

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tuntutan gaya hidup semakin meningkat akhir-akhir ini. Perkembangan dunia semakin luas, tidak hanya terbatas pada teknologi, budaya, pendidikan, pembangunan yang semakin modern, tingkat sosial masyarakat pun semakin maju bahkan cenderung *prestigious*. Hal tersebut tentu memiliki dampak negatif terhadap kehidupan sosial dalam masyarakat dimana saat ini masyarakat sangat individualis dan apatis terhadap kehidupan bertetangga.

Masyarakat tinggal di rumah dan bertetangga dengan masyarakat lainnya. Masyarakat harus saling berkomunikasi, berkomunal untuk menciptakan lingkungan yang nyaman, aman, dan melahirkan rasa saling memiliki layaknya keluarga. Sayangnya, hal tersebut kemudian semakin terkikis dengan meningkatnya pengaruh global dimana era pembangunan dan teknologi semakin canggih.

Rumah yang merupakan tempat tinggal suatu keluarga kini telah beralih fungsi menjadi suatu obyek yang memiliki nilai investasi tinggi dan dijadikan sebagai investasi masa depan. Tidak salah memang peralihan fungsi tersebut hanya saja kemudian, investasi ini melahirkan tingkat individualitas

yang tinggi karena sangat mungkin antara rumah yang satu dengan yang lainnya tidak saling mengenal. *Developer* perumahan semakin menjamur, tidak hanya menginvestasikan di kota-kota besar saja, tetapi mulai merambah ke pelosok-pelosok pedesaan, tidak hanya itu *developer* semakin kreatif, untuk menarik minat pembeli kawasan lepas pantai pun dibuat ladang investasi dengan relokasi pantai. Nilai investasi yang ditawarkan pun tidak main-main menyentuh angka milyaran.

Salah satu efek dari perkembangan teknologi dan pembangunan yang lainnya adalah lahirnya fungsi tempat huni yang lebih modern, yaitu apartemen. Apartemen menjadi hal yang wajar dan biasa terdapat di kota-kota besar khususnya ibukota negara sehingga selalu berpusat di tengah-tengah metropolitan.

Belakangan ini pembangunan apartemen di Indonesia semakin meningkat. Entah karena tuntutan gaya hidup, untuk mendongkrak nilai sosial masyarakat yang *prestise*, atau terbatas pada investasi semata, yang jelas pembangunan apartemen semakin menjamur. Di mulai dari Jakarta, Medan, Surabaya, Bali, Bandung, saat ini pembangunan apartemen merambah ke kota pelajar, Yogyakarta.

Yogyakarta sebagai kota pelajar, dan budaya memiliki banyak keistimewaan selain karena Yogyakarta merupakan Daerah Istimewa Yogyakarta. Yogyakarta dipimpin oleh Gubernur yang merupakan Raja dari

Kerajaan Ngayogyakarta Hadiningrat dan kepemimpinannya bersifat regenerasi, dan Walikota yang dipilih berdasarkan pemilu lima tahun sekali.

Pada dasarnya dalam melakukan pembangunan apapun, baik rumah, ruko, tempat usaha, dan apartemen didasari dengan adanya perizinan. Dalam membangun suatu bangunan di suatu wilayah tidak hanya cukup mempunyai lahan, melihat akses, ketersediaan air, tetapi juga harus melihat kondisi sosial masyarakat disekitarnya. Perizinan menjadi hal yang sangat penting dalam proses pembangunan. Apabila proses tersebut tidak berjalan dengan baik atau tidak mendapat dukungan dari masyarakat sekitar maka bukan hal yang tidak mungkin suatu pembangunan dapat dibatalkan.

Pembangunan Apartemen Utara The Icon di Karangwuni, Sleman, merupakan salah contoh pembangunan yang sarat dengan pro dan kontra . Dilansir dari berbagai berita di internet, bahwa warga Karangwuni, Sleman, Yogyakarta tidak dapat berhenti resah karena pembangunan Apartemen Utara The Icon di Jalan Kaliurang Km. 5,3 tetap berjalan.

Warga yang tergabung dalam Paguyuban Warga Karangwuni Tolak Apartemen Utara (PWKTAU) telah menyuarakan penolakan sejak awal 2014. Namun, hal tersebut tak diindahkan oleh PT Bumi Alam Permata selaku pengembang Utara. Akibatnya, proyek pembangunan yang tengah berlangsung sangat mengusik dan merugikan warga sekitar. Di lain sisi, sekelompok warga yang menamakan diri Paguyuban Warga Karangwuni

Peduli Perubahan (PWKPP) mendukung pembangunan Utara karena dinilai akan memberikan pengaruh positif bagi warga sekitar.<sup>1</sup>

Apartemen hanya bentuk lain dari jenis hunian baru yang saat ini sedang tren. Jika apartemen terkenal dikalangan eksekutif dan ekspatriat lain halnya dengan pembangunan rusunawa. Pembangunan rusunawa ini memang menjadi program pemerintah dalam membuat tempat hunian yang layak sehingga tidak lagi ditemukan pemukiman-pemukiman liar di tanah milik negara.

Pembangunan rusunawa tidak hanya menyentuh kota-kota besar saja, Kurang lebih terdapat 2500an rusunawa hingga 2014 yang telah dibangun oleh pemerintah dan relokasinya tersebar diseluruh Indonesia.<sup>2</sup> Angka tersebut jelas akan meningkat mengingat pemerintah terus menggalakan pembangunan rusunawa. Di Yogyakarta sendiri, hampir seluruh kabupaten mempunyai rusunawa.

Perbandingan pembangunan apartemen dengan rusunawa memang terdapat disparitas terutama dalam proses perizinan. Keterbukaan masyarakat sekitar pembangunan turut menentukan kelancaran dan keberhasilan suatu pembangunan.

---

1. Pembangunan Apartemen Utara yang Membelah Warga Karangwuni, <http://liputan.tersapa.com/pembangunan-apartemen-uttara-yang-membelah-warga-karangwuni/> Diakses pada Selasa, 14 Juni 2016, Pukul. 3.00 WIB

2. Jumlah Rusunawa dan Perumnas yang dibangun, <https://www.bps.go.id/linkTabelStatis/view/id/1558>. Diakses pada Selasa, 14 Juni 2016, Pukul 3.56 WIB.

Menilik dari kasus dan masalah yang terjadi di Kabupaten Sleman, sebenarnya dapat dilihat dari akar permasalahannya yaitu perizinan. Bagaimana proses perizinan tersebut dapat memperlancar atau justru malah menghambat pembangunan.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka penulis merasa tertarik untuk meneliti terkait perizinan yang peneliti beri judul “PERIZINAN PENDIRIAN APARTEMEN DI KABUPATEN SLEMAN”

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana proses perizinan dalam pembangunan apartemen di Kabupaten Sleman.
2. Bagaimana proses penyelesaian permasalahan dalam pembangunan apartemen di Kabupaten Sleman

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui proses perizinan dalam pembangunan apartemen di Kabupaten Sleman.
2. Untuk mengetahui proses penyelesaian apabila terjadi permasalahan dalam pembangunan apartemen di Kabupaten Sleman.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Untuk memberikan sumbangan kepada ilmu pengetahuan hukum, khususnya Hukum Administrasi Negara

2. Manfaat Praktis Memberikan masukan dalam pelaksanaan penegakan hukum perizinan pendirian apartemen.