

PROSES PENGHUNIAN KAMPUNG PRINGGONDANI

Ikhwanuddin

Staf Pengajar Fakultas Teknik UNY

ABSTRACT

This research aims to reveal how the forming process of Pringgondani kampung, Catur Tunggal, Depok, Sleman, Jogjakarta province. The Pringgondani kampung is a densely populated kampung in the Gajah Wong's river bank that can be categorized as an urban village or city's kampung. The forming process of this area is attractive object to be researched, because of the status of this land as tanah kas desa (the property of village administration) borrowed as the rights of rented farming land. In other side, this research aims to explore the driven factors that influencing the inhabitation process that forming this settlement.

The fenomenological method was used as method of research. This methods require unseparation between researcher and object of research. The object of research is observed without separation of it context. The information had been collected from the trusted informan then it was conformed to user or responder. The trusted informan are old people or the people who settle in this kampung erlier so their knowledge about kampung are assumed much more then the others. Trusted informan and responder is elected by purposive manner. The instruments of research are log book, pen, survey map and researcher.

This research reveal the process of settlement in this Pringgondani kampung that can be seen by two sight: the first as a process of exchange of rented land right and the second as a process of attending of inhabitant. The factors influencing process of inhabitation are: status of land, unproductive land condition, recognition of village administration about this functional area as settlement, demand of rented room, and self-improvement of inhabitant.

Keywords: process of inhabitation, rented land right, urban village

PENDAHULUAN

Permukiman di kampung kota adalah issue yang masih menarik untuk dibicarakan dan diteliti. Permukiman di kampung kota berkaitan dengan berbagai masalah yang saling berkaitan dan kompleks, mulai dari penyediaan rumah oleh masyarakat sendiri, keterbatasan daya beli rumah, keterbatasan luasan lahan, kebutuhan terhadap akses berbagai fasilitas kota dan transportasi. Menghuni berarti bermukim di suatu tempat, dalam arti tinggal menetap di suatu tempat. Permukiman di kampung kota sering dekaitkan dengan dua

istilah kampung kota, yaitu: permukiman kumuh (*slum*) dan permukiman liar (*squatter settlement*).

Permukiman kumuh seringkali menempati lokasi-lokasi yang kurang memenuhi syarat di tengah kota, seperti di pinggiran sungai. Permukiman berkembang secara organik, tidak terencana dan tidak tertata dengan baik. Fasilitas umum permukiman kumuh pada umumnya sangat minim dan kurang memadai.

Kampung Pringgondani adalah satu kampung di pinggiran kota yang berkem-

bang di pinggir sungai Gajah Wong. Secara administratif, kampung Pringgondani berada di desa Catur Tunggal, kecamatan Depok, kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Jogjakarta. Sebagai obyek penelitian, kampung Pringgondani cukup menarik untuk diteliti, karena beberapa alasan. *Pertama*, kampung ini tumbuh di atas tanah milik desa atau "tanah kas desa", yang pada awalnya peraturan, tidak boleh dibangun bangunan permanen di atasnya. Bahkan status sewa tanah kas adalah tanah sewa garap untuk pertanian. *Kedua*, berdasarkan sejarahnya, semula sebagian besar lahannya adalah lahan miring (*pereng*) yang sebagian terbentuk dari *wedi kengser* (lahan yang terbentuk dari butiran pasir yang dibawa oleh sungai). *Ketiga*, Proses pertumbuhan permukimannya cukup cepat, sehingga dalam waktu kurang lebih 30 tahun sejak penduduk pendatang pertama datang, kini telah berubah menjadi kampung yang padat, baik penduduk maupun huniannya.

Permasalahan penelitian dirumuskan sebagai berikut: a) Bagaimana proses kedatangan penduduk ke kampung Pringgondani?, b) Bagaimana proses peralihan kepemilikan hak sewa lahan antar penduduk kampung?

Tujuan penelitian ini adalah untuk memahami proses terbentuknya kampung Pringgondani menjadi permukiman padat, namun tidak kumuh, bahkan dapat dikatakan, sebagian besar lingkungannya, cukup teratur dan rapi serta dengan sarana lingkungan yang memadai. Penelitian ini juga akan berusaha mengungkapkan faktor-faktor apa yang mempengaruhi terbentuknya kampung Pringgondani sebagai area permukiman pinggir kota yang padat namun tidak kumuh.

Kajian Pustaka

Permukiman merupakan kawasan yang didominasi oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja terbatas untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan (Kamus Tata ruang, 1998 dalam Nandang, 2001).

Menurut Undang-undang no.4 tahun 1992, permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal (lingkungan hunian) dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (Ardiyanto, 1996).

Menurut Rapoport dan Porteous, Permukiman berarti bagian dari wilayah tempat dimana penduduk tinggal, berkiprah dalam kegiatan dan usaha, berhubungan dengan sesama pemukim sebagai suatu masyarakat, serta memenuhi berbagai kegiatan kehidupan (Dea, 1997). Permukiman terdiri dari 5 elemen, yaitu: alam, manusia, masyarakat, rumah-rumah dan jaringan yang dibuat untuk memfasilitasi permukiman, seperti: jalan, air bersih, listrik dan lain-lain (Doxiadis dalam Nandang, 2001).

Doxiadis menjelaskan bahwa kebutuhan permukiman tercipta karena adanya hasrat untuk memuaskan atau memenuhi kebutuhannya dengan bermukim di suatu lokasi untuk selama mungkin mempertahankan hidup, memproduksi makanan, berkembang dan mendapat perlindungan dari bahaya (Helmi, 2001). Dengan demikian, bermukim sendiri merupakan sebuah kebutuhan pokok, yaitu kebutuhan untuk mempertahankan hidup.

Menurut Reksohardiprojo, orang lebih suka pada tempat yang dekat dengan semua kegiatan (kerja, sekolah, belanja, hiburan dan lain-lain) karena ongkos angkutan tergantung pada jarak. Masih menurut Reksohardi projo, orang juga lebih suka pada sifat tetangganya jika tetangganya baik-baik, maka ia berani membayar mahal (Dewi, 2002).

Menurut penelitian Turner, kelompok berpenghasilan rendah memprioritaskan ketersediaan rumah pada faktor *opportunity* (kesempatan), dan kurang memprioritaskan pada *security* dan *identity* (Nandang, 2001).

Berkaitan dengan kampung Pringgondani, maka pengertian permukiman kumuh menurut Ditjen PU memiliki karakter antara lain: perumahan yang padat dan tidak teratur, berkepadatan tinggi, fasilitas dan sarana lingkungan yang tidak memadai, dan rata-rata masyarakatnya berpenghasilan rendah. Menurut Eko Budiharjo, ada dua jenis permukiman kumuh, yaitu: *slum* (permukiman kumuh yang diakui sebagai daerah permukiman) dan *squatter settlement* (permukiman liar, yaitu permukiman yang menempati lahan yang tidak ditetapkan untuk hunian) (Apriani, 2003).

Judohusodo (Helmi, 2001), menjelaskan karakter permukiman kumuh, yaitu: a) kondisi fisik bangunan dan lingkungannya kurang memenuhi persyaratan teknis dan kesehatan, b) kepadatan bangunan dan penduduk tinggi, dan c) berada di atas tanah Negara, perorangan dan badan hukum yang belum dibangun pemiliknya.

Payne dalam Helmi (2001) menjelaskan cara masyarakat mengakses tanah untuk rumah, yang meliputi 2 tipe, yaitu: formal dan informal. Cara mengakses tanah secara informal adalah dengan cara: penjualan tanah umum secara liar atau tidak sah, sewa tanah, pemecahan persil lahan dan *informal developer*.

Pola perletakan rumah-rumah di kota dijelaskan oleh Judohusodo dalam 3 kategori, yaitu: a) permukiman yang direncanakan dengan baik, teratur, rapi, memiliki prasarana, utilitas dan fasilitas yang cukup baik, b) permukiman yang berkembang tanpa direncanakan lebih dahulu. Polanya tak teratur, prasarana, utilitas dan fasilitas tidak mencukupi untuk memenuhi syarat, baik jumlah maupun kualitasnya, c) permukiman yang tak sepenuhnya direncanakan. Jalan-jalan utama direncanakan dengan baik, di kanan kirinya dibangun rumah yang baik dan teratur, namun di tengahnya atau di belakangnya tumbuh rumah-rumah tipe kedua (Judohusodo dalam Helmi, 2001).

METODE PENELITIAN

Kampung Pringgondani adalah sebuah dusun yang secara administratif masuk wilayah desa Catur Tunggal, kecamatan Depok, kabupaten Sleman. Kampung ini berada di sebelah timur SMK 1 (dulu STM Pembangunan). Disebelah selatan berbatasan dengan Apartemen Sejahtera (*Sejahtera Apartment Park*). Di sebelah timur dan utara kampung mengalir sungai Gajahwong, sekaligus sebagai pembatas kampung.

Kampung ini terdiri dari tiga RW (rukun warga), yaitu RW 06, RW 07 dan RW 08. RW 06 terbentang dari sisi utara sampai tengah bagian bawah. Wilayah RW 07 terbentang dari sisi tengah atas sampai selatan atas. Sedangkan wilayah RW 08 terbentang dari sisi tengah bawah sampai selatan bawah kampung. Wilayah RW 06 terbagi atas RT 14, 15 dan 16, sedangkan RW 07 terdiri dari RT 17, 18 dan 19. RW 08 terdiri dari lima RT, yaitu: RT 20, 21, 22, 23 dan RT 24.

Untuk mencari tahu proses bermukimnya penduduk kampung Pring-

Proses Penghunian Kampung Pringgondani (Ikhwanuddin)

gondani dilakukan dengan mencari informasi proses pemilikan dan peralihan hak sewa lahan sejak pertama kali lahan ini disewa oleh seseorang hingga sekarang. Oleh sebab itu, unit amatannya adalah keluarga yang tinggal dan menetap di kampung ini.

Paradigma penelitian ini adalah *phenomenology*. Model penelitiannya adalah naturalistik. Dalam penelitian naturalistik, hubungan antara obyek penelitian dan peneliti adalah menyatu. Obyek penelitian tidak dipisahkan dari konteksnya. Penelitian diawali tanpa prasangka atau teori-teori yang dimiliki peneliti. Obyek penelitian dilihat seperti apa adanya, tanpa mencoba memisahkan dari konteks lingkungannya.

Jenis data pada penelitian ini adalah data kualitatif. Data kualitatif dianggap akan lebih dapat mengungkapkan realitas yang sebenarnya ada, lebih memungkinkan terjadinya hubungan yang wajar antara peneliti dan responden. Pengambilan data dilakukan secara *purposive sampling*. Dengan cara ini, diharapkan data yang diambil menjadi tidak terlalu besar, namun cukup sah dan dapat mewakili obyek penelitian. Selain itu, metoda *purposive* dilakukan untuk menghindari

munculnya kasus yang menyimpang. Dengan teknik *purposive*, informasi data dari satu responden dapat di-*cross check* dengan informasi dari responden lainnya.

Teknik pengumpulan data adalah: pengamatan dan wawancara mendalam. Alat yang digunakan dalam penelitian ini adalah: peneliti, peta dasar, buku catatan (*log book*) dan pensil.

Adapun teknik analisisnya adalah teknik analisis data induktif kualitatif. Hasil analisis lebih merupakan makna interpretatif peneliti dan disepakati bersama oleh sumber data. Konsep atau teori yang hendak dibentuk adalah konsep atau teori yang bersifat lokal, tidak bertujuan untuk melakukan generalisasi.

Dalam penelitian ini didapatkan enam belas belas responden yang mewakili enam belas kasus proses kedatangan ke kampung Pringgondani, pemilikan dan peralihan hak sewa lahan. Responden kasus 14, 15 dan 16 adalah nara sumber yang memiliki informasi cukup banyak tentang perkembangan kampung ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Informasi dari tiap kasus penelitian ditampilkan dalam bentuk tabel di bawah ini:

Tabel 1 Data responden terhadap proses bermukim di kampung Pringgondani

No.	Kasus	Deskripsi kasus
1.	01	Ibu W yang beralamat di jalan Arimbi ini tinggal di dusun ini sejak tahun 1968. Mengaku tidak begitu tahu akan proses 'pembelian' tanah oleh suaminya. Suaminya mendapat informasi tanah dari kantor. Almarhum Bapak W adalah mantan anggota Polisi. Membeli hak sewa tanah dari kelurahan seluas 450 m ² , yang sampai saat ini masih utuh. Saat ini dari 11 anaknya, tinggal satu yang bersamanya. Kamar-kamar kosong sebanyak 7 kamar kini dijadikan kamar kos-kosan. Rumah baginya adalah sesuatu yang sangat penting sebagai tempat tinggal satu-satunya. Ia berharap tidak akan masalah apapun mengenai tanah dan rumahnya, karena telah tinggal selama lebih dari 20 tahun.
2.	02	Bapak SR, beralamat di gang Brojodento, membangun rumah yang cukup indah dan tinggal di sini sejak tahun 1992. Hak sewa tanah ini dibeli oleh bapaknya dari bapak GSW, pada tahun 1962 seluas 380 m ² . Bapak SR dan istrinya adalah PNS, yang tempat kerjanya tidak jauh dari rumahnya ini. Kedua

Proses Penghunian Kampung Pringgodani (Ikhwanuddin)

		<p>anaknya masih sekolah tingkat dasar. Keluarga besar bapak SR ini tinggal di daerah Umbulharjo. Selain untuk tempat tinggal, rumahnya juga dimanfaatkan untuk bisnis kos-kosan.</p>
3.	03	<p>Bapak SP adalah wiraswatawan dan istrinya guru SMP swasta yang tidak jauh dari tempat tinggalnya. Orangtu bapak SP, alm. bapak S, adalah mantan anggota TNI AD yang meng-<i>liyer</i> tanah seluas 600m² dari bapak Atemo pada tahun 1959. Keluarga bapak SP ini sebenarnya telah memiliki rumah di perumahan Candi Gebang, yang dibelinya dengan kredit KPR BTN. Antara 1987-1999 keluarga bapak SP tinggal di rumahnya di Candi Gebang. Barulah setelah kedua orangtuanya meninggal mereka tinggal di sini dan membangun (atau merenovasi) rumah menjadi dua lantai. Dalam rumah warisan orang tuanya terdapat 12 kamar kosong yang kini disewakan sebagai kamar kos. Keluarga Bapak SP tidak berkeinginan untuk menjual "tanah" tersebut, dengan alasan: tanah warisan, lokasinya strategis dekat kota dan tempat kerja, dan bernilai ekonomis.</p>
4.	04	<p>Bapak SS berasal dari Blitar, Jawa timur. Datang ke Jogjakarta pada tahun 1962 dan tinggal di rumah kakaknya yang dulu seorang kepala SMK di jetis. Bapak SS dan istrinya seorang pedagang di sebuah pasar, tidak jauh dari lokasi. Pada tahun 1970-an, ada tetangganya yang anggota Brimob menawarkan <i>maro</i> tanah dan dibeli oleh bapak SS ini. Secara perlahan rumah dibangun dan ditempatinya. Keduanya anaknya adalah sarjana dan bekerja di Jakarta dan di Jogjakarta. Bungsunya kini masih kuliah.</p>
5.	05	<p>Ibu Wj tinggal di gang buntu. Suaminya bekerja sebagai pencari pasir di sungai. Anaknya berjumlah 5 orang dan tinggal 1 orang anak perempuan yang tinggal bersamanya, dan sudah punya lima anak pula. Ibu Wj mengaku pada tahun 1970-an melihat ada <i>wedi kengser</i> di pinggir sungai, kemudian <i>me-rumatnya</i>.setelah meminta dan mendapat ijin <i>nunut</i> dari kelurahan. Bapak dan ibu Wj kemudian membangun <i>gubug</i> untuk tinggal didalamnya. Sebelum mendapat ijin tinggal, keluarga Wj menyewa kamar di dusun Mrican dan beberap akali pindah. Ibu Wj menyatakan tidak ingin menjual tanahnya walaupun ada yang berkeinginan membeli dan menyatakan "<i>sampun remen, wong ngantos buyuten</i>".</p>
6.	06	<p>Ibu P tinggal di sudut gang Trembuku bersama suami dan seorang putrinya. Rumah yang ia tempati adalah warisan orangtuanya yang tinggal di sebelahnya. Orangtua ibu P ngluyer tanah seluas 161 m² dari Ibu Pariah pada tahun 1960-an. Ibu P ini mencari pendapatan dengan menjual gorengan keliling. Suaminya mencari pendapatan dengan membut kerajinan bambu di halaman rumahnya. Dua kamar di rumah ibu P ini dikoskan oleh mahasiswi. Ibu P menyatakan sudah merasa <i>sreg</i> tinggal di sini, bahkan ingin meningkatkan status lahan menjadi hak milik, jika mungkin.</p>
7.	07	<p>Bapak M tinggal di Rt 14, Rw 06 di sebelah utara Masjid bersama keluarga dan ibunya, Ibu Y. Sebelum tinggal di sini pernah tinggal di Rw 07. Setelah bapaknya meninggal, pada tahun 1972, ibu Y menjual tanahnya kepada orang lain dan <i>nglintir</i> tanah ini seluas 375 m² dari Mbah Asro. Sebagian tanahnya telah dilintir sebanyak dua kali kepada orangh lain, yaitu pada tahun 1978 dan 1993. tanah yang <i>di liyer</i> pada tahun 1978 sudah berpindah tanan berkali-kali. Sedangkan tanah yang <i>di liyer</i> pada tahun 1993 dibeli oleh Bapak S dari Klaten yang semula mengontrak dari satu rumah ke rumah yang lain. Bapak M berkeinginan punya rumah di tempat lain, karena rumah yang di tinggalnya adalah milik orangtuanya.</p>

Proses Penghunian Kampung Pringgondani (Ikhwanuddin)

8.	08	Bapak N berasal dari Surabaya, tinggal di gang Trembuku. Pada tahun 1991 membeli tanah seluas 140 m2 dari bapak P dan kemudian mendirikan rumahnya. Pada tahun 1995 mulai membuka usaha warung makan yang mempekerjakan 7 karyawan yang masih familinya dari Jawa Timur. Untuk usahanya digunakan ruangan di lantai satu, sedangkan untuk tinggal digunakan ruang di lantai dua.
9.	09	Bapak Na tinggal di gang Arimbo Rt 14, yang sebentar lagi akan pensiun dari sebuah lembaga pendidikan pemerintah. Ia datang ke kampung ini pertama kali pada tahun 1970-an dan tinggal di rumah kakaknya. Pada tahun 1985 mengliyer tanah seluas 150 m2 dari bapak S, warga Rt 07. Satu tahun kemudian ia membangun rumah dan dihuninya hingga kini. Anak satu-satunya kini melanjutkan sekolah di sebuah LPK. Meski cukup luas, tidak ada kamar di rumahnya yang dikos-kan.
10.	10	Bapak GH tinggal di gang Brojomusti buntu. Ia dan istrinya adalah pedagang di pasar Maguwoharjo. Ia memiliki 5 orang anak. Yang paling besar sekolah di SMU. Orang tua bapak GH berasal dari Rembang. Pada tahun 1971 datang dan mengontrak rumah di dusun Pringgondani. Selama dua tahun mengontrak rumah dan kemudian ngliyer tanah seluas 400m2 dari Mbah H. setelah bapaknya meninggal, kini tanahnya dibagi empat untuk pak GH dan saudara-saudaranya. Bapak GH ingin memiliki rumah di luar kampung ini, dengan alasan untuk mendukung kualitas pendidikan anak-anaknya.
11.	11	Ibu S tinggal di gang Brojomusti. Suaminya dulu adalah mantan karyawan sipil di CPM. Kini ia tinggal bersama kedua anaknya yang telah lulus SMU. Ketiga anaknya yang lain sudah menikah dan tinggal di luar kota. Ia berasal dari kecamatan Sayegan. Pada tahun 1960-an, berdasarkan informasi dari kantor, bapak S mencari dan melintir tanah dari Ibu K. Tanah yang dilintir seluas 201 m2. Ibu S membuka toko kecil di depan rumahnya. Kegiatan pengajian ibu-ibu tiap minggu menjadi hiburan baginya dan membuatnya merasa betah tinggal di sini.
12.	12	Bapak HU yang pensiun satpam sebuah universitas swasta ini tinggal di gang Brojomusti. Istrinya membuka warung kebutuhan sehari-hari di rumah dan tampaknya cukup laris. Dari keempat anaknya 2 orang tinggal di Sumatera, 1 orang di Klaten dan 1 orang tinggal bersamanya. Sebelumnya ia tinggal di Mrican dan dipindah oleh pemerintah desa setempat ke dusun Pringgondani pada tahun 1970-an, pada saat ada proyek pembangunan STM Pembangunan (kini SMK 1). Menurut bapak HU, jumlah keluarga yang dipindah bersamanya sebanyak 15 keluarga. Ia membeli hak sewa lahan dari kelurahan secara langsung seluas 160 m2, karena tidak diketahui siapa pemegang hak sewa lahan sebelumnya. Ia menyediakan pula beberapa kamar untuk dikoskan. Bapak HU menyatakan berkeinginan untuk memiliki tanah di luar dusun Pringgondani, karena menginginkan status tanah hak milik pribadi dan bukan penyewa.
13.	13	Adalah ibu AD yang tinggal di gang Bambang Tetuko. Bapak AD adalah pensiun penjaga malam RS Sardjito. Ibu AD membantu mencari nafkah sebagai buruh cucian. Keluarga AD ini sebelumnya tinggal di Mrican dan dipindah oleh pemerintah desa pada tahun 1970-an pada saat ada proyek pembangunan STM Pembangunan. Ia diberi hak sewa lahan seluas 100m2. Anak keluarga AD ini sebanyak 10 orang, 2 orang di luar Jawa dan sisanya masih tinggal di Jogjakarta.

Proses Penghunian Kampung Pringgondani (Ikhwanuddin)

14.	14	<p>Bapak Y yang tinggal di gang Arimbo ini berasal dari kabupaten Kulonprogo. Ia dan istrinya tinggal di dusun ini sejak tahun 1963. Ia adalah seorang PNS yang berkantor di kodya Yogyakarta. Menurutnya semula pemilik hak sewa lahan ada hanya ada dua orang, yaitu: pak Plathok dan pak Wongsodinomo. Semula tanah di sini berupa sawah dan kebun ketela pohon. Semula Kontur tanah pada Rw 06 semua adalah <i>pereng</i> (miring), Rw 07 sebagian besar datar dan pada Rw 08 sebagian besar <i>pereng</i> (miring). Para pendatang mulai berdatangan pada tahun 1960-an. Pada tahun 1970-an, setelah muncul sekolah dan beberapa perguruan tinggi, makin banyak pendatang baru yang tinggal di dusun ini. Setelah penduduk mulai banyak, pihak kelurahan melakukan pendataan penduduk, kemudian dibuat RT dan RW serta ditarik pajak. Penduduk dusun kemudian membangun jalan yang diperkeras, seperti: gang Arimbi, gang Kolobendono, gang Arimbo, gang Trembuku, gang Brojomusti dan gang Bambang Tetuko. Kondisi ekonomi masyarakat adalah sebagai berikut: warga RW 06 sebagian besar termasuk ekonomi lemah, RW 07 sebagian besar kondisi ekonominya telah mapan, dan RW 08 separuhnya berekonomi mapan dan separuhnya berekonomi lemah atau kurang. Menurut pak Y, perkembangan dusun mulai pesat sejak tahun 1960-an sampai saat ini. Pesatnya perkembangan dilihat dari jumlah rumah-rumah yang berdiri, jumlah KK dan jumlah pemondok.</p>
15.	15	<p>Bapak Ml tinggal di gang Brojodento. Ia tinggal di sini sejak tahun 1968 dengan <i>mengliyer</i> tanah dari Mbah Joyo. Tanah di dusun Pringgondani semula tanah gersang yang kurang baik untuk pertanian. Pada tahun 1960-an penduduknya kurang lebih baru 10 keluarga. Pada awal tahun 1970-an mulai terdapat beberapa pendatang dan membangun rumah dari <i>gedhek</i>. Pada saat itu rumah masih jarang-jarang dan belum ada listrik, jalan-jalan dari tanah dan baru selebar 2 meteran. Perkerasan jalan oleh pemerintah melalui program Pancamarga terjadi pada tahun 1976/1977. jalan yang semula selebar 2 meter dilebarkan menjadi 4 meter. Perkerasan jalan dilakukan secara swadaya. Listrik masuk dusun satu tahun berikutnya, yaitu pada tahun 1978/1979.</p>
16.	16	<p>Ibu S tinggal di gang Kolobendono. Membeli tanah di sini pada tahun 1959 dan membuat rumah dan tinggal mulai tahun 1961, namun pada tahun 1968 sampai 1981 keluarganya pindah lagi ke Jogjakarta. Menurutnya pemilik pertama hak sewa tanah adalah Mbah Arum, seorang tukang penabuh gamelan di Kraton Jogjakarta. Itulah sebabnya nama-nama jalan dan gang di sini menggunakan nama pewayangan. Tanah tersebut kemudian diwariskan kepada anak-anaknya dan yang membantunya <i>babad</i> tanah. Pada tahun 1959 baru sejumlah 9 keluarga yang tinggal di sini. Pada tahun 1960-an awal tanah di dusun ini sebagian besar masih berupa alang-alang dan banyak ularnya.</p>

Proses Penghunian Kampung Pringgondani (Ikhwanuddin)

Dari kasus-kasus di atas, ditemukan beberapa tema penelitian. Ada empat tema penelitian, yaitu: sejarah kedatangan penduduk, sejarah peralihan kepemilikan hak sewa lahan, sikap terhadap status lahan setelah bermukim, dan pola pemanfaatan rumah.

Sejarah Kedatangan

Sejarah kedatangan ini untuk melacak dan mendapatkan gambaran bagaimana proses seseorang menjadi penduduk kampung ini, sejak dari kedatangan sampai menjadi salah satu warga atau penduduk kampung. Berdasarkan sejarah kedatangannya, proses menjadi penduduk atau warga kampung Pringgondani cukup bervariasi, yang dapat dikelompokkan menjadi empat kategori, yaitu:

Tipe kesatu: setelah *ngliyer*

Kedatangan penduduk tipe ini, adalah mereka yang berasal dari luar desa Catur Tunggal yang datang dan tinggal setelah membeli hak sewa lahan dari pemegang hak sewa lahan lama di dusun ini (*ngliyer*). Kemudian mereka membangun rumah dan menempatnya atau tinggal dan menjadi salah satu warga penduduk dusun ini. Yang termasuk didalam kelompok ini adalah pemilik rumah kasus 1, 2, 8, 14, 15 dan 16. Tahun kedatangan penduduk paling dahulu adalah kasus 16, yang datang

pada tahun 1950-an. Sedangkan kasus 1, 14 dan 15 datang pada tahun 1960-an. Penduduk yang datang setelah tahun 1990-an adalah kasus 2 dan 8.

Tipe kedua: setelah mengontrak rumah/ sewa kamar

Tipe kedatangan kedua adalah calon penduduk kampung dengan menyewa rumah atau kamar kos terlebih dahulu di dusun Pringgondani atau dusun Mrican. Dusun Mrican adalah dusun yang terletak di sebelah barat dusun Pringgondani. Hal ini dilakukan oleh pemilik rumah kasus 5 dan 10, yang datang pada tahun 1970-an. Pekerjaan kedua pemilik rumah kasus tersebut adalah wiraswastawan.

Tipe ketiga: setelah menumpang saudara

Tipe kedatangan ketiga adalah mereka yang datang ke dusun pringgondani karena mengikuti orang tua atau menumpang saudara yang tinggal terlebih dahulu di dusun ini. Hal ini terjadi pada pemilik rumah kasus 4 dan 9. Mereka tinggal di dusun ini antara tahun 1960-an sampai awal tahun 1970-an.

Tipe keempat: kampung kelahiran atau ikut orang tua

Tipe kedatangan keempat adalah mereka yang tinggal karena lahir di dusun ini. Hal ini terjadi pada pemilik rumah kasus 3, 6, dan 7.

Tabel 2 Sejarah kedatangan penduduk

No.	Tahun	Proses Kedatangan				Dipindah oleh pemdes
		Ngliyer dan membangun rumah	Menyewa rumah/kamar	Menumpang saudara	Tanah kelahiran/ ikut orang tua	
1.	1950-an	K16				
2.	1960-an	K1, K14, K15		K4	K6, K7	
3.	1970-an		K5	K9	K10, K11, K12	
4.	1980-an					
5.	1990-an	K8, K2				

Sumber: Analisis peneliti, 2002

Berdasarkan tahapan waktunya, kedatangannya, proses bermukim atau penghunian di kampung Pringgondani dapat direkonstruksikan dalam beberapa tahap. *Pertama*, dihuni oleh keturunan Mbah Arum dan mbah Dinomo. Diperkirakan pada masa Mbah Arum dan mbah Dinomo, lahan ini baru diperlakukan sebagai lahan pertanian, dan belum dijadikan sebagai tempat tinggal. Diperkirakan keturunan keduanya menempati lahan ini sebelum tahun 1950-an. *Kedua*, barulah pada tahun 1950-an, mulai berdatangan para pendatang baru atau pendatang awal. Jumlah pendatang awal ini baru sedikit, kurang dari 10 keluarga. Pendatang awal ini berasal dari anggota ABRI. Akan tetapi, mungkin juga ada keluarga dari kalangan non ABRI. *Ketiga*, penduduk pendatang gelombang kedua datang pada tahun 1960-an. Mereka juga berasal dari anggota ABRI dan keluarganya, yang datang setelah mendapat informasi lahan "murah" dari kantornya. Diperkirakan jumlah keluarga ABRI gelombang kedua ini lebih banyak dari gelombang pertama. Penduduk non anggota ABRI juga mulai datang dan membeli hak sewa lahan (*ngliyer*). *Keempat*, gelombang pendatang ketiga adalah pada saat pelaksanaan proyek pembangunan STM Pembangunan (SMK 1), yaitu pada tahun 1970-an. Pada saat itu, dilakukan relokasi sebagian penduduk yang tinggal di lahan kas desa dusun Mrican ke lahan kas desa di dusun Pringgondani. Pada tahun 1977 dan 1978 program pelebaran jalan dan listrik masuk kampung. Tipe pendatang keempat ini, selain karyawan dan mulai ada pendatang sementara, yaitu para pelajar STM. *Kelima*, meski tidak terdapat data yang memadai, namun dapat diperkirakan, bahwa setelah masuknya listrik dan pelebaran jalan jumlah penduduk pendatang bertambah banyak. Tahap kelima ini berlangsung

sejak tahun 1980-an sampai sekarang. Pada tahun 1980-an keberadaan dua kampus di dekat kampung Pringgondani, yaitu IKIP Yogyakarta dan Sanata Dharma membuat keberadaan kampung ini makin menarik bagi para pendatang. Karakter pendatang pun makin beragam, mulai dari pelajar, mahasiswa, karyawan swasta dan pekerja sektor informal. *Keenam*, para pendatang baru yang tinggal sejak tahun 1990-an adalah penduduk yang datang bukan hanya karena membutuhkan tempat tinggal, namun juga yang memiliki orientasi bisnis. Mereka datang membeli hak sewa lahan dengan beberapa, yaitu: untuk tinggal, bisnis kos-kosan atau usaha kebutuhan mahasiswa, seperti warung makan, toko kecil, wartel dan lain lain. Jumlah penduduk dan hunian menjadi sangat padat sejak tahun 1990-an ini. Melihat makin padatnya penduduk kampung Pringgondani, pemerintah desa pada tahun 1990-an awal melakukan pendataan penduduk dan membuat struktur organisasi informal kampung (RT dan RW). Mulai tahun 1990-an pula dikenakan pajak sewa lahan yang baru oleh pemerintah desa.

Sejarah Kepemilikan Hak Sewa Lahan

Proses penghunian atau bermukim di dusun Pringgondani dapat dilihat dari sudut pandang peralihan hak sewa lahannya. Berdasarkan sejarah kepemilikan lahannya, ada dua cara memperoleh hak sewa, yaitu: adanya keterlibatan pemerintah desa dan tanpa keterlibatan pemerintah desa. Peralihan hak sewa lahan dengan keterlibatan pemerintah desa adalah dengan ada beberapa tipe peralihan kepemilikan hak sewa lahan, yaitu: hak sewa langsung dari pemerintah desa setempat, yang meliputi *ngliyer* dan turun waris.

Tipe satu: kepemilikan dengan keterlibatan pemerintah desa

Yang termasuk dalam kategori ini adalah penduduk yang mendapat hak sewa tanah langsung oleh pemerintah desa. Mereka yang mendapat hak sewa lahan secara langsung dari pemerintah desa setempat terdiri dari beberapa tipe:

- i) Para pendatang awal, yang datang pada tahun 1950-an dan 1960-an. Yang termasuk dalam kategori kasus ini adalah kasus 1, 7 dan 11. Ada kurang lebih 10 keluarga yang tinggal di dusun ini pada periode ini.
- ii) Penduduk yang tinggal di kampung ini karena dipindahkan oleh pemerintah desa, pada saat pembebasan lahan untuk proyek pembangunan kompleks SMK Pembangunan di dusun Mrican. Ada sekitar 15 keluarga yang pindah ke dusun ini dengan cara ini, salah satunya adalah kasus 10. Mereka yang tinggal dengan cara ini dipindahkan ini, terjadi pada tahun 1970-an.
- iii) Penduduk yang mendapat hak sewa dengan cara menempati lahan baru yang baru terbentuk dari wedi kengser, seperti pada kasus 5. Berdasarkan pengamatan peneliti, masih terdapat beberapa keluarga yang memperoleh

hak sewa lahan dengan cara ini, seperti adanya rumah baru di atas lahan baru di sebelah utara kasus. Berdasarkan tahunnya, lahan baru ini terbentuk mulai tahun 1970-an. Terdapat dua rumah di atas lahan baru yang umur terbentuknya lebih muda dari lahan kasus 5.

Kepemilikan hak sewa tanpa keterlibatan pemerintah desa

Kepemilikan hak sewa lahan dengan cara ini, melalui ngliyer dan proses *turun waris*. Yang termasuk dalam kategori ini adalah mereka yang datang dengan dengan membeli hak sewa lahan dari pemegang hak sewa lahan lama (*ngliyer*). Kecuali yang mendapat hak sewa langsung dari pemerintah desa dan dari turun waris, kepemilikan hak sewa lahan penduduk yang tinggal di sini termasuk dalam kategori ini. Dengan kata lain, selain anak turun mbah Arum dan pembantunya serta yang mendapat hak sewa langsung dari pemerintah desa, bisa dipastikan bahwa mereka mendapat hak sewa lahan dari proses ini. sedangkan kepemilikan tanpa keterlibatan pemerintah desa yang lainnya adalah dengan hukum adat *turun waris* dari orang tua. Hal ini terjadi pada kasus 2, 3, 6 dan 10.

Tabel 3 Proses peralihan kepemilikan hak sewa lahan

No.	Tahun	Ada campur tangan pemdes			Tanpa campur tangan pemdes	
		Sewa langsung ke pemdes	dipindah	diberi ijin	Turun waris	Ngliyer dari orang lain
1.	1950-an	K16				
2.	1960-an	K1				K11, K14, K15
3.	1970-an		K12, K13,	K5		K4, K9
4.	1980-an					
5.	1990-an				K2, K3, K6, K7, K10	K8,

Sumber: Analisis peneliti, 2002

Memahami proses bermukim atau penghunian di kampung Pringgondani berdasarkan proses kepemilikan lahannya, dapat dilihat adanya tiga cara kepemilikan lahan. *Pertama*, kepemilikan lahan dengan mendapat hak sewa lahan dari pemerintah desa setempat. Yang termasuk dalam kelompok ini adalah pendatang baru gelombang pertama dan kedua dari anggota ABRI, penduduk yang direlokasi dari tanah kas desa dusun Mrican, dan beberapa penduduk yang tinggal di atas lahan wedi kengser baru. Hal ini terjadi antara tahun 1950-an sampai tahun 1970-an. *Kedua*, kepemilikan lahan yang diperoleh dari hak turun waris. Mereka ini adalah anak keturunan mbah Arum, mbah Dinomo, dan keturunan siapa saja yang telah *ngliyer* lahan di kampung ini.

Proses pewarisan terjadi setiap saat, tanpa batasan waktu atau tahun, terjadi sebelum tahun 1950-an sampai sekarang. Kasus 2 merupakan contoh penduduk yang tinggal karena mendapat hak waris dari orangtuanya, meski orangtuanya tidak pernah tinggal di dusun ini. Pemilik rumah kasus 2, baru tinggal pada tahun 1990-an, setelah kualitas infrastruktur fisik lingkungan kampung telah baik dan komunitas sosialnya terbentuk. *Ketiga*, kepemilikan lahan dengan *ngliyer* atau membeli hak sewa lahan dari orang lain. Peralihan kepemilikan hak sewa lahan dengan cara ini, berlangsung tanpa batas waktu. Masih belum diketahui pasti kapan terjadinya peralihan kepemilikan terbanyak, yang mempercepat kepadatan penduduk dan hunian kampung ini.

Temuan dan diskusi

Proses penghunian kampung Pringgondani yang dapat dilihat sebagai proses peralihan kepemilikan hak sewa lahan, dan proses kedatangan dan bermukimnya penduduk di kampung ini. Akan tetapi ada hal lain yang menarik untuk didiskusikan dalam proses ini, yaitu: factor yang mem-

pengaruhi terbentuknya kampung pinggir kota yang tidak kumuh. Meski terletak di pinggir sungai, dan semula bukan diperuntukkan bagi area permukiman, tumbuh secara organik dan berkepadatan tinggi, namun kemudian tidak tumbuh menjadi area permukiman *slum* apalagi *squatter*. Jika ditinjau dari pola perletakan rumah dari Judohusodo, maka termasuk dalam permukiman semi terencana.

Ada beberapa faktor yang mungkin mempengaruhi ketidak terbentuknya permukiman kumuh *slum* di kampung ini, yaitu: *Pertama*, status lahan sewa garap milik pemerintah desa (tanah kas desa) mungkin merupakan salah satu faktor penting. Menurut peraturan, tanah kas desa tidak boleh diperjual belikan atau dipindah tangankan. Ia hanya dapat dipindah tempatkan (tukar guling) dengan nilai yang setara. Jika pihak pemeritnah desa Condong Catur bermaksud memindah tempatkan lahan kas desa ini untuk tujuan tertentu, maka akan sangat sulit mencari penggantinya, karena beberapa alasan, yaitu: luas lahan, nilai dan harganya yang sulit dijangkau. Faktor inilah yang mungkin membuat penduduk merasa nyaman untuk tinggal dan membangun rumahnya. *Kedua*, perubahan peruntukan lahan, dari lahan pertanian menjadi lahan permukiman, dipandang tidak mengubah status lahan sebagai lahan sewa garap. Tujuan lahan sewa garap adalah agar penyewa dapat memanfaatkan lahan untuk tujuan produktif. Dari hasil pengolahan lahan tersebut, maka pemerintah desa berhak atas pembagian hasil dalam bentuk sewa lahan. Sebagaimana diungkapkan oleh penduduk yang bermukim pada tahun 1960-an, bahwa lahan di kampung ini bukanlah lahan pertanian produktif, sehingga pemanfaatan lahan untuk permukiman dan bisnis kos-kosan yang lebih produktif dipandang menguntungkan dan tidak menyalahi atauran. *Ketiga*, keterlibatan pemerintah dan pemerintah

Proses Penghunian Kampung Pringgondani (Ikhwanuddin)

desa dalam program pelebaran dan perkerasan jalan, jaringan listrik dan pembentukan lembaga informal kampung (RT dan RW) merupakan bentuk pengakuan keberadaan permukiman penduduk (legalisasi fungsi lahan). *Keempat*, swadaya masyarakat dalam menyediakan dan meningkatkan kualitas sarana dan prasarana kampung menciptakan permukiman di tepi sungai ini menjadi salah satu kampung kota yang tertata rapi, bersih dan layak huni. Inisiatif dan swadaya masyarakat ini, di sisi lain, menunjukkan makin kuatnya rasa aman dalam bermukim dan terbentuknya sistem sosial yang mapan di kampung ini.

KESIMPULAN

1. Proses terbentuknya kampung kota

Proses terbentuknya kampung Pringgondani ini, dapat dilihat melalui dua sudut pandang, yaitu:

Proses peralihan kepemilikan lahan sewa garap

Dalam hal ini dapat dikelompokkan atas dua tipe, yaitu: dengan keterlibatan pemerintah desa dan tanpa keterlibatan pemerintah desa. Keterlibatan pemerintah desa dalam pembentukan kampung ini dalam bentuk: pembuatan kapling-kapling, relokasi dan pemberian hak sewa lahan. Sedangkan yang tanpa keterlibatan

pemerintah desa adalah peralihan hak sewa lahan dengan *ngliyer* dan turun waris.

Proses kedatangan penduduk

Proses kedatangan ini dapat dikelompokkan atas dua jenis kedatangan, yaitu: secara langsung dan tak langsung. Yang datang secara langsung dengan cara: *ngliyer*, relokasi, mendapat hak sewa dari pemdes, dan karena kelahiran. Sedangkan yang tidak secara langsung adalah dengan cara: mengontrak rumah/kamar terlebih dahulu, ikut saudara/ famili, dan mengikuti orang tua.

2. Faktor-faktor yang mempengaruhi terbentuknya kampung kota yang tidak kumuh

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi terbentuknya kampung menjadi kampung kota pinggiran sungai yang tidak kumuh, yaitu:

- a) Status lahan, yaitu: tanah kas desa yang disewakan
- b) Kondisi lahan, sebagai lahan pertanian yang tidak produktif
- c) Permintaan pasar yang tinggi akan tempat kos-kosan
- d) Pengkuan pemerintah desa atas peruntukan lahan sebagai lahan permukiman
- e) Inisiatif dan swadaya masyarakat

DAFTAR PUSTAKA

- Dewi, Ratna (2002), *Analisis Sosio-spasial kawasan permukiman di pinggiran kota Yogyakarta*, tesis S2, UGM, Jogjakarta
- Syah, Ridwan (2001), *Struktur dan pola spasial kawasan Senggigi dan sekitarnya*, tesis S2, UGM, Jogjakarta
- Dea, Jusuf (1997), *Pemanfaatan ruang pada wilayah permukiman sepanjang sungai Code di kotamadya Yogyakarta*, tesis S2, UGM, Jogjakarta
- Danang (2001), *Evaluasi Permukiman kembali nelayan di kawasan TPI Lempasing kota Bandar Lampung*, tesis S2, UGM, Jogjakarta
- Apriani, N. I. (2003), *Persepsi masyarakat terhadap rencana program penataan permukiman tepian sungai Musi*, tesis S2, UGM, Jogjakarta
- Helmi, Indra (2001), *Karakteristik dan Tipologi perumahan kumuh di kota Batam*, tesis S2, UGM, Jogjakarta