



**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBANGUNAN APARTEMEN
UTTARA YOGYAKARTA DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG
NOMOR 32 TAHUN 2009 TENTANG PERLINDUNGAN DAN
PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP**

Amarendra S.*, Aminah, R. Suharto

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

E-mail : amarendrasyantikaratna@yahoo.com

Abstrak

Rumah tinggal merupakan salah satu kebutuhan terpenting manusia. Apartemen atau rumah susun menjadi jalan keluar bagi kepadatan penduduk yang sangat tinggi yang tidak sebanding dengan luasan lahan yang tersedia. Pembangunan Apartemen Utara di Yogyakarta tidak disetujui oleh warga Karangwuni karena ketakutan akan dampak-dampak yang terjadi selama pembangunan apartemen maupun saat apartemen telah berdiri. Kasus penolakan tersebut akan ditinjau dengan menggunakan instrumen yuridis Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Kata kunci : Pembangunan Apartemen, Apartemen Utara Yogyakarta, Kewajiban Hukum Lingkungan

Abstract

A residence is one of the most important thing of human needs. Apartments or flats become a way out for very high population density that can't compare with available land area. The project of Utara Apartment at Yogyakarta are rejected by the Karangwuni resident around the apartment project because they afraid about impacts that will be occur during the construction nor when it established. This case will be reviewed by the number 32 year 2009 regulation about environment protection and management.

Keywords : The contruction of apartment, Utara Apartment at Yogyakarta, Environmental legal liability

I. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan salah satu Negara dengan penduduk terbanyak di dunia. Menurut hasil sensus penduduk yang dilakukan pada bulan Mei hingga Juni tahun 2010, penduduk Indonesia ada sebanyak 237.556.363 jiwa, dari sekian banyak pulau yang ada di Indonesia, Pulau Jawa merupakan pulau dengan penduduk terbanyak yaitu mencapai 57.49% dari total penduduk yang ada di Indonesia, dan kepadatan

penduduk yang ada di Pulau Jawa mencapai 1.227 jiwa/km².

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia yang mempunyai peranan yang sangat strategis sebagai tempat dimana watak dan kepribadian bangsa terbentuk. Bagi bangsa Indonesia, rumah merupakan hak konstitusional dan tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945, dimana setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan



mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Laju pertumbuhan penduduk yang begitu pesat mengakibatkan kebutuhan akan perumahan dan pemukiman juga meningkat, dan peningkatan tersebut tidak sebanding dengan luasan lahan yang tersedia. sebagai alternatif pemecahan masalah perumahan dan pemukiman maka pembangunan perumahan di daerah padat atau perkotaan mulai mengarah pada pembangunan perumahan secara vertikal atau struktur bertingkat yang dikenal dengan istilah rumah susun, kondominium, ataupun apartemen.

Landasan hukum yang mengatur penyelenggaraan pembangunan rumah susun di Indonesia adalah Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah susun yang telah diperbaharui dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Undang-undang ini dilatar belakangi oleh suatu pemikiran bahwa pembangunan perumahan, khususnya rumah susun tidak hanya meliputi pembangunan fisik saja, tetapi harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan fasilitas sosial untuk mencapai tingkat pemukiman yang fungsional guna menunjang kehidupan manusia.

Kehadiran rumah tinggal vertikal ini kian marak di kota-kota besar di Indonesia, bahkan saat pembangunan rumah susun mulai marak pula di kota-kota yang mulai berkembang seperti di Yogyakarta. Pada umumnya rumah susun atau apartemen berlokasi di tengah kota dan lokasinya berdekatan dengan

kantor, pusat perbelanjaan, sekolah, rumah sakit, taman bermain, dan fasilitas pendukung lainnya. Dengan lokasi yang strategis, banyak hal positif yang diperoleh penghuni misalnya terhindar dari masalah kemacetan lalu lintas, menghemat waktu untuk mencapai lokasi kerja atau sekolah, dan dapat pula menghemat bahan bakar, dan lain-lain. Alasan tersebut tidak lain untuk melakukan efisiensi biaya hidup.

Apartemen marak dibangun untuk memenuhi kebutuhan pasar, yaitu penduduk yang ingin tinggal di perkotaan, sedangkan harga tanah di perkotaan sangat tinggi, dengan demikian muncul pemikiran untuk meningkatkan efisiensi biaya hidup dengan cara bertempat tinggal di apartemen atau rumah susun.

Dalam pembangunan rumah susun atau apartemen harus memenuhi persyaratan administratif, persyaratan teknis, dan persyaratan ekologis. Yang dimaksud dengan persyaratan administratif adalah perizinan yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan pembangunan rumah susun, selanjutnya yang dimaksud dengan persyaratan teknis adalah persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan, dan yang dimaksud dengan persyaratan ekologis adalah persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun.



Tidak dapat dipungkiri bahwa dalam setiap pembangunan pasti akan menimbulkan dampak bagi manusia maupun lingkungan di sekitarnya. Warga Karangwuni menolak pembangunan Apartemen Utara karena ketakutan mereka akan kerusakan lingkungan yang ditimbulkan pasca pembangunan apartemen. Warga mengkhawatirkan akan kerusakan ekologis yang berdampak pada aspek ketersediaan air bagi warga, pembuangan limbah, banjir yang semakin parah. warga mengkhawatirkan hal-hal tersebut diatas mengingat rencana pembangunan apartemen 19 lantai ini tentu akan memaksimalkan ruang secara horizontal dan vertikal, serta sumur sedalam 60 meter.¹

Hal yang ditakutkan warga adalah kerusakan ekologis yang sangat sulit diperbaiki jika sudah terjadi dampaknya. Mereka berusaha menolak pembangunan apartemen karena kesadaran mereka untuk lebih baik mencegah kerusakan daripada memperbaiki. kerusakan lingkungan sebagai akibat dari proses pembangunan ini diprediksi akan terus berlanjut. Permasalahan yang dialami oleh warga Karangwuni, Caturtunggal, Depok, Sleman yang melangsungkan protes terhadap suatu pembangunan apartemen di sekitar lokasi tempat bermukimnya.

Dilatarbelakangi dengan permasalahan diatas maka penulis ingin meninjau permasalahan dengan

menggunakan instrumen yuridis yaitu Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Dari uraian di atas maka permasalahan yang dapat disusun antara lain:

1. Apakah pelaku usaha dalam hal pembangunan Apartemen Utara The Icon Yogyakarta sudah memenuhi kewajiban hukum sesuai yang ditentukan dalam Undang-undang?
2. Bagaimanakah penyelesaian sengketa antara warga Karangwuni dengan PT. Bukit Alam Permata selaku pihak pembangun Apartemen Utara?

II. METODE

Penelitian, dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *research*, pada hakikatnya merupakan sebuah upaya pencarian. Lewat pencarian (*research*) orang mencari (*search*) temuan-temuan baru, berupa pengetahuan yang benar (*truth, true, knowledge*), yang dapat dipakai untuk memecahkan suatu masalah.²

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan, oleh karena penelitian bertujuan untuk

¹

www.academia.edu/8199416/Konflik_Pembangunan_Apartemen_Utara_di_Sleman_DI_Yogyakarta ,diakses jam 22.02 WIB, tanggal 11 Januari 2016.

² Syamsudin, M. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007. hlm. 1



mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.³

Penelitian menggunakan suatu metodologi penelitian agar penelitian dapat berjalan lebih rinci, terarah, dan sistematis sehingga data yang diperoleh dalam penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dan tidak menyimpang dari pokok-pokok permasalahan yang telah dirumuskan.

Penelitian atau riset dilakukan dengan menggunakan metode ilmiah yang disebut dengan metodologi penelitian. Dengan metode akan terlihat jelas bagaimana suatu penelitian itu dilakukan. Metode penelitian dalam penulisan hukum ini terdiri dari: Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Metode Pengumpulan Data, dan Metode Analisis Data.

A. Metode Pendekatan

Penulisan karya ilmiah ini menggunakan metode yuridis empiris. Yuridis adalah pendekatan aturan-aturan hukum yang berhubungan dengan perbuatan hukum, sedangkan empiris berasal dari kata *empirical* yang berarti bersifat nyata, maka pendekatan empiris dimaksudkan sebagai usaha

untuk mendekati masalah yang diteliti sesuai dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan yang ada di dalam masyarakat.⁴ Berarti pengertian dari pendekatan yuridis empiris itu sendiri adalah suatu pendekatan yang mengacu pada peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya yang bersifat sekunder. Hal ini mempunyai tujuan untuk melihat bagaimana penerapan atau pelaksanaannya melalui suatu penelitian di lapangan dengan pengamatan langsung dan wawancara, agar diperoleh kejelasan mengenai hal yang diteliti.

B. Spesifikasi Penelitian

Pada penulisan hukum ini, penulis menggunakan *deskriptif analitis* dimana penulis akan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan diatas.

C. Sumber dan Jenis Data

Dalam proses penelitian yang akan penulis lakukan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris menggunakan data-data, maupun berita-berita yang sifatnya faktual yang benar terjadi di dalam masyarakat sehingga data yang diperoleh bersifat kualitatif. Bahan hukum yang digunakan

³ Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1942, hlm. 2

⁴ Soemitro, Ronny Hanitijio, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1995, hlm. 34



untuk mengkaji data empiris tersebut meliputi data primer, dan data sekunder.

1. Data primer, yang dalam hal ini adalah berita yang diperoleh langsung dari lapangan, yang berupa wawancara pada sejumlah responden mengingat dalam penelitian ini merupakan fakta yang benar terjadi dalam masyarakat yaitu Warga Karangwuni, Caturtunggal, Depok, Sleman.

2. Data sekunder, yaitu adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka, antara lain:

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, yang terdiri dari:

- Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup
- Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan

- Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 05 Tahun 2012 tentang Jenis Rencana Usaha dan / atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup

b. Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa buku-buku, majalah-majalah hukum, dan hasil karangan ilmiah yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang akan dibahas, khususnya tentang pembangunan apartemen.

D. Teknik Pengumpulan Data

Data dalam penelitian ini diperoleh melalui studi lapangan untuk mendapatkan data secara langsung, dengan cara melakukan wawancara. Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi langsung pada yang diwawancarai. Wawancara merupakan proses interaksi dan komunikasi.⁵ Keterangan-keterangan yang diperoleh dari responden pada saat wawancara kemudian yang akan dikaji dalam penulisan hukum.

E. Metode Analisis Data

⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, Op Cit, hlm 57



Pada penelitian ini, penulis menggunakan analisis kualitatif. Berbagai data yang telah didapatkan melalui wawancara dengan beberapa responden kemudian diolah melalui analisis dengan maksud memberikan gambaran yang mendalam mengenai tema ini.

F. Penyajian Data

Data yang telah dikumpulkan baik melalui data primer maupun data sekunder akan digabungkan untuk diolah lebih lanjut. Dalam proses ini akan diadakan editing, yaitu kegiatan memeriksa atau meneliti data yang telah diperoleh untuk menjamin apakah sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai kenyataan. Data disempurnakan dengan pemeriksaan, pembetulan, dan penambahan untuk mencapai kelengkapan dan untuk mencapai hasil yang dapat dipertanggungjawabkan yang kemudian disajikan dalam bentuk laporan tertulis, yaitu dalam bentuk skripsi yang merupakan perumusan, kesimpulan, dan lampiran.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. HASIL PENELITIAN

1. Gambaran Umum

Mengenai PT. Bukit Alam Permata

PT. Bukit Alam Permata merupakan pengembang nasional yang mengemban misi untuk mewujudkan produk properti dengan menggabungkan

konsep hunian arsitektur eksklusif dalam balutan karya seni yang menjadi legacy bagi pemiliknya.

Apartemen Utara The Icon adalah hunian modern yang berlokasi strategis di Jalan Kaliurang, yang tak jauh dari kompleks Universitas Gajah Mada yang merupakan jantung pendidikan di kota Yogyakarta. Akses mudah ke pusat kota dan akses langsung menuju Bandara Adisucipto melalui Jalan Ringroad Utara menjadikan hunian ini pilihan tepat untuk gaya hidup urban yang dinamis.⁶

Apartemen Utara terletak di Jalan Kaliurang Km 5,5 pada awalnya merupakan tanah pribadi milik Edhi Sunarso, seorang perupa kawakan yang menciptakan patung pancoran. Apartemen yang memiliki *tagline* "The Icon" ini direncanakan akan memiliki 19 lantai dengan *sky pool* pada puncak bangunan. Ada dua tipe ruangan yang ditawarkan, yaitu ruangan menghadap hiruk pikuk kota (*city view*) dan yang menghadap ke asrinya gunung merapi (*mountain view*). Sampai pada akhir bulan Juni 2014, penjualan apartemen sudah melebihi angka 30% dari total ruang apartemen. Harga paling murah dari sebuah ruangan apartemen ini adalah Rp 750.000.000,00. Pembangunan apartemen ini dimulai Desember 2014 dan

⁶ *Ibid.*



diperkirakan selesai 24 bulan kemudian

Apartemen Utara The Icon akan didirikan di lahan seluas 1.660 meter persegi dengan luas bangunan 9.661,2 meter persegi. Menurut keterangan responden perwakilan pihak PT. Bukit Alam Permata mengatakan bahwa Apartemen Utara akan dibangun vertikal 15 lantai. Pihak perwakilan PT. Bukit Alam Permata meniadakan beberapa nomor yang dianggap tidak baik.

2. Sengketa Penolakan Warga Dusun Karangwuni Terhadap Pembangunan Apartemen Utara

Dusun Karangwuni merupakan salah satu padukuhan yang berada di Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Dusun Karangwuni dipimpin oleh seorang kepala Dusun yaitu Drs. Sarwiyono. Dusun Karangwuni terletak di bagian Utara Desa Caturtunggal yang meliputi Jalan Kaliurang yang merupakan salah satu dari beberapa akses utama dari luar kota menuju kota Yogyakarta. Hal tersebut menyebabkan banyak tempat usaha yang menjadikan wilayah Dusun Karangwuni sebagai daerah yang strategis untuk menjalankan usahanya.

Sebagian warga masyarakat yang menolak banyak yang berasal dari

wilayah yang sangat dekat dengan lokasi pembangunan Apartemen Utara. Warga menolak dengan pertimbangan-pertimbangan tertentu. Pertimbangan tersebut meliputi beberapa dampak yaitu ketersediaan air, pembuangan limbah, dan banjir yang semakin parah.

Warga yang menolak pembangunan apartemen menamakan dirinya dengan Paguyuban Warga Karangwuni Tolak Apartemen Utara atau yang disingkat PWKTAU. Mereka menolak karena mereka merasakan dampak secara langsung yang akan ditimbulkan dari pembangunan apartemen tersebut.

Paguyuban ini berusaha untuk menghentikan pembangunan apartemen yang dibangun ditengah-tengah pemukiman warga, sehingga mereka dapat kembali merasakan keamanan dan kenyamanan bermukim di Dusun Karangwuni.

a. Sejarah Penolakan Pembangunan Apartemen Utara The Icon

Penolakan atas pembangunan Apartemen Utara The Icon diawali dengan kekhawatiran warga yang berada di sekitar lokasi apartemen mengenai dampak lingkungan yang akan ditimbulkan seiring dibangunnya apartemen tersebut. Hal yang menjadi kekhawatiran warga meliputi ketersediaan air,



pembuangan limbah, dan banjir yang semakin parah.

Mengenai ketersediaan air, warga khawatir akan mengeringnya sumur mereka. Sumur apartemen sedalam 60 meter secara penalaran air akan mengalir dari permukaan yang tinggi ke permukaan yang lebih rendah. Sumur warga yang hanya berkisar 10 meter di sekitar lokasi apartemen secara akal sehat pasti akan mengering karena air akan mengalir ke arah yg lebih rendah.⁷

Ketakutan lain yaitu akibat keringnya sumur warga disekitar lokasi Fave Hotel di lokasi lain di Yogyakarta menyebabkan warga Karangwuni menolak pembangunan apartemen Utara.

Dalam sosialisasi yang pertama, pihak PT. Bukit Alam Permata mengundang warga dengan undangan yang menyatakan akan diadakan sosialisasi pembangunan kost eksklusif. Sosialisasi tersebut diadakan pada tanggal 25 Oktober 2013. Warga datang ke sosialisasi tersebut dan mengetahui bahwa lokasi akan dialihfungsikan menjadi sebuah apartemen komersial. Namun menurut keterangan responden, warga yang diundang dalam sosialisasi adalah warga yang pemukimannya berjauhan dengan lokasi akan didirikan Apartemen Utara, sehingga

warga yang hadir pada saat itu menyatakan setuju.

Warga masyarakat yang pemukimannya berjarak sangat dekat apartemen kemudian mengadakan rapat internal untuk membahas sosialisasi pembangunan rumah kos eksklusif yang kemudian menjadi sosialisasi pembangunan apartemen. Hasil dari pertemuan internal adalah bahwa warga Ring-1 yang terdekat dengan lokasi rencana pembangunan tidak setuju berdirinya bangunan apartemen dan kondotel. Pada tanggal 18 Desember 2013 diadakan kembali sosialisasi yang kedua yang diadakan oleh PT. Bukit Alam Permata di Balai Padukuhan Karangwuni. Dalam sosialisasi yang kedua ini warga kembali diundang dan menyatakan tidak setuju atas pembangunan Apartemen Utara.

Warga yang berada pada Ring-1 mengatakan bahwa sebenarnya mereka tidak terlalu mempermasalahkan apabila bangunan yang dibangun bukanlah apartemen tetapi hotel dengan syarat hanya setinggi enam lantai saja. Namun karena bangunan yang akan dibangun adalah apartemen dengan unit yang berjumlah ratusan dan akan dihuni setiap saat dapat menyebabkan dampak-dampak yang dikhawatirkan oleh warga seperti ketersediaan air bagi warga, pembuangan limbah, dan banjir yang semakin parah, maka

⁷ *Ibid.*



warga menolak pembangunan apartemen tersebut.

Ketakutan warga mengenai ketersediaan air yang akan mengering pada saat ini telah dirasakan oleh para warga yang tinggal disekitar lokasi pembangunan apartemen. Air mereka yang tidak pernah habis sebelum pembangunan apartemen Utara, saat ini warga telah menyuntik sumurnya sebanyak dua kali untuk mendapatkan air dari sumur mereka.⁸

Dalam hal keamanan dan kenyamanan, warga yang tempat tinggalnya sangat dekat dengan lokasi pembangunan apartemen merasa resah karena selama proses pembangunan berlangsung telah beberapa kali benda-benda material jatuh menimpa rumah warga sehingga rumah warga rusak di bagian yang tertimpa material. Hal tersebut mengancam keselamatan jiwa warga sekitar lokasi apartemen, sehingga mendorong para warga untuk menolak pembangunan apartemen Utara.

Dampak lain seperti ketersediaan air, pembuangan limbah, dan banjir yang semakin parah menambah ketidakpercayaan warga akan pembangunan apartemen tersebut.

Dilatar belakangi oleh permasalahan-permasalahan

tersebut, warga yang menolak pembangunan Apartemen Utara dan yang bermukim disekitar lokasi apartemen atau berada di Ring-1 berinisiatif membentuk sebuah paguyuban yang dinamakan Paguyuban Warga Karangwuni Tolak Apartemen Utara (PWKTAU).

b. Pembangunan Apartemen Utara

- 1) 25 Oktober 2013 Warga diundang sosialisasi pembangunan kos eksklusif. Warga setuju, karena yang diundang sosialisasi tersebut adalah warga yang rumahnya jauh dari lokasi pembangunan apartemen.
- 2) 1 November 2013 warga yg rumahnya berada disekitar lokasi apartemen rapat untuk membahas sosialisasi pembangunan rumah kos eksklusif yang kemudian menjadi sosialisasi pembangunan apartemen. Hasil dari pertemuan internal adalah terdekot dengan lokasi rencana pembangunan tidak setuju dengan pembangunan apartemen.
- 3) 18 Desember 2013 diadakan kembali sosialisasi yang kedua yang diadakan oleh PT. Bukit Alam Permata di Balai Padukuhan Karangwuni. Warga tidak setuju.

⁸ Diperoleh berdasarkan hasil wawancara kepada pihak PWKTAU, yang dilakukan pada Sabtu 23 Januari 2016



- 4) Pada bulan November 2013 setelah mereka mengajukan petisi karena mengetahui pembangunan apartemen yang akan didirikan di lokasi sekitar tempat tinggal mereka.
- 5) 28 November 2014 PT. Bukit Alam Permata telah dilengkapi dengan UKL-UPL (Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup). UKL-UPL. Pada saat itulah dilakukan *ground breaking* atau mulai pembangunan Apartemen Utara oleh PT. Bukit Alam Permata.⁹
- 6) 23 Desember 2014 dilakukan aksi demo di lokasi Apartemen Utara. Aksi demo dilakukan untuk menolak pembangunan Apartemen Utara.
- 7) 15 Juli 2015 PT. BAP mendapatkan izin lingkungan.

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 disebutkan mengenai Kewajiban Pelaku Usaha yaitu:
 - 1) Setiap usaha dan / atau kegiatan yang wajib memiliki Amdal atau UKL-UPL wajib memiliki Izin Lingkungan.
 - 2) Izin Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh melalui tahapan kegiatan yang meliputi:
 - a. Penyusunan Amdal dan UKL-UPL
 - b. Penilaian Amdal dan pemeriksaan UKL-UPL
 - c. Permohonan dan penerbitan Izin Lingkungan
 - Warga telah menyuntik sumur sebanyak dua kali setelah apartemen dibangun.
 - Material pembangunan apartemen jatuh ke rumah-rumah warga, seperti semen, besi, dan lain-lain.
 - Warga tidak lagi mendapat sinar matahari langsung akibat tertutup bangunan apartemen.
 - Jam kerja buruh pembangunan apartemen yang tidak sesuai jam kerja menimbulkan polusi suara.
 - Polusi udara akibat pembangunan yang mengakibatkan debu-debu halus.

⁹ Diperoleh berdasarkan hasil wawancara kepada pimpinan marketing PT. Bukit Alam Permata, yang dilakukan pada Sabtu 23 Januari 2016, pukul 10.30 WIB.



B. PEMBAHASAN

1. Kewajiban Hukum PT.

Bukit Alam Permata Selaku Pihak Pembangun Apartemen Utara

Mengenai peraturan yang akan digunakan untuk mengkaji penelitian dan penulisan hukum ini akan digunakan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan, dan Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 05 Tahun 2012 tentang Jenis Rencana Usaha dan / atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Amdal. Namun dengan data yang diperoleh maka perlu digunakan berbagai bahan hukum lain yang menunjang obyektifitas penelitian dan penulisan hukum ini.

Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup dalam pasal 1 angka 35 dan 36 menyatakan bahwa:

Pasal 1 angka 35

“ Izin lingkungan adalah izin yang diberikan kepada setiap orang yang melakukan usaha dan / atau kegiatan yang wajib amdal atau UKL-UPL dalam rangka perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup sebagai prasyarat untuk memperoleh izin usaha dan / atau kegiatan. “

Pasal 1 angka 36

“ Izin usaha dan / atau kegiatan adalah izin yang diterbitkan oleh instansi teknis untuk melakukan usaha dan / atau kegiatan.”

Seperti yang disebutkan diatas maka setiap izin usaha dan / atau kegiatan diperlukan izin lingkungan sebagai salah satu syarat yang memuat dokumen amdal atau rekomendasi UKL-UPL.

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tercantum beberapa syarat yang menjadi kewajiban hukum pihak yang membangun rumah susun atau apartemen. Syarat tersebut tercantum dalam Pasal 24, yaitu:

Pasal 24

Dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus memenuhi ketentuan administratif yang meliputi:

- a. Persyaratan administratif;
- b. Persyaratan teknis; dan
- c. Persyaratan ekologis.

Persyaratan administratif yang harus dipenuhi pelaku pembangunan yang dimaksud dalam Pasal 24 huruf a yaitu:

Pasal 28

- a. Status hak atas tanah; dan
- b. Izin mendirikan bangunan (IMB).

Persyaratan teknis yang harus dipenuhi pelaku pembangunan yang



dimaksud dalam Pasal 24 huruf b yaitu:

Pasal 35

Persyaratan teknis pembangunan rumah susun terdiri atas:

- a. Tata bangunan yang meliputi persyaratanperuntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan; dan
- b. Keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Persyaratan ekologis yang harus dipenuhi pelaku pembangunan yang dimaksud dalam Pasal 24 huruf c yaitu:

Pasal 37

Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.

Pasal 38

Pembangunan rumah susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi dengan persyaratan analisis dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selaku pihak pembangun Apartemen Utara The Icon, PT. Bukit Alam Permata telah mendapatkan beberapa izin yang diperlukan sebagai syarat izin usaha untuk membangun sebuah apartemen di wilayah Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten

Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Izin-izin yang telah diperoleh PT. Bukit Alam Permata yaitu:

- a. Surat Ijin Pemanfaatan Tanah (IPT), Nomor: 55. IPT/ Kep. KDH/ A/ 2014, tanggal 26 Maret 2014 yang dikeluarkan oleh Bupati Sleman SRI PURNOMO.
- b. Surat Ijin/ Rekomendasi Ketinggian apartemen dan kondotel dari Lanud. Adisucipto Yogyakarta, Nomor: B/ 998/ 11/ 08/ 01/ Adi, tanggal 30 Oktober 2013, dicap dan ditandatangani Dan. Lanud. Adisucipto an. MARSEKAL PERTAMA TNI AGUS MUNANDAR, S.E.
- c. Penerbitan Izin Lingkungan, Nomor: 660/ 0882, tanggal 15 Juli 2015, dikeluarkan oleh Badan Lingkungan Hidup dan ditandatangani oleh Kepala Badan Lingkungan Hidup an. DRS. PURWANTO, M.SI.
- d. Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Nomor: 02-01-1559/ IMB/ KPTS/Taba/ D/ 2014, tanggal 11 Juni 2014, terdapat cap dan tanda tangan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman an. Ir. NURBANDI.

Dalam penelitian hukum dan penulisan hukum ini diperoleh fakta yaitu dalam pembangunan Apartemen Utara dalam memperoleh izin lingkungan, PT. Bukit Alam Permata menggunakan UKL-UPL hal tersebut dikarenakan luas bangunan kurang dari 10.000 meter persegi yaitu 9.661,2 meter persegi.



Penggunaan UKL-UPL sebagai syarat pemenuhan izin lingkungan Apartemen Utara berdasarkan Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Jenis Rencana Usaha dan / atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup.

Penyusunan UKL-UPL terdapat pada Pasal 14 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan.

Pasal 14

- (1) UKL-UPL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 2 disusun oleh pemrakarsa pada tahap perencanaan suatu usaha dan / atau kegiatan.
- (2) Lokasi rencana usaha dan / atau kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 wajib sesuai dengan rencana tata ruang.
- (3) Dalam hal lokasi rencana usaha dan / atau kegiatan tidak sesuai dengan rencana tata ruang, UKL-UPL tidak dapat diperiksa dan wajib dikembalikan kepada pemrakarsa.

Pasal 15

- (1) Penyusunan UKL-UPL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 1 dilakukan melalui pengisian formulir UKL-UPL dengan format yang ditentukan oleh Menteri.
- (2) Format sebagaimana dimaksud pada ayat 1 paling sedikit memuat:
 - a. Identitas pemrakarsa;

- b. Rencana usaha dan / atau kegiatan;
- c. Dampak lingkungan yang akan terjadi;
- d. Program pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup.

Pasal 16

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyusunan UKL-UPL diatur dengan peraturan Menteri.

Beberapa hal dalam pembangunan Apartemen Utara memang memenuhi rumusan yang ada dalam Pasal 23 ayat 1 Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup. Namun dalam ayat 2 dikatakan bahwa:

Pasal 23 ayat 2

Peraturan Menteri Nomor 05 Tahun 2012 tentang Jenis Rencana Usaha dan / atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup menyatakan dalam daftar jenis rencana usaha dan / atau kegiatan yang wajib memiliki amdal. Dalam hal pembangunan apartemen termasuk dalam nomor 5 dengan jenis kegiatan Pembangunan bangunan gedung yang wajib memiliki amdal adalah luas lahan yang skala atau besarnya ≥ 5 ha (lebih dari atau sama dengan 5 ha) dan luas bangunan yang skala atau besarnya ≥ 10.000 m² (lebih dari atau sama dengan 10.000 meter persegi).

Dengan demikian, ditinjau dari Undang-undang Nomor 32



Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan, dan Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 05 Tahun 2012 tentang Jenis Rencana Usaha dan / atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Amdal, maka Izin Lingkungan yang diperoleh PT. Bukit Alam Permata telah sesuai dengan apa yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

2. Penyelesaian Sengketa Antara PT. Bukit Alam Permata dengan Paguyuban Warga Tolak Apartemen Utara

Berdasarkan Pasal 1 angka 32 UUPPLH menyatakan bahwa setiap orang adalah orang perorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun yang tidak berbadan hukum. Dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 2 angka 32 UUPPLH ini maka subyek sengketa lingkungan bisa orang perorangan maupun badan hukum yang kegiatannya berpotensi dan/ atau telah berdampak pada lingkungan dan orang maupun badan hukum yang lingkungannya terkena dampak suatu kegiatan, baik yang potensial maupun faktual.¹⁰

Penyelesaian sengketa lingkungan dapat ditempuh dengan berbagai cara. Cara-cara yang dapat ditempuh yaitu penyelesaian melalui pengadilan atau penyelesaian di luar pengadilan. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 84 sampai dengan Pasal

91 Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Terdapat beberapa alternatif cara penyelesaian sengketa lingkungan. *Pertama*, melalui lembaga peradilan Negara (*in/ by court disputes settlement*). *Kedua*, diluar lembaga peradilan (*out of court disputes settlement*). Pada cara yang pertama, lembaga peradilan sebagai institusi Negara (*state court*), berwenang menjalankan kekuasaan kehakiman (*judicial*) dalam menerima, memeriksa, serta memutus perkara atau sengketa hukum yang diajukan kepadanya. Sedangkan pada cara kedua, penyelesaian sengketa lingkungan di luar pengadilan berdasarkan pilihan dan kesepakatan para pihak sebagai wujud aktualisasi peran serta masyarakat untuk menyelesaikan sengketa secara kooperatif.¹¹

Berdasarkan fakta di lapangan, antara pihak PWKTAU dengan pihak PT. Bukit Alam Permata telah melakukan dua kali mediasi yaitu mediasi di tingkat desa maupun mediasi di tingkat kabupaten. Namun dari dua mediasi yang dilakukan tersebut gagal menemukan titik temu karena kedua belah pihak saling mempertahankan argumennya masing-masing.

Penyelesaian sengketa di ranah pidana juga telah dilakukan pada saat izin lingkungan belum terbit namun pihak PT. Bukit Alam Permata telah melangsungkan

¹⁰ Sunarso, Siswanto, Hukum Pidana Lingkungan Hidup & Strategi Penyelesaian Sengketa, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta; 2005

¹¹ Sunarso, Siswanto, Hukum Pidana Lingkungan Hidup & Strategi Penyelesaian Sengketa, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta; 2005



pembangunan yang kemudian memicu emosi para anggota PWKTAU yang kemudian melakukan aksi demo disertai pengerusakan yang dilakukan oleh beberapa oknum. Oknum-oknum tersebut kemudian mendapat hukuman penjara selama lima bulan lima belas hari.

Mengenai kerugian-kerugian yang diterima oleh warga sekitar lokasi didirikan apartemen yang berupa polusi suara, polusi udara, jatuhnya palu beton, satu sak semen, dan besi sepanjang 3 meter milik PT. Bukit Alam Permata di rumah-rumah warga, belum ada negosiasi antara warga dengan pihak PT. Bukit Alam Permata. Dengan demikian maka belum ada penggantian kerugian dari pihak PT. Bukit Alam Permata selaku pihak pembangun Apartemen Utara.¹²

IV. KESIMPULAN

1. Pemenuhan kewajiban hukum pelaku usaha dalam hal pembangunan Apartemen Utara The Icon Yogyakarta sesuai yang ditentukan dalam Undang-undang

Kewajiban hukum PT. Bukit Alam Permata selaku pihak pembangun Apartemen Utara The Icon telah dipenuhi sesuai yang ditentukan dalam Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012, dan Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 05 Tahun 2012, dengan membuat izin lingkungan yang dalam hal ini Apartemen Utara

berkewajiban memiliki rekomendasi UKL-UPL. Namun mengenai pengelolaan dampak yang ditimbulkan akibat pembangunan Apartemen Utara, PT. Bukit Alam Permata belum melakukan pengelolaan dengan baik sehingga masih menuai protes dari warga sekitar lokasi didirikan Apartemen Utara.

2. Penyelesaian sengketa antara warga Karangwuni dengan PT. Bukit Alam Permata selaku pihak pembangun Apartemen Utara

Penyelesaian sengketa antara warga Dusun Karangwuni yang tergabung dalam Paguyuban Warga Karangwuni Tolak Apartemen Utara (PWKTAU) dengan PT. Bukit Alam Permata selaku pihak pembangun Apartemen Utara telah melalui tahap penyelesaian sengketa di luar pengadilan maupun penyelesaian sengketa di pengadilan. Namun tidak ditemukan titik temu dari dua kali mediasi yang dilakukan di tingkat Desa maupun mediasi di tingkat Kabupaten. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan diputuskan bahwa pihak PWKTAU bersalah karena melakukan pengerusakan terhadap atribut Apartemen Utara. Dalam hal kerugian-kerugian yang diderita oleh warga sekitar lokasi didirikan apartemen, belum dilakukan upaya negosiasi untuk penggantian kerugian.

¹² *Op. Cit.* wawancara kepada anggota PWKTAU



V. DAFTAR PUSTAKA

Buku

Efendi, A'an. *Penyelesaian Sengketa Lingkungan*, Penerbit CV. Mandar Maju, Bandung: 2012. Hal. V.

Hutagalung, Arie S. *Kondominium dan Permasalahannya*: edisi Revisi, cet 1 (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Univ. Indonesia, 2007)

Sunarso, Siswanto, *Hukum Pidana Lingkungan Hidup & Strategi Penyelesaian Sengketa*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta; 2005.

Syamsudin, M. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1942

Soemitro, Ronny Hanitijio, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1995

Internet

<http://chellme.blogspot.co.id/>, diakses jam 21.40 WIB, tanggal 9 Desember 2015.

www.academia.edu, diakses jam 21.45 WIB, tanggal 9 Desember 2015.

<http://library.binus.ac.id/eColls/eTheSisdoc/>, diakses jam 22.41 WIB, tanggal 11 Januari 2016.

www.academia.edu/8199416/Konflik_Pembangunan_Apartemen_Uttara_di_Sleman_DI_Yogyakarta, diakses jam 22.02 WIB, tanggal 11 Januari 2016.

Literasi.co/bahaya-sumur-kering-warga-karangwuni-tolak-apartemen/, diakses jam 21.47 WIB, tanggal 11 Januari 2016.

uttaratheicon.com, diakses pada jam 10.19 WIB, pada tanggal 2 Februari 2016

https://id.wikipedia.org/wiki/Caturtunggal,_Depok,_Sleman, diakses pada jam 12.56 WIB, pada tanggal 2 Februari 2016.