

BAB II

PEMBAHASAN

A. Tinjauan tentang Hak Guna Bangunan

1. Pengertian Hak Guna Bangunan (HGB)

HGB adalah salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA yang diatur dalam Pasal 35 yang memberikan pengertian “Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun dan dapat dialihkan. Jadi dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dengan pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan atau pemilik HGB bukanlah pemilik hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan HGB, Pasal 37 UUPA menentukan Hak guna bangunan dapat terjadi atas mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan tanah milik karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

2. Subjek Hukum Pemegang HGB

Berkaitan dengan kepemilikan HGB, ketentuan Pasal 36 UUPA menentukan yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah warganegara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. UUPA memungkinkan dimilikinya HGB oleh badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Kedua unsur tersebut bersama-sama harus ada,

jika badan hukum tersebut ingin mempunyai HGB kedua syarat ini merupakan keharusan kumulatif. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia tidak mungkin memiliki HGB. Badan hukum yang tidak didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia tetapi berkedudukan di Indonesia tidak dapat memiliki HGB. Terhadap keadaan yang terakhir, dalam teori hukum perdata internasional, kedudukan suatu badan hukum telah berkembang sedemikian rupa, sehingga pada taraf tertentu mereka juga dianggap memiliki *persona standi in judicio* pada suatu negara di mana mereka melakukan kegiatan operasionalnya dan tidak harus dimana kantor pusatnya berkedudukan.

3. Tanah yang dapat diberikan HGB

Ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik.

a. HGB di atas Tanah Negara dan Tanah Pengelolaan

Ketentuan ini diatur lebih lanjut dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah 40 Tahun 1996 yaitu Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. Sesuai dengan Pasal 23 Peraturan Pemerintah 40 Tahun 1996 pemberian Hak Guna Bangunan pada Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak Guna Bangunan

atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Pemberian HGB di atas tanah tersebut dengan memperhatikan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Pasal 4 dan 9. Pasal 4 menentukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M² (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha dan semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan. Dalam Pasal 9 Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 150.000 M² (seratus lima puluh ribu meter persegi), kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam pasal 4.

b. HGB yang berasal dari Hak Milik

Perolehan HGB yang berstatus Hak Milik diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Dalam Pasal 1 ayat (1), Pasal 2 dan Pasal 3. Pasal 1 Hak Milik kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia atau yang dimenangkan oleh badan hukum Indonesia melalui pelelangan umum, atas

permohonan pemegang hak atau pihak yang memper-olehnya atau kuasanya diubah menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang jangka waktunya masing-masing 30 (tiga puluh) tahun dan 25 (duapuluh lima) tahun, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia atau badan hukum Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Pakai yang jangka waktunya 25 (dua puluh lima) tahun dan diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Pengajuan dilakukan dengan disertai dengan Sertipikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum terdaftar, Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum, Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila dibebani Hak Tanggungan dan Bukti identitas pemohon.

c. HGB yang di atas Tanah Hak Milik

Pemberian HGB di atas tanah Hak milik dapat ditemukan penjelasannya pada Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menentukan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Ketentuan ini berbeda dengan pemberian Hak Opstal di atas eigendom barang tidak bergerak, khususnya tanah menurut Kitab Undang-undang

Hukum Perdata (KUHPperdata). Dalam KUHPperdata, Hak Opstal baru lahir pada saat didaftarkan menurut Pasal 620 sedangkan menurut ketentuan diatas pemberian hak tersebut lahir pada saat dibuatnya akta HGB oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

4. Jangka Waktu Pemberian HGB

Ketentuan ini diatur dalam Pasal 25 sampai Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Dalam Pasal 25 ditentukan Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun. Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya habis, bekas pemegang hak dapat melakukan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama. Permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut, syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak dan pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak serta tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan. Untuk Hak Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbaharui setelah persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Pasal 27 menentukan Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya yang kemudian dicatat dalam buku tanah pada Kantor

Pertanahan. Dalam Pasal 29 ditentukan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun Dan atas kesepakatan pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Milik, hak diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

Pasal-pasal tersebut memperlihatkan bahwa HGB yang diberikan di atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan saja yang dapat diperpanjang. HGB yang diberikan di atas tanah Hak Milik tidak dapat diperpanjang dan harus diperbaharui setelah jangka waktu berakhir. HGB yang diberikan di atas tanah negara dan Hak Pengelolaan terhitung 50 tahun dengan perpanjangannya. HGB di atas tanah Hak Milik hanya 30 tahun. HGB yang diberikan di atas tanah negara dan Hak Pengelolaan yang merupakan bagian dari penanaman modal yang disetujui pemerintah berdasarkan ketentuan penanaman modal, baik Modal Dalam Negeri maupun Asing, perlu memperhatikan ketentuan Izin Lokasi, yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.

5. Pendaftaran HGB

Ketentuan ini diatur dalam Pasal 38 UUPA dan Pasal 22 Pasal 23 serta Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Dalam Pasal 23 ditentukan Pemberian Hak Guna Bangunan demikian juga setiap peralihan dan hapusnya didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. Pasal 24 menentukan Hak Guna Bangunan

atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Dalam hal pemberian HGB oleh negara atau yang bersifat public, maka pendaftaran yang dilakukan adalah merupakan saat lahirnya HGB tersebut. Sedangkan pemberian HGB berdasarkan pada perjanjian antara pihak pemegang Hak Milik, atau bersifat privat, maka pendaftaran bersifat untuk kepentingan pihak ketiga.

6. Peralihan HGB

Pasal 35 ayat (3) UUPA menegaskan bahwa HGB dapat dialihkan hal ini kemudian dipertegas dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena, Jual beli, Tukar menukar, penyertaan dalam modal, Hibah dan Pewarisan. Peralihan Hak Guna Bangunan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Apabila peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang. Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan menentukan dari pemegang Hak Pengelolaan. Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan menentukan dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

Undang-Undang secara tegas membedakan syarat peralihan HGB atas tanah Negara dengan HGB yang diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan atau di atas tanah Hak Milik. Terhadap HGB yang diberikan di atas tanah Hak Milik, karena pemberian tersebut lahiriah perjanjian. Peralihan HGB tersebut hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, PPAT harus memeriksa mengenai kewenangan dari pihak yang akan mengalihkan dan yang akan menerima peralihan HGB tersebut. Jika pemilik HGB yang akan mengalihkan tidak berhak atau berwenang, maka pengalihan tidak dapat dilakukan. Jika Penerima HGB yang akan menerima pengalihan bukan penerima HGB yang diperkenankan sebagai pemegang HGB, maka harus memperhatikan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai dalam Pasal 2 dan 3 dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1 ayat (3) yang menentukan Untuk perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai pemohon wajib membayar uang pemasukan kepada Negara dengan memperhitungkan uang pemasukan yang sudah dibayar kepada Negara untuk memperoleh Hak Guna Bangunan yang bersangkutan.

Dalam hal subjek hukum yang akan menerima pengalihan bukan subjek hukum yang berhak untuk menjadi pemegang HGB, maka harus dilakukan pelepasan HGB terlebih dahulu baru selanjutnya diberikan kepada penerima hak tersebut hak atas tanah yang sesuai dengan peruntukannya dan yang boleh diberikan kepada penerima hak atas tanah tersebut. Hal yang perlu

diperhatikan bahwa jika hal tersebut tidak dilakukan, dalam Pasal 40 UUPA Juncto 36 ayat (2) UUPA menentukan Hak Guna Bangunan hapus karena: jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, ditelantarkan, tanahnya musnah dan ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Dalam rumusan Pasal tersebut diketahui jika tidak dilakukan pelepasan hak dan permohonan hak baru (yang sesuai), yang berarti pihak yang menerima pengalihan hak bukan subjek yang berhak untuk menjadi pemegang HGB, maka HGB akan hapus demi hukum. Ketentuan tersebut juga dipertegas dalam Pasal 35 jo. Pasal 20 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menentukan Hak Guna Bangunan hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya, dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya, tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir, dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, ditelantarkan,

tanahnya musnah, ketentuan Pasal 20 ayat yaitu Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum.

B. Tinjauan tentang Rumah Susun

1. Pengertian

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UURS

“Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal 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.”

Di samping pemilikan individual yang berupa satuan rumah susun, rumah susun juga mengandung kepemilikan atau hak bersama.

- 1) Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun (Pasal 1 angka 5 UURS).
- 2) Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama (Pasal 1 angka 6 UURS).
- 3) Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan (Pasal 1 angka 4).

Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemilik satuan rumah susun kepada pemiliknya diberikan alat pembuktian yang kuat berupa sertipikat hak milik atas satuan rumah susun (HMSRS).²⁴

2. Macam-macam Rumah Susun

Menurut UURS Pasal 1 UURS Rumah Susun dibagi atas Rumah Susun umum untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Pasal 1 angka 7 UURS), Rumah Susun Khusus untuk memenuhi kebutuhan khusus (Pasal 1 angka 8 UURS), Rumah Susun Negara yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri (Pasal 1 angka 9 UURS), dan Rumah Susun Komersial untuk mendapatkan keuntungan (Pasal 1 angka 10 UURS).

3. Persyaratan Pembangunan Rumah Susun

Persyaratan pembangunan Rumah Susun meliputi persyaratan administratif, persyaratan teknis dan persyaratan ekologis (Pasal 24 UURS). Pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha” (Pasal 15 ayat (1) dan (3) UURS). “Pembangunan rumah susun komersial dapat dilaksanakan oleh setiap orang” (Pasal 16 ayat (1) UURS). Pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman (Pasal 1 angka 15 UURS). “Pembangunan Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, dan Rumah Susun Negara merupakan

²⁴ Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 173.

tanggung jawab pemerintah. Pembangunan rumah susun dapat dilakukan melalui penanaman modal asing (Pasal 41 UURS).

Pembangunan oleh pemerintah dapat dilakukan melalui BUMN/BUMN. BUMN/BUMD merupakan badan usaha yang modalnya seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan²⁵. Lembaga nirlaba dapat dilakukan oleh gereja, sekolah negeri, derma publik, rumah sakit dan klinik umum, organisasi politik, bantuan masyarakat, jasa sukarelawan, serikat buruh, asosiasi profesional, lembaga kajian, museum, dsb.²⁶ Badan usaha dapat dilakukan oleh BUMS yang modalnya merupakan murni modal nasional, campuran asing dan nasional, modalnya 100% modal asing. Sepanjang BUM swasta tersebut memenuhi syarat sebagai Badan Hukum Indonesia.²⁷

Untuk Rumah Susun, pelaku pembangun wajib memenuhi persyaratan administrasi Persyaratan administratif adalah persyaratan mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi, perizinan mendirikan bangunan (IMB), serta izin layak huni yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan

²⁵ Mulhadi, 2010, *Hukum Perusahaan Bentuk-Bentuk Badan Usaha di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Bogor, hlm. 151.

²⁶ <http://rumahcemara.or.id/organisasi-nirlaba-di-indonesia/> diakses tanggal 26 oktober 2017 pukul 10:45.

²⁷ M. Rizal Alif, 2009, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum benda*, NUASAAULIA, Bandung, hlm. 74-75.

dan perkembangan (Pasal 28 UURS jo. Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 Pasal 1 angka 6) yang dijabarkan sebagai berikut:²⁸

a. Perizinan usaha dari penyelenggara pembangunan rumah susun.

Perizinan usaha berupa akta pendirian perusahaan yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman atau dari pejabat yang berwenang dari badan hukum lainnya. Apabila penyelenggara pembangunan adalah swasta yang berbentuk perseroan terbatas, maka perizinan usahanya adalah akta yang dibuat oleh notaris yang disahkan oleh Menteri Kehakiman.

b. Adanya Izin Lokasi

Setiap kegiatan perolehan tanah yang dilakukan perusahaan diwajibkan memiliki izin lokasi yang berfungsi sebagai sarana pengendalian dalam penggunaan tanah, tanah yang akan digunakan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun harus sesuai dan berdasar kepada rencana tata ruang wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.

c. Perolehan Hak atas Tanah

Dalam rangka memperoleh hak atas tanah dengan meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemegang atas tanah yang bersangkutan. Secara teoritis, ada 3 alternatif sebagai cara perolehan hak atas tanah oleh penyelenggara pembangunan rumah susun yaitu jual beli, tukar-menukar, atau penyerahan (pelepasan) hak atas tanah.

²⁸ Urip santoso, *Op. Cit.*, hlm. 84-91.

Apabila penyelenggara pembangunan rumah susun berbentuk BUMN (Perum Perumnas atau BUMD) yang merupakan subjek Hak Pengelolaan, maka cara perolehan hak atas tanahnya melalui penyerahan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang haknya. Penyelenggara pembangunan rumah susun yang berbentuk BUMs (perseroan terbatas), cara peroleh pelepasan atas tanahnya dapat ditempuh melalui penyerahan atau pelepasan hak atas tanah apabila tanah yang diperlukan berstatus Hak Milik, atau melalui jual-beli atau tukar menukar apabila tanah yang diperlukan berstatus Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Negara. Dari tiga cara perolehan hak atas tanah, dalam praktik umumnya cara yang ditempuh adalah penyerahan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah dikarenakan tanah yang diperlukan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun berstatus Hak Milik. Cara jual beli atau tukar-menukar tidak dapat dilakukan dikarenakan penyelenggara pembangunan rumah susun tidak dapat membeli tanah yang berstatus Hak Milik.

d. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah

Penerbitan sertipikat hak atas tanah atas nama penyelenggara dan pembangunan rumah susun diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Kalau penyelenggara pembangunan rumah susun berbentuk BUMN (Perum Perumnas) atau BUMD, maka sertipikat yang diterbitkan adalah Sertipikat Hak Pengelolaan. Kalau penyelenggara pembangunan rumah susun berbentuk BUMS (Perseroan

Terbatas), maka sertipikat yang diterbitkan adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan atau Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Negara.

e. Adanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

IMB diperlukan sebagai salah satu persyaratan administratif dalam pembangunan rumah susun. Penentuan penggunaan rumah susun sudah harus dinyatakan pada saat mengajukan IMB. Permohonan diajukan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun kepada pemerintah kabupaten/kota setempat. Dengan telah diperolehnya IMB tersebut, maka penyelenggara pembangunan rumah susun sudah dapat memulai kegiatan pembangunan rumah susun.

f. Adanya izin Layak Huni

Sistem rumah susun memerlukan persyaratan khusus dalam masalah keselamatan para penghuninya sehingga dipersyaratkan pula bahwa setelah selesainya pembangunan rumah susun harus ada Izin Layak Huni lebih dahulu sebelum diterbitkan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau sebelum satuan rumah susun diperjualbelikan. Pelaku pembangun rumah susun wajib mengajukan permohonan Izin Layak Huni setelah menyelesaikan pembangunannya sesuai dengan perizinan yang telah diberikan oleh pemerintah daerah. Diperolehnya izin layak huni merupakan salah satu syarat untuk Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan. Proses permohonan izin layak huni baru dapat dilaksanakan setelah rumah susun selesai dibangun.

g. Adanya Akta Pemisahan

Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib mengadakan pemisahan rumah susun atas satuan rumah susun yg digunakan secara terpisah dan perseorangan. Akta pemisahan merupakan bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Akta pemisahan dilengkapi dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian, dan batas-batas kepemilikan satuan rumah susun yang mengandung nilai perbandingan proposional. Akta pemisahan dibuat dan diisi sendiri oleh penyelenggara pembangunan rumah susun. Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib meminta pemisahan yang bersangkutan kepada pemerintah kabupaten/kota setempat, atau kepada Pemerintah DKI Jakarta apabila pembangunan rumah susun terletak di wilayah DKI Jakarta.

Setelah Akta pemisahan disahkan oleh pejabat yang berwenang, akta tersebut harus didaftarkan oleh pelaku pembangunan rumah susun kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan sertipikat hak atas tanah, izin layak huni, izin mendirikan bangunan, dan warkah-warkah lainnya. Akta pemisahan berikut lampiran-lampirannya digunakan sebagai dasar untuk penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Setelah semua persyaratan administratif dipenuhi, maka diterbitkan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh Kepala Kantor

Pertanahan Kabupaten/Kota setempat yang banyaknya sesuai dengan jumlah satuan rumah susunnya. Sertipikat tersebut masih atas nama pelaku pembangunan rumah susun. Masyarakat yang berminat memiliki satuan rumah susun dilakukan dengan cara membeli dari penyelenggara pembangunan rumah susun. Jual beli satuan rumah susun tersebut dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli tersebut wajib didaftarkan pemindahan haknya kepada Kepala Kantor di Kabupaten/Kota setempat. Pendaftaran pemindahan hak tersebut maksudkan untuk dilakukan perubahan nama pemilik satuan rumah susun dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari atas nama penyelenggara pembangunan rumah susun menjadi atas nama pembeli.

Persyaratan Teknis 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 (Penjelasan Pasal 24 huruf b UURS jo. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah 4 Tahun 1988).

Persyaratan ekologis adalah persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun (Penjelasan Pasal 24 huruf c UURS).

C. Hasil Penelitian

1. Gambaran Umum dan Lokasi Penelitian

a. Letak Geografis

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.²⁹

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.³⁰

2. Data Responden

a. Jumlah apartemen

²⁹https://www.humanitarianresponse.info/sites/www.humanitarianresponse.info/files/documents/files/DI_YOGYAKARTA.pdf diunduh tanggal 26 Maret 2018.

³⁰ <http://www.slemankab.go.id/profil-kabupaten-sleman/geografi/letak-dan-luas-wilayah> diakses 7 Juli 2017.

Tabel 1
Apartemen yang ijinnya terdaftar di Badan Pertanahan Kabupaten
Sleman dan Kota Yogyakarta

No	Nama Pemegang HAT	Luas M ²	H A T	Tanggal	Letak	Tempat Kedudukan	Tujuan
1.	PT. Saraswanti Indoland Development	5.897	H G B	06/08/2012	Sariharjo Ngaglik Sleman	Kabupaten Sleman	Hotel dan Kondominium
2.	PT. Saraswanti Indoland Development	3.074	H G B	03/04/2013	Maguwo harjo Depok Sleman	Kabupaten Sleman	Condotel Beserta Fasilitas Pendukung
3.	PT. Koba Pangetsu	358 + 18.730	H G B	01/05/2013 Dan 03/11/2015	Caturtun ggal Depok Sleman	Jakarta Pusat	Hotel, Condotel dan Fasilitas Pendukungnya Condotel dan Apartemen Sahid Yogyakarta
4.	PT. Anugrah Ratna Propertindo	6.241	H G B	10/10/2013	Caturtun ggal Depok Sleman	Kota Bekasi	Apartemen
5.	PT. Griya Persada Makmur Jaya	8.161	H G B	13/12/2013	Maguwo harjo,	Kabupaten Sleman	Apartemen dan Resort

					Depok Sleman		
6.	PT. Sunindo Prima Utomo	17.781	H G B	10/04/2014	Caturtun ggal Depok Sleman	Surakarta	Apartemen, Sarana Perdagangan dan Jasa Basar City
7.	PT. Jogjakarta Artha Makmur	3.705	H G B	03/06/2014	Caturtun ggal Depok Sleman	Jakarta Timur	Apartemen Student Castle Apartement dan Student Park
8.	PT. Bukit Alam Permata	1.660	H G B	06/06/2014	Caturtun ggal Depok Sleman	Jakarta Pusat	Apartemen dan Condotel
9.	PT. Funaru Berkah	4.219	H G B	28/04/2015	Sinduhar jo Ngaglik Sleman	Jakarta Selatan	Apartemen dan Condotel
10.	PT. Wijaya Karya Realty atau PT Wika Realty	6.363	H G B	24/06/2015	Sariharjo Ngaglik Sleman	Jakarta Timur	Apartemen dan Hotel Taman Sari Amarta
11.	PT. Adhi Persada Properti	4.784	H G B	15/12/2015	Sinduadi Mlati Sleman	Jakarta Selatan	Apartemen Taman Melati Sinuadi

12.	PT. Graha Senturan Persada	1.759	H G B	18/08/2016	Caturtunggal Depok Sleman	Jakarta Barat	Hotel dan Apartemen
-----	----------------------------------	-------	-------------	------------	---------------------------------	---------------	------------------------

Sumber Data Primer: Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kota Yogyakarta Tahun 2017

Berdasarkan Tabel 1, diketahui bahwa apartemen yang berdiri dan telah mendapatkan ijin pembangunan Rumah Susun Komersial di Kabupaten Sleman ada 12 unit dan untuk Kota Yogyakarta sendiri pembangunan fisik Rumah Susun Komersial memang ada tapi permohonan untuk pemberian Hak Milik Satuan Rumah Susun Komersial sendiri belum pernah diterima oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Yogyakarta.³¹ Dari 12 responden, peneliti mengambil dua apartemen untuk diteliti yaitu Apartemen Student Caslte dan GreenPark Jogja.

1) Student Castle Apartement

Apartement Student Castle didirikan oleh PT. Jogjakarta Artha Makmur (PT. JAM). PT. JAM memiliki kedudukan di Jakarta Timur dengan akta pendirian Nomor 05 tanggal 19/7/2013. PT. JAM merupakan anak PT Langgeng Makmur Perkasa.³² Apartement ini terletak pada daerah senturan, tepatnya Jalan Selokan Mataram, Caturtunggal, Kecamatan Depok, Caturtunggal, Kec. Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, 55281. Apartement Student Casle dibangun di atas tanah seluas 3.705 m² yang terdiri dari

³¹ Wawancara dengan Bapak Sutrina Handoyo, Kasubsi Pendaftaran Hak BPN Kota Yogyakarta pada tanggal 25 November 2017.

³² <https://langgengland.co.id/projects> diakses tanggal 11 Juli 2018 Pukul 11.56 WIB.

2 tower yaitu tower A yang memiliki kamar sebanyak 203 unit dan tower B sebanyak 203 unit dengan tinggi 8 lantai. Sebelah Utara, Barat, dan Timur Apartement Student Castle berbatasan dengan persawahan sedangkan sebelah Selatan berbatasan dengan jalan kecil yang menghubungkan jalan Selokan Mataram dan jalan Kledokan dan. Bagian depan Apartement Student Castle menghadap arah Timur yang terdapat jalan kecil yang menghubungkan jalan Kledokan dan Selokan Mataram, jalan ini merupakan jalan akses masuk dan keluar artemen. Pembangunan fisik Apartement Student Caslte mulai dilakukan pada tanggal 27 April 2014 berupa *groundbreaking* dan penyerahan serah terima Apartement oleh pihak kontraktor kepada PT. JAM pada bulan Juni 2015

2) GreenPark Jogja Apartement

Apartement GreenPark didirikan oleh PT. Griya Persada Makmur Jaya. PT. Griya Persada Makmur Jaya memiliki kedudukan di Kabupaten Sleman. PT. Griya Persada Makmur Jaya didirikan dengan nomor Akta Pendirian nomor 14 tanggal 19/11/2009. Apartement ini terletak di daerah Babarsari tepatnya pada Jl. Baladewa-Babarsari (Selatan Univ. Proklamasi 45), Glendongan, Tambakbayan, Caturtunggal, Kecamatan Depok, Daerah Istimewa Yogyakarta 55598. Apartement ini dibangun diatas tanah seluas 8.161 m². Sebelah Utara dan Selatan Apartement GreenPark berbatasan dengan tanah sawah, sebelah Timur berbatasan dengan Sungai Tambak Bayan dan sebelah

Barat berbatasan dengan Tanah Perkarangan. Apartement GreenPark berdiri dengan 2 tower dengan total 585 unit dengan tinggi 10 lantai. Akses masuk dan keluar apartement ini hanya dapat dilalui di sebelah Timur depan apartemen yang menuju jalan kecil berkelok dan menuju jalan Babarsari. Apartemen ini memiliki lokasi yang lebih rendah dari jalan Babarsari.

3. Persyaratan Pembangunan Rumah Susun

Pasal 24 UURS menentukan bahwa persyaratan pembangunan rumah susun meliputi syarat administrasi, syarat teknis dan syarat ekologis

a. Syarat administratif

Pasal 28 UURS menentukan bahwa syarat administratif tersebut terdiri dari dua yaitu status hak atas tanah dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

1) Status hak atas tanah

Pasal 2 huruf h dan 3 huruf b UURS menentukan bahwa penyelenggaraan pembangunan rumah susun disesuaikan dengan efektivitas pemanfaatan ruang dan mewujudkan asas keserasian dan keseimbangan. Asas keserasian dan keseimbangan dalam pembangunan rumah susun dikaitkan dengan penjelasan Pasal 2 huruf b Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yaitu “keserasian, keselarasan, dan keseimbangan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara

kehidupan manusia dengan lingkungannya, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah serta antara kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan.” Asas keserasian dan keseimbangan memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang. Pemanfaatan Ruang dijelaskan dalam Pasal 1 angka 14 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yaitu upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.

a) Izin Pemanfaatan Tanah

Penggunaan pemanfaatan ruang di Kabupaten Sleman diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah. Terdapat dua peraturan pelaksana yaitu Keputusan Bupati Sleman Nomor 53/Kep.Kdh/A/2003 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah dan Peraturan Bupati Sleman Nomor: 11 /Per.Bup/2005 tentang Perubahan Atas Keputusan Bupati Sleman Nomor 53/Kep.Kdh/A/2003. Pada tahun 2015, Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001 dicabut dan diganti dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015 tentang Izin Pemanfaatan Ruang dengan

peraturan pelaksana yaitu Peraturan Bupati Sleman Nomor 21 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015 tentang Izin Pemanfaatan Ruang. Istilah Izin Pemanfaatan Tanah (IPT) kemudian diganti menjadi Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT) berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015. IPT yang diperoleh PT. JAM dan PT. Griya Makmur Persada diterbitkan bersamaan pada tahun 2014 yang artinya persyaratan mendapatkan IPT kedua pelaku pembangunan menggunakan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001. Berdasarkan Pasal 4 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001 Izin Peruntukan Penggunaan Tanah terdiri atas Izin Lokasi, Izin Pemanfaatan Tanah, Izin Perubahan Penggunaan Tanah, Izin Konsolidasi Tanah, dan Izin Penetapan Lokasi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

(1) Izin Lokasi diatur dalam Pasal 5 sampai Pasal 10 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001. Izin Lokasi adalah izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal, yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modal,

dengan batasan keluasan yaitu untuk usaha pertanian > 25 Ha dan untuk usaha non pertanian > 1 Ha.

(2) Izin Pemanfaatan Tanah (IPT) diatur dalam Pasal 11 sampai Pasal 15 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001. Izin pemanfaatan tanah adalah izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki orang pribadi dan atau badan yang akan melaksanakan kegiatan dan atau kegiatan yang mengakibatkan perubahan peruntukan tanah pada bangunan/usaha yang dilakukan, dengan batasan keluasan yaitu untuk usaha pertanian \leq 25 Ha, untuk usaha non pertanian \leq 1 Ha, dan untuk kegiatan bidang sosial dan keagamaan tanpa batasan keluasan.

(3) Izin Perubahan Penggunaan Tanah diatur dalam Pasal 16 sampai Pasal 18 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001. Izin Perubahan Penggunaan Tanah adalah izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki orang pribadi yang akan mengubah peruntukan tanah pertanian menjadi non pertanian guna pembangunan rumah tempat tinggal pribadi/perorangan, dengan ukuran seluas-luasnya 5000 M² (lima ribu meter persegi).

(4) Izin Konsolidasi Tanah diatur dalam Pasal 19 sampai Pasal 21 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001. Izin konsolidasi Tanah adalah izin peruntukan

penggunaan tanah yang wajib dimiliki kumpulan orang pribadi dan atau badan yang akan melaksanakan penataan kembali penguasaan tanah, penggunaan tanah, dan usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam, dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat/pemilik tanah pada lokasi tersebut untuk kepentingan umum sesuai tata ruang.

(5) Izin Penetapan Lokasi Pembangunan untuk Kepentingan Umum diatur dalam Pasal 11 sampai Pasal 15 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001. Izin Penetapan Lokasi Pembangunan untuk Kepentingan Umum adalah izin peruntukan penggunaan tanah yang diperlukan oleh instansi pemerintah yang akan melaksanakan pengadaan tanah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Persyaratan untuk memperoleh IPT diatur dalam Pasal 31 ayat (1), (2) dan (3) Keputusan Bupati Sleman Nomor 53/Kep.Kdh/A/2003 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah dan Peraturan Bupati Sleman Nomor: 11 /Per.Bup/2005 tentang Perubahan Atas Keputusan

Bupati Sleman Nomor 53/Kep.Kdh/A/2003. Dalam Pasal tersebut diatur bahwa:

- 1) Permohonan izin pemanfaatan tanah disampaikan kepada Bupati melalui Kepala Badan Pengendalian Pertanahan Daerah dengan mengisi formulir yang telah disediakan.
- 2) Persyaratan permohonan izin pemanfaatan tanah:
 - a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk pemohon,
 - b. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak pemohon,
 - c. Fotokopi akte pendirian perusahaan yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang,
 - d. Gambar kasar letak tanah/denah letak tanah yang dimohon,
 - e. Surat pernyataan dengan meterai cukup tentang kesanggupan akan memberikan ganti kerugian dan atau menyediakan tempat penampungan bagi pemilik tanah yang berhak atas tanah,
 - f. Surat pernyataan dengan meterai cukup tentang kerelaan dari pemilik hak atas tanah,
 - g. Fotokopi bukti kepemilikan tanah yang direncanakan akan diperoleh,
 - h. Fotokopi surat pemberitahuan pajak bumi dan bangunan terutang dari tanah yang direncanakan akan diperoleh,
 - i. Uraian rencana proyek yang akan dibangun (proposal) dengan ditandatangani oleh pemohon,
 - j. *Site plan* sementara,
 - k. Salinan surat persetujuan penanaman modal dari Presiden/BKPM/BKPMD bagi perusahaan PMA/PMDN,
 - l. Surat pernyataan dengan materai cukup tentang tanah-tanah yang sudah dimiliki oleh perusahaan pemohon dan perusahaan-perusahaan lain yang merupakan grup pemohon.
- 3) Berkas permohonan disampaikan dalam rangkap 10 (sepuluh) dengan ketentuan 1 (satu) bendel bermeterai asli.

(1) Student Castle Apartement

Dari kelima izin peruntukan penggunaan tanah yang diwajibkan, PT. JAM wajib memenuhi satu izin yaitu IPT.

Izin Lokasi tidak dibutuhkan karena luas tanah untuk

pembangunan kurang dari 1 Ha atau 10.000 m² berdasarkan Pasal 5 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001. Izin perubahan penggunaan tanah tidak diperlukan karena PT. JAM adalah badan hukum dan bukan orang pribadi berdasarkan Akta Pendirian Nomor 5 tanggal 19 Agustus 2013. Izin konsolidasi tanah tidak diperlukan karena PT. JAM tidak melakukan penataan kembali penguasaan tanah, penggunaan tanah, dan usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan. IPT merupakan dasar untuk memperoleh Hak Guna Bangunan pembangunan Apartement Student Castle.

PT. JAM mengajukan IPT pada tanggal 10 September 2013. Pengajuan IPT dilakukan kepada Kepala Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah (DPPD) Kabupaten Sleman. Kepastian hukum IPT diwujudkan dengan Keputusan Bupati Kabupaten Sleman. Dasar pemberian Keputusan Bupati tentang IPT PT. JAM adalah surat PT. JAM perihal permohonan IPT kepada Kepala Dinas DPPD Kabupaten Sleman dan Rekomendasi berupa Surat Kepala Dinas DPPD Kabupaten Sleman Nomor 503.2/0926 tanggal 29 November 2013 perihal rekomendasi Izin Pemanfaatan Tanah PT JAM dengan luas 3.939 m² kepada Bupati Sleman. Keputusan Bupati Sleman tentang IPT PT. JAM diterbitkan

dengan nomor 202.IPT/Kep.KDH/A/2013 pada tanggal 5 Desember 2013. Perolehan IPT ini, diperoleh waktu 63 hari. Tidak ditemukan adanya kendala pada saat pengurusan IPT.

(2) GreenPark Jogja Apartement

Dari kelima izin peruntukan penggunaan tanah yang diwajibkan, PT. Griya Persada Makmur Jaya wajib memenuhi satu izin yaitu IPT. Izin Lokasi tidak diperlukan karena luas tanah untuk pembangunan kurang dari 1 Ha atau 10.000 m² dan PT. Griya Persada Makmur Jaya memperoleh tanah yang dilepaskan haknya oleh direktur PT. Griya Persada Makmur Jaya kepada PT. Griya Persada Makmur Jaya yang artinya merupakan *inbreg* berdasarkan Pasal 5 dan 6 huruf a Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001. Izin perubahan penggunaan tanah tidak diperlukan karena PT. Griya Makmur Persada Jaya adalah badan hukum dan bukan orang pribadi berdasarkan Akta Pendirian Nomor 14 tanggal 19 November 2011. Izin konsolidasi tanah tidak diperlukan karena PT. Griya Makmur Persada Jaya tidak melakukan penataan kembali penguasaan tanah, penggunaan tanah, dan usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan. Pada permohonan IPT PT. Griya Makmur Persada sudah mendapatkan hak atas tanah berupa HGB.

PT. Griya Makmur Persada Jaya mengajukan IPT pada tanggal 15 Januari 2014. Pengajuan IPT dilakukan kepada Kepala Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah (DPPD) Kabupaten Sleman. Kepastian hukum IPT diwujudkan dengan Keputusan Bupati Kabupaten Sleman. Dasar pemberian Keputusan Bupati tentang IPT PT. JAM adalah surat PT. Griya Makmur Persada Jaya perihal permohonan IPT kepada Kepala Dinas DPPD Kabupaten Sleman dan Rekomendasi berupa Surat Kepala Dinas DPPD Kabupaten Sleman nomor 503.2/0476 tanggal 11 Juli 2014 perihal rekomendasi IPT PT. Griya Persada Makmur Jaya dengan Luas 8.161 m² kepada Bupati Sleman. Keputusan Bupati Sleman tentang IPT PT. Griya Makmur Persada Jaya diterbitkan dengan Nomor 123/IPT/KEP.KDH/A/2014 pada tanggal 12 Agustus 2014. Dalam perolehan IPPT ini, diperoleh waktu 142 hari.

b) Hak Guna Bangunan Apartemen

Pasal 22 ayat (1) huruf c UURS mengatur bahwa penyediaan tanah untuk pembangunan dapat dilakukan melalui peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dilakukan melalui jual beli, sewa atau tukar menukar. Syarat-syarat Pemberian HGB dan Hak Pakai mengacu pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 1 Tahun

2010 tentang Standar dan Pengaturan Pertanahan (PerBKPN) dan ketentuan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman:

- a) Mengisi blanko permohonan bermaterai (pemegang hak/kuasanya)
- b) Surat kuasa apabila dikuasakan
- c) Fotokopi KTP pemohon
- d) Fotokopi KTP penerima kuasa apabila dikuasakan
- e) Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum beserta Akta perubahan terakhir dan pengesahannya
- f) Surat Pernyataan Pemilikan tanah Bermaterai
- g) Surat Pernyataan tidak dalam sengketa bermaterai
- h) Bukti perolehan Tanah dan Alas Hak
- i) Ijin Lokasi
- j) Melampirkan PPH”
- k) Fotokopi PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket

Pelepasan hak atas tanah dilakukan oleh pemegang hak atas tanah dan tanah langsung dikuasai oleh negara. Syarat penggabungan hak atas tanah mengacu pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar dan Pengaturan Pertanahan pada lampiran II nomor 9 huruf b:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan
3. Fotokopi identitas (KTP) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
5. Sertipikat asli.

Pembangunan Apartemen Student Castle dibangun dengan HGB yang berasal dari tanah yang dibeli dan Apartemen

GreenPark dengan tanah yang merupakan bekas tanah pemilik PT. GreenPark Jogja.

(1) Student Castle Apartement

Tanah untuk pembangunan Apartement Student Castle berasal dari hasil jual beli yang berasal perorangan sejumlah empat orang dengan Sertipikat dan Surat Ukur sebagai berikut:

- (a) Sertipikat Hak Milik Nomor 11325/Caturtunggal/2006 dan Surat Ukur Nomor 05545/2005 tanggal 7 Oktober 2005, Persil 39a Klas D.II atas nama Nyonya Cipto Sumarto seluas 937 m²,
- (b) Sertipikat Hak Milik Nomor 11326/Caturtunggal/2006 dengan Surat Ukur Nomor 05544/2005 tanggal 7 Oktober 2005, Persil 39a Klas D.II atas nama Nyonya Adimulyono, seluas 1.021 m²,
- (c) Sertipikat Hak Milik Nomor 11327/Caturtunggal/2006 dengan Surat Ukur Nomor 05539/2005 tanggal 6 Oktober 2005, Persil 39a Klas D.II atas nama Fatima seluas 940 m²,
- (d) Sertipikat Hak Milik Nomor 11329/Caturtunggal/2006 dengan Surat Ukur Nomor 05537/2005 tanggal 6 Oktober 2005, Persil 39a Klas D.II atas nama Sukilah seluas 1.041 m²

Setelah pemilik tanah bersedia melakukan jual beli kepada PT. JAM, PT. JAM mengajukan permohonan penggabungan bidang tanah. PT. JAM memperoleh HGB atas tanah negara dengan nomor Sertipikat 13.04.07.01.3.01822 dan luas 3.939 m² yang berlaku selama 30 tahun dimulai tanggal 3 Juni 2014 dan berakhir pada tanggal 9 Juni 2044. Pada saat mengurus IPPT tanah tersebut hanya dikuasai oleh PT. JAM dan belum dilepaskan haknya kepada Negara. Kendala tidak ditemukan pada saat pengurusan HGB tersebut.

(2) GreenPark Jogja Apartement

Tanah untuk pembangunan Apartement GreenPark berasal dari tanah negara bekas Hak Milik dengan Sertipikat Hak Milik nomor 6598, Nomor 6711, Nomor 10365, Nomor 10366, Nomor 10367, Nomor 10378, Nomor 10379, Nomor 10380, Nomor 10381, Nomor 10381, Nomor 10382, Nomor 10383, Nomor 10422/Maguwoharjo yang dipergunakan untuk perumahan. Pemilik tanah merupakan Direktur PT. Griya Persada Makmur Jaya yang kemudian melakukan permohonan penggabungan bidang tanah dan melepaskan hak atas tanah kepada negara. PT. Griya Makmur Persada Jaya mengajukan permohonan pemberian HGB atas tanah negara. PT. Griya Makmur Persada memperoleh HGB atas

tanah negara dengan nomor Sertipikat 13.04.07.02.3.01274 dengan luas 8.161 m² yang berlaku selama 30 tahun dimulai tanggal 13 Desember 2013 sampai dengan 26 November 2043. Kendala tidak ditemukan pada saat pengurusan hak atas tanah karena tanah adalah merupakan hasil dari *inbreg*. Ada perbedaan antara perolehan HGB Apartement Student Castle dan Apartement GreenPark. Apartement Student Castle mendapatkan HGB setelah mendapatkan IPPT sedangkan Apartement GreenPark mendapatkan HGB sebelum mendapatkan IPPT. Kedua pelaku pembangun rumah susun tersebut adalah perusahaan swasta sesuai dengan Pasal 16 angka (1) bahwa pembangunan Rumah Susun Komersial dapat dilakukan setiap orang dalam hal ini dilakukan oleh PT, namun tanah tersebut turun menjadi HGB karena PT bukan subjek Hak Milik seperti yang disebutkan dalam Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Juncto Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah [A1][LH32] dalam hal ini sudah terdapat kesesuaian.

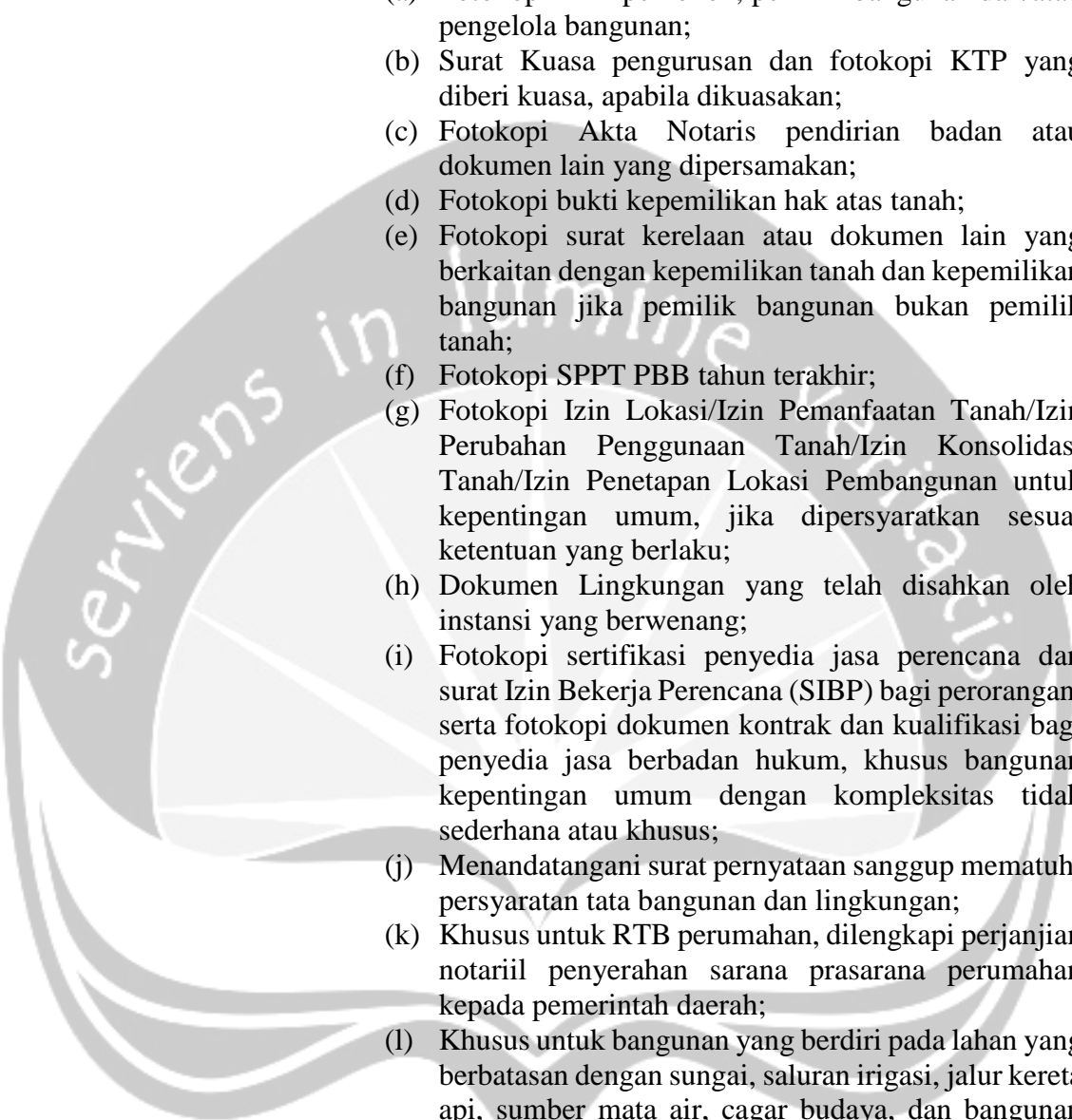
2) Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pasal 70 ayat (2) huruf b UURS menentukan bahwa pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pembangunan dilakukan terhadap kesesuaian antara pelaksanaan

pembangunan dan IMB, IMB diberikan oleh Pemerintah Kabupaten kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administrasi dan teknis yang berlaku. IMB diajukan bersama dengan Rencana Tata Bangunan (RTB). Persyaratan pengajuan IMB diatur dalam UURS, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung serta peraturan perubahannya Nomor 2 Tahun 2015, Peraturan Bupati Sleman Nomor 9 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Sleman Nomor 49 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 6 Tahun 2011 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

Persyaratan pengajuan IMB diatur dalam Pasal 70 angka (3) huruf a Peraturan Bupati Sleman Nomor 9 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Sleman Nomor 49 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung. Persyaratan terdiri dari dokumen administrasi dan teknis.

- a) Dokumen administrasi, meliputi:
 - (1) Permohonan Pengesahan RTB/SKTBL dibuat rangkap 3, meliputi:

- 
- (a) Fotokopi KTP pemohon, pemilik bangunan dan/atau pengelola bangunan;
 - (b) Surat Kuasa pengurusan dan fotokopi KTP yang diberi kuasa, apabila dikuasakan;
 - (c) Fotokopi Akta Notaris pendirian badan atau dokumen lain yang dipersamakan;
 - (d) Fotokopi bukti kepemilikan hak atas tanah;
 - (e) Fotokopi surat kerelaan atau dokumen lain yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dan kepemilikan bangunan jika pemilik bangunan bukan pemilik tanah;
 - (f) Fotokopi SPPT PBB tahun terakhir;
 - (g) Fotokopi Izin Lokasi/Izin Pemanfaatan Tanah/Izin Perubahan Penggunaan Tanah/Izin Konsolidasi Tanah/Izin Penetapan Lokasi Pembangunan untuk kepentingan umum, jika dipersyaratkan sesuai ketentuan yang berlaku;
 - (h) Dokumen Lingkungan yang telah disahkan oleh instansi yang berwenang;
 - (i) Fotokopi sertifikasi penyedia jasa perencana dan surat Izin Bekerja Perencana (SIBP) bagi perorangan, serta fotokopi dokumen kontrak dan kualifikasi bagi penyedia jasa berbadan hukum, khusus bangunan kepentingan umum dengan kompleksitas tidak sederhana atau khusus;
 - (j) Menandatangani surat pernyataan sanggup mematuhi persyaratan tata bangunan dan lingkungan;
 - (k) Khusus untuk RTB perumahan, dilengkapi perjanjian notariil penyerahan sarana prasarana perumahan kepada pemerintah daerah;
 - (l) Khusus untuk bangunan yang berdiri pada lahan yang berbatasan dengan sungai, saluran irigasi, jalur kereta api, sumber mata air, cagar budaya, dan bangunan yang memiliki ketinggian diatas 20 m (dua puluh meter) wajib memiliki rekomendasi dari instansi yang berwenang.
- (2) Permohonan IMB dibuat rangkap 3 (tiga) meliputi:
- (a) Fotokopi KTP pemohon, pemilik bangunan dan/atau pengelola bangunan;
 - (b) Surat kuasa dan fotokopi KTP yang diberi Kuasa, apabila dikuasakan;
 - (c) Fotokopi bukti kepemilikan hak atas tanah, jika dibangun di tanah persil;
 - (d) Bukti hubungan pemohon dengan pemilik tanah dan/atau pemilik bangunan, jika pemohon bukan

pemilik tanah atau pemilik bangunan dalam bentuk perjanjian menentukan bermaterai cukup;

- (e) Surat pernyataan bertanggung jawab atas pekerjaan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan oleh pemilik bangunan bila dikerjakan sendiri, atau oleh perencana dan pelaksana bila dikerjakan orang lain;
- (f) Data penyedia jasa (Pelaksanaan, Pengawasan) beserta foto copy sertifikasi dan Surat Izin Bekerja Perencana (SIBP) bagi perorangan, serta foto copy dokumen kontrak dan kualifikasi bagi penyedia jasa berbadan hukum, khusus bangunan kepentingan umum dengan kompleksitas tidak sederhana atau khusus.

b) Dokumen Rencana Teknis, meliputi:

1. Permohonan pengesahan RTB/SKTBL dibuat rangkap 3, meliputi:

- (a) Gambar rencana tata letak bangunan di atas kertas minimal A3 dilengkapi dengan tabel, data dan ber-kop sesuai format pengesahan RTB/SKTBL;
- (b) Gambar pra rencana bangunan yang meliputi:
- (c) Gambar denah bangunan dengan skala maksimal 1:500, mempertimbangkan luasan bangunan, jika gambar tersebut tidak sesuai dengan luasan dalam bukti hak atas tanah maka pihak Pemerintah Daerah berhak untuk menyesuaikan;
- (d) Gambar tampak depan, samping kanan, samping kiri dan belakang dengan skala maksimal 1:500, mempertimbangkan luasan bangunan;
- (e) Gambar rencana instalasi sanitasi air bersih, air kotor dan air pengelolaan air hujan dengan skala maksimal 1:500, mempertimbangkan luasan bangunan;
- (f) Gambar rencana aksesibilitas bangunan, khusus bangunan kepentingan umum dengan kompleksitas tidak sederhana atau khusus;
- (g) Gambar rencana sistem pencegahan kebakaran, khusus bangunan kepentingan umum dengan kompleksitas tidak sederhana atau khusus;
- (h) Gambar rencana penebangan pohon, jika diperlukan;
- (i) Gambar rencana penutupan drainase, jika diperlukan;
- (j) Gambar rencana pembuangan air limbah, jika diperlukan;
- (k) Gambar rencana pemasangan reklame/signage, jika diperlukan;
- (l) Bangunan gedung yang berfungsi untuk kepentingan umum dan mempunyai kompleksitas tinggi dilakukan dengan pertimbangan teknis profesional oleh TABG

dan dengar pendapat publik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Permohonan IMB dibuat rangkap 3 (tiga), meliputi:
 - (a) Gambar kerja dengan kop sesuai format gambar IMB yang terdiri atas:
 - (1) Gambar situasi dengan skala maksimal 1:500;
 - (2) Gambar denah bangunan dengan skala maksimal 1:500;
 - (3) Gambar tampak depan, samping kanan, samping kiri dan belakang dengan skala maksimal 1:500;
 - (4) Gambar potongan memanjang dan melintang bangunan dengan skala maksimal 1:500;
 - (5) Rencana pondasi dengan skala maksimal 1:500;
 - (6) Untuk bangunan bertingkat 3 (tiga) atau lebih harus melampirkan hasil penyelidikan tanah dari laboratorium yang disahkan oleh pejabat dan atau instansi yang berwenang;
 - (7) Rencana atap dengan skala maksimal 1:500, apabila menggunakan rangka atap baja/baja ringan harus melampirkan perhitungan konstruksi yang ditandatangani penanggung jawab konstruksi;
 - (8) Rencana instalasi utilitas/mekanikal-elektrikal (MEE) dengan skala maksimal 1:500;
 - (9) Rencana instalasi sanitasi air bersih dan air kotor dengan skala maksimal 1:500;
 - (10) Gambar kerja detail accessibility, khusus bangunan kepentingan umum dengan kompleksitas tidak sederhana atau khusus;
 - (11) Gambar rencana sistem pencegahan kebakaran, khusus bangunan kepentingan umum dengan kompleksitas tidak sederhana atau khusus.
 - (b) Perhitungan konstruksi dan gambar rencana struktur beton bertulang disertai gambar detail penulangan yang meliputi rencana pondasi, sloof, kolom, balok, plat lantai, tangga serta
 - (c) Balok atap dan plat atap jika ada, ditanda tangani penanggung jawab konstruksi, untuk bangunan bertingkat 2 atau lebih;
 - (d) Perhitungan konstruksi dan gambar rencana struktur baja disertai gambar detail sambungan, ditanda tangani penanggung jawab konstruksi, untuk bangunan bertingkat 2 atau lebih;
 - (e) Perhitungan konstruksi dan gambar detail konstruksi reklame yang ditandatangani penanggung jawab konstruksi wajib dimiliki;

- (1) Reklame dengan ukuran luas bidang diatas 48 m² kecuali videotron/megatron; dan
 - (2) Videotron/megatron ukuran luas bidang diatas 20 m² (dua puluh meter persegi).
 - (3) Bando jalan.
- (f) Rencana anggaran pelaksanaan yang tertuang dalam dokumen kontrak, jika pelaksanaan pekerjaan diborongan;
- (g) Dokumen laporan perencanaan yang meliputi antara lain perencanaan kawasan (kapasitas, dimensi, spesifikasi), rencana pelaksanaan pembangunan apabila dilaksanakan bertahap.

a) Student Castle Apartement

Dalam proses pembangunan Apartemen Student Castle, PT. JAM memiliki dua IMB yaitu IMB sementara dan IMB tetap. IMB sementara Apartement Student Castle diterbitkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman setelah itu Pemerintah Kabupaten Sleman menerapkan pelayanan terpadu satu pintu melalui Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPMPPT). Beberapa perizinan yang ditangani oleh BPMPPT antara lain perizinan penanaman modal yang sebelumnya dilaksanakan oleh Kantor Penanaman, Penguatan, dan Penyertaan Modal (KP3M), perizinan pertanahan yang semula dilaksanakan oleh Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah (DPPD), perizinan bangunan (IMB) yang sebelumnya ditangani oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan (DPUP), perizinan gangguan (HO), perizinan bidang perindustrian dan perdagangan,

dan perizinan bidang pariwisata.³³ Penerapan yang dilakukan dengan diterbitkannya IMB tetap oleh BPMPPT

(1) IMB sementara

IMB sementara diajukan oleh PT. JAM pada tanggal 28 Januari 2014. IMB sementara diwujudkan dengan diterbitkan Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman. Keputusan diterbitkan dengan nomor 02.01.470.IMB/KPTS/Taba/D/2014 pada tanggal 21 Februari 2014 seluas 3.939 m². Jangka waktu berlaku IMB sementara selama 3 tahun. Penerbitan IMB sementara merupakan satu kesatuan dengan dokumen Rencana Tata Bangunan (RTB). Dokumen RTB diterbitkan terlebih dahulu pada tanggal 17 Februari 2014. Dokumen RTB diwujudkan dengan Surat Keputusan Kepala DPUPR Kabupaten Sleman Nomor 01.02.024/RTB/KPTS/Taba/D/SA.I/2014. IMB sementara dapat diajukan dengan memperhatikan persyaratan teknis bangunan. Pembangunan dapat dilakukan sebelum dokumen tata bangunan dan keandalan bangunan gendung dengan menggunakan IMB sementara.

(2) IMB tetap

³³ <http://www.rumahjogjaindonesia.com/isi-majalah/sleman-terapkan-perijinan-terpadu.html> diakses tanggal 11 Juli 2018 Pukul 12:28 WIB.

Pada tanggal 29 Januari 2015 PT. JAM melakukan pengajuan kembali IMB bersamaan RTB. Dokumen IMB dan RTB diterbitkan pada tanggal 11 Februari IMB dengan nomor 503/000653.5A/150159/IMB/2015 dan RTB nomor 503/000651.77.15/0158/RTB/2015 dengan luas 3.705 m². Pengajuan IMB kembali dilengkapi dengan tata bangunan dan keandalan bangunan. Keandalan bangunan dibuktikan dengan dokumen AMDAL. Jangka waktu pengurusan IMB tetap adalah 11 hari. Penerbitan IMB tetap menghapuskan IMB sementara. Jangka waktu pengurusan dari IMB sementara hingga IMB tetap terhitung 354 hari. Pada saat pengajuan IMB tetap dilakukan pengukuran lapangan terhadap IMB sementara atau site plan (*Stake Out*), pengukuran tersebut yang menyebabkan perbedaan dalam luas dalam IMB tetap dan IMB sementara. Tidak terdapat kendala dalam pengurusan izin ini karena pembangunan dapat dilakukan karena adanya IMB sementara jika tidak ada maka pembangunan ditunda sampai IMB tetap keluar.

b) GreenPark Jogja Apartement

IMB GreenPark diajukan pada tanggal 26 Juli 2016 kepada Kepala BPMPPT Kabupaten Sleman. Wujud kepastian hukum dengan diterbitkannya IMB oleh Kepala BPMPPT Kabupaten Sleman nomor 503/006090.54.16/2054/IMB/2016 pada tanggal 22

september 2016 seluas 8.161 m² dengan dokumen RTB Nomor 503/004038.77.16/0118/RTB/2016 tanggal 5 agustus 2016. Jangka waktu pengurusan IMB adalah 59 hari. Pada tahap ini *groundbreaking* pembangunan apartemen dibatalkan karena IMB sementara tidak dapat diajukan. Hal ini karena adanya perubahan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung yang kemudian diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 2 Tahun 2015 pada Pasal 24 yang mewajibkan memilik IMB sebelum pembangunan dimulai. Sebelum diadakan perubahan pada ayat (3) terdapat IMB sementara yang merupakan dasar hukum bagi pendirian bangunan.

b. Syarat Teknis

Pasal 35 UURS mengatur bahwa syarat teknis terdiri dari tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan; dan keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

1) Syarat Peruntukan lokasi

Pasal 13 UURS angka (3) mengatur bahwa penetapan zona dan lokasi pembangunan disesuaikan dengan ketentuan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota. Izin ini diwujudkan dengan surat kesesuaian tata ruang sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031.

a) Student Castle Apartement

Syarat peruntukan lokasi Apartement Student Castle dilaksanakan dengan Surat Kesesuaian Tata Ruang Wilayah pada tanggal 15 Juni 2014 No, 660/141/2014, Lokasi: Caturtunggal, Depok, Koordinat: 07°46'25,7``S, 110°24'28,9``E, dan luas: 3.939 m². Berdasarkan koordinat lokasi wilayah lokasi pembangunan Apartemen berada pada wilayah perencanaan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman. Kawasan Budidaya dengan fungsi Permukiman. Kawasan Lindung dengan fungsi Diluar Kawasan Lindung. Studi Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Depok dengan Peruntukan Permukiman. Jangka waktu pengurusan adalah 10 hari dan tidak ditemukan adanya kendala, surat tersebut diajukan kepada Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) Kabupaten Sleman.

b) GreenPark Jogja Apartement

Syarat peruntukan lokasi Apartement GreenPark Jogja diwujudkan dengan Informasi Tata Ruang oleh DPUPR Kabupaten Sleman. Informasi Tata Ruang diterbitkan pada tanggal 3 febuari 2015 No, 640/0154/2015, lokasi: Caturtunggal, Depok, koordinat: 7°46'29,1``S, 110°25'06,7``T, dan luas: 8.161 m². Berdasarkan koordinat lokasi wilayah pembangunan Apartement GreenPark lokasi berada pada wilayah perencanaan

Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman. Kawasan Budidaya dengan fungsi Permukiman. Kawasan Lindung dengan fungsi Diluar Kawasan Lindung. Studi Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Depok dengan Peruntukan Permukiman. Jangka waktu pengurusan adalah 7 hari dan tidak ditemukan adanya kendala, surat tersebut diajukan kepada Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman.

Terdapat perbedaan penerbitan surat kesesuaian Tata Ruang. Student Caslte dikeluarkan oleh Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD). Apartement Greepark Yogya dikeluarkan oleh DPUPR. Kedua pelaku pembangun sudah melakukan perizinan yang sesuai dengan rencana tata ruang Kabupaten Sleman. Tahap pengurusan izin pembangunan sesuai dengan pengendalian pembangunan rumah susun pada tahap perencanaan pada Pasal 70 ayat (2) huruf C UURS.

2) Intensitas bangunan dan arsitektur

Pasal 35 UURS menentukan bahwa ketentuan teknis tentang kepadatan dan ketinggian bangunan rumah susun yang dipersyaratkan pada lokasi atau kawasan tertentu yang meliputi koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan jumlah lantai bangunan. Pembatasan ketinggian diatur dalam Pasal 34 (2) huruf a UURS Juncto Pasal 202 huruf f dan Pasal 206 Undang-undang 1 tahun 2009 tentang Penerbangan. Ketentuan mengenai koefisien lantai bangunan

dan koefisien dasar bangunan dikecualikan dalam hal terdapat pembatasan ketinggian bangunan yang berhubungan dengan ketentuan keamanan dan kawasan keselamatan operasional penerbangan (KKOP). Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW kabupaten/kota, RDTRKP, dan/atau RTBL yang diatur dalam Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Persyaratan jarak bebas diatur dalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung meliputi garis sempadan bangunan gedung dengan jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi dan jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan.

Persyaratan intensitas bangunan dan arsitektur pembangunan apartemen diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung hukum, Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung,

Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 6 Tahun 2011 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan Perbup Sleman Nomor 49 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung

a) Student Castle Apartement

Izin yang wajib diperoleh adalah ketinggian serta koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan jumlah lantai bangunan. Jangka waktu pengurusan rekomendasi ketinggian adalah 35 hari. Pengurusan dokumen konstruksi bangunan dan lantai merupakan bagian dokumen dari RTB yang jangka waktu penyelesaian 11 hari. Pada tahap ini terdapat kendala yaitu pembangunan apartemen direncanakan sebanyak 12 lantai kira-kira 40 meter, namun karena rekomendasi hanya 26 meter maka pembangunan hanya sebanyak 7 lantai.³⁴

(1) Perekomendasi ketinggian bangunan dikeluarkan oleh Komandan Pangkalan Udara Adisutjipto. Surat Rekomendasi Ketinggian dari Komando Pendidikan TNI Angkatan Udara Pangkalan TNI AU Adisutjipto Nomor B/393R-11/08/01/Adi pada Tanggal 27 Oktober 2013. Koordinat: 7°46'25,7"S, 110°25'28,9"S, Elevasi: 135 Meter diatas Permukaan Laut, Jarak dari ambang runway 09 Lanud Adisutjipto sejauh 2,2

³⁴ Wawancara dengan Bapak Martinus Agung, CMR *Manager Student Castle Apartemen* pada Tanggal 27 Febuari 2018.

Km arah 316^o magnetic. Perekomendasikan tinggi bangunan setinggi 26 meter, beserta bangunan tambahan berupa rumah (*lifthouse*) setinggi 3,8 meter diatas bangunan apartemen tersebut,

- (2) Konstruksi utama bangunan gedung adalah beton bertulang dan Konstruksi atap adalah beton bertulang
- (3) Luas Lahan (3.705 m²), Luas Basement (3507,01 m²), Lantai dasar 1516,08 m²), Lantai 1 - Lantai 7 1461,84 m²), KDB Maksimal (1.750,5 m² (50%))

b) GreenPark Jogja Apartement

Izin yang wajib diperoleh adalah Ketinggian, jarak bebas serta koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan jumlah lantai bangunan. Jangka waktu pengurusan rekomendasi ketinggian adalah 12 hari, kontruksi bangunan dan lantai merupakan dokumen dari RTB yang jangka waktu penyelesaian 86 hari. Tinggi lantai berjumlah 10 lantai karena lokasi tanah di area apartemen lebih rendah dari jalan barbasari.³⁵

- (1) Perekomendasian ketinggian bangunan dikeluarkan oleh Komandan Pangkalan Udara Adisutjipto. Surat Rekomendasi Ketinggian dari Komando Pendidikan TNI Angkatan Udara Pangkalan TNI AU Adisutjipto Nomor B/39-11/08/01/Adi

³⁵ Wawancara dengan Bapak Rahmat Ah Arifin selaku Manager Marketing PT. Griya Persada Makmur Jaya pada tanggal 4 Juni 2018.

pada Tanggal 20 Januari 2014, Koordinat: 7°46'30.2"S, 110°25'08.80"E, Elevasi: 126 Meter diatas Permukaan Laut. Jarak dari ambang *runway* 09 Lanud Adisutjipto sejauh 1,5 Km, arah 347° magnetic. Jarak yang dimohonkan 31,75 meter dari permukaan tanah. Komandan Pangkalan Udara Adisutjipto merekomendasikan setinggi 30 meter, termasuk ketinggian *tower-crane* sebagai alat bantu membangun.

- (2) Rekomendasi Sepadan Sungai Tambak Bayan yang berlokasi di Dusun Demangan, Dusun Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kab, Sleman. Rekomendasi dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Energi dan Sumber Daya Mineral Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 614/02344 tanggal 17 oktober 2011. Izin ini diperlukan karena area pembangunan Apartemen GreenPark Jogja berdekatan dengan lokasi Sungai Tambak Bayan yang merupakan area irigasi sawah. Pembangunan Apartemen GreenPark Jogja harus berada paling sedikit berjarak 10 meter dari tepi kiri dan kanan patung sungai.
- (3) Kontruksi utama bangunan gedung adalah beton bertulang dan Kontruksi atap adalah rangka baja dan beton bertulang.
- (4) Luas Lahan (8.161,00 m²), lantai semi Basement (1.630,25m²), lantai 1-9 (2.681,60 m²), lantai 2= 2.725, 77m², lantai atap

(435,86 m²), KDB Maksimal (Lt.1) (4.080,50 m²), dan panjang pagar dan 359,23 m²).

3) Persyaratan Keselamatan, Kesehatan, Kenyamanan dan Kemudahan

Pasal 35 dijabarkan lebih luas dalam Pasal 40 UURS Pasal 40 (1) dan (2) yaitu Pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Prasarana, sarana, dan utilitas umum mempertimbangkan kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari, pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan dan struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.

a) Student Castle Apartement

Prasarana, sarana, dan utilitas umum Apartemen Student Castle terdiri dari: Parkir Lt.1, Parkir Basement (2.123,00 m²), Ruang Mesin Pompa, Balancing tank, Klinik (1 unit), Kantor Pengelola, Ruang Panel (2 Unit), Cafeteria (2 unit), Gudang (2 unit), Gardu PLN (1 gardu), Ruang GYM (1 unit), CH Room (2 Unit), Toko Buku (1 unit), Convenience Store (1 unit), Musholla (1 unit), Ruang Komersial (2 Unit), Alarm kebakaran, IPAL (100 m³/hari)

b) GreenPark Jogja Apartement

Prasarana, sarana, dan utilitas umum Apartemen GreenPark terdiri dari Taman (1.57,81 m²), Peresapan air hujan (@3,0m³ =56 unit), Parkir Semi Basement (3.162,30 m²), Parkir lantai 1 (1.998,89 m²), Kolam renang (1.910,64 m²), Pagar (359,23 m),

Peresapan air limbah (1 unit), STP (*sewerage treatment plan*) (270 m³/hari) dan Proteksi kebakaran (72 unit).

c. Syarat Ekologis

Pasal 2 huruf k UURS menentukan bahwa pembangunan rumah susun didasari dengan asas kelestarian dan keberlanjutan adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan. Persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun. Syarat ekologis diatur dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan, Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung, Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 5 Tahun 2012 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang wajib Memiliki AMDAL, Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 16 Tahun 2012 tentang Pedoman Penyusunan Dokumen Lingkungan Hidup, Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2011-2031, Peraturan Bupati Sleman Nomor 17 Tahun 2012 tentang Tahapan Pemberian Izin, Peraturan Bupati Sleman No 49 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung, Keputusan Bupati

Sleman Nomor 17/Kep.KDH/A/2004 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup.

1) Student Castle Apartement

Jangka waktu pengurusan Izin Lingkungan terhitung dari tahap sosialisasi adalah 396 hari. Sampai tahap penyusunan dokumen pembangunan sudah dimulai dan sebesar 10% dengan meminta bantuan pihak lain.

a) Pengumuman dan Konsultasi Publik

Pengumuman pembangunan Apartement Student Castle dilakukan dengan dua acara yaitu melalui media koran/radio, pemasangan papan pengumuman di lokasi strategis dan tapak proyek dan pembagian kuisisioner kepada masyarakat setempat disekitar area pembangunan apartement Student Castle. Konsultasi public Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) pembangunan apartement Student Castle dilakukan di Balai Padukuhan Kledokan. Konsultasi dihadiri pihak muspika kecamatan depok, pemerintah Desa Caturtunggal, Badan permusyawaratan Desa Caturtunggal, Dukuh Kledokan, RT/RW. KKLPM, Pemohon, tokoh masyarakat beserta warga padukuhan Kledokkan. Kegiatan sosialisasi tersebut dilakukan pada hari selasa, 18 febuari 2014. Pengumuman AMDAL Pembangunan Apartement Student Castle pada media massa

dilakukan pada koran Kedaulatan Rakyat Hal 2, Jumat 7 Februari 2014.³⁶

b) Pengajuan dan persetujuan Kerangka Acuan Rencana Pembangunan Apartement Student Castle

Pengajuan dilakukan pada tanggal 31 Maret 2014 setelah mendapatkan Surat Kesesuaian Tata Ruang dari BKPRD. Persetujuan diwujudkan dengan keputusan Ketua Komisi Penilai AMDAL DIY Nomor 660/2751 tanggal 5 Mei 2014. Terdapat lampiran yang tidak terpisahkan yang memuat:

- (1) Tahap pra konstruksi: sosialisasi
 - (a) Gangguan kamtibmas
 - (b) Persepsi masyarakat
- (2) Tahap konstruksi
 - (a) Rekrutment
 - ((1)) Kesempatan bekerja dan berusaha
 - ((2)) Gangguan kamtibmas
 - ((3)) Persepsi dan sikap masyarakat
 - (b) Mobilisasi alat dan material
 - ((1)) Penurunan kualitas udara
 - ((2)) Peningkatan kebisingan
 - ((3)) Kerusakan bangunan akibat getaran
 - ((4)) Gangguan kamtibmas

³⁶ PT. Jogjakarta Artha Makmur, 2014, Pengumuman AMDAL Pembangunan Apartement Student Castle, Kedaulatan Rakyat, tanggal 7 Februari 2014, hlm. 2.

((5)) Persepsi dan sikap masyarakat

((6)) Gangguan kesehatan

((7)) K3

((8)) Gangguan lalu lintas

((9)) Resiko keselamatan/kecelakaan

((10)) Kerusakan jalan

(c) Galian tanah

((1)) Peningkatan laju runoff

((2)) Penurunan kualitas air

((3)) Penurunan kualitas udara

((4)) Peningkatan kebisingan

((5)) Kerusakan bangunan akibat getaran

((6)) Gangguan kamtibmas

((7)) Persepsi dan sikap masyarakat

((8)) Penurunan kelimpahan flora darat

((9)) Penurunan kelimpahan fauna darat

((10)) Sampah

((11)) K3

(d) Kontruksi gedung dan apartemen

((1)) Peningkatan laju runoff

((2)) Penurunan kualitas air

((3)) Peningkatan kebisingan

((4)) Peningkatan getaran

((5)) Kesempatan kerja dan berusaha

((6)) Sikap dan persepsi masyarakat

((7)) Timbulan sampah

((8)) Air

((9)) limbah

((10)) Limbah B3

((11)) Gangguan kesehatan

((12)) Keselamatan dan kesehatan kerja

(3) Tahap Operasional

(a) Rekrutmet

((1)) Kesempatan bekerja dan berusaha

((2)) Gangguan kamtibmas

((3)) Persepsi dan sikap masyarakat

(b) Operasional apartemen

((1)) Peningkatan laju runoff

((2)) Penurunan kualitas air

((3)) Peningkatan kebisingan

((4)) Peningkatan getaran

((5)) Limbah B3

((6)) Peningkatan gas rumah kaca

((7)) Persepsi dan sikap masyarakat

((8)) Gangguan kamtibmas

((9)) Nilai dan norma budaya

- ((10)) Sampah
 - ((11)) Air limbah
 - ((12)) Vector penyakit
 - ((13)) Gangguan kesehatan
 - ((14)) Keselamatan dan kesehatan kerja
 - ((15)) Resiko kebakaran
 - ((16)) Gangguan kelancaran lalu lintas
 - ((17)) Resiko kecelakaan/keselamatan kerja
- c) Penyusunan dan penyerahan dokumen penggandaan Analisis Dampak Lingkungan (Andal), Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) – Rencana Pengelolaan Lingkungan (RPL)
 - d) Permohonan izin lingkungan dan pengumumannya

Permohonan Izin Lingkungan dengan luas lahan 3.939 m² dan total luas bangunan 15.880 m² terdiri dari 406 unit pada tanggal 23 Juni 2014. Pengumuman Izin Lingkungan dilakukan melalui *website* Badan Lingkungan Hidup (BLH) Kabupaten Sleman. Pengumuman ini merupakan bentuk Kontrol dari masyarakat. Bentuk control Masyarakat dengan cara menyampaikan saran, masukan, tanggapan, secara lisan ataupun surat. Penyampaian dilakukan kepada nama yang dicantumkan dalam Izin Lingkungan. Penyampaian hanya dibatasi maksimal 10 hari terhitung sejak diumumkan.

e) Penilaian Andal, RKL-RPL dan Surat Keputusan Kelayakkan Lingkungan

Surat Keputusan Kelayakkan Lingkungan Hidup Apartemen Student Castle diterbitkan dengan Nomor 660/5304 pada tanggal 8 September 2014. Penilaian berdasarkan evaluasi dampak dan penentuan arahan pengelolaan yang telah dilakukan kelayakkan lingkungan serta mendasarkan pada kriteria kelayakkan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 16 tahun 2012 tentang Pedoman Penyusunan Dokumen Lingkungan Hidup [A3][LH34]maka kegiatan pembangunan Apartemen Student Castle dinyatakan layak dengan pertimbangan:

- (1) Lokasi kegiatan apartemen Stundet Castle telah seusai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah tahun 2012-2031,
- (2) Pembangunan apartemen Stundet Castle tidak bertetangan dengan kebijakan di bidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup serta sumber daya alam yang diatur dalam peraturan perundang-undangan,
- (3) Lokasi maupun jenis kegiatan apartemen Stundet Castle tidak berada dekat atau bersinggungan dengan fasilitas/kegiatan strategis (misalnya Militer atau fasilitas

- kenegaraan) yang dapat membahayakan pertahanan keamanan negara. Hal ini ditandai dengan adanya rekomendasi ketinggian bangunan dari Lanud Adisutjipto,
- (4) Telah dilakukan prakiraan dampak dari aspek biogeofisik kimia, social, ekonomi, budaya, tata ruang, dan kesehatan masyarakat pada tahap prakonstruksi, konstruksi, operasi, dan pasca operasi usaha dan/atau kegiatan secara cermat baik kualitatif maupun kuantitatif yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dengan menggunakan metode fisher & davies,
 - (5) Evaluasi secara holistic telah dilakukan pada bab IV sehingga diketahui keterkaitan dampak yang bersifat positif dan negative
 - (6) PT. JAM sebagai investor telah merencanakan adanya IPAL, TPS sampah domestic, TPS limbah B3 ruang gensek, dll untuk pengelolaan dan penanganan dampak dengan berbagai pendekatan teknologi, social dan kelambagaan,
 - (7) Rencana usaha tidak mengganggu nilai-nilai social masyarakat yang dianut secara umum dimana hal ini ditandai dengan adanya persetujuan dari warga masyarakat disekitarnya sebagaimana tercantum dalam berita acara notulensi konsultasi public

(8) Kawasan lokasi rencana tidak dijumpai spesies langka dan atau endemic dan bukan merupakan habitat spesies yang dilindungi oleh undang-undang konservasi sumberdaya alam hayati

(9) Rencana kegiatan tidak mengganggu usaha/kegiatan yang telah ada di lokasi sebelumnya

PT. JAM Wajib memiliki izin perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup berupa:

(1) Izin pemanfaatan air limbah untuk aplikasi pada tanah
Sebagian air limbah dari operasional SC akan dimanfaatkan kembali untuk penyiraman tanaman. Kegiatan ini memerlukan izin dari Bupati Sleman setelah dilakukan kajian terlebih dahulu kelayakannya terhadap lingkungan

(2) Izin penyimpanan sementara limbah b3

Untuk penampungan dan penyimpanan sementara limbah B3 yang dihasilkan B3 yang dihasilkan oleh kegiatan Operasional apartemen SC sebelum diambil oleh pengangkut perizin ke pengolah berizin

(3) Izin pembuatan sumur dalam

Diajukan ke Dinas Energi dan Sumber Daya Mineral Kabupaten Sleman dimana sebelum pembuatan sumur didahului dengan sosialisasi pembuatan sumur dalam,

pumping test dan pemasangan screen disaksikan oleh wakil masyarakat dan SKPD terkait.

f) Izin Lingkungan BLH Kabupaten Sleman

Permohonan Izin Lingkungan dilakukan pada saat penyusunan dokumen AMDAL dilakukan. Penerbitan Izin Lingkungan disertai dengan penerbitan Surat Keputusan Kelayakkan Lingkungan. Izin Lingkungan diterbitkan dengan Nomor 660/690. Penerbitan Izin Lingkungan dilakukan melalui *website* BLH Sleman tanggal 4 november 2014 atas nama perusahaan PT. JAM, luas lahan 3.939 m² dan luas total bangunan 15.880 m². Izin Lingkungan berakhir bersamaan dengan berakhirnya Izin usaha/kegiatan

2) GreenPark Jogja Apartement

Jangka waktu pengurusan dari pengajuan dokumen Kerangka Acuan adalah 299 hari, pengurusan dilakukan tanpa bantuan pihak lain dan tahap pembangunan belum dilakukan pada tahap ini karena Izin Lingkungan merupakan syarat penerbitan IMB.

a) Pengumuman dan Konsultasi Publik

Sosialisasi pembangunan Apartemen dilakukan pada hari senin tanggal 12 Mei 2014. Sosialisasi dilakukan di Balai Padukuhan Tambakbayan. Sosialisasi tersebut dihadiri oleh Muspika Kec. Depok, Pemerintah Desa Caturtunggal, Badan Permusyawaratan Desa Caturtunggal, Dukuh Tambakbayan,

KKLPMD, RT/RW, Tokoh masyarakat, Pemohon beserta warga masyarakat Padukuhan Tambakbayan. Konsultasi publik sebagai syarat salah satu permohonan AMDAL. Konsultasi publik dilakukan pada tanggal 21 Mei 2015 bertempat di restoran Pondok Buah Kurma dusun Demangan Maguwoharjo.

Pada tahap ini, terdapat permohonan konsultasi ulang pada warga Tambakbayan. Konsultasi ulang menyangkut permohonan AMDAL Apartemen GreenPark. Permohonan tersebut dilakukan oleh Kepala Desa Caturtunggal kepada pihak BLH DIY. Permohonan yang pada tahap sebelumnya warga Tambakbayan yang hadir hanya dihadiri oleh perwakilan beberapa orang saja. Permohonan konsultasi ulang dilakukan karena dampak terbesar do jalan lokasi keluar dan masuk ke lokasi proyek adalah warga Tambakbayan.

b) Pengajuan dan persetujuan Kerangka Acuan Rencana Pembangunan GreenPark Jogja Apartemen dan Resort

Tercatat dalam Berita Acara Rapat Komisi Penilai Amdal DIY bahwa pengajuan dokumen Kerangka Acuan untuk Uji Administrasi ada empat kali pengembalian berkas tersebut untuk perbaiki oleh PT. Griya Makmur Persada Jaya. Pengembalian berkas dilakukan pada tanggal 20 Januari 2015, 24 Maret 2015, 30 Maret 2015 dan 14 Juli 2015. Pada tanggal 9 Oktober 2015 dokumen tersebut dinyatakan final dan diajukan kepada Ketua

Komisi Penilai Amdal DIY untuk diterbitkan Surat Keputusan Persetujuan Kerangka Acuan. Surat Keputusan Persetujuan Kerangka Acuan diterbitkan pada tanggal 12 Oktober 2015 dengan Nomor 188/6408 terdapat lampiran yang memuat:

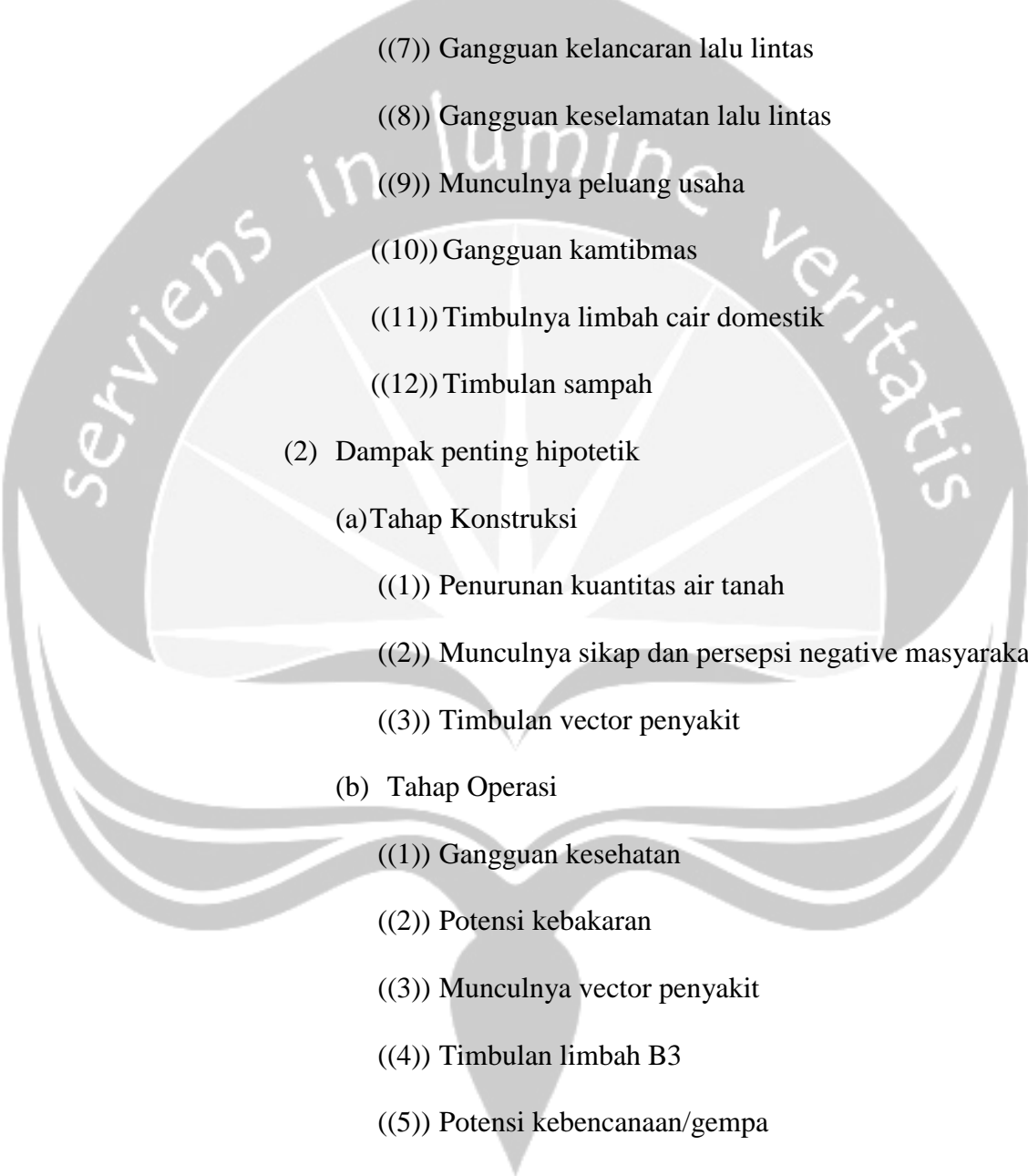
(1) Dampak penting hipotetik

(a) Tahap Konstruksi

- ((1)) Penurunan kualitas air tanah
- ((2)) Peningkatan *surface runoff*
- ((3)) Peningkatan Kebisingan
- ((4)) Penurunan kualitas udara
- ((5)) Peningkatan getaran
- ((6)) Gangguan kelancaran lalu lintas
- ((7)) Gangguan keselamatan lalu lintas
- ((8)) Terbukanya kesempatan kerja
- ((9)) Munculnya peluang berusaha
- ((10)) Sikap masyarakat dan Persepsi
- ((11)) Timbulnya limbah cair
- ((12)) Timbulan sampah
- ((13)) Kesehatan kerja dan Keselamatan

(b) Tahap Operasi

- ((1)) Penurunan kualitas air tanah
- ((2)) Penurunan kuantitas air tanah
- ((3)) Penurunan kualitas air permukaan

- 
- ((4)) Penurunan kualitas udara
 - ((5)) Peningkatan kebisingan
 - ((6)) Bangkitan parkir
 - ((7)) Gangguan kelancaran lalu lintas
 - ((8)) Gangguan keselamatan lalu lintas
 - ((9)) Munculnya peluang usaha
 - ((10)) Gangguan kamtibmas
 - ((11)) Timbulnya limbah cair domestik
 - ((12)) Timbulan sampah
 - (2) Dampak penting hipotetik
 - (a) Tahap Konstruksi
 - ((1)) Penurunan kuantitas air tanah
 - ((2)) Munculnya sikap dan persepsi negative masyarakat
 - ((3)) Timbulan vector penyakit
 - (b) Tahap Operasi
 - ((1)) Gangguan kesehatan
 - ((2)) Potensi kebakaran
 - ((3)) Munculnya vector penyakit
 - ((4)) Timbulan limbah B3
 - ((5)) Potensi kebencanaan/gempa
 - c) Penyusunan dan penyerahan dokumen penggandaan Andal, RKL-RPL

Tercatat untuk Uji Administrasi ada tiga kali pengembalian berkas untuk diperbaiki oleh pihak pemrakarsa. Pengembalian berkas pada tanggal 2 Desember 2015, 4 Januari 2016 dan 16 Februari 2016. Pada tanggal 4 Maret 2016 dokumen Andal, RKL-RPL dinyatakan lengkap untuk dilakukan penilaian. Penilaian dilakukan dalam Sidang Komisi Penilai Amdal DIY. Pada tanggal 7 Maret 2016 Sekretariat Komisi Penilai Amdal DIY menerima dokumen yang siap diedarkan untuk penilaian dalam Rapat Komisi Penilai Amdal DIY.

d) Pengumuman permohonan Izin Lingkungan

Permohonan Izin Lingkungan dengan luas lahan 8.161 m² dan total luas bangunan 26.000 m² pada tanggal 10 Januari 2016. Pengumuman Izin Lingkungan dilakukan melalui *website* Badan Lingkungan Hidup (BLH) Kabupaten Sleman. Pengumuman ini merupakan bentuk Kontrol dari masyarakat. Bentuk control Masyarakat dengan cara menyampaikan saran, masukan, tanggapan, secara lisan ataupun surat. Penyampaian dilakukan kepada nama yang dicantumkan dalam Izin Lingkungan. Penyampaian hanya dibatasi maksimal 10 hari terhitung sejak diumumkan.

e) Penilaian Andal, RKL-RPL dan Surat Keputusan Kelayakkan Lingkungan

Penilaian dokumen AMDAL dilakukan dengan Rapat Komisi Penilai AMDAL. Penilaian dihadiri oleh direktur utama PT. Griya Persada Makmur Jaya. Penilaian dokumen dilakukan pada Senin tanggal 21 Maret 2016 dengan Berita Acara Nomor 003/BA-SID/KP.AMDAL/2016. Hasil penilaian rapat menetapkan rencana pembangunan Apartemen GreenPark layak lingkungan hidup. Berdasarkan Berita Acara Penilaian dokumen AMDAL diterbitkan Surat Keputusan Kelayakkan Lingkungan Bupati Sleman untuk Apartemen GreenPark dengan Nomor 005/SKKL Kep.KDH/A/2016 pada tanggal 7 Juni 2016.

f) Izin Lingkungan BLH Kabupaten Sleman

Permohonan Izin Lingkungan dilakukan pada saat penyusunan dokumen AMDAL dilakukan. Penerbitan Izin Lingkungan disertai dengan penerbitan Surat Keputusan Kelayakkan Lingkungan. Izin Lingkungan diterbitkan dengan Nomor 660/005/16/2016. Penerbitan Izin Lingkungan dilakukan melalui *website* BLH Sleman tanggal 7 Juni 2016 atas nama perusahaan PT. Griya Persada Makmur Jaya, luas lahan 8.161 m² dan luas total bangunan 26.000 m². Izin Lingkungan berakhir bersamaan dengan berakhirnya Izin usaha/kegiatan

Pasal 38 UURS pembangunan rumah susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi persyaratan analisis dampak lingkungan. Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Lingkungan

Hidup RI Nomor 5 tahun 2012 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup pada lampiran I mengatur bahwa pembangunan bangunan dengan luas lahan lebih dari 5 Ha atau luas bangunan lebih dari 10.000 m² wajib AMDAL. Apartemen Student Castle dan Apartemen GreenPark masing-masing mempunyai luas lebih dari 10.000 m².

Kerangka Acuan (KA) adalah dokumen pertama yang dilakukan karena penyusunan dokumen ANDAL, RKL, RPL didasarkan atas KA-ANDAL yang telah disetujui dan kesepakatan Perlingkupan KA yang merupakan satu kesatuan. Penyusunan paling lambat 3 tahun sekaligus dilakukan pengajuan izin lingkungan hidup ke Bupati Sleman melalui kantor lingkungan Hidup.

Penilaian dokumen AMDAL terhadap bangunan yang berdiri di Kabupaten Sleman dilakukan oleh BLH DIY karena Kabupaten Sleman belum memiliki Komisi Penilai AMDAL. Dokumen Amdal bangunan diajukan kepada BLH DIY³⁷

d. Syarat lainnya

Selain syarat yang diatur dalam UURS terdapat syarat lainnya yang dipenuhi oleh pelaku pembangun. Syarat ini ditunjukkan kepada masyarakat setempat maupun instansi pemerintah maupun swasta di

³⁷ Pemerintah Kabupaten Sleman Kantor Lingkungan Hidup Kabupaten Sleman, 2014, “*Penilaian Dokumen Lingkungan*”, Nomor 660/71.

Kabupaten Sleman. Syarat ini dapat dilakukan dalam tahap pembangunan maupun setelah tahap operasional Rumah Susun Komersial.

1) Student Castle Apartement

a) Nota Kesepakatan Kerjasama Pengelolaan sampah dengan Padukuhan Kledokan, Desa Caturtunggal pada Senin tanggal 14 Agustus 2017,

b) Permohonan supply air bersih untuk apartemen pada tanggal 11 Juli 2014 dengan No. 014/GA-JAM/VII/2014 kepada Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM).

c) Pernyataan oleh direktur utama PT. JAM pada Agustus 2014:

(1) Kesanggupan melaksanakan pengelolaan Lingkungan Hidup dan pemantauan Lingkungan seperti yang menentukan dalam RKL-RPL,

(2) Melaporkan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup yang dilakukan kepada instansi Pengawas dan Pembina,

(3) Bertanggungjawab atas kelalalaian yang dilakukan baik sengaja maupun tidak sengaja dengan segala risikonya dan dikenakan sanksi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku,

(4) Memperbaharui dokumen RKL-RPL apabila ada perubahan yang signifikan terhadap kegiatan

(5) Melakukan perubahan Izin Lingkungan apabila ada perubahan kepemilikan, spesifikasi desain, pengembangan luasan atau unit usaha sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan

2) GreenPark Jogja Apartement

- a) Surat pernyataan penerimaan pekerja/karyawan yang akan bekerja di tempat usaha tersebut dengan rekomendasi dukuh setempat
- b) Surat pernyataan kesanggupan untuk menyerahkan Pengelolaan Parkir kepada Dukuh Tambakbayan untuk dikelola oleh warga masyarakat Padukuhan Tambakbayan.
- c) Surat Kementerian PUPR Direktorat Jendral Sumber Daya Air Balai Besar wilayah Sungai Serayu-Opak perihal permohonan informasi pemanfaatan Daerah Sempadan Sungai Tambak Bayan tanggal 29 Febuari 2016 Nomor 4M011-Ag/137.1 untuk meninjakanjuti surat nomor 018.1/SK.LG/GPJ/II/2016 tanggal 18 Febuari 2016 dalam hal pemanfaatan daerah sempadan belum bisa dipenuhi mengingat Peraturan Menteri PURP Nomor 28/PRT/M/2015 tanggal 20 Mei 2015 karena apartemen bukan bangunan yang dapat menggunakan fasilitas sempadan sungai.
- d) Surat Keterangan Rekomendasi No. 121/PDAM/SLM/II/2015 pada tanggal 12 Febuari 2015 dari PDAM Kabupaten Sleman.

e. Sertipikat Laik Fungsi (SLF)

Setelah bangunan apartemen selesai dibangun, selanjutnya dilakukan pengajuan Sertifikat Laik Fungsi. SLF diatur dalam Pasal 39 ayat (1) UURS Juncto Pasal 37 Undang-undang 28 Nomor Tahun 2002 Bangunan Gedung menentukan bahwa bangunan gedung dinyatakan laik fungsi apabila telah dilakukan pengkajian teknis terhadap pemenuhan seluruh persyaratan teknis bangunan gedung. Bentuk pemenuhan dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan mengesahkannya dalam bentuk sertifikat laik fungsi bangunan gedung. Laik fungsi bertujuan untuk menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan, serta persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB. SLF Merupakan suatu syarat yang diwajibkan bagi pembangunan rumah susun. SLF merupakan pembedaan dengan tahap pembangunan bangunan lainnya.³⁸ Berdasarkan Pasal 39 UURS SLF baru bisa diajukan apabila seluruh bangunan atau sebagian sudah selesai dibangun, selesai dibangun memiliki arti satu bangunan rumah susun atau lebih dari seluruh rencana bangunan rumah susun dalam satuan lingkungan.

Dalam proses penerbitan SLF Kabupaten Sleman sebelumnya menggunakan peraturan lama. Produk hukum yang digunakan berupa Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung. Pada tanggal 6

³⁸ Wawancara dengan Bapak Martinus Agung, CMR *Manager Student Castle Apartemen* pada Tanggal 27 Febuari 2018.

Agustus 2015 diterbitkan Peraturan tentang Sertifikat Laik Fungsi di Kabupaten Sleman. Peraturan yang diterbitkan berupa Peraturan Bupati Kabupaten Sleman Nomor 45 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi. Peraturan Bupati Kabupaten Sleman Nomor 45 Tahun 2015 mengatur secara khusus persyaratan pengajuan SLF di Kabupaten Sleman.

Persyaratan penerbitan SLF Apartemen Student Castle dan Apartemen GreenPark Jogja baru dilakukan oleh PT. JAM. PT. Griya Makmur Persada Jaya belum bisa melakukan pengurusan SLF dikarenakan pembangunan Apartemen GreenPark Jogja belum selesai dilakukan. PT. JAM mengajukan permohonan SLF pada tanggal 8 Juli 2015. Permohonan SLF oleh PT. JAM dilakukan sebelum Peraturan Bupati Kabupaten Sleman Nomor 45 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi diundangkan pada tanggal 8 Agustus 2015. Permohonan SLF dilakukan sesuai dengan persyaratan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung pada bagian II Tata Cara Penerbitan dan Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung:

SLF bangunan gedung diberikan dengan persyaratan meliputi:

a. Pemenuhan persyaratan administratif

- 1) Pemeriksaan pada proses penerbitan SLF bangunan gedung untuk menilai pemenuhan persyaratan administratif meliputi:
 - a) Kesesuaian data aktual (terakhir) dengan data dalam dokumen status hak atas tanah;
 - b) Kesesuaian data aktual (terakhir) dengan data dalam IMB, dan/atau dokumen status kepemilikan bangunan gedung yang semula telah ada/dimiliki; dan

c) Kepemilikan dokumen IMB.

b. Pemenuhan persyaratan teknis

1) Pemeriksaan dan pengujian pada proses penerbitan SLF bangunan gedung untuk menilai pemenuhan persyaratan teknis meliputi:

- a. Kesesuaian data aktual (terakhir) dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi bangunan gedung termasuk as built drawings, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik bangunan gedung (manual), dan dokumen ikatan kerja;
- b. Pengujian/test di lapangan (on site) dan/atau di laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, pada struktur, peralatan, dan perlengkapan bangunan gedung, serta prasarana bangunan gedung pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis yang akurat; dan
- c. Pengujian/test sebagaimana dimaksud pada butir b.1) b) dan b.1) c) dilakukan sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

2) Lingkup dan metode pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung

a. Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung bangunan gedung meliputi:

(1) Pemeriksaan pemenuhan persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada butir A.3.a. Pemeriksaan mengidentifikasi kelengkapan, keabsahan, dan kebenaran/kesesuaian data dalam dokumen.

(2) Pemeriksaan pemenuhan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada butir A.3.b. Pemeriksaan meliputi pemenuhan persyaratan tata bangunan, dan persyaratan keandalan bangunan gedung. Tata cara pemeriksaan pemenuhan persyaratan tata bangunan, dan persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, lebih rinci diatur dalam pedoman teknis kelaikan fungsi bangunan gedung.

Data hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada butir a) (1) dan butir a) (2) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat

pernyataan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama, pemeriksaan berkala dan laporan yang terakumulasi sesuai dengan jadwal pemeriksaan berkala yang disyaratkan untuk setiap sistem, atau komponen pada bangunan gedung.

1) Student Castle Apartement

Pengajuan SLF apartemen Student Castle dilakukan pada tanggal 8 Juli 2015 kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman. Bentuk Permohonan SLF diwujudkan dengan Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman. Keputusan Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman untuk Apartemen Student Castle diterbitkan pada tanggal 28 Desember 2016 dengan nomor 188/5467/SLF/2016. Keputusan atas SLF dilampirkan buku 1 yang merupakan Dokumen Keandalan bangunan yang terdiri dari gambar penunjuk bangunan yang dinyatakan laik fungsi, kajian teknis keandalan bangunan gedung dan hasil pemeriksaan keandalan bangunan; Buku 2 berisi gambar teknis bangunan gedung dan buku 3 berisi laporan pelaksanaan pembangunan. SLF diterbitkan dalam jangka waktu selama 5 tahun. Perincian SLF Apartemen Student Castle terdiri dari:

- a) Penampilan bangunan gedung yang terdiri dari Tata Ruang dalam:
 - (1) Lantai basement terdiri atas: area parkir, ruang mesin pompa dan balancing tank,
 - (2) Lantai dasar terdiri atas: klinik, kantor pengelola, 2 ruang panel, cafeteria, ruang semi outdoor & reading corner,

Musholla, 2 ruang commercial, gudang, gardu PLN, ruang GYM, 2 CH room, toko buku, Convenience store, entrance area, security room, dan 2 kamar mandi/WC,

(3) Lantai 1 terdiri atas 58 unit apartemen, 2 ruang panel dan 58 kamar mandi/WC,

(4) Lantai 2 terdiri atas 58 unit apartemen, 2 ruang panel dan 58 kamar mandi/WC,

(5) Lantai 3 terdiri atas 58 unit apartemen, 2 ruang panel dan 58 kamar mandi/WC,

(6) Lantai 4 terdiri atas 58 unit apartemen, 2 ruang panel dan 58 kamar mandi/WC,

(7) Lantai 5 terdiri atas 58 unit apartemen, 2 ruang panel dan 58 kamar mandi/WC,

(8) Lantai 6 terdiri atas 58 unit apartemen, 2 ruang panel dan 58 kamar mandi/WC,

(9) Lantai 7 terdiri atas 58 unit apartemen, 2 ruang panel dan 58 kamar mandi/WC.

b) Persyaratan keandalan bangunan meliputi:

(1) Persyaratan Keselamatan

Antisipasi dan mencegah serta menanggulangi kemungkinan terjadinya bahaya kebakaran dilakukan sebagai berikut

(a) Penyediaan tandon air untuk hydrant

(b) Apar yang dipasang pada beberapa titik strategis

- (c) Alarm kebakaran yang dipasang diseluruh ruang
- (d) Sprinkler kebakaran, yang akan pecah memancarkan air secara otomatis apabila terkena suhu panas dan akan membunyikan alarm kebakaran

(2) Persyaratan Kesehatan

- (a) Apartemen Studetn Castle menerapkan konsep Green Building dimana kebutuhan pencahayaan pada siang hari sebagian besar dipenuhi oleh pencahayaan alami sehingga dapat menghemat penggunaan listrik.
- (b) IPAL memiliki kapasitas 100 m³/hari. Limbah yang diolah dalam IPAL setelah memenuhi baku mutu selanjutnya akan dipergunakan untuk flushing toilet 30 % dan penyiraman taman 42% dan sisanya akan ditampung sementara untuk selanjutnya diangkut ke IPAL Sewon.
- (c) Sampah yang berasal dari aktivitas penghuni apartemen dikelola dengan pemilahan prinsip 3R. Pengelolaan sampah setelah dari TPS berkerjasama dengan masyarakat Desa Catur Tunggal untuk dimanfaatkan kembali atau dibuang ke TPA.
- (d) Menyediakan P3K *kit* berupa ventilator pernafasan dan tabung oksigen di basement parkir dan disediakan 1 unit klinik yang terdapat pada lantai 1 bangunan.

(3) Persyaratan Kenyamanan

- (a) Memasang sistem exhaust fan dan blower udara di lokasi basement parkir.
- (b) Menyediakan ventilasi udara terbuka di ruang parkir basement,
- (c) Penanaman dan perawatan pohon perindang pada lokasi RTH. Pohon yang dapat ditanamkan diantaranya adalah pohon dadap merah, kembang sepatu atau sanseviera,
- (d) Tingkat getaran genset apabila terjadi pemadaman listrik dari PLN Sebagai cadangan sistem kondisi darurat akan digunakan yang ditempatkan pada ruang khusus di area basement berupa Peletakkan genset di rumah genset pada area basement agar tingkat kebisingan dapat diredam dan diberi bantalan karet untuk meredam getaran.

(4) Persyaratan Kemudahan

- (a) Tersedianya Alat Pelindung Diri (APD)
- (b) Pemasangan Jalur Evakuasi
- (c) Akses jalan keluar masuk dua arah melalui pintu akses via selokan mataram, sedangkan akses keluar melalui utara dan berbelok ke kiri darurat dan titik kumpulnya
- (d) Terdapat 2 buah *lift* penumpang disetiap tower a dan b, 1 *lift service* 1 Unit 1 tangga evakuasi darurat dari lantai atas sampai ke basement

Proses penerbitan SLF terdapat dua kendala dari Badan Lingkungan Hidup (BLH) Kabupaten Sleman. Kendala pertama menyangkut keberatan penambahan penampungan air hujan. Setelah keberatan diajukan PT. JAM melakukan pengurusan izin penambahan penampungan air hujan maka pemeriksaan dapat dilanjutkan. Kendala kedua pada saat pengurusan Izin Pemanfaatan Limbah Air Limbah. Komisi Lingkungan Hidup Kabupaten Sleman mensyaratkan bahwa air limbah harus dimanfaatkan kembali ke tanaman sebesar 42 %. Pada saat pengurusan Izin Pemanfaatan Air Limbah tersebut Komisi Lingkungan Hidup Kabupaten Sleman tidak tahu syarat untuk mendapatkan sertifikat tersebut.³⁹ Dari Permohonan sampai dari tanggal 8 Juli 2015 – 28 Desember 2016. Instansi yang dilibatkan dalam penilaian penerbitan SLF Apartemen Student Castle merupakan instansi yang terkait dengan pembangunan Apartemen Student Castle. Instansi yang berkaitan terdiri dari BLH DIY, Komisi Lingkungan Hidup Kabupaten Sleman, Badan Penanggulangan Bencana Daerah (BPBD) Kabupaten Sleman, Dinas Pemadam Kebakaran (DAMKAR) Kabupaten Sleman, Dinas Tenaga Kerja dan Sosial Kabupaten Sleman, Dinas Kesehatan dan DPURP Kabupaten Sleman. Pembuatan SLF Apartemen Student Castle dilakukan dengan bantuan pihak ketiga.⁴⁰

³⁹ Wawancara dengan Bapak Martinus Agung, CMR *Manager Student Castle Apartemen* pada Tanggal 2 Mei 2018.

⁴⁰ Wawancara dengan Mbak Sekar Chandra Pawana-DUAZnCo selaku konsultan SLF apartemen Student Castle pada Tanggal 17 April 2018.

2) Green Park Jogja Apartement

Proses pembangunan Apartemen GreenPark baru mencapai tahap 60% maka belum bisa diajukan SLF. Dokumen yang berupa persyaratan sudah siap jika bangunan sudah jadi seluruhnya dan pengajuan SLF akan dilakukan.⁴¹ Jika proses pembangunan Apartemen GreenPark sudah selesai proses pengajuan SLF mengacu pada Peraturan Bupati Kabupaten Sleman Nomor 45 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi. PT. Griya Persada Makmur Jaya mengikuti Peraturan Bupati Kabupaten Sleman Nomor 45 Tahun 2015 karena pembangunan bangunan Apartemen pasti selesai setelah tahun 2015. Perbedaan dengan Apartemen Student Castle yaitu pada proses persyaratan pengajuan SLF. Apartemen Student Castle masih mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 sedangkan Apartemen GreenPark mengacu pada Peraturan Bupati Kabupaten Sleman Nomor 45 Tahun 2015.

f. Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB)

Pasal 43 ayat (1) UURS menentukan bahwa jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB. Pasal 6 ayat (1) Peraturan Bupati Sleman Nomor 40 Tahun 2015 tentang Pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun menentukan bahwa “proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun

⁴¹ Wawancara dengan Bapak Rahmat Ah Arifin selaku Manager Marketing PT. Griya Persada Makmur Jaya pada tanggal 4 Juni 2018.

selesai dapat dilakukan melalui perjanjian jual beli yang dibuat dalam bentuk akta notarial". PPJB merupakan suatu perjanjian antara pelaku pembangun apartemen dan orang yang membeli unit rumah susun yang ditawarkan kepadanya. PPJB merupakan bentuk perjanjian pelaku pembangun kepada konsumen atas Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) maupun hak konsumen atas berbagai fasilitas rumah susun yang ditawarkan pada saat PPJB dilakukan.⁴² Pasal 6 ayat (2) Peraturan Bupati Sleman Nomor 40 tahun 2015 PPJB dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan e. hal yang diperjanjikan.

PPJB Apartemen Student Castle pertama kali dilakukan pada tanggal 6 September 2014. PPJB dilakukan atas nama Retno dengan alamat Sleman, Yogyakarta. PPJB diterbitkan dengan Nomor 01/JAM-SC/PPJB/MA/IX/2014 Unit A0314 oleh PT. JAM. Pada saat PPJB pertama kali dilakukan, pembangunan Apartemen sudah pada tahap lebih dari 20%. Pembangunan yang dilakukan menggunakan IMB sementara. PPJB Apartemen GreenPark pertama kali dilakukan pada tanggal 19 Januari 2015. PPJB dilakukan atas nama Amurni Utama yang beralamat Semarang Jawa Tengah untuk unit A7.16. Berdasarkan informasi yang

⁴² HAMDI (Hakim Agung Kamar Perdata), Kepastian Dan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rusun Komersial Di Indonesia, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UII Yogyakarta, Yogyakarta, 2017, Hal 3.

didapat,⁴³ bahwa Apartemen GreenPark pada awal pemasarannya pada bulan Februari 2015 unit pada apartemen sudah habis terjual dan pembangunan belum 20%⁴⁴. Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Bupati Sleman Nomor 40 tahun 2015, merupakan suatu bentuk ketidaksesuaian. Berdasarkan data yang diperoleh pada bulan Februari 2015, PT. Griya Makmur Persada Jaya belum memiliki IMB. IMB merupakan dasar hukum bagi pembangunan sebuah bangunan gedung, dengan tidak adanya IMB maka pembangunan tidak mungkin dilakukan dan tidak mungkin pembangunan mencapai 20%.

g. Akta Pemisahan

Akta Pemisahan adalah tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung Nilai Perbandingan Proporsional (NPP). Dasar Hukum Peraturan Bupati Kabupaten Sleman Nomor 40 Tahun 2015 tentang Pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun yang memiliki syarat (Pasal 13):

- a. Fotokopi KTP pemohon yang disahkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil;
- b. Fotokopi Sertifikat Hak atas Tanah dengan menunjukkan aslinya atau surat keterangan pendaftaran tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman
- c. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) beserta lampirannya, dengan menunjukkan aslinya;

⁴³ Nomor 2 VOL. 1 JULI 2016: 152 – 165 Izin Peruntukan Penggunaan Tanah sebagai Kendali Tata Ruang Di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 (Studi Tentang Pembangunan Apartemen), Intan Nurawati.

⁴⁴ *Ibid.*, hlm. 154.

- d. Fotokopi Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dengan menunjukkan aslinya;
- e. Fotokopi Akta Pendirian perusahaan yang sudah mendapatkan pengesahan dari kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, bagi perusahaan yang berbentuk Perseroan Terbatas yang disahkan oleh pejabat yang berwenang;
- f. Surat pernyataan kesanggupan membangun rumah susun umum bagi masyarakat berpenghasilan rendah sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.

Bagian Kedua Persyaratan Teknis (Pasal 14). Persyaratan teknis pengesahan pertelaan dan akta pemisahan sebagai berikut:

- a. Berkas pengesahan Pertelaan yang terdiri atas:
 - 1. Gambar pertelaan dan uraian pertelaan;
 - 2. Gambar pertelaan yang memuat:
 - a) Nama pengembang sebagai pemohon;
 - b) Nama proyek;
 - c) Waktu pengajuan,
 - d) Kolom pengesahan;
 - e) Skala dan arah mata angin yang sesuai dengan sertifikat tanah bersama;
 - f) Notasi penomoran unit, penomoran lantai dan notasi yang menunjukkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
 - g) Gambar tanah bersama yang menunjukkan gambar batas tanah, nomor sertifikat hak atas tanah, nomor surat ukur, nomor induk bidang dan luasan tanah;
 - h) Gambar pertelaan diberi warna sebagai berikut:
 - 1) Kuning untuk menunjukkan satuan-satuan rumah susun;
 - 2) Merah untuk menunjukan bagian bersama;
 - 3) Biru untuk menunjukkan benda bersama;
 - 4) Hijau untuk menunjukkan tanah bersama.
 - i) Gambar tampak muka setiap blok bangunan dan gambar potongan blok bangunan; dan
 - j) Gambar pertelaan dibuat dengan ukuran minimal kertas A3 dengan skala 1:100 atau disesuaikan dengan kebutuhan; 3.
 - 3. Uraian pertelaan yang memuat:
 - a) Nama Pengembang sebagai pemohon;
 - b) Nama proyek;
 - c) Waktu pengajuan;
 - d) Kolom pengesahan;
 - e) Nomor Unit;

- f) Luas Unit;
- g) NPP sarusun;
- h) Data prasarana mekanikal, elektrik, dan utilitas yang dipergunakan sebagai benda bersama antara lain:
 - 1) Lift dan eskalator;
 - 2) Penangkal petir;
 - 3) Genset;
 - 4) Gondola;
 - 5) Peralatan proteksi kebakaran;
 - 6) Panel listrik, panel telepon;
 - 7) Air Conditioner;
 - 8) Pompa air,
 - 9) Sanitasi/air kotor;
 - 10) Air bersih;
 - 11) Lampu PJU;
 - 12) Peralatan-peralatan lain yang digunakan.
- 4. Data bagian bersama antara lain:
 - a) Tangga darurat;
 - b) Kolom dan balok struktur;
 - c) Selasar/Koridor/Lobi;
 - d) Areal parkir.
- b. Akta Pemisahan yang memuat:
 - 1. Nama Direktur Pengembang sebagai pemohon;
 - 2. Nama proyek;
 - 3. waktu penandatanganan;
 - 4. Identitas Tanah lengkap antara lain: nomor Hak, Tanggal Buku Tanah, Berakhirnya Hak, Nomor Surat Ukur, Tanggal Surat Ukur, Nomor Induk Bidang Tanah dan Letak tanah;
 - 5. Nomor Unit;
 - 6. Luas Unit;
 - 7. Bagian Bersama;
 - 8. Benda Bersama;
 - 9. NPP sarusun; dan
 - 10. Kolom pengesahan.
- c. Berkas permohonan pengesahan pertelaan dan akta pemisahan dibuat rangkap 2 dengan ketentuan 1 rangkap bermaterai asli.

1) Student Castle Apartement

Akta pemisahan Apartemen Stundet Castle diterbitkan oleh Kepala dinas PUPR Kabupaten Sleman pada tanggal 29 Desember 2016. Akta pemisahan dikeluarkan dengan judul Keputusan Kepala Dinas Rencana Pertelaan dan Akta pemisahan Apartemen Student Castle yang

diterbitkan dengan Nomor 188/5487/P.TELA.Akt/2016 tentang Rencana Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun Hunian dan Non-Hunian seluas 3.705 M². Apartemen Stundet Castle bersifat Campuran karena ada beberapa unit student castle yang bisa disewakan seperti *student corner*⁴⁵. Pemanfaatan Apartemen Stundet Castle sesuai dengan Pasal 50 UURS yang pemanfaatan dapat dilakukan sebagai hunian dan campuran. Akta Pemisahan dimintakan persetujuan pada tanggal 9 Januari 2017 Kepada Dinas Pertanahan Kabupaten Sleman yang. Berdasarkan Peraturan Bupati Kabupaten Sleman Nomor 40 Tahun 2015 tentang Pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun Pasal 5 ayat (2) Juncto Pasal 3 ayat (1) Peraturan KBPN Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tatacara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun, Akta Pemisahan dibuat oleh PT. JAM dan disahkan oleh Kepala Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sleman pada tanggal 25 Mei 2017 dengan Nomor 640/Kep.Ka.Dinpertaru/2017.

Apartemen GreenPark belum sampai pada tahap pemisahan pertelaan. Pasal 31 UURS jo. PP 4 tahun 1998 Pasal 39 ayat (3) Penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah dalam hal ini dilakukan oleh 2 Instansi yaitu DPUPR sebagai pembuat keputusan dan DINPERTARU sebagai instansi yang mengesahkan. Perlu dicermati

⁴⁵ Wawancara dengan Bapak Martinus Agung, CMR *Manager Student Castle Apartemen* pada Tanggal 27 Febuari 2018.

pada tahap ini, dengan persyaratan Perbup no 40 tahun 2015 Pasal 13 pada persyaratan administrasi yaitu huruf D bahwa pengesahan akta pemisahan dicantumkan fotokopi SLF dengan penunjukkan aslinya, pada kenyataannya Akta Pemisahan ditetapkan pada tanggal 28 Desember 2016 SLF Student Castle Apartemen ditetapkan.

h. Penerbitan SHMSRS

Pasal 47 ayat (1) dan (2) UURS menentukan bahwa sebagai tanda bukti kepemilikan atas SARUSUN diterbitkan SHMSRS. SHMSRS diterbitkan di atas tanah hak milik, HGB, atau Hak Pakai di atas Tanah Negara, HGB atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan. HMSRS terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama, gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang menunjukkan sarusun yang dimiliki, pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Berdasarkan Pasal 39 Peraturan Pemerintah 4 Tahun 1988 HMSRS terjadi sejak didaftarkannya akta pemisahan dengan dibuatnya Buku Tanah untuk setiap satuan rumah susun yang bersangkutan. HMSRS Apartemen Student Castle diterbitkan pertama kali pada tanggal 14 Juli 2017. HMSRS tersebut atas nama PT. JAM yang berkedudukan di Jakarta Timur pada tower A Unit A151. Jangka waktu penerbitan SHMSRS adalah 187 hari terhitung sejak permohonan pada tanggal 8 Januari 2017. Apartemen GreenPark Jogja belum bisa melakukan penerbitan SHMSRS.

i. Pengelolaan Gedung

Pasal 56 (1), (2) dan (3) UURS Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pengelolaan adalah badan hukum dan mendapatkan izin usaha dari bupati/walikota. Pengelolaan Apartemen Student Castle tetap dikelola oleh PT. Jogjakarta Artha Makmur yang merupakan pelaku pembangun. Pengelolaan Apartemen GreenPark Jogja rencananya akan dilakukan oleh PT. Green Park Jogja Apartemen yang merupakan gabungan dari PT. Griya Persada Makmur Jaya sebagai pihak pembangun dan PT. Bumi Agung sebagai kontraktor.⁴⁶

⁴⁶ Wawancara dengan Bapak Rahmat Ah Arifin selaku Manager Marketing PT. Griya Persada Makmur Jaya pada tanggal 4 Juni 2018.