

BAB IV

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Mengenal Kabupaten Sleman sebagai Lokasi Pendirian Apartemen

Kabupaten Sleman (bahasa Jawa: Sléman, Hanacaraka) adalah sebuah kabupaten di Daerah Istimewa Yogyakarta, Indonesia. Ibukota kabupaten ini adalah Sleman. Sleman dikenal sebagai asal buah salak pondoh. Berbagai perguruan tinggi yang ada di Yogyakarta sebenarnya secara administratif terletak di wilayah kabupaten ini, di antaranya Universitas Gadjah Mada dan Universitas Negeri Yogyakarta.²⁶

1. Sejarah Kabupaten Sleman²⁷

Keberadaan Kabupaten Sleman dapat dilacak pada Rijktsblad no. 11 Tahun 1916 tanggal 15 Mei 1916 yang membagi wilayah Kasultanan Yogyakarta dalam 3 Kabupaten, yakni Kalasan, Bantul, dan Sulaiman (yang kemudian disebut Sleman), dengan seorang bupati sebagai kepala wilayahnya. Dalam Rijktsblad tersebut juga disebutkan bahwa kabupaten Sulaiman terdiri dari 4 distrik yakni : Distrik Mlati (terdiri 5 onderdistrik dan 46 kalurahan), Distrik Klegoeng (terdiri 6 onderdistrik dan 52 kalurahan), Distrik Joemeneng (terdiri 6 onderdistrik dan 58 kalurahan),

²⁶ https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Sleman, diakses pada Rabu 1 Maret 2017, Pukul : 10.16 WIB.

²⁷ *Ibid*

Distrik Godean (terdiri 8 onderdistrik dan 55 kalurahan). Berdasarkan Perda no.12 Tahun 1998, tanggal 15 Mei tahun 1916 akhirnya ditetapkan sebagai hari jadi Kabupaten Sleman. Menurut Almanak, hari tersebut tepat pada Hari Senin Kliwon, Tanggal 12 Rejeb Tahun Je 1846 Wuku Wayang.

Berdasar pada perhitungan tahun Masehi, Hari Jadi Kabupaten Sleman ditandai dengan surya sengkala "Rasa Manunggal Hanggatra Negara" yang memiliki sifat bilangan Rasa= 6, Manunggal=1, Hanggatra=9, Negara=1, sehingga terbaca tahun 1916. Sengkalan tersebut, walaupun melambangkan tahun, memiliki makna yang jelas bagi masyarakat Jawa, yakni dengan rasa persatuan membentuk negara. Sedangkan dari perhitungan tahun Jawa diperoleh candra sengkala "Anggana Catur Salira Tunggal". Anggana=6, Catur=4, Salira=8, Tunggal=1. Dengan demikian dari candra sengkala tersebut terbaca tahun 1846.

Beberapa tahun kemudian Kabupaten Sleman sempat diturunkan statusnya menjadi distrik di bawah wilayah Kabupaten Yogyakarta. Dan baru pada tanggal 8 April 1945, Sri Sultan Hamengkubuwono IX melakukan penataan kembali wilayah Kasultanan Yogyakarta melalui Jogjakarta Koorei angka 2 (dua). Penataan ini menempatkan Sleman pada status semula, sebagai wilayah Kabupaten dengan Kanjeng Raden Tumenggung Pringgodingrat sebagai bupati.

Pada masa itu, wilayah Sleman membawahi 17 Kapenewon/Kecamatan (Son) yang terdiri dari 258 Kalurahan (Ku). Ibu kota kabupaten berada di wilayah utara, yang saat ini dikenal sebagai desa Triharjo. Melalui Maklumat Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 tahun 1948 tentang perubahan daerah-daerah Kelurahan, maka 258 Kelurahan di Kabupaten Sleman saling menggabungkan diri hingga menjadi 86 kelurahan/desa. Kelurahan/Desa tersebut membawahi 1.212 padukuhan.

2. Letak dan Luas Wilayah Kabupaten Sleman ²⁸

a. Letak

Secara Geografis Kabupaten Sleman terletak diantara $110^{\circ} 33' 00''$ dan $110^{\circ} 13' 00''$ Bujur Timur, $7^{\circ} 34' 51''$ dan $7^{\circ} 47' 30''$ Lintang Selatan. Wilayah Kabupaten Sleman sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo, Propinsi DIY dan Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah dan sebelah selatan berbatasan dengan Kota Yogyakarta, Kabupaten Bantul dan Kabupaten Gunung Kidul, Propinsi D.I.Yogyakarta.

²⁸ <http://www.bpkp.go.id/diy/konten/830/Profil-Kabupaten-Sleman>, di akses pada Rabu 1 Maret 2017, Pukul. 10.13 WIB.

b. Luas Wilayah

Luas Wilayah Kabupaten Sleman adalah 57.482 Ha atau 574,82 Km² atau sekitar 18% dari luas Propinsi Daerah Istimewa Jogjakarta 3.185,80 Km², dengan jarak terjauh Utara – Selatan 32 Km, Timur – Barat 35 Km. Secara administratif terdiri 17 wilayah Kecamatan, 86 Desa, dan 1.212 Dusun.

3. Topografi²⁹

Kabupaten Sleman keadaan tanahnya dibagian selatan relatif datar kecuali daerah perbukitan dibagian tenggara Kecamatan Prambanan dan sebagian di Kecamatan Gamping. Makin ke utara relatif miring dan dibagian utara sekitar Lereng Merapi relatif terjal serta terdapat sekitar 100 sumber mata air. Hampir setengah dari luas wilayah merupakan tanah pertanian yang subur dengan didukung irigasi teknis di bagian barat dan selatan. Topografi dapat dibedakan atas dasar ketinggian tempat dan kemiringan lahan (lereng).

4. Ketinggian³⁰

Ketinggian wilayah Kabupaten Sleman berkisar antara < 100 sd >1000 m dari permukaan laut. Ketinggian tanahnya dapat dibagi menjadi tiga kelas yaitu ketinggian < 100 m, 100 – 499 m, 500 – 999 m dan > 1000 m dari permukaan laut. Ketinggian < 100 m dari permukaan laut seluas

²⁹ *Ibid.*

³⁰ *Ibid.*

6.203 ha atau 10,79 % dari luas wilayah terdapat di Kecamatan Moyudan, Minggir, Godean, Prambanan, Gamping dan Berbah. Ketinggian > 100 – 499 m dari permukaan laut seluas 43.246 ha atau 75,32 % dari luas wilayah, terdapat di 17 Kecamatan. Ketinggian > 500 – 999 m dari permukaan laut meliputi luas 6.538 ha atau 11,38 % dari luas wilayah, meliputi Kecamatan Tempel, Turi, Pakem dan Cangkringan. Ketinggian > 1000 m dari permukaan laut seluas 1.495 ha atau 2,60 % dari luas wilayah meliputi Kecamatan Turi, Pakem, dan Cangkringan.

5. Kemiringan Lahan (Lereng)³¹

Dari Peta topografi skala 1 : 50.000 dapat dilihat ketinggian dan jarak horisontal untuk menghitung kemiringan (Lereng). Hasil analisa peta yang berupa data kemiringan lahan dogolongkan menjadi 4 (empat) kelas yaitu lereng 0 – 2 %; > 2 – 15 %; > 15 – 40 %; dan > 40 %. Kemiringan 0 – 2 % terdapat di 15 (lima belas) Kecamatan meliputi luas 34.128 ha atau 59,32 % dari seluruh wilayah lereng, > 2 – 15 % terdapat di 13 (tiga belas) Kecamatan dengan luas lereng 18.192 atau 31,65 % dari luas total wilayah. Kemiringan lahan > 15 – 40 % terdapat di 12 (dua belas) Kecamatan luas lereng ini sebesar 3.546 ha atau 6,17 % , lereng > 40 % terdapat di Kecamatan Godean, Gamping, Berbah, Prambanan, Turi, Pakem dan Cangkringan dengan luas 1.616 ha atau 2,81 %

³¹ *ibid.*

6. Iklim³²

Wilayah Kabupaten Sleman termasuk beriklim tropis basah dengan musim hujan antara bulan Nopember – April dan musim kemarau antara bulan Mei – Oktober. Pada tahun 2000 banyaknya hari hujan 25 hari terjadi pada bulan maret, namun demikian rata-rata banyaknya curah hujan terdapat pada bulan februari sebesar 16,2 mm dengan banyak hari hujan 20 hari.

Adapun kelembaban nisbi udara pada tahun 2000 terendah pada bulan agustus sebesar 74 % dan tertinggi pada bulan maret dan nopember masing-masing sebesar 87 %, sedangkan suhu udara terendah sebesar 26,1 derajat celcius pada bulan januari dan nopember dan suhu udara yang tertinggi 27,4 derajat celcius pada bulan september .

7. Tata Guna³³

Tanah Hampir setengah dari luas wilayah merupakan tanah pertanian yang subur dengan didukung irigasi teknis dibagian barat dan selatan. Keadaan jenis tanahnya dibedakan atas sawah, tegal, pekarangan, hutan, dan lain-lain. Perkembangan penggunaan tanah selama 5 tahun terakhir menunjukkan jenis tanah Sawah turun rata-rata per tahun sebesar 0,96 %, Tegalan naik 0,82 %, Pekarangan naik 0,31 %, dan lain-lain turun 1,57 %

8. Wilayah Administratif³⁴

³² *Ibid.*

³³ *Ibid.*

³⁴ *Ibid.*

Secara administratif Kabupaten Sleman terdiri dari 17 kecamatan, yang memiliki 86 desa dan 1212 dusun. Wilayahnya berbatasan dengan semua kabupaten yang ada di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan juga Propinsi Jawa Tengah.

9. Lambang Daerah³⁵

Sebagai lambang identitas, simbol Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman sarat dengan makna. Berikut ini dipaparkan makna yang dikandung simbol tersebut. Pada pandangan sekilas, lambang yang berbentuk segi empat melambangkan prasaja dan kekuasaan.

B. Proses perizinan dalam pendirian apartemen di Kabupaten Sleman.

Kabupaten Sleman sebagai salah satu kabupaten di Daerah Istimewa Yogyakarta memiliki beragam potensi untuk dijadikan sebagai lahan bisnis. Binsis tersebut bisa dilihat dari bidang kuliner, wisata alam, budaya, pusat perbelanjaan maupun hunian. Hunian yang dijadikan sebagai ladang bisnis dapat berupa pendirian hotel, perumahan baik yang sekedar disewakan atau dijadikan sebagai tempat tinggal dan juga apartemen atau rumah susun.

Variasi bentuk dari hunian yang dapat dipilih antara lain adalah apartemen dan hotel. Selain dikenal dengan sebutan apartemen ada istilah lain yang kemudian dikenal dengan rumah susun. Apartemen lebih ditujuk

³⁵ *Ibid*

sebagai hunian bagi golongan masyarakat kelas menengah keatas sedangkan rumah susun lebih diutamakan untuk golongan masyarakat kelas menengah kebawah.

Tidak hanya rumah susun yang di segmentasikan untuk kalangan masyarakat menengah kebawah saja sebenarnya apartemen juga terdapat kelas-kelas untuk membedakan sebagai apartemen dalam kategori mewah maupun sederhana. Meskipun apartemen yang dikatakan sederhana dapat dimasukkan kedalam kategori rumah susun, hanya agar lebih meningkatkan daya jual dan tingkat *prestise* digunakan penggunaan istilah apartemen.

Layaknya hotel yang memiliki kategori bintang 1 sampai bintang 5, apartemen juga terdiri dari berbagai sub kategori. Kategori tersebut untuk membedakan antara jenis apartemen satu dengan apartemen lainnya. Perbedaan tersebut berdasarkan fasilitas, harga, lokasi, maupun nilai investasi. Semakin apartemen memiliki fasilitas yang lengkap yang ditunjang dengan lokasi atau akses yang mudah dari pusat kota maupun pusat-pusat layanan, apartemen tersebut pasti akan memiliki harga yang relatif lebih mahal. Harga mahal tersebut tentu akan disesuaikan dengan nilai investasi yang juga tinggi.

Salah satu yang dapat dilihat adalah terkait fasilitas. Fasilitas apartemen dengan kelas mewah memiliki paling tidak perpustakaan (*library*), studia masak (*cooking studio*), pojok seni (*art corner*), tempat bermain anak

(*children playground*), kolam renang dalam ruangan (*indoor swimming pool*), tempat olahraga anak-anak (*kiddie gym*), cinema tiga dimensi (*3D Theater*), ruang karaoke (*karoke Room*), SPA, yoga dan masih banyak fasilitas lainnya yang terdapat di dalam apartemen kelas mewah. Tidak ketinggalan fasilitas lainnya seperti lapangan tenis, lapangan basket, lapangan futsal, jogging track, mini market, tempat parkir, taman bermain, keamanan 24 jam. supermarket, kedai kopi, restaurant, makanan dan minuman (*food & beverage*), klinik 24 jam dan toko obat (*drugstore*).

Hal yang penting yang harus diperhatikan sebelum membeli apartemen, antara lain :³⁶

- a. Sebaiknya melakukan survei terlebih dahulu. Survey tersebut bisa dilihat dari akses lokasi yang tidak terlalu jauh dengan tempat kerja, selain itu akses jalan dan kemudahan kendaraan umum menuju kesana.
- b. Harga merupakan hal penting sebelum membeli apartemen. Harga tentu disesuaikan dengan *budget* yang dimiliki. Selain itu perlu mencocokkan apakah harga yang didapat sepadan dengan fasilitas dan keuntungan yang diperoleh sebagai bagian dari investasi.
- c. Lebih baik memiliki lebih dari 1 calon apartemen yang akan dibeli. Hal tersebut untuk digunakan sebagai perbandingan dalam memilih apartemen yang terbaik.

36 <http://www.ideaonline.co.id/IDEA2013/Tips-Trik/10-Hal-Sebelum-Membeli-Apartemen>, Di akses pada hari Rabu, 1 Maret 2017, Pukul. 10.39 WIB

- d. Cek lokasi sekitar apartemen apakah terjangkau dengan pusat-pusat umum seperti sekolah, rumah sakit, akses transportasi, pusat perbelanjaan dan sebagainya.

Masyarakat sebaiknya dalam memilih apartemen tidak tergiur dengan harga yang murah. Masyarakat harus pintar dan cerdas melihat potensi apartemen itu sendiri.³⁷

Potensi tersebut dapat di pertimbangkan lima hal untuk mendukung agar tujuan investasi apartemen dapat berhasil :

- a. Lokasi

Mempertimbangkan faktor lokasi adalah hal mutlak bila jika menginginkan keuntungan. Namun pertanyaanya, lokasi yang seperti apa yang bisa memberikan keuntungan?. Bagi pengembang, memilih lokasi membangun apartemen haruslah memiliki penilaian *sunrise property*. Dan pertimbangan ini jugalah yang akan menguntungkan pembeli yang hendak berinvestasi.

Kategori *sunrise property* cukup beragam. Ada yang menganggap lokasi *sunrises property* dekat dengan pembangunan infrastruktur. Namun ada juga yang mengamini jarak menuju pusat bisnis adalah indikator utama.

Kategori *sunrise property* adalah lokasi yang memiliki akses jalan yang sudah ada. Selain itu, kedekatan dengan pusat bisnis atau industri yang

37 <http://properti.liputan6.com/read/2544669/mau-beli-apartemen-untuk-investasi-yuk-simak-tips-ini>

sedang mengalami kemajuan. Secara keseluruhan, lokasi menentukan pangsa pasar yang diinginkan dan besaran keuntungan yang hendak diraih.

b. Kenaikan harga

Faktor kedua yang harus diperhatikan adalah mengenai kenaikan harga. Pembeli wajib mengetahui kapan apartemen tersebut dimulai dibangun, dan kisaran harga awal hingga sampai waktu pembeli berkunjung ke apartemen tersebut.

Contoh kenaikan yang signifikan terjadi pada Apartemen Titanium Aston dimana pada awal pembangunan 2012, unit 1 bedroom dibanderol sebesar Rp275 juta. Pada tahun 2016 semester kedua mengalami kenaikan hingga 100% menjadi Rp565 juta. Jadi, pertimbangkan dari kenaikan harga yang terjadi dan hitung sesuai perhitungan *return on investmentnya*.

c. Status lahan

Selanjutnya adalah jeli untuk mencari kebenaran status lahan apartemen tersebut. Apartemen yang tepat dijadikan untuk berinvestasi adalah sudah menjadi hak milik pengembang, dan bukan masih status *Build, Operate, Transfer (BOT)*. *Build, operate, transfer* sendiri merupakan upaya pemanfaatan aset milik negara atau daerah berupa tanah yang pemanfaatannya dilimpahkan kepada pihak lain atau swasta selama jangka waktu tertentu. Pihak swasta

memperoleh hak konsensi (hak mengelola lahan dan bangunan) dan pemerintah mendapatkan royalti atas pemakaian asetnya.

Secara pemanfaatan sangat baik, namun kelemahan dari status *build, operate, transfer* ini adalah pada saat habis masa penggunaan oleh pihak swasta, tanah dan bangunan yang dibangun swasta di atas tanah tersebut harus dikembalikan atau diserahkan kepada pemerintah pusat atau pemerintah daerah.

Contoh jika membeli 1 unit apartemen di atas lahan dengan status BOT, sekian ratus juta akan terjun payung dengan perhitungan sebesar 70% – 80% akan mengembalikan uang kepada pengembang. Nanti, uang tersebut dibagi-bagikan kepada penghuni sesuai luasan unit apartemen. Jadi jangan sampai, Anda harus gigit jari karena sekian juta melayang hanya karena tidak jeli mencari kondisi status lahan.

d. Fasilitas

Mengingat penghuni apartemen sangat dinamis, jadi pilihan apartemen yang menyediakan fasilitas lengkap seperti pasar swalayan, *foodcourt*, area parkir, *shuttle bus*, *service charge* yang terjangkau, kolam renang, taman bermain, dan fasilitas olahraga.

e. Memiliki area komersil

Terakhir adalah memiliki area komersial seperti hotel atau condotel. Dengan adanya area komersil seperti itu, sebenarnya membuka pangsa pasar

yang berpotensi. Artinya, pasar akan menimbang antara dua pilihan, apabila harga sewa hotel dinilai lebih mahal.

f. Fasilitas Lain

Pertimbangkan juga apakah apartemen Anda dekat dengan bar, cafe atau tempat-tempat yang menyediakan live musik. Jika memang apartemen Anda dekat tempat-tempat hiburan tersebut. Sebaiknya Anda harus berpikir ulang karena nantinya Anda akan terganggu dengan kebisingan tersebut, dan juga dikhawatirkan anak-anak Anda terpengaruh oleh pergaulan tempat hiburan tersebut.

g. Usia Bangunan

Pertimbangkan juga usia bangunan yang akan menjadi apartemen Anda. Disarankan agar tidak memilih apartemen yang didalam bangunan yang sudah terlalu tua.

h. Keamanan dan Kenyamanan

Perhatikan juga tentang keamanan disepulir lingkungan apartemen apakah terdapat kamera CCTV dan sekuriti yang beroperasi 24 jam. Selanjutnya kalau bisa Anda mencari apartemen yang mempunyai daerah balkon teras. Untuk Anda dan sekeluarga bersantai menikmati cahaya matahari. Perhatikan juga apakah bila Anda membeli apartemen juga termasuk biaya gratis untuk masuk ke dalam apartemen itu.

i. Lahan Parkir

Dan yang terakhir dan terkadang tidak terpikirkan adalah jika Anda mempunyai mobil. Tanyakan pada pihak developer apakah jika Anda memarkirkan mobil di parkir harus membayar biaya tambahan.

Sleman sebagai salah satu Kabupaten di Daerah Istimewa Yogyakarta dengan tingkat pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi menjadikan wilayah ini memiliki lapangan komersil yang cukup menjanjikan. Pembangunan apartemen di daerah ini di proyeksikan menjadi ladang investasi yang menggiurkan bagi para investor. Sehingga tidak heran jika pembangunan apartemen di daerah Sleman semakin menjamur mengikuti pangsa pasar dan kebutuhan hidup saat ini.

Apartemen yang terdapat di wilayah Sleman sudah barang tentu memiliki pangsa pasarnya sendiri. Ada yang dijual atau disewakan khusus untuk segmentasi menengah keatas ada juga yang dijual atau disewakan khusus untuk segmentasi menengah kebawah. Namun, kebanyakan apartemen di Sleman lebih banyak dijadikan sebagai hunian bagi ekspatriat muda maupun mahasiswa yang berasal dari daerah lain.

Contoh apartemen yang terdapat di Kabupaten Sleman antara lain : Utara The Icon Apartement, Student Castle Apartement, Student Park Apartement, Mataram City, Tamansari Amarta, Apartemen Taman Melati

Yogyakarta, Sun Primera Condotel, Green Park Apartement, Vivo Seturan Apartement, Apartement D'Paragon Seturan.

Apartemen tersebut terletak di daerah yang memang memiliki akses yang cukup strategis yang dekat dengan pusat kota dan tempat-tempat umum. Karena Sleman sebagai salah satu kota dengan jumlah perguruan tinggi terbanyak di Daerah Istimewa Yogyakarta maka prospek pembangunan apartemen sangat bagus jika dilakukan di Sleman. Apartemen-apartemen tersebut sengaja dibangun dengan wilayah pendidikan seperti Universitas Gadjah Mada, Universitas Negeri Yogyakarta, Universitas Islam Indonesia, STIE YKPN, dan lain-lain. Selain dekat dengan pusat pendidikan, pembangunan apartemen di Wilayah Sleman ini dekat dengan rumah sakit ternama, pusat hiburan maupun pusat perbelanjaan.

Pembangunan apartemen di Sleman tentu tidak serta merta dapat didirikan dengan mudah. Ada beberapa hal yang harus diperhatikan sebelum mendirikan apartemen. Proses pertama kali yang harus dilakukan oleh para pengembang (*developer*) sebelum mendirikan apartemen adalah melakukan pengajuan perizinan ke dinas terkait.

Proses pengajuan pendirian perizinan di Kabupaten Sleman harus lah melalui beberapa tahap. Tahapan tersebut antara lain :

1. Izin peruntukan penggunaan tanah (IPPT)
2. Dokumen perolehan tanah
3. Dokumen lingkungan
4. Dokumen rencana tata bangunan dan lingkungan (RTB)
5. Izin mendirikan bangunan
6. Izin operasional

Developer sebagai pihak pemohon dalam pembangunan apartemen tidak diberikan syarat tertentu dalam mengurus perizinan pembangunan apartemen, hanya saja *developer* harus memperhatikan pendirian apartemen didasari pada jenis izin sesuai tahapan izin dan persyaratan disesuaikan perjenis izin. Selain itu, *developer* tidak dibatasi waktu dalam pengurusan pendirian izin pembangunan apartemen. Pemerintah Kabupaten Sleman hanya mewajibkan *developer* untuk memiliki izin sesuai dengan tahapan izin.

Mengurus izin peruntukan penggunaan tanah merupakan langkah awal bagi *developer* dalam mendirikan apartemen. *Developer* memiliki kewajiban untuk membuat proposal kegiatan yang menjelaskan mengenai alasan, maksud dan tujuan untuk mendirikan apartemen. Jika proposal kegiatan tersebut dapat diterima, maka pihak *developer* dapat memperoleh izin pemanfaatan tanah atau izin peruntukkan penggunaan tanah (IPPT).

Sleman sebagai salah satu kabupaten potensial di Daerah Istimewa Yogyakarta menjadikan lahan bisnis yang menjanjikan dalam pendirian apartemen. Sayangnya sejak dikeluarkan Peraturan Bupati Sleman Nomor 63 Tahun 2015 sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Bupati Sleman Nomor 6 Tahun 2016 tentang Penghentian Sementara Pendirian Hotel, Apartemen, dan Kondotel di Wilayah Kabupaten Sleman menjadikan seluruh pendirian hotel maupun apartemen baik yang berbintang maupun non bintang tidak diperbolehkan lagi.

Ketentuan Pasal 4 dalam Peraturan Bupati Sleman Nomor 63 Tahun 2015 tentang Penghentian Sementara Pendirian Hotel, Apartemen, dan Kondotel di Wilayah Kabupaten Sleman mengatur bahwa :

1. Pemerintah Daerah menghentikan sementara pendirian hotel berbintang, hotel non bintang, apartemen, dan kondotel di Wilayah Kabupaten Sleman.
2. Penghentian sementara pendirian hotel, apartemen, dan kondotel dilakukan sebagai berikut :
 - a) Pemerintah Daerah tidak menerbitkan izin baru terhadap permohonan pendirian hotel berbintang, hotel non bintang, apartemen, dan kondotel di Wilayah Kabupaten Sleman.
 - b) Pemerintah Daerah tidak menerbitkan izin baru terhadap permohonan pendirian hotel nonbintang di wilayah Kecamatan Turi, Kecamatan Pakem, dan Kecamatan Cangkringan.

- c) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan dan penertiban terhadap pendirian hotel, apartemen, dan kondotel di wilayah Kabupaten Sleman.

Ketentuan tersebut kemudian diubah berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 6 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Sleman Nomor 63 Tahun 2015 tentang Penghentian Sementara Pendirian Hotel, Apartemen, dan Kondotel di Wilayah Kabupaten Sleman pada ketentuan pasal 4 yang diubah menjadi :

1. Pemerintah Daerah menghentikan sementara pendirian hotel berbintang, hotel non bintang, apartemen, dan kondotel di Wilayah Kabupaten Sleman.
2. Penghentian sementara perizinan pendirian hotel berbintang, hotel nonbintang, apartemen, dan kondotel dilakukan sebagai berikut:
 - a) Pemerintah Daerah tidak menerbitkan izin baru terhadap permohonan pendirian hotel berbintang, hotel nonbintang, apartemen, dan kondotel di seluruh wilayah Kabupaten Sleman.
 - b) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan dan penertiban terhadap pendirian hotel berbintang, hotel nonbintang, apartemen, dan kondotel di wilayah Kabupaten Sleman.

Dasar pertimbangan diterbitkannya Peraturan Bupati Sleman Nomor 63 Tahun 2015 tentang Penghentian Sementara Pendirian Hotel, Apartemen, dan Kondotel di Wilayah Kabupaten Sleman adalah dengan mempertimbangkan pada kondisi pesatnya pembangunan hotel, apartemen,

dan kondotel yang berpengaruh besar terhadap daya dukung air, daya dukung lahan, infrastruktur jalan, infrastruktur saluran limbah drainase lingkungan dan dampak sosial ekonomi.

Masa moratorium ini dapat diperpanjang selama tujuan dikeluarkannya Peraturan Bupati Sleman Nomor 63 Tahun 2015 tentang Penghentian Sementara pendirian hotel, apartemen, dan kondotel di Wilayah Kabupaten Sleman belum tercapai. Masa berlaku moratorium ini juga dapat ditinjau kembali apabila tujuan diterbitkannya Peraturan Bupati Sleman Nomor 63 Tahun 2015 tentang Penghentian Sementara pendirian hotel, apartemen, dan kondotel di Wilayah Kabupaten Sleman sudah tercapai.

C. Proses penyelesaian apabila terjadi permasalahan dalam pembangunan apartemen di Kabupaten Sleman

Pembangunan apartemen tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan rencana. Bagi pihak *developer* yang sudah mendapatkan izin pendirian pembangunan apartemen sering kali terbentur dengan kelompok masyarakat yang menentang pembangunan tersebut. Apabila dalam pelaksanaan pembangunan apartemen mendapat penolakan dalam masyarakat maka ada beberapa penyelesaian yang dapat dilakukan.

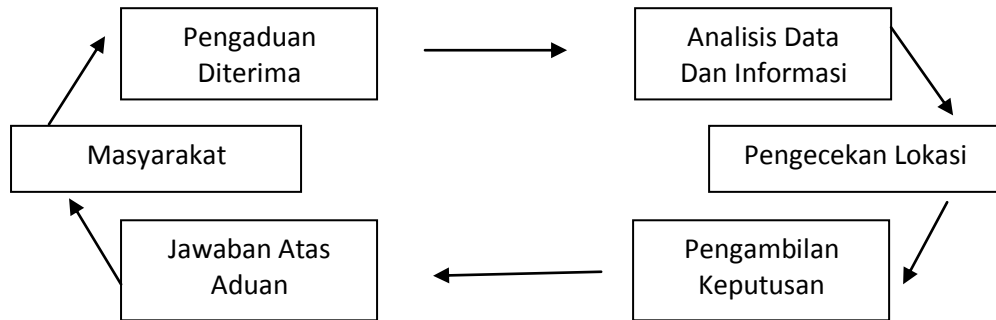
Alasan keberatan atau penolakan masyarakat terhadap pembangunan apartemen seringkali berkaitan dengan pengelolaan lingkungan. Mestinya pengelolaan lingkungan sudah menjadi perhatian bagi para *developer*

sehingga tidak perlu ada lagi reaksi keras dari masyarakat. *Developer* sering kali tidak memperhatikan penyusunan dokumen lingkungan. Padahal dokumen lingkungan menjadi salah satu alat untuk mengurangi dampak negatif akibat dilaksanakan suatu kegiatan.

Sleman menjadi salah satu kabupaten yang pernah memiliki permasalahan dalam pendirian apartemen. Kerasnya penolakan dalam pembangunan pendirian apartemen maka pihak *developer* sesungguhnya telah menyalahi dalam memenuhi kewajiban untuk melengkapi persyaratan. Apabila *developer* telah memenuhi persyaratan secara lengkap tentunya tidak akan mendapatkan penolakan keras dari masyarakat yang berada disekitar pembangunan apartemen tersebut.

Dasarnya masyarakat memang memiliki hak untuk melakukan pengaduan apabila terdapat hal-hal yang mengganggu masyarakat selama proses pendirian apartemen. Maka, apabila terdapat pengaduan dalam masyarakat terkait pendirian pembangunan apartemen berdasarkan Keputusan Bupati Sleman Nomor 5 Tahun 2014 tentang Standar Pelayanan Pengaduan Perizinan di atur mengenai mekanisme penyelesaian aduan masyarakat.

Mekanisme penyelesaian aduan masyarakat tersebut dapat dilihat berdasarkan *flow chart* berikut



Bagan 1. Proses penyelesaian aduan masyarakat

Flow chart tersebut menjelaskan bahwa masyarakat memiliki *role playing* dalam pengaduan terhadap perizinan pendirian pembangunan apartemen. Pengaduan yang dilakukan oleh masyarakat maka akan diterima dan di analisis berdasarkan data dan informasi yang diperoleh. Setelah melakukan analisis maka instansi setempat akan melakukan pengecekan lokasi untuk mengetahui apakah benar telah terjadi pelanggaran dalam proses pendirian apartemen tersebut. Apabila tim investigasi menemukan adanya pelanggaran maupun tidak adanya pelanggaran maka tim akan membuat keputusan, untuk memberhentikan atau melanjutkan pendirian pembangunan apartemen tersebut sebagai bentuk jawaban atas pengaduan masyarakat.

Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan untuk menyelesaikan perselisihan yang terjadi dapat dilihat dari ketentuan pidana terkait rumah

susun diatur dalam Pasal 21 sampai dengan Pasal 23 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 (UU Nomor 16 Tahun 1985) tentang Rumah Susun.

Apabila terjadi perselisihan antara konsumen perumahan dengan pihak pengembang selaku pelaku usaha, maka dapat ditempuh cara penyelesaiannya melalui pengadilan atau di luar pengadilan, sebagai-mana ditentukan oleh Pasal 45 UUPK:

1. Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.
2. Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.
3. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang undang.
4. Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.

Salah satu bentuk penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan adalah melalui Badan Penyelesaian sengketa konsumen (disingkat BPSK). Dengan acara, mediasi, konsiliasi dan arbitrase.³⁸

Ketentuan tentang hak dan kewajiban, perbuatan yang dilarang, klausula baku, tanggung jawab pelaku usaha, mekanisme penyelesaian sengketa, ketentuan mengenai sanksi dari Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) dan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang perikatan seperti Pasal 1320, 1321, 1365, 1338 serta ketentuan Pasal 383 KUHPidana merupakan bentuk-bentuk dari perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan dan pemukiman, sedangkan Ketentuan pidana terkait rumah susun diatur dalam Pasal 21 sampai dengan Pasal 23 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 (UU Nomor 16 Tahun 1985) tentang Rumah Susun.

Bentuk-bentuk perbuatan yang merugikan konsumen dalam praktik antara lain adalah keterlambatan serah terima rumah, sertifikasi, mutu bangunan, informasi marketing yang menyesatkan, fasos dan fasum atau Pengenaan biaya tambahan;

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen perumahan dan pemukiman yang telah dirugikan adalah dengan jalan memperkarakan (menggugat) pengembang melalui pengadilan atau mengadukan kepada

³⁸ makalah yang disampaikan pada Kongres VI IPPAT di Bandung, Jawa Barat, 24-25 April 2014
Hati-hati Memahami SHM Sarusun Dr. Yunirman Rijan, SH, MKn, MHNotaris/ PPAT Kabupaten Bogor, Dosen

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) serta mengajukan tuntutan pidana berdasarkan Pasal 383 KUHPidana.

Agar pengembang selaku pelaku usaha di bidang perumahan dan pemukiman dengan itikad baik mematuhi segala aturan yang telah ditetapkan dalam UUPK dan menghindarkan diri dari praktik yang tidak terpuji. Disamping itu apabila terjadi perselisihan maka dengan i'tikad baik pula menyelesaikannya melalui lembaga yang sudah disediakan yaitu BPSK atau Pengadilan.