

BAB IV

HASIL PENELITIAN dan ANALISIS

A. Pelaksanaan Pasal 24 huruf a, b, dan c Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Oleh Pemerintah Kabupaten Sleman.

a. Profil Kabupaten Sleman

a. Kondisi Geografis Kabupaten Sleman

1) Batas Wilayah

Kabupaten Sleman berkedudukan sebagai salah satu kabupaten dari Daerah Istimewa Yogyakarta. Kabupaten sleman terletak di sisi utara Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan batas baas wilayah sebagai berikut:

- a) sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah
- b) sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah,
- c) sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo, Propinsi DIY dan Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah dan

d) sebelah selatan berbatasan dengan Kota Yogyakarta, Kabupaten Bantul dan Kabupaten Gunung Kidul, Propinsi D.I.Yogyakarta.

kemudian 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

2) 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.

b. Karakteristik Wilayah

Berdasarkan karakteristik sumberdaya yang ada, wilayah Kabupaten Sleman terbagi menjadi 4 wilayah, yaitu:

- 1) Kawasan lereng Gunung Merapi, dimulai dari jalan yang menghubungkan kota Tempel, Turi, Pakem dan Cangkringan (ringbelt) sampai dengan puncak gunung Merapi. Wilayah ini merupakan sumber daya air dan ekowisata yang berorientasi pada kegiatan gunung Merapi dan ekosistemnya;

- 2) Kawasan Timur yang meliputi Kecamatan Prambanan, sebagian Kecamatan Kalasan dan Kecamatan Berbah. Wilayah ini merupakan tempat peninggalan purbakala (candi) yang merupakan pusat wisata budaya dan daerah lahan kering serta sumber bahan batu putih;
- 3) Wilayah Tengah yaitu wilayah aglomerasi kota Yogyakarta yang meliputi Kecamatan Mlati, Sleman, Ngaglik, Ngemplak, Depok dan Gamping. Wilayah ini merupakan pusat pendidikan, perdagangan dan jasa.
- 4) Wilayah Barat meliputi Kecamatan Godean, Minggir, Seyegan dan Moyudan merupakan daerah pertanian lahan basah yang tersedia cukup air dan sumber bahan baku kegiatan industri kerajinan mendong, bambu serta gerabah.

Berdasar jalur lintas antar daerah, kondisi wilayah Kabupaten Sleman dilewati jalur jalan negara yang merupakan jalur ekonomi yang menghubungkan Sleman dengan kota pelabuhan (Semarang, Surabaya, Jakarta). Jalur ini melewati wilayah Kecamatan Prambanan, Kalasan, Depok, Mlati, dan Gamping. Selain itu, wilayah Kecamatan Depok, Mlati dan Gamping juga dilalui jalan lingkar yang merupakan jalan arteri primer. Untuk wilayah-wilayah kecamatan merupakan wilayah yang cepat berkembang, yaitu dari pertanian menjadi industri, perdagangan dan jasa.

Berdasarkan pusat-pusat pertumbuhan wilayah Kabupaten Sleman merupakan wilayah hulu kota Yogyakarta. Berdasar letak kota dan mobilitas kegiatan masyarakat, dapat dibedakan fungsi kota sebagai berikut :

1) Wilayah aglomerasi (perkembangan kota dalam kawasan tertentu).

Karena perkembangan kota Yogyakarta, maka kota-kota yang berbatasan dengan kota Yogyakarta yaitu Kecamatan Depok, Gamping serta sebagian wilayah Kecamatan Ngaglik dan Mlati merupakan wilayah aglomerasi kota Yogyakarta.

2) Wilayah sub urban (wilayah perbatasan antar desa dan kota). Kota

Kecamatan Godean, Sleman, dan Ngaglik terletak agak jauh dari kota Yogyakarta dan berkembang menjadi tujuan/arah kegiatan masyarakat di wilayah Kecamatan sekitarnya, sehingga menjadi pusat pertumbuhan dan merupakan wilayah sub urban.

3) Wilayah fungsi khusus / wilayah penyangga (buffer zone). Kota

Kecamatan Tempel, Pakem dan Prambanan merupakan kota pusat pertumbuhan bagi wilayah sekitarnya dan merupakan pendukung dan batas perkembangan kota ditinjau dari kota Yogyakarta.

2. Kependudukan

Berdasarkan data dari Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil, penduduk di Kabupaten Sleman pada tahun 2012 tercatat sebanyak 1.136.602 jiwa. Pada akhir tahun 2013 terjadi penurunan jumlah penduduk dari tahun 2012 sebanyak 77.219 orang atau 0,93% yaitu dari 1.136.602 orang pada tahun 2012 menjadi 1.047.325 orang pada tahun 2013. Jumlah penduduk akhir tahun 2013 turun dikarenakan adanya Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor: 470/135/SJ tanggal 23 Februari 2013 bahwa data yang dapat digunakan adalah data penduduk kabupaten/kota yang telah diolah dan dikonsolidasikan dan dibersihkan oleh Kementerian Dalam Negeri. Penerbitan data dimaksud pada tanggal 30 Juni untuk semester I dan 31 Desember untuk semester II. Sedangkan pada tahun 2014 jumlah penduduk di Kabupaten Sleman sebesar 1.062.801 jiwa dan pada tahun 2015 tercatat jumlah penduduk Sleman adalah sebesar 1.167.481 jiwa.

Laju pertumbuhan penduduk Kabupaten Sleman jika dilihat dari 5 tahun terakhir rata-rata sebesar 1,41%. Pertumbuhan ini relatif tinggi, hal ini disebabkan fungsi Kabupaten Sleman sebagai penyangga Kota Yogyakarta, sebagai daerah tujuan untuk melanjutkan pendidikan, dan daerah pengembangan pemukiman/perumahan, sehingga pertumbuhan penduduk yang terjadi lebih banyak didorong oleh faktor migrasi penduduk bukan oleh tingkat kelahiran yang tinggi.

b. Kewajiban Pelaku Pembangunan Rumah Susun Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

a. Persyaratan Administratif

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

- 1) status hak atas tanah; dan
- 2) izin mendirikan bangunan (IMB).

Pelaku pembangunan harus membangun rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya. Rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud harus mendapatkan izin daribupati/walikota.

Permohonan izin sebagaimana dimaksud diajukan oleh pelaku pembangunan dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:

- 1) sertifikat hak atas tanah
- 2) surat keterangan rencana kabupaten/kota
- 3) gambar rencana tapak
- 4) gambar rencana arsitektur yang memuat denah, tampak, dan potongan rumah susun yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari sarusun

- 5) gambar rencana struktur beserta perhitungannya
- 6) gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama
- 7) gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya.
- 8) Dalam hal rumah susun dibangun di atas tanah sewa, pelaku pembangunan harus melampirkan perjanjian tertulis pemanfaatan dan pendayagunaan tanah dengan persyaratan sebagai berikut:
 - a) hak dan kewajiban penyewa dan pemilik tanah
 - b) jangka waktu sewa atas tanah
 - c) kepastian pemilik tanah untuk mendapatkan pengembalian tanah pada akhir masa perjanjian sewa
 - d) jaminan penyewa terhadap tanah yang dikembalikan tidak terdapat permasalahan fisik, administrasi, dan hukum.

b. Persyaratan Teknis

Persyaratan teknis pembangunan rumah susun terdiri atas:

- a. tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan
- b. keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

c. Persyaratan Ekologis

Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan. Dan serta Pembangunan rumah susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi persyaratan analisis dampak lingkungan.

c. Pelaksanaan Kewajiban Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman dalam Pembangunan Rumah Susun Sesuai Dengan Undang-Undang Rumah Susun Pasal 24 huruf a, b, dan c.

a. Persyaratan Admiistratif

Dalam hal ini pemerintah daerah wajib membuat Proposal usulan dari kabupaten dari bupati kepada pemerintah pusat melalui gubernur itu dilapiri syarat tadi bupati harus menyiapkan lahan clear dan clean dan bupati harus menyiapkan perizinanya dan sudah di setuju dilakukan pembangunan fisik bangunan rusun yang di susuli pembangunan PSU oleh propinsi atau kabpupaten, sebelum di lakukan pembangunan itu perizinan harus di tentukan yaitu izin lokasi dokumen lingkungan dan izin lingkungan dan itu di keluarkan bupati kemudian setelah selesai di jarig calon penghuninya.

Setelah pemerintah pusat menyetujui maka pemerintah daerah Kabupaten Sleman wajib menyediakan lahan clear and clean yang di dapatkan dari tanah khas Desa dan sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 11 Tahun 2012 Tentang Pedoman Pengelolaan Dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa maka mekanisme pemanfaatan tana Khas desa dengan peruntukan rumah susun adalah sewa sesuai dengan pasal 6 huruf a Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 11 Tahun 2012 Tentang Pedoman Pengelolaan Dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa kemudian mekanisme sewa tanah kas desa di jelaskan pada pasal 7 dan mekanismenya sebagai berikut:

- 1) Pemanfaatan tanah kas desa berupa sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a dilakukan atas dasar:
 - a) menguntungkan desa
 - b) jangka waktu sewa paling lama 3 (tiga) tahun untuk sewa menyewa yang tidak mengubah peruntukannya sesuai dengan jenis kekayaan desa dan dapat diperpanjang
 - c) jangka waktu sewa paling lama 20 (dua puluh) tahun untuk sewa menyewa yang mengubah peruntukannya

sesuai dengan jenis kekayaan desa dan dapat diperpanjang

- d) penetapan tarif sewa ditetapkan dengan Peraturan Desa
- e) terhadap pelaksanaan sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilakukan evaluasi setiap 3 (tiga) tahun
- f) sewa menyewa tidak boleh dipergunakan untuk tempat tinggal pribadi/perorangan
- g) pihak penyewa tanah kas desa wajib menanggung biaya pensertifikatan tanah kas desa yang disewa
- h) setelah jangka waktu sewa menyewa berakhir, pihak penyewa wajib menyerahkan seluruh bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah kas desa yang disewa kepada Pemerintah Desa disertai dengan Berita Acara Serah Terima
- i) khusus terhadap sewa menyewa yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, setelah jangka waktu sewa menyewa berakhir, aset yang didirikan di atas tanah kas desa tersebut tetap menjadi milik Pemerintah Daerah selama masih dipergunakan
- j) apabila pihak penyewa tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam angka 5 dan angka 6 atau

melanggar larangan dalam Perjanjian Sewa Menyewa,
maka Perjanjian Sewa Menyewa berakhir/batal.

2) Prosedur pemanfaatan tanah kas desa sebagaimana dimaksud
pada ayat 1 sebagai berikut:

- a) mendapat persetujuan BPD
- b) mendapat rekomendasi dari Bupati
- c) mendapat izin tertulis dari Gubernur
- d) sesuai ketentuan Peraturan Desa.

3) Pihak penyewa dalam mengajukan permohonan sewa harus
melengkapi persyaratan sebagai berikut:

- a) surat permohonan
- b) fotokopi akta pendirian badan usaha
- c) fotokopi bukti diri atau tanda pengenal
- d) proposal.

4) Sewa menyewa dilakukan melalui perjanjian yang sekurang-
kurangnya memuat:

- a) pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian
- b) obyek perjanjian
- c) jangka waktu
- d) hak dan kewajiban para pihak
- e) mekanisme penyelesaian perselisihan
- f) keadaan di luar kemampuan para pihak (force majeure)

g) mekanisme evaluasi pelaksanaan perjanjian.

Kemudian setelah pembebasan lahan selesai dan desa telah mengeluarkan keputusan desa yang telah di setujui melalui permusyawatan desa mengenai pemanfaatan lahan kas desa dan keputusan gubernur mengenai pemanfaatan tanah khas desa dengan peruntukan sewa kepada Kabupaten Sleman maka dengan itu Pemerintah Kabupaten Sleman mengeluarkan surat penyertaan lahan matang.

b. Persyaratan Teknis.

Kemudian setelah lahan selesai Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman menyiapkan Persyaratan teknis pembangunan rumah susun persyaratan teknis sendiri merupakan persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan, dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun. Persyaratan tidak hanya berkaitan dengan bangunan rumah susun, namun juga meliputi kelengkapan persyaratan failitas lingkungan rumah susun. Dan pemerintah Daerah Kabupaten Sleman sendiri juga selalu mematok standart pakem pembangunan rumah susun bagian teknis sesuai dengan pasal 35 Undang-undang rumah susun yang terdiri atas:

- 1) tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan; dan
- 2) keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Standart Ini sesuai dengan ketentuan paragraph ke 3 pasala 35 mengenai persyaratan teknis Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 mengenai Rumah Susun dan semua pembangunan dilakukan sesuai pakem pembangunan agar memenuhi syarat teknis pembangunan rumah susun.

Mengenai persyaratan teknis sendiri selain menjadi persyaratan pembangunan rumah susun sesuai dengan pasal 24 huruf b mengenai teknis persaratan rumah susun ini juga menjadi salah satu pesyaratan dalam pengajuan Izin Membangun Bangunan (IMB). karena dalam perizinan IMB pemohon harus melampirkan gambar bangun dari bangunan yang akan di bangun atau dimintakan izinya untuk membangun bangunan.

c. Persyaratan Ekologis.

Tahap akhir dalam pembangunan rumah susun adalah tahap pemenuhan persyaratan ekologis persyaratan ekologis adalah persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal

pembangunan rumah susun. Persyaratan ekologis menurut ketentuan pasal 37 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Itu semua mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan alam dan social budaya termasuk nilai nilai budaya bangsa yang perlu di lestarikan.

Namun di dalam pembangunan rumah susun di kawasan Kabupaten Sleman sendiri sesauai dengan wawancara tidak menggunakan AMDAL tetapi menggunakan UKL dan UPL. Alasan kenapa Pemda Kabupaten Sleman menggunakan UPL dan UKL adalah UKL-UPL sama halnya seperti AMDAL, berfungsi sebagai panduan pengelolaan lingkungan bagi seluruh penyelenggara suatu kegiatan. Namun, skala kegiatan yang diwajibkan UKL-UPL relatif cukup kecil dan dianggap memiliki dampak terhadap lingkungan yang tidak terlalu besar dan penting. Hal ini menyebabkan kegiatan tersebut tidak tercantum dalam daftar wajib AMDAL. Namun demikian, dampak lingkungan yang dapat terjadi tetap perlu dikelola untuk menjamin terlaksananya pengelolaan lingkungan yang baik.

Oleh karena itu, dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, diatur bahwa setiap usaha dan/atau kegiatan yang

tidak termasuk dalam kriteria wajib AMDAL wajib memiliki UKL dan UPL.

Pembentuka UKL dan UPL selain pemenuhan persyaratan Ekologis menurut pemda Kabupaten Sleman UKL dan UPL juga berfungsi sebagai dasar pemaparan terhadap warga tempat pembangunan rumah susun yang menolak pembangunan rumah susun. Ini kenapa berfungsi sebagai alat bagi pemda Kabupaten Sleman untuk meghadapi warga yang menolak, karena warga yang kontra dengan pembangunan rumah susun biasanya beralasan karena takut nanti terganggu suplai air bersihnya dan kemudian Pemda Sleman memaparkan dengan menggunakan UPL dan UKL untuk menjelaskan kepada warga dan menyakinkan bahwa airbersih tidak terganggu yang di buktikan dengan data UPL dan UKL.

B. Faktor Penghambat Pelaksanaan Kewajiban Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman dalam Pemabangunan Rumah susun

1. Hal-hal Yang Menghambat Pelaksanaan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Dari wawancara dengan Pemda Kabupaten Sleman serta dari hasil penelitian yang peneliti dapatkan tidak ada hambatan dalam pelaksanaan Pasal 24 ayat 1, 2, dan 3. Itu di buktikan dari terpenuhinya

kewajiban pelaku pembangunan rumah susun sesuai apa yang di amanatkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Namun penghambat dalam pembangunan rumah susun sendiri terjadi dari masyarakat sekitar lokasi pembangunan rumah susun di dasari dari kekawatiran warga akan berkurangnya pasokan air bersih serta di khawatirkan akan terjadi pergesekan social antara warga asli sekitar dengan penghuni rumah susun namun itu semua dapat di selesaikan dengan pemberian pemahaman terhadap masyarakat dengan adanya persyaratan Ekologis.