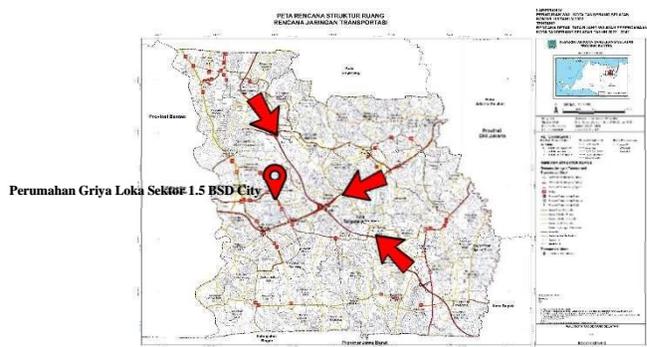
BSD makin berkembang setelah Jalan Tol Ulujami-Serpong dapat dilalui, sehingga harga rumah di BSD naik dua kali lipat. Ketika Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta S selesai, harga rumah di BSD pun kembali naik.

Saat ini BSD City dapat diakses dengan mudah menggunakan 4 ruas jalan TOL yang tersedia, antara lain; a. Jalan Tol Jakarta-Tangerang dari Jakarta melalui simpang susun Tomang kemudian keluar Tangerang pada Km. 18; b. Jalan Tol Ulujami-Serpong Jalan tol ini terhubung dengan Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta (JORR) dan pada ujungnya terdapat 2 pintu keluar menuju BSD City yaitu Lingkar Barat (km 12) dan Lingkar Timur BSD (km 10); c. Jalan Tol Kunciran-Serpong keluar di Gerbang Tol Jelumpang di km 21 kemudian melalui Jalan Jelumpang Raya ke arah selatan; d. Jalan Tol Serpong-Balaraja dari arah Jalan Tol Serpong-Ulujami (dari arah Jakarta) keluar di Simpang Susun CBD (Cisauk) di km 4 yang terhubung langsung dengan Jalan BSD Raya Utama. Jalan

tol ini terhubung dengan jalan tol Jakarta-Serpong dan Jakarta Tangerang, terdapat 2 pintu keluar menuju BSD, yakni pintu keluar menuju ke jalan Jelumpang Raya, dan pintu keluar menuju Tol Jakarta – Serpong.

Gambar 3.2

Akses Jalan TOL Menuju BSD City



Gambaran Umum Perumahan Griya Loka Sektor 1.5 BSD City

Griya Loka BSD merupakan sebuah proyek perumahan di Tangerang Selatan Indonesia. Griya Loka BSD menawarkan lingkungan yang aman, nyaman serta lokasi yang strategis.

Perumahan Griya Loka BSD dibangun di kawasan yang sangat strategis yaitu Kota Tangerang Selatan. Berinvestasi bidang properti di Serpong, Tangerang Selatan adalah pilihan tepat untuk masa depan serta meningkatkan nilai aset Anda. Pertumbuhan harga jual Griya Loka BSD secara rata-rata tiap tahunnya mampu mencapai 10%. Membeli rumah dijual di Tangerang Selatan, Griya Loka BSD jauh lebih menguntungkan ketika dibandingkan menabung uang di bank.

Kondisi Eksisting

Kondisi eksisting yang ada pada kawasan Perumahan Griya Loka Sektor 1.5 BSD City sebagai berikut :

- Kawasan Perumahan strategis di BSD City banyak rumah tinggal dengan kavling yang luasnya diatas 250 m2 sudah dibangun Rumah tidak laku sekarang kondisinya sudah tidak layak huni menyebabkan lahan terlantar dan investor rugi.
- Generasi milenial tidak dapat menjangkau rumah tinggal pada Kawasan perumahan Strategis BSD City karena kavling yang ada masih luas sehingga harganya sangat mahal dan tidak sesuai dengan kriteria kavling ideal untuk milenial.
- Lahan tidak terpakai dengan baik, sedangkan kebutuhan untuk kavling rumah tinggal sangat tinggi.

Gambar 3.3

Sebaran Kavling Terakhir



Legenda:

--- : Batas Perumahan Griya Loka Sektor 1.5 BSD City.

● : Kavling yang tidak digunakan dengan baik / kavling terlantar

Tabel 3.1

Sebaran Kavling Terlantar pada Perumahan Griya Loka Sektor 1.5 BSD City

No.	Kavling	Kondisi Existing	Keterangan
1.	Perumahan Griya Loka 1.5 Jl. Aster Blok F10 no. 25 BSD City	1. Status Kepemilikan BSD 2. Luas Tanah 257 m ² 3. Rumah 1 lantai 0 m ² 4. Rumah sudah Rusak	Kavling Tidak dimanfaatkan dengan baik.
2.	Perumahan Griya Loka 1.5 Jl. Aster Blok F1 no. 30 BSD City	1. Status Kepemilikan SHM 2. Luas Tanah 270 m ² 3. Rumah 1 lantai 190 m ² 4. Rumah sudah Rusak	Kavling Tidak dimanfaatkan dengan baik.
3.	Perumahan Griya Loka 1.5 Jl. Aster Blok F2 no. 14 BSD City	1. Status Kepemilikan SHM 2. Luas Tanah 280 m ² 3. Rumah 1 lantai 160 m ² 4. Rumah sudah Rusak	Kavling Tidak dimanfaatkan dengan baik.
4.	Perumahan Griya Loka 1.5 Jl. Krisan Blok F3 no. 1 BSD City	1. Status Kepemilikan SHM 2. Luas Tanah 273 m ² 3. Rumah 1 lantai 90 m ² 4. Rumah sudah Rusak	Kavling Tidak dimanfaatkan dengan baik, sehingga rumah yang sudah dibangun menjadi rusak dan lingkungan tidak rapi dengan adanya rumput liar.

Gambar 3.4

Kondisi Eksisting Kavling Blok F10 no. 25



Gambar 3.5

Kondisi Eksisting Kavling Blok F1 No. 30



Gambar 3.6

Kondisi Eksisting Kavling Blok F2 No. 14



No	Kriteria	Standard/Kebijakan	Eksisting	Analisis	Rekomendasi
	Kriteria Kenyamanan, -Kemudahan Akses, -Komunikasi, -Kemudahan berkegiatan (prasarana dan sarana lingkungan tersedia).		-One Gate System; -Memiliki pagar pembatas sebagai batas dengan perumahan lain/perkampungan. -Security 24 jam -Patroli petugas keamanan -Tersedia lapangan terbuka untuk berolahraga dan melakukan kegiatan lain nya seperti sosialisasi dan hal lainnya.	-Penghuni merasa aman, tenang dan nyaman untuk tinggal di perumahan ini. -Sarana dan prasarana yang memadai membuat penghuni bisa melakukan berbagai kegiatan di dalam perumahan tanpa harus keluar dari kompleks untuk melakukan kegiatan olahraga ataupun perkumpulan antar warga.	-Sarana dan prasarana olahraga perlu dirawat dan diperbaiki secara berkala.
	Kriteria Keindahan/ Keresasian/Keteraturan (Kompatibilitas). -Penghijauan		-Terdapat pepohonan disetiap rumah, jalan ataupun pada area-area terbuka perumahan seperti taman dan lapangan olahraga	-Lingkungan asri. -Banyak pohon-pohon rindang -lingkungan bersih	-Penataan pohon-pohon yang sudah terlalu besar dan menghalangi mobilitas kendaraan di dalam perumahan. -RTH harus dirawat supaya tidak gerang.

Gambar 3.7

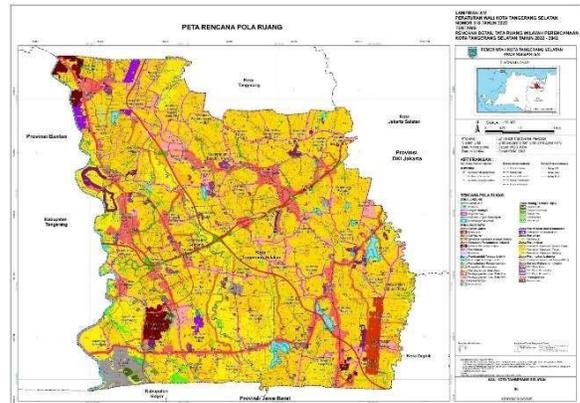
Kondisi Eksisting Kavling Blok F3 No. 1



No	Kriteria	Standard/Kebijakan	Eksisting	Analisis	Rekomendasi
	Kriteria Keterjangkauan Jarak, -Strategis -Kemudahan untuk mendapatkan kebutuhan penghuni.		-Pasar Modern 1km -Halte Bus 500 meter -Terminal intermodal 1 km -Stasiun KRL 2 km	-Jarak untuk mencapai moda transportasi tidak jauh sehingga bisa ditempuh tanpa menggunakan sepeda motor. -Bisa ditempuh dengan bersepeda ataupun jalan kaki.	-Dibangun TOD
	Kriteria Lingkungan Berjati Diri. -Sosial dan Budaya		-Individualis	-Masing-masing Penghuni kurang akrab/individualis.	-Membangun komunitas social/olahraga.

Gambar 3.8

Peta Rencana Pola Ruang Kota Tangerang Selatan



Tabel 3.2

Kriteria Kelayakan Standar Rumah Tinggal Sebagai Dasar Pemecah Kavling dengan Kondisi Lapangan/Eksisting

No	Kriteria	Standard/Kebijakan	Eksisting	Analisis	Rekomendasi
1.	Luas Tanah Kavling	-Minimal 100 m ² (untuk 2 org dewasa dan 3 orang anak-anak)	-273 m ² .	-Kavling bisa dipecah menjadi 3 bagian. -Luas Pecahan Kavling 84-100 m ² .	-Dibangun Rumah sesuai dengan kebutuhan generasi milenial. -Rumah dengan Konsep Vertical.
2.	Persyaratan Lokasi	Kriteria Keamanan, -Bukan kawasan lindung (catchment area), olahan pertanian, hutan produksi, daerah daerah buangan limbah pabrik, Bebas area bandara.	-Perumahan bebas dari kawasan larangan dan kawasan membahayakan.	-Perumahan berdiri pada lahan yang diperuntukan oleh perumahan dan permukiman sesuai dengan pola ruang.	-Fungsi lahan dipertahankan sebagai Kawasan perumahan dan permukiman.
		Kriteria Kesehatan, -Bebas dari pencemaran udara dan limbah Sungai.	-Bebas Banjir -Bebas dari asap pabrik -Jaringan Drainase air kotor berfungsi dengan baik.	-Perumahan bebas dari berbagai pencemaran udara, air ataupun yang lain nya.	-Perawatan jaringan drainase air kotor harus rutin dilakukan. -penghijauan harus selalu dilakukan sebagai upaya menjaga kesehatan udara.

Metode Pemecahan Kavling Tanah

Terdapat dua cara untuk mendapatkan sertifikat tanah kavling. Di antaranya adalah pemecahan yang dilakukan oleh developer atau perusahaan berdasarkan site plan yang telah disetujui oleh lembaga terkait. Hal ini mencakup area tertentu yang dimaksudkan untuk pembangunan perumahan, baik subsidi maupun

non-subsidi, serta pemecahan atas nama pribadi jika Anda memiliki tanah yang tidak begitu luas. Pemecahan tanah harus dilakukan oleh orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah asal atau orang yang sudah dikuasakan.

1. Persyaratan Pengajuan Pemecahan Sertifikat Tanah

Sebelum Anda dapat mengajukan pemecahan sertifikat tanah, Anda harus memenuhi beberapa persyaratan, di antaranya:

- a. Sertifikat Tanah Asli
- b. Fotokopi identitas pemohon atau kuasa seperti Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- c. Formulir permohonan yang sudah diisi lengkap dan ditandatangani pemohon atau kuasa di atas materai
- d. Surat pernyataan pemecahan sertifikat tanah yang ditandatangani pemegang hak dan di dalamnya tercantum alasan serta gambar dari lokasi tanah yang akan dipecah
- e. Bukti SSP/PPH sesuai ketentuan
- f. Izin perubahan dari penggunaan tanah apabila ada perubahan penggunaan
- g. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)
- h. Pengisian surat pernyataan telah memasang tanda batas
- i. Surat pernyataan tapak kavling dari kantor pertanahan yang mencantumkan alasan pemecahan sertifikat serta denah lokasi kavling yang dipecah.

Untuk formulir permohonan yang dibawa sendiri harus memuat beberapa kelengkapan sebagai berikut:

- a. Identitas pribadi
- b. Luas, letak, dan penggunaan tanah
- c. Pernyataan bahwa tanah tersebut bukanlah sengketa
- d. Pernyataan bahwa tanah dikuasai secara fisik
- e. Alasan dilakukannya pemecahan tanah kavling

Setelah mengetahui apa saja yang menjadi persyaratan dari pemecahan sertifikat, Anda juga harus mengetahui bagaimana proses dari pemecahan sertifikat tersebut. Prosedur dalam pemecahan sertifikat di antaranya:

- a. Lakukan pendaftaran pemecahan sertifikat tanah
- b. Pendaftaran berkas dan pemohon akan menerima tanda terima
- c. Petugas yang bertanggung jawab melakukan pengukuran di lokasi dengan didampingi oleh kuasa atau pemilik
- d. Setelah itu petugas akan menggambar bagaimana hasil pengukuran dan memetakan lokasi pada peta yang sudah disediakan
- e. Kemudian, penerbitan surat ukur untuk setiap bidang tanah yang dipecahkan
- f. Kepala seksi pengukuran dan pemetaan kemudian menandatangani surat ukur
- g. Setelah mendapatkan surat ukur, lakukan penerbitan atas sertifikat di Subseksi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI)

- h. Terakhir, kepala lembaga pertanahan akan menandatangani sertifikat yang sudah diterbitkan tadi

2. Syarat – syarat Pemecahan Sertifikat Tanah Kavling

Selain anda dapat meminta pengurusan dari pihak lain untuk mengurus pemecahan sertifikat tanah kavling, anda dapat mengurusnya sendiri dengan langsung ke Kantor Badan Pertanahan Nasional terdekat dengan membawa persyaratan sebagai berikut:

- a. Sertifikat asli
- b. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
- c. Surat kuasa apabila dikuasakan
- d. Surat pernyataan pemecahan yang ditandatangani pemegang hak

Dalam surat pernyataan ini, perlu dicantumkan alasan pemecahan dan gambar lokasi yang akan dipecah. Gambarnya boleh hanya berupa sketsa kasar lokasi dan rencana pemecahannya.

- a. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)
- b. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- c. Sertifikat asli
- d. Izin perubahan penggunaan tanah, apabila terjadi perubahan penggunaan tanah

- e. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan, dan
- f. Tapak kavling dari kantor pertanahan
- g. Dalam surat pernyataan ini, perlu dicantumkan alasan pemecahan sertifikat serta denah tanah kavling yang dipecah.

3. Tahapan Pemecahan Sertifikat Kavling

- a. Survey awal

Survey awal ini dilakukan untuk mengidentifikasi tanah kavling yang tidak dimanfaatkan dengan baik dan menentukan tanah kavling yang akan dipecah dengan berbagai pertimbangan yaitu dasar hukum, luas tanah kavling, dan lokasi tanah kavling.

- b. Pengumpulan data

Data – data yang diperlukan untuk proses pemecahan tanah kavling ini sangat penting untuk pengajuan proses pemecahan tanah kavling kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN).

- c. Pengukuran oleh tim internal

Kegiatan pengukuran ini dilakukan untuk memastikan luasan yang tertera pada sertifikat tanah kavling sebelumnya. Pengukuran Kavling ini dilakukan oleh beberapa metode, yaitu:

- 1) Pita Meter
- 2) Alat Bantu ukur tanah (Theodolit)

- d. Penggambaran hasil internal
Hasil pengukuran oleh tim internal (Developer) akan digambar sesuai dengan data pengukuran yang telah dilaksanakan oleh tim pengukuran, hal ini untuk memastikan bentuk, luasan tanah kavling sebelum mengajukan permohonan pemecahan sertifikat tanah kavling dan dicocokkan dengan sertifikatnya.
- e. Menentukan rencana layout tanah
Penggabaran ini bertujuan untuk mengetahui bentuk pecahan tanah kavling yang akan diajukan dan mengetahui luas masing – masing bidang, selain itu menjadi acuan awal kita sebelum melakukan permohonan kepada kantor BPN.
- f. Mengajukan permohonan kepada BPN
Pendaftaran untuk permohonan pemecahan sertifikat tanah kavling kepada BPN dengan memasukan berkas-berkas yang telah ditentukan oleh pihak BPN dan telah dipenuhi oleh pemohon.
- g. Pengukuran oleh BPN di lokasi tanah kavling yang akan dipecah
Pengukuran ini dilakukan oleh BPN yang didampingi oleh pemohon atau yang diwakili bertujuan untuk memastikan luas bidang tanah existing yang tertera pada sertifikat

sebelumnya. Setelah itu Petugas akan menggambarkan bagaimana hasil pengukuran dan memetakan lokasi pada peta yang sudah disediakan.

- h. Penerbitan sertifikat tanah kavling baru

Setelah terbit surat ukur maka sertifikat tanah kavling yang baru akan diterbitkan dengan masing-masing bidang yang telah kita ajukan sebelumnya.

Proses Pemanfaatan kavling rumah terlantar perlu dilakukan tahapan berikut ini:

- a. Identifikasi kesesuaian pemanfaatan ruang (KKPR) di dalam RDTR tahun 2022 dan 2024
- b. Melakukan konsultasi dengan DPM/Perizinan Satu Atap serta dinas perumahan dan permukiman dalam rangka proses *review master plan*.
- c. Mengurus proses pemecahan sertifikat ke kantor pertanahan.
- d. Dipersiapkan surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan
- e. Mengurus PBG (Persetujuan Bangunan Gedung)

Gambar 3.9

Skema Tahapan Pemecahan Sertifikat Tanah

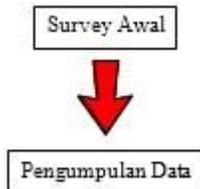
Kavling Tipe 1



Gambar 3.10

Skema Tahapan Pemecahan Sertifikat Tanah

Kavling Tipe 2



Tabel 3.3

Perbandingan Metode pemecahan tanah kavling antara kavling yang sudah terjual dengan kavling yang belum terjual oleh BSD City sebagai Pengembang Kawasan

No.	Status Kepemilikan Kavling	Tahapan	Analisis	Rekomendasi
1.	SHM Perorangan (Sudah dibeli dari BSD)	1. Survey Awal 2. Pengumpulan data 3. Pengukuran oleh Tim Internal Developer/Perorangan sebagai pelaku pemecahan kavling. 4. Menentukan layout rencana pemecahan kavling. 5. Mengajukan permohonan kepada BPN. 6. Pengukuran oleh BPN di lokasi tanah kavling yang akan dipecah. 7. Penerbitan Sertifikat Tanah Kavling Baru Setelah	Pemecahan kavling ini sangat baik dilakukan karena ini membantu generasi milenial untuk bisa mendapatkan kavling pada perumahan strategis dengan kriteria yang ideal. Dengan mempertimbangkan semua aspek. Proses pemecahan kavling ini mempunyai hambatan dimana prosesnya lama bisa berbulan-bulan hal ini menyebabkan proses pembangunan rumah sedikit menunggu lama sampai dengan sertifikatnya keluar dan PBG nya disetujui.	Proses pemecahan bisa dilakukan lebih singkat lagi supaya tidak menunggu terlalu lama.

No.	Status Kepemilikan Kavling	Tahapan	Analisis	Rekomendasi
2.	Kavling milik BSD (Belum Terjual kepada konsumen)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Survey Awal 2. Pengumpulan Data 3. Membeli kavling dari BSD 4. Bangun Rumah dengan progress pembangunan 50% atau melebihi 5. Pengukuran oleh Tim Internal sebagai pelaku pemecahan kavling 6. Menentukan layout rencana pemecahan kavling. 7. Mengajukan permohonan kepada BPN 8. Pengukuran oleh BPN di lokasi tanah kavling yang akan dipecah 9. Penerbitan Sertifikat Tanah Kavling Baru 	<p>Pada proses pemecahan kavling ini sangat Panjang prosesnya karena kita harus membeli dulu kavling dari BSD lalu dibangun rumah sampai dengan progress 50% atau lebih baru bisa diajukan untuk pemecahan kavling, hal ini menyebabkan proses jadi sangat memakan biaya dan memakan waktu yang sangat Panjang. Tak luput dari sisi biaya juga semakin tinggi!</p>	<p>Proses pemecahan kavling ini bisa dibuat lebih sederhana lagi tanpa harus membangun dulu rumah setengah jadi. Ketika kita membeli kavling dari BSD kita bisa langsung melakukan pemecahan kavlingnya. Yang mana hal ini bisa berdampak dengan baik salah satunya adalah tidak memakan waktu yang Panjang dan dari segi biaya lebih efisien.</p>

Tabel 3.4

Analisis Dampak Pemecahan Tanah Kavling

No.	Developer	Lingkungan	Masyarakat	Negara
1.	Kavling rumah bisa laku terjual.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tidak ada lagi kavling yang terlanjur, karena kavling dimanfaatkan dengan baik. 2. Lingkungan menjadi lebih tertata, bersih, tidak kumuh, dan suasananya semakin hidup karena pada pecahan kavling itu masing-masing akan dibangun rumah untuk dijual Kembali oleh pelaku usaha developer/investor. 3. Femasukan untuk biaya Urun Pengelolaan Lingkungan (IPL) meningkat, yang mana Ketika kavling belum dimanfaatkan dengan baik uang IPL tidak dibayarkan kepada pengelola 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tersedianya kavling yang sesuai dengan kriteria kaum milenial untuk bisa mendapatkan hunian / rumah tinggal di Kawasan perumahan strategis BSD City. 2. Adanya pekerjaan baru untuk developer maupun investor yang mempunyai usaha jual beli rumah eksklusif. 3. Adanya Lowongan pekerjaan untuk para pekerja buruh bangunan. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Peningkatan pendapatan pajak tahunan dari masing-masing kavling yang dipecah serta dengan adanya rumah baru yang dibangun pada masing-masing kavling setelah dilakukan pemecahan.

Tabel 4.5

Analisis Kemampuan Finansial Generasi Milenial Terhadap Daya Jangkau Rumah

Lokasi	Harga Rumah	Luas Bangunan	Luas Tanah
BSD City	1.5 – 2 Miliar	100 m2	72 – 85 m2

Pendapatan Generasi Milenial

Usia	Pekerjaan	Pendapatan	Keterangan
20-25 tahun	Staff Kar. Swasta	5-7 juta	
25-30 tahun	SVP Designer	10-15 juta	
30-40 tahun	Manager Konstruksi	15-30 juta	
25-30 tahun	Selebgram/Influencer	20-40 juta	

Biaya Proses Pemecahan Kavling

Luas Tanah	Harga	Biaya Pecah	Keterangan
273 / dipecah menjadi 3 sertifikat	1.9 Miliar	8-10 Juta / Sertifikat atau 1-2.5% dari Harga Tanah	Via Notaris

Biaya Modal Pengembang

Pemecahan Tanah	Tanah	Bangun	Harga Jual Rumah
8 – 10 Juta / sertifikat	7 juta / m2	5.5 Juta / m2	15 juta / m2

Simulasi KPR Rumah

Harga Rumah	DP	Cicilan	Tenor
1.5 Miliar	600 Juta	5 Juta / Bulan	20 Tahun

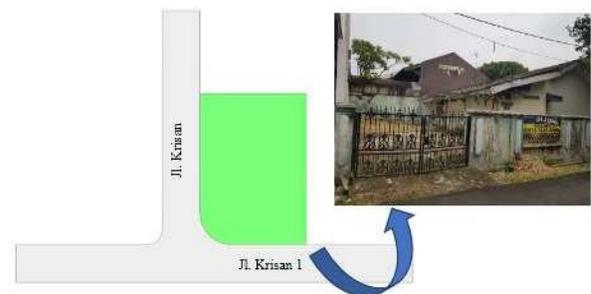
Daya Jangkau Generasi Milenial Rumah Tinggal

Pendapatan	Alokasi Pendapatan	Daya Jangkau
5-7 juta	30 %	Tidak Terjangkau
10-15 juta	30 %	Terjangkau
16-30 juta	30 %	Terjangkau
20-40 juta	30 %	Terjangkau

Berdasarkan analisis diatas maka dapat disimpulkan bahwa Generasi Milenial dengan pendapatan Gaji minimal 15 Juta/Bulan dapat menjangkau perumahan di BSD City.

Gambar 3.11

Layout Kavling Sebelum di Pecah



Keterangan:

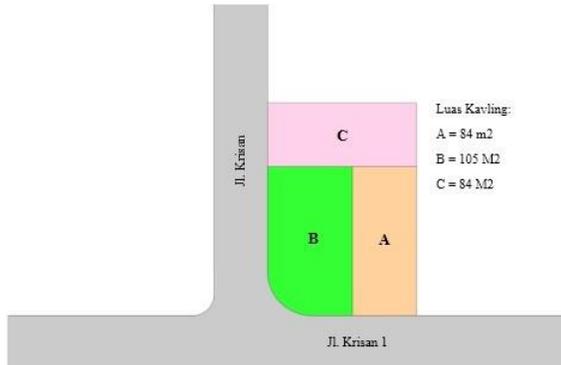
Lokasi Kavling di Perumahan Griya Loka sector 1.5 Blok F3 no. 1

Luas Kavling 273 m2

Kavling ini susah terjual karena luasnya 273 m2 yang mana ini sangat besar. Untuk saat ini kebutuhan untuk kavling ideal khususnya generasi milenial 72-100 m2 dimana ini bisa menghemat biaya untuk pembelian kavling. Kondisi eksisting saat ini tidal terawatt dan kumuh karena rumah ini terlalu besar. Sehingga pemilik rumah pun pindah mencari kavling yang lebih sesuai.

Gambar 3.12

Layout Rencana Pemecahan Kavling



Gambar 3.15

Lapangan Olahraga Perumahan



Gambar 3.16

Gambaran Keindahan Perumahan



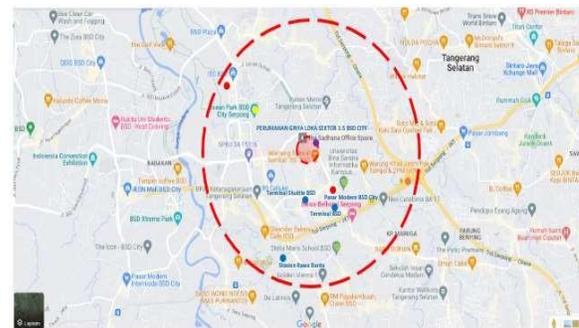
Gambar 3.13

Pintu Gerbang Masuk Perumahan



Gambar 3.17

Analisis Lokasi Perumahan ditinjau sarana dan prasarana dengan radius 3 km



Gambar 3.14

Masjid Perumahan Griya Loka Sektor 1.5 BSD City



Legenda :

●	: Pusat Perbelanjaan
●	: Transportasi Umum
●	: Pusat Pendidikan
●	: Pintu Tol Jakarta-Serpong
●	: Wahana Rekreasi

● : Perkantoran

Gambar 3.18

Lokasi Perumahan Bebas dari Area Bandara



4. Hambatan Pemecahan Sertifikat Tanah

Kavling

Proses pendaftaran dan pemecahan sertifikat

tanah tidak hanya melibatkan masyarakat, tetapi juga anggota staf Kantor Pertanahan. Jika masing-masing unsur tersebut terhubung satu sama lain, kesalahan yang tidak diperhatikan dengan teliti akan menghambat atau menghentikan proses.

a. Masyarakat

Sebagai pemilik tanah, masyarakat dapat membantu program pemerintah, seperti pendaftaran tanah dan program lainnya. Ini termasuk mendaftarkan kembali status tanah yang telah diberikan kepada pihak lain, seperti pemecahan tanah yang sudah bersertifikat. Ada kesadaran hukum yang rendah di kalangan masyarakat tentang kepemilikan sertifikat tanah serta keyakinan bahwa sertifikat dianggap setara dengan petunjuk bukti lain seperti SPPT, faktur pajak, kuitansi jual beli, atau bukti lainnya. Selain itu, masyarakat percaya bahwa biaya yang dikeluarkan

untuk mengelola sertifikat masih menjadi masalah karena proses yang kompleks untuk pendaftaran dan penyertifikatan tanah. Ini adalah jenis tantangan yang dihadapi masyarakat.

- b. Petugas atau Petugas kantor Pertanahan
- Untuk memastikan bahwa program pendaftaran tanah berlangsung dan berhasil, petugas Kantor Pertanahan berfungsi sebagai ujung tombak. Dari perspektif petugas, beberapa tantangan dan tantangan dapat ditemukan, yaitu:

1) Sumber Daya Manusia (SDM)

- Kurangnya kesadaran disiplin pegawai yang ada, meskipun pelayanan dan pengabdian kepada masyarakat sangat penting
- Ketidakseimbangan pegawai di satu seksi dengan yang lain, dan kecenderungan bahwa program pendaftaran dan sertifikat tanah hanya dilakukan di salah satu seksi.
- Tidak ada regenerasi pegawai. Meskipun pegawai golongan II sangat diperlukan untuk pekerjaan tertentu seperti pengarsipan dan administrasi, regenerasi tidak terjadi dalam beberapa tahun terakhir.

IV. Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan

Berdasarkan keseluruhan pembahasan yang telah penulis uraikan di atas, akhirnya dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. Penyediaan rumah untuk generasi milenial sangat dimungkinkan melalui proses pemecahan kavling pada pemecahan kavling rumah terlantar untuk mendapatkan harga rumah yang sesuai dengan daya beli generasi milenial
2. Proses pemecahan sertifikat kavling tanah terlantar perlu dilakukan:
 - a. Identifikasi kesesuaian pemanfaatan ruang (KKPR) di dalam RDTR tahun 2022 dan 2024
 - b. Melakukan konsultasi dengan DPM/Perizinan Satu Atap serta dinas perumahan dan permukiman dalam rangka proses *review master plan*.
 - c. Mengurus proses pemecahan sertifikat ke kantor pertanahan.
 - d. Dipersiapkan surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan
 - e. Mengurus PBG (Persetujuan Bangunan Gedung)
3. Berdasarkan hasil analisis keterjangkauan generasi milenial, pada lokasi penelitian yang bertempat di Perumahan Griya Loka sector 1.5 BSD City hanya dimungkinkan bagi

generasi milenial dengan Batasan penghasilan minimal Rp 15.000.000,-.

Saran

1. Material yang digunakan untuk membangun rumah tinggal milenial harus menggunakan material yang bisa menekan harga bangun rumah supaya harga beli rumah dapat menurun.
2. Rumah Tinggal Generasi milenial harus memiliki fitur-fitur yang *smart* sehingga bisa memudahkan dalam segala kegiatan di rumah.

DAFTAR PUSTAKA

- Indonesia. Undang-undangf Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Sekretariat Negara. Jakarta
- Badan Standarisasi Nasional. 2004. SNI 03-1733-2004. Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan. Badan Standarisasi Nasional. Jakarta.
- Intan Sari Zaitun Rahma. (2010). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe Cluster. Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia.
- Bumi Serpong Damai. (2023, Agustus 02). Di Wikipedia.
https://id.wikipedia.org/wiki/Bumi_Serpong_Damai
- Pemecahan Sertifikat Tanah Kavling, Ini Prosedurnya Sesuai Hukum. (2022, Desember 18).Di Rumah.com.
<https://www.rumah.com/panduan-properti/pemecahan-sertifikat-tanah-kavling-76486>