

Izin Peruntukan Penggunaan Tanah sebagai Kendali Tata Ruang Di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 (Studi Tentang Pembangunan Apartemen)

Intan Nurmawati

Email: intannormawati@yahoo.com.

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji permasalahan mengenai: *pertama*, penerbitan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah sebagai kendali tata ruang untuk pembangunan apartemen di Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012? *Kedua*, penegakan hukum terhadap pembangunan apartemen yang tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 di bidang Tata Ruang? Apakah Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya di bidang Tata Ruang sudah efektif mengatur tentang pembangunan apartemen dan permasalahannya di Kabupaten Sleman? Penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif. Hasil dari penelitian ini, *pertama*: penerbitan izin peruntukan Penggunaan Tanah berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 sebenarnya sudah sesuai dengan rencana tata ruang tetapi jika pembangunan apartemen dikaitkan dengan faktor lain seperti cara pengalihan hak dengan pengikatan jual beli sebenarnya belum sesuai. *Kedua*, penegakan hukum dalam Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 lebih banyak menjabarkan tentang sanksi administrasi dimana dalam pelaksanaan maupun regulasinya tetap mengacu pada Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 dalam pelaksanaannya belum efektif mengatur tentang permasalahan pembangunan apartemen di Kabupaten Sleman, dimana Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 hanya mengatur tentang rencana tata ruang wilayah yang didalamnya terdapat zona tata ruang yang tidak secara detail memberikan kepastian suatu wilayah merupakan wilayah pemukiman, peresapan air atau wilayah peruntukan lainnya. Sedangkan peraturan lain yang berkaitan dengan pembangunan apartemen juga belum memadai seperti baru adanya aturan mengenai pertelaan dan akta pemisahan atas hak satuan rumah susun sedangkan aturan mengenai sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah susun sendiri belum ada payung hukumnya di Kabupaten Sleman.

Pendahuluan

Kabupaten Sleman merupakan salah satu kabupaten di Daerah Istimewa Yogyakarta yang mengalami kemajuan pemanfaatan ruang yang sangat pesat ditandai dengan berdirinya beberapa apartemen di Kabupaten Sleman, yang pada awalnya adalah solusi untuk hunian karena kepadatan penduduk dan keterbatasan lahan. Jadi dengan lahan terbatas tersebut tetap mendapat hunian yang layak dan sesuai standar seperti hunian rumah biasa.

Pembangunan apartemen dalam perkembangannya bukan lagi merupakan solusi keterbatasan lahan akan hunian, tetapi lebih karena memaksimalkan pemanfaatan ruang untuk berbagai kepentingan. Sebagian besar penghuni apartemen adalah orang dari kalangan menengah ke atas, yang penghuni maupun pemilik apartemen tersebut bukan karena tidak memiliki hunian tempat tinggal, tetapi karena untuk kepentingan komersial tertentu misalnya : untuk mendapat kepraktisan, fasilitas yang lengkap dan lebih memperhatikan privasi dalam sebuah hunian, atau juga bisa untuk tujuan investasi , yang kemudian hari akan dijual kembali kepada orang lain.

Kenyataan yang terjadi di lapangan sering terlihat bahwa pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan tata ruang suatu wilayah dan banyak dijumpai penolakan pembangunan apartemen dari warga sekitar . Sebagai contoh Pembangunan Apartemen Green Park di Dusun Babarsari, Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Sleman. Dikaitkan dengan masalah peresapan air dimana apartemen tersebut dibangun bersebelahan dengan sungai yang akan menimbulkan masalah dengan warga sekitar tersebut dibangun dikemudian hari, tetapi sepanjang IPT (izin Pemanfaatan Tanah), IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dan izin - izin lain yang berkaitan dengan apartemen diperoleh maka pembangunan bisa tetap berjalan.

Para pengembang (developer) apartemen dalam kenyataannya membangun apartemen sebelum izin pemanfaatan apartemen terbit, bahkan sebagian dari apartemen tersebut sudah dipasarkan dan terjual habis karena tingginya permintaan pasar tanpa memperhatikan aspek hukum, Apakah pertelaan dari apartemen tersebut sudah diproses (sudah atau belum) ? Apakah apartemen yang dibangun tersebut sesuai dengan aspek tata ruang suatu daerah ? Hal tersebut akan menimbulkan masalah dikemudian hari dimana izin pemanfaatan apartemen tidak keluar atau ditolak karena tidak sesuai dengan tata ruang dan apartemen tersebut belum ada pertelaannya pemisahan rumah susun (Peraturan Bupati Nomor 40 Tahun 2015 tentang Pengesahan pertelaan dan Akte Pemisahan Rumah Susun yang disahkan tanggal 15 Juli 2015).

Pemanfaatan ruang agar efektif dilakukan upaya pengendalian tata ruang melalui Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT), *Site plan* dan (IMB) Izin Mendirikan Bangunan. IPPT (Izin Peruntukan Penggunaan Tanah) merupakan izin awal dalam pemanfaatan lahan, kemudian *site plan*, dan IMB baru bisa diterbitkan setelah mendapatkan IPPT. Izin harus didapatkan masyarakat sebelum menggunakan lahan untuk berbagai kepentingan yang berdampak kepada struktur ekonomi, sosial, budaya, lingkungan dan sesuai dengan tata ruang sehingga IPPT menjadi tolok ukur bagi keberhasilan sebuah produk tata ruang ditinjau dari kesesuaian penggunaan lahan dengan rencana pemanfaatan ruang yang ada dalam rencana tata ruang tersebut.

IPPT (Izin Peruntukan Penggunaan Tanah) bisa didapatkan setelah melalui proses sosialisasi dengan warga sekitar dimana Apartemen tersebut akan dibangun, dengan sosialisasi diharapkan bahwa pembangunan yang akan dilaksanakan berdampak baik bagi warga sekitar dimana apartemen dibangun secara ekonomi meningkat pendapatan warga juga tidak berdampak terhadap lingkungan seperti adanya limbah, cadangan air yang menipis karena semua terpusat pada apartemen yang akan dibangun.

Pembangunan Apartemen Greenpark yang berada di Babarsari sebagai contohnya, berdasarkan informasi yang peneliti peroleh dari manager Apartemen Geen Park bahwa IPT (Izin Pemanfaatan Tanah) tersebut baru keluar sekitar bulan Juli 2015 tetapi Izin-izin lain yang berkaitan dengan pembangunan Apartemen yang memerlukan sosialisasi dengan warga sekitar seperti Izin Amdal sampai saat ini belum keluar padahal perumahan tersebut telah dipasarkan sekitar 8 (delapan) bulan atau sekitar bulan Februari 2015.¹

Kendala yang dihadapi dari pihak Apartemen karena kesulitan dalam penyiapan data, selain Izin Amdal ternyata izin lain seperti IMB (Izin Mendirikan Bangunan), SLF (Sertipikat Laik Fungsi) dan Pertelaan dari Apartemen tersebut belum keluar.

Pihak Apartemen beralasan bahwa izin-izin yang belum keluar seperti IMB, SLF dan Pertelaan akan diurus dan diproses sambil berjalan menunggu Izin Amdal perumahan tersebut keluar, padahal sejak di pasarkan Apartemen Green Park sudah hampir habis terjual tetapi izin-izin yang harusnya dimiliki apartemen tersebut belum keluar, bahkan ketika saya melihat dilokasi untuk Pembangunan Apartemen pun belum mencapai 20 Persen seperti yang berada di iklan brosur Apartemen Green Park Jogja tersebut.

¹ Wawancara, pada tanggal 17 September 2015 dengan Rahmat AH arifin, selaku manager Apartemen Green Park Jogja

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut: *pertama*, apakah penerbitan IPPT (Izin Peruntukan Penggunaan Tanah) sebagai kendali tata ruang untuk pembangunan apartemen di Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 di bidang Tata Ruang? *Kedua*, bagaimanakah penegakan hukum terhadap pembangunan apartemen yang tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 di bidang Tata Ruang?

Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk, *pertama*, mengetahui kesesuaian penerbitan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah sebagai kendali tata ruang di Kabupaten Sleman sudah dengan Perda Nomor 12 Tahun 2012 dibidang Tata Ruang. *Kedua*, mengetahui penegakan hukum terhadap pembangunan apartemen di Kabupaten Sleman yang tidak sesuai dengan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah.

Metode Penelitian

Obyek Penelitian adalah Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah sebagai kendali tata ruang di Kabupaten Sleman berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 (Studi tentang Pembangunan Apartemen) dan yang menjadi Subyek Penelitian adalah Pihak Dinas Tata Ruang Sleman, Bagian Hukum Pemda Sleman dan Developer. Sedangkan Analisis penelitian disajikan dalam bentuk deskriptif kemudian dianalisis dengan metode kualitatif, Penalaran yang digunakan dalam menganalisis data tersebut adalah penalaran induktif dimulai dengan mengemukakan pernyataan- pernyataan yang mempunyai ruang lingkup yang khas dan terbatas dalam menyusun argument yang diakhiri dengan pernyataan yang bersifat umum.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Tinjauan Umum Mengenai Peraturan Daerah Tata Ruang Di Kabupaten Sleman

1. Pengertian dan Ruang Lingkup Izin

Pendapat Sjachran Basah, izin adalah perbuatan hukum administrasi negara bersegi satu yang mengaplikasikan peraturan dalam hal konkerto berdasarkan persyaratan dan

prosedur sebagaimana diterapkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan,² Sedangkan Bagir Manan menyebutkan izin dalam arti luas berarti suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk memperbolehkan melakukan tindakan atau perbuatan tertentu yang secara umum dilarang.³

Kaitanya dengan penataan ruang dan Izin yang dikeluarkan dalam hal pemanfaatan tanah dengan dengan Izin peruntukan penggunaan tanah (IPPT) sebagai sarana pengendali pemanfaatan ruang belum sesuai tujuan bahwa setiap pemanfaatan ruang di Sleman harus sesuai dengan rencana tata ruang

Pemerintah dengan memberikan izin berarti memperkenankan orang untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang, seperti peruntukan tanah di Sleman untuk kawasan peresapan air atau lahan hijau dilarang untuk didirikan sebuah bangunan atau bahkan pemukiman atau bisa juga lahan yang peruntukannya hanya untuk tempat tinggal saja digunakan menjadi tempat usaha, dengan adanya izin maka suatu tanah peruntukannya bisa berubah fungsi untuk bisa dipergunakan berbagai kepentingan masyarakat.

2. Pengertian dan Ruang Lingkup Tata Ruang

Secara yuridis penataan ruang diatur dalam Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 yang digantikan dengan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan ruang.

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yang dimaksud tata ruang adalah wujud struktural ruang dan pola ruang. Yang dimaksud dengan wujud struktural ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk rona lingkungan, alam, lingkungan sosial, lingkungan buatan yang secara hirarkis berhubungan satu dengan yang lainnya, sedangkan pola pemanfaatan ruang meliputi pola lokasi, sebaran pemukiman tempat kerja, industri, pertanian serta pola penggunaan tanah perkotaan dan pedesaan.

Peraturan Daerah merupakan produk hukum hasil penetapan DPR untuk memberikan kekuatan hukum perencanaan tata ruang wilayah yang akan dibuat harus disahkan melalui Peraturan Daerah.

² Sjahan.Basah.. *Pencabutan Izin Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi*, makalah dalam Penataran Hukum Lingkungan di Fakultas Hukum Unair Surabaya, hlm 3.

³ Bagir Manan, *Ketentuan-ketentuan Mengenai Pengaturan Penyelenggaraan Hak Kemerdekaan berkumpul ditinjau dari Perpektif UUD 1945*, Jakarta hlm.8

Peraturan Daerah (Perda) Nomor 19 Tahun 2001 tentang Izin Peruntukan Penggunaan tanah (IPPT) dalam Pasal 2 diatur bahwa “Setiap orang pribadi atau badan yang menggunakan tanah untuk kegiatan pembangunan fisik dan keperluan lain yang berdampak pada struktur ekonomi, sosial budaya dan lingkungan wajib memperoleh Izin Peruntukan Penggunaan Tanah dari Bupati”. Kemudian dalam Pasal 3 diatur bahwa “Tanah yang dapat ditunjuk dalam Izin Peruntukan Penggunaan Tanah adalah tanah yang menurut rencana tata ruang yang berlaku diperuntukan bagi kegiatan pembangunan fisik dan atau keperluan lain yang berdampak pada struktur ekonomi, sosial, budaya dan lingkungan”.

Peraturan Daerah Nomor 19 Tahun 2001 yang mengatur tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah menjadi instrumen khusus bagi Pemerintah Daerah Sleman untuk mengatur ketentuan perizinan sedangkan Peraturan Daerah Nomor 12 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman digunakan untuk mengatur bahwa setiap izin yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam pembangunan sarana dan prasarana harus sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman yang ada dalam peraturan Daerah tersebut.

3. Rumah Susun

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang dimaksud Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah , terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama , benda bersama dan tanah bersama. Dengan demikian tidak semua gedung bertingkat bisa dikatakan rumah susun tetapi setiap rumah susun pasti adalah gedung yang bertingkat.

Dalam konteks Pembangunan Apartemen di wilayah Kabupaten Sleman melalui Pasal 6 Peraturan Bupati Nomor 40 Tahun 2015 tentang Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah susun, dijelaskan bahwa :

1. Proses jual beli sarusun (Satuan Rumah Susun) sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui perjanjian jual beli yang dibuat dalam bentuk akta notariil.
2. Perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :
 - a. Status kepemilikan tanah

- b. Kepemilikan IMB
- c. Ketertiban prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)
- e. Hal yang diperjanjikan

Berdasarkan Pasal 6 tersebut dengan demikian transaksi jual beli apartemen bisa dilakukan jika memenuhi syarat yang terdapat dalam pasal tersebut.

Penerbitan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah Sebagai Kendali Tata Ruang Untuk Pembangunan Apartemen di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 tentang Tata Ruang

Undang- Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menjadi dasar penataan ruang wilayah nasional, pelaksanaan pembangunan yang dilakukan baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah , harus sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Di Kabupaten Sleman sebagai upaya pengendalian pemanfaatan ruang dengan melalui izin , maka pemanfaatan, peruntukan dan penggunaan ruang suatu wilayah di perbolehkan , yang tentunya tetap berpegang pada rencana tata ruang wilayah Kabupaten Sleman.

Berdasarkan penelitian,⁴ apabila izin untuk melakukan kegiatan pembangunan tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Sleman maka izin yang diajukan tidak akan terbit , atau bisa juga secara peta tata ruang suatu daerah sebenarnyaizinkan untuk didirikan apartemen tetapi izin yang diajukan tetap ditolak dengan beberapa dasar pertimbangan seperti secara rencana tata ruang memenuhi atau masuk kawasan pemukiman atau perdagangan, dan usaha tetapi kurang adanya daya dukung dan daya tampung lahan . Semisal Kecamatan Depok berdasarkan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Sleman merupakan kawasan pemukiman , hampir sebagian besar pembangunan hotel dan apartemen ada di Kecamatan Depok , tetapi tidak semua izin diajukan akan diterbitkan atau diperoleh pengembang, karena adanya faktor daya dukung, seperti jalan minimal jalan harus memiliki keluasan di atas 6 meter , Hal ini untuk mengantisipasi apabila terjadi papasan kendaraan maka tidak memakan badan jalan, dan tidak mengganggu lingkungan sekitar yang dilalui penghuni apartemen. Besarnya Volume kendaraan yang keluar masuk wilayah apartemen setiap hari dikalikan berapa jumlah mobil dan kendaran yang keluar

⁴ Wawancara dengan ibu SWASTI IFFAHRINI dan SENDRI PRATAMA RENOAT selaku Sub Bagian Hukum Kantor Sekretaris Daerah Sleman., jam.11.30 , tanggal 22 Oktober 2015.

masuk lingkungan apartemen , memungkinkan untuk ditampung jalan yang dilewati atau tidak , jika berdasarkan kajian lalu lintas pada saat ijin diajukan maka tidak memenuhi persyaratan maka ijin tetap tidak bisa diterbitkan.

Dasar pertimbangan dari penerbitan izin di Kabupaten Sleman Kaitannya dengan pembangunan apartemen di Kabupaten Sleman berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah tidak bisa serta menjadi satu-satunya acuan dalam penerbitan izin yang diajukan karena dalam izin yang diajukan memerlukan rekomendasi dari dinas lain yang berkaitan, dalam pembangunan apartemen misalnya harus ada rekondasi dari Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Sleman mengenai Amdalnya, atau harus mempunyai izin pengambilan air dari Dinas Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta .

Dalam kasus pembangunan Apartemen Greenpark , penerbitan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 sebenarnya sudah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah , tetapi jika dikaitkan dengan faktor lain seperti cara pengalihan hak dengan pengikatan jual beli sebenarnya belum terpenuhi.

Pembelian rumah dengan Perjanjian Pengikatan Jual beli diatur dalam Pasal 42 Pasal 42 ayat 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dijelaskan bahwa harus adanya keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh bahwa yang dimaksud dengan keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen) adalah telah terbangunnya rumah paling sedikit 20% (duapuluh persen) dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan.

Kenyataan yang terjadi dapat dilihat dari data yang diambil di lokasi Pembangunan Apartemen Greenpark bahwa belum dilakukan pembangunan , dan unsur memenuhi sudah terbangun minimal 20% (duapuluh persen) seperti dalam pasal tersebut, hal lain yang belum terpenuhi adalah bukti kepemilikan atas Hak Milik Satuan Rumah Susun pun juga belum dimiliki oleh pengembang.dengan demikian sebenarnya dengan adanya perjanjian pengikatan jual beli tersebut sebenarnya belum memberikan kepastian hukum bagi konsumen.

4. Penegakan Hukum Terhadap Pembangunan Apartemen Yang Tidak Sesuai Dengan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 DI Bidang Tata Ruang

Sanksi dalam Perizinan dapat berupa sanksi administrasi, sanksi perdata dan sanksi pidana atau penjara.

Pengenaan sanksi izin di Kabupaten Sleman menurut Bapak Sendri⁵ melalui 3 tahapan :

1. Teguran secara tertulis dilakukan sebanyak 3 kali, jika teguran secara tertulis tidak dihiraukan maka langkah selanjutnya pengenaan sanksi administrasi melalui pengenaan denda administrasi , dan penarikan kembali izin.
2. Pembongkaran paksa bangunan yang sudah berdiri, jika benar dalam pelaksanaannya tidak sesuai dengan izin pada saat proses pengajuan.
3. Pidana penjara jika cara pertama dan kedua benar-benar tidak hiraukan.

Namun demikian dalam pelaksanaannya di Kabupaten Sleman yang lebih sering diterapkan adalah tahap yang pertama, sedangkan tahap kedua dan ketiga jarang sekali ditemui. Karena masing-masing pelaku usaha atau developer mempunyai kepentingan terkait izin untuk kegiatan selanjutnya sehingga dengan memakai teguran rata-rata langsung ditindak lanjuti oleh yang berkepentingan. Sedangkan pengaturann sanksi perdata tetap mengacu pada Peraturan Daerah Nomor 12 tahun 2012.

Berdasarkan wawancara dengan ibu Ratna wahyu ⁶ Rencana tata ruang wilayah belum bisa dijadikan acuan mengenai pemanfaatan ruang , hal yang terperinci tetap berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan ruang.

5. Efektifitas Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 Dan Peraturan Pelaksanaannya Di Bidang Tata Ruang Yang Mengatur Tentang Pembangunan Apartemen Dan Permasalahannya.

Kabupaten Sleman sebenarnya belum mempunyai Peraturan Daerah yang mengatur khusus tentang tata ruang, ⁷ selama ini regulasi mengacu melalui Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 yang merupakan Rencana Tata Ruang Wilayah Sleman , Dengan peraturan daerah tersebut pengkajian pemanfaatan ruang bisa dilakukan. Tetapi dalam pelaksanaan sering menjadi hambatan karena dalam peraturan daerah tersebut skala rencana ruang hanya 1: 25000 yang dirasa masih belum bisa memberikan kepastian apakah suatu daerah

⁵ WAWANCARA dengan SENDRI PRATAMA RENOAT, selaku Sub Bagian Hukum Kantor Kabupaten Sleman jam 11.30 pada tanggal 22 Oktober 2015.

⁶ Wawancara dengan Ibu RATNA WAHYU, Kasi Penataan ruang detail kabupaten Sleman . 06 November 2015.

⁷ Wawancara Ibu SWASTI IFFARINI, Sub Bagian Sekretaris Daerah sleman, 22 oktober 2015.

merupakan zona pemukiman, atau zona hijau, yang dapat dilakukan pembangunan sesuai peruntukannya.

Berkaitan dengan pembangunan rumah susun, Kabupaten Sleman sendiri belum mempunyai aturan tentang hal itu, baru pada tanggal 15 Juli 2015 melalui Peraturan Bupati Nomor 40 Tahun 2015 mengenai Pertelaan dan Akta Pemisahan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, sedangkan mengenai sertifikat hak milik atas satuan rumah susun belum ada payung hukumnya, jika ada masalah yang menjadi dasar tetap pada Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1986 tentang Rumah Susun.

Berdasarkan wawancara dengan Rahmat AH⁸ untuk mengatasi belum adanya aturan hukum mengenai hal tersebut maka selaku pihak developer memberikan solusi dengan ada pending atau cancel uang dalam pembayaran angsuran apartemen Greenpark di Kecamatan Depok, dimana dalam sistem pembayara untuk transaksi jual beli karena banyaknya permintaan walaupun izin belum sepenuhnya selesai tetapi penjualan hampir habis, pihak developer menerapkan sistem cash bertahap yaitu satu apartemen rata-rata dibayar dengan 36 kali angsuran, setiap angsuran dikenakan biaya Rp.10.000.000 dimulai dari tahun 2015 sampai 2017 pada saat serah terima bangunan beserta kepemilikannya. Sehingga nanti jika ternyata di pertengahan tahun 2017 aturan mengenai hak milik atas satuan rumah belum ada yang mengatur hal tersebut di Kabupaten Sleman maka konsumen cukup membayar sampai cicilan ke 30 sedangkan sisanya bisa dibayarkan ketika aturan mengenai hak milik atas satuan rumah susun sudah ada. Atau jika kemungkinan terburuk ternyata sampai batas waktu yang ditentukan ternyata belum juga aturan hukum yang mengatur tentang sertifikat hak milik satuan rumah susun maka Pihak developer bersedia mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh konsumen sesuai dengan kesepakatan diawal perjanjian pengikatan jual beli di buat.

Meskipun demikian Pihak developer optimis bahwa aturan tentang apartemen akan ada sebelum tahun 2017. Bahkan mengenai hak dan kewajiban serta konsekuensi jika nantinya tidak sesuai dengan yang di iklankan baik mengenai legalitas maupun bangunan yang ditawarkan. Pihak Developer telah membuat perjanjian jual beli yang dilegalisasi notaries yang di dalamnya lebih detail mengatur konsekuensi hukum masing-masing pihak

⁸ Wawancara dengan RAHMAT AH, manager Greenpark Apartemen, 24 nopember 2015 jam 11.30

Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 dalam pelaksanaannya belum efektif mengatur tentang permasalahan tentang pembangunan apartemen di Kabupaten Sleman, dimana Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 hanya mengatur tentang rencana tata ruang wilayah yang di dalamnya terdapat peta zona tata ruang yang tidak secara detail memberikan kepastian suatu wilayah merupakan wilayah pemukiman, peresapan air , atau wilayah peruntukan lainnya. Sedangkan Peraturan lain yang berkaitan berkaitan dengan pembangunan apartemen juga belum memadai seperti baru adanya aturan mengenai Pertelaan dan Akta Pemisahan Atas Hak Satuan Rumah Susun saja sedangkan aturan mengenai Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sendiri belum ada payung hukumnya di Kabupaten Sleman. Kemudian aturan mengenai perhimpunan penghuni atau pengelolaan di Kabupaten Sendiri belum ada aturan khusus yang mengatur tentang hal tersebut, dimana dapat menimbulkan permasalahan di kemudian hari jika Hak Guna Bangunan atas apartemen Greepark Habis, dimana sebagian pemilik dari rumah susun tidak semua tinggal di Propinsi Daerah Istimewa untuk mengumpulkan setiap pemilik apartemen tersebut. Dalam pelaksanaannya secara umum jika menimbulkan masalah tetap kembali pada Undang-undang tentang rumah susun karena di Sleman sendiri belum ada aturan khusus yang mengatur tentang hal tersebut.

Penutup

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa, *pertama*, penerbitan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah sebagai kendali tata ruang untuk pembangunan apartemen di Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 tentang Tata Ruang tetapi jika dikaitkan dengan izin lain yang berkaitan dengan pembangunan apartemen maka Izin Peruntukan Penggunaan Tanah bukan merupakan satu-satunya yang digunakan sebagai sarana pengendali tata ruang karena tanpa adanya izin lain yang berkaitan seperti adanya Amdal (analisis mengenai dampak lingkungan) tidak diperoleh izinnnya meskipun izin pemanfaatan tanah terbit yang merupakan salah satu bagian dari Izin Peruntukan Penggunaan Tanah maka pembangunan apartemen tidak bisa dilanjutkan. *Kedua*, penegakan hukum terhadap penerbitan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah yang tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 dapat berupa sanksi administratif, sanksi perdata, dan sanksi pidana. Di Kabupaten Sleman dalam pelaksanaan lebih sering diterapkan sanksi administratif yang berupa teguran tertulis , karena izin yang diajukan berkaitan dengan kepentingan developer maka dengan adanya sanksi teguran tertulis rata-rata sudah ditindak lanjuti oleh pihak yang mengajukan izin, sedangkan sanksi

perdata dan sanksi Pidana diterapkan jika sanksi administratif benar-benar tidak hiraukan oleh pihak yang mengajukan izin. Adapun peneliti menyarankan, *pertama*, hendaknya penerbitan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah bisa digunakan sebagai kendali tata ruang di Kabupaten Sleman, jika memang izin lain yang berkaitan dengan pembangunan apartemen tidak dapat terbit maka sebaiknya izin peruntukan penggunaan tanah yang merupakan awal atau sebagai acuan izin-izin lain yang berkaitan dengan pembangunan apartemen seharusnya dari awal tidak dikeluarkan izin tersebut. *Kedua*, hendaknya penegakan hukum terhadap penerbitan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah yang tidak sesuai dengan Peraturan daerah Nomor 12 Tahun 2012 tentang rencana tata ruang wilayah Kabupaten Sleman tidak hanya diterapkan sanksi administrasi tetapi sanksi perdata maupun pidana juga harus diterapkan sehingga pembangunan yang dilakukan di Kabupaten Sleman sesuai dengan pengajuan izin. *Ketiga*, hendaknya di Kabupaten Sleman mempunyai Peraturan Daerah yang mengatur khusus mengenai tata ruang dimana dalam peraturan daerah tersebut diatur atau terdapat peta yang memuat secara detail tentang peruntukan tanah suatu wilayah dan harus ada aturan atau Payung hukum yang mengatur khusus tentang sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta perhimpunan penghuni rumah susun ditengah-tengah pembangunan apartemen di Kabupaten Sleman yang semakin banyak sehingga bisa memberikan kepastian hukum kepada masyarakat.

Daftar Pusaka

- Bagir Manan, *Ketentuan-ketentuan mengenai pengaturan penyelenggaraan Hak Kemerdekaan berkumpul ditinjau dari Perpektif UUD 1945*, Armico, Bandung, 1987.
- Bahsan Mustafa, *Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Jilid I, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, 2005.
- Daud Silalahi, *AMDAL dalam Sistem Hukum Lingkungan di Indonesia (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup)*, Mandar Maju, Bandung, 1995.
- Djayadinata Yohara, *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*, ITB Bandung, 1999.
- Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA UUPR-UUPL*, PT Raja Grafindo Persada, 2008.

- Hans Kelsen, *Teori Hukum Tentang Hukum dan Negara*, Nusamedia dan Nuansa, Bandung, 2006.
- Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Bayumedia Publishing, 2004.
- Indroharto, *Usaha Memahami Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Buku I, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993.
- Kwantjik Shaleh, *Hak anda atas tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997.
- JM. Van Bemmelen, *Het Materiele Strafrecht Algemeen Deel*, Diterjemahkan oleh Hasan, *Hukum Pidana I Hukum Pidana Material Bagian Umum*, Bina Cipta, Cetakan Pertama, 1984.
- M. Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa*, Citra Aditya, Bandung, 1997.
- Mimi Roesmidi Akis dan Imam Koeswahyono, *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Agraria*, SetaraPress, Malang, 2010.
- Philipus M. Hadjon dan kawan-kawan, *Hubungan Rencana dan Izin pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1994.
- Nata Saputra, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: rajawali, 1998.
- R, Subekti, *hukum Perjanjian*, Internusa, Jakarta, 1998.
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Satjipto Raharjo, *Masalah Penegakan Hukum suatu Tujuan Sosiologis*, Sinar Baru, Bandung, Tt.
- Sjahan Basah, *Pencabutan izin salah satu sanksi Hukum Administrasi makalah dan Penataran Hukum Lingkungan di Fakultas Hukum Unair Surabaya*.
- Sondang P Siagian, *Filsafat administrasi*, Jakarta: Gunung Agung, 1986.
- Syahrul ahmud, *Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia, Asas Subsidiaritas dan Asas Precautionary dalam Penegakan Hukum Pidana Lingkungan*, Mandar Maju, Bandung, 2007.
- ST Munadjat Danusaputo, *Hukum Lingkungan Buku V: Sistem Hukum Pencemaran*, Binacipta, Bandung, 1985.
- Sukandi Husni, *Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Wiryo R Projodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju, Bandung.

Lukman Markus, *Eksistensi Peraturan Kebijaksanaan dalam bidang perencanaan dan pelaksanaan Rencana Pembangunan di Daerah serta Dampaknya terhadap Pembangunan Materi Hukum Tertulis Nasional, Disertasi, Universitas Padjajaran, Bandung, 1996*

Aca Sugandy, *Penataan Ruang Wilayah Nasional, Dalam mewujudkan pembangunan berkelanjutan berwawasan hukum lingkungan, Jurnal Hukum Lingkungan, 1994.*

Mas Achmad Santoso, *Ecologically, Sustainable Development in Indonesia Law, Indonesian Journal of Environment Law (ICEI), 1997.*

Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

Undang-undang Nomor 1. Tahun 2011 tentang Pemukiman dan perumahan

Peraturan daerah Nomor 9 tahun 2001 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah

Peraturan Daerah Nomor 12 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman

Peraturan Bupati Nomor 40 Tahun 2015 tentang pertelaan dan akte pemisahan hak milik atas satuan rumah susun.