

SUSTAINABLE DEVELOPMENT: THE IMPACT OF APARTMENT DEVELOPMENT IN SLEMAN AREA ON COMMUNITY LIVES

PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN: DAMPAK PENGEMBANGAN APARTEMEN DI DAERAH SLEMAN TERHADAP KEHIDUPAN MASYARAKAT

Pasmaka Pindo Harahap¹, Eko Priyo Purnomo², Agustyara³

¹Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Indonesia; Email: pindoharahap21@gmail.com

Dikirim 5 Mei 2020, Direvisi 10 Juli 2020; Disetujui 27 Juli 2020

Abstrak: Dalam paper ini saya membahas mengenai bagaimana dampak yang ditimbulkan dari adanya pembangunan Utara The Icon Apartment di Kabupaten Sleman, hubungan antara pemerintah, pihak swasta dan masyarakat, peran pemerintah dalam menangani konflik yang terjadi dalam proses pembangunan gedung, serta dampaknya kepada lingkungan. Paper ini dibuat berdasarkan dari studi pustaka yang saya lakukan, dan juga bersifat deskriptif dalam menjelaskan permasalahan yang ada di dalamnya. Paper ini bertujuan untuk memberikan informasi bagi pembaca mengenai kasus yang terjadi antara pihak pengelola bangunan dan juga masyarakat saat pembangunan berlangsung, serta seberapa besar peran pemerintah dan juga dampak yang ditimbulkan dari adanya proyek ini. Dari hasil penelitian ini muncul berbagai konflik agraria, mulai dari konflik air, lingkungan hingga konflik sosial yang terjadi.

Kata Kunci: Dampak Pembangunan, Pembangunan Apartemen, Pembangunan Di Kabupaten Sleman

Abstract: In this paper, I discuss the impact of the construction of Utara The Icon Apartment in Sleman Regency, the relationship between the government, the private sector and the community, the role of the government in dealing with conflicts that occur in the building construction process, and their impact on the environment. This paper is based on a literature study that I did, and is also descriptive in explaining the problems in it. This paper aims to provide information to the reader regarding the case that occurred between the building management and also the community when the construction took place, as well as how big the role of the government and also the impact arising from the existence of this project. From the results of this study emerged various agrarian conflicts, ranging from water conflicts, the environment to social conflicts that occurred.

Keywords: Impact of Development, Development of Apartment, Development in Sleman Regency

PENDAHULUAN

Good government ialah suatu tata pemerintahan yang baik dalam suatu Negara, hal ini timbul akibat banyaknya tuntutan masyarakat akan lemahnya kinerja aparatur Negara sehingga membuat mereka kecewa ataupun tidak puas terhadap pelayanan yang diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat (Bakhiri, 2017). Banyaknya para elit yang lebih mementingkan rezim- rezim mereka sehingga membuat urusan inti terbengkalai tidak bisa dipungkiri realitanya sehingga masyarakat yang seharusnya dilayani secara optimal menjadi tersingkirkan (Mariana, 2017). Good government ini

bertujuan untuk meningkatkan kinerja aparatur Negara dalam melayani masyarakat dengan menerapkan prinsip-prinsip good governance dalam penyelenggaraannya. Salah satu tantangan utama dari good government ini ialah otonomi daerah. Pembagian kekuasaan yang baik menjadi salah satu tolak ukur apakah suatu daerah berhasil dalam menjalankan prinsip-prinsip good governance atau tidak dalam pemerintahannya (Mariana, 2017).

Dalam proses jalannya good government terdapat tiga elemen utama di dalamnya, yaitu pemerintah, pihak swasta, dan juga masyarakat. Disini pemerintah

berperan sebagai pembuat kebijakan publik. Pemerintah disini terdiri dari lembaga eksekutif, legislatif dan juga yudikatif. Lembaga eksekutif terdiri dari MPR, Presiden dan Wakil Presiden yang berfungsi sebagai pembuat kebijakan, memutuskan putusan politik, dan juga mengoreksi serta menyebar luaskan kebijakan yang telah ditetapkan (Wiyanto, 2009). Lembaga eksekutif berfungsi sebagai pembuat kebijakan publik bersama lembaga eksekutif, pembentuk komisi penasehat, dan juga berperan sebagai kepala pemerintahan. Dan juga yang terakhir Lembaga Yudikatif sebagai dewan pengawas serta penguji Undang- Undang juga kebijakan publik sebelum disebar luaskan atau disahkan (Gaffar, 2008).

Dalam proses penerapan good government masyarakat berfungsi sebagai pembuat rancangan kebijakan bersama pemerintah. Dalam sistem ini masyarakat dituntut untuk lebih aktif berpartisipasi dalam pembuatan kebijakan serta pelaksanaannya (Rahhim, 2016). Dan juga hal penting dalam proses berjalannya good government adanya campur tangan dari private sector atau perusahaan swasta biasanya dalam hal financial. Pemerintah dan juga pihak swasta biasanya bekerjasama dalam hal pembangunan dan pelayanan public (Annisah, 2017).

Pengelolaan good government yang baik juga dapat menunjang dalam program pembangunan berkelanjutan guna memperbaiki taraf hidup masyarakat dalam suatu Negara tersebut (Agrawal, 2018). Konsep pemerintahan yang baik telah menerima dukungan luas dan semakin dipertimbangkan sebagai katalis untuk pembangunan berkelanjutan. Signifikansi juga telah disorot dalam Sasaran 16 dari Sasaran Pembangunan Berkelanjutan (SDG) dari 2030 agenda pembangunan. Masing-masing dari 12 target tujuan ini menyentuh dimensi tata kelola yang jelas. Namun, mencapai tujuan ini cukup menantang. Tingkat subjektivitas yang terlibat dalam konsep 'pemerintahan yang

baik' adalah salah satu tantangan utama (Walsh et al., 2020).

Hubungan dengan swasta bukan hanya terjadi di lingkup pemerintah pusat tetapi juga terjadi di tingkat daerah contohnya Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Setelah ditetapkannya DIY menjadi salah satu daerah istimewa di Indonesia, pemerintahnya secara resmi mengatur dan mengurus rumah tangga, serta membuat daerah itu maju dan berkembang. Salah satu langkah pemerintah daerah untuk membuat Yogyakarta berkembang adalah dengan memberikan pelayanan public serta fasilitas kepada masyarakat dan juga wisatawan domestik maupun asing (DIY, 2016). Pelayanan public ialah kegiatan untuk memenuhi kebutuhan sesama dalam hal ini ialah barang, jasa, dan juga pelayanan administratif yang disediakan oleh pemerintah, maupun lembaga- lembaga lainnya yang merupakan penyedia pelayanan publik (Anonim, 2014). Fasilitas yang dimaksud seperti rumah sakit, penyediaan tempat tinggal, transportasi umum dan banyak lagi. Pertumbuhan penduduk yang semakin pesat membuat pemerintah harus lebih ekstra bekerja dalam memenuhi kebutuhan masyarakatnya dalam hal ini ialah hunian. Berbagai macam bentuk hunian tersebar di dalam masyarakat akan tetapi pada realitanya tidak sedikit orang yang memilih hidup gelandangan akibat tidak mampu mengeluarkan dana untuk kepentingan tempat tinggal (Mardiansjah et al., 2018).

Selain hal diatas banyaknya orang-orang yang masuk ke DIY setiap tahunnya juga merupakan alasan mengapa penyediaan fasilitas public itu sangat diperlukan. Ada berbagai macam alasan yang dikemukakan oleh para pendatang, mulai dari hanya liburan, tugas kerja, ingin mengadu nasib, maupun menuntut ilmu. Menurut data statistic yang dikeluarkan oleh BPS DIY jumlah penduduk setiap tahunnya dari 2014 hingga 2016 semakin meningkat. Jumlahnya bertambah sekitar 125.532 jiwa,

mulai dari 2014 sebanyak 7.316.292 jiwa, 2016 bertambah menjadi 7.441.824 jiwa (Mujito et al., 2016). Penyumbang terbesar dari jumlah penduduk setiap tahunnya ialah pelajar yang baru datang ke Yogyakarta untuk melanjutkan pendidikan ke tahap yang lebih tinggi di Universitas. Hal itu terjadi sampai sekarang, menurut Bambang selaku Kepala Koordinator Universitas Swasta (KOPERTIS) Yogyakarta, ada lebih dari 350.000 mahasiswa baru yang masuk pada 2018 ini, 220.000 berasal dari Universitas Swasta dan sisanya berasal dari Perguruan Tinggi Negeri (Hardiyanto, 2018). Dari data diatas menjadi salah satu alasan munculnya berbagai macam pembangunan yang dalam berbagai bentuk salah satunya apartment untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

Dari bermacam alasan mengapa pembangunan marak terjadi ada berbagai pro dan kontra terhadap hal tersebut. Daerah Istimewa Yogyakarta memiliki luas wilayah 3.186 km² dengan jumlah penduduk yang mencapai 7 juta jiwa bisa dibayangkan merupakan daerah yang padat penduduk dibandingkan Kalimantan Timur 129.067 km² jumlah penduduknya 3.164.800 jiwa pada 2009 (sebelum disahkannya Kalimantan Utara sebagai provinsi baru dalam Undang- Undang RI Nomor 20 Tahun 2012). Karna luas wilayah yang sempit dengan jumlah penduduk yang banyak membuat beberapa lahan pertanian dialih fungsikan menjadi gedung- gedung bertingkat atau hunian- hunian baru untuk memenuhi kebutuhan masyarakat (Fitrianatsany, 2017).

Tingginya tiggat pengalih fungsian lahan membuat kekhawatiran dari berbagai pihak akan berkurangnya lahan pertanian yang ada di Yogyakarta. Menurut Kepala Dinas Pertanian Daerah Istimewa Yogyakarta, Sasongko angka pengalih fungsian lahan pertanian tergolong tinggi sekitar 200- 250 hektare per tahunnya (ing, 2016). Sudah ada peraturan mengenai alih fungsi lahan pertanian dan juga melindunginya yaitu Peraturan Daerah

Nomor 10 Tahun 2011 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dan juga Rancana Tata Ruang Wilayah, tetapi hanya saja dalam proses berjalannya tidak dilaksanakan secara baik. Belum ada suatu regulasi yang khusus mengenai jalannya pengalih fungsian lahan pertanian ini (Rusono et al., 2015).

Menurut Gubernur DIY, Sri Sultan Hamengkubuwono X pengalih fungsian lahan pertanian menjadi lahan industry akan membuat lahan pertanian semakin sempit. Kebanyakan lahan yang dialih fungsikan merupakan lahan pertanian produktif bukan tanah kering,hal ini dapat mengganggu roda perekonomian serta ketersediaan bahan pangan akan menurun (RFK, 2017). Pengalih fungsian lahan ini terjadi salh satu alasannya ialah sekarang pertanian bukanlah suatu bidang prioritas, mulai bergeser dan digantikan oleh bidang industry.

Dalam upaya menghambat laju pengalih fungsian lahan pemerintah menerbitkan Undang- Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang PLBB (Pendidikan Lingkungan dan Pembangunan Berkelanjutan), tapi nyatanya hal itu bisa dikatakan sia- sia (Anonim, 2019). Contohnya saat diadakan sosialisasi Beiled di Kabupaten Bantul menjadi bukti bahwa sulitnya menegakan peraturan mengenai PLBB ini di masyarakat daerah. Pada saat Edi Suharyatna selaku Kepala Dinas Pertanian Kabupaten Bantul mengumumkan akan melindungi sebesar 13.000 hektare lahan sawah dari 15.900 swah yang ada di sana. Penafsiran yang berbeda- beda dari para petani Di Kabupaten Bantul dalam memahami pengumuman tadi membuat kesalah pahaman terjadi, mereka menganggap bahwa hanya ada 13.000 dari 15.900 hektare lahan sawah yang di proteksi maka 2.900 hektare lahan pertanian akan diobral untuk pengalih fungsian lahan. Yang tujuannya semula untuk perlindungan lahan malah menjadi kontaproduktif, sehingga

membuat percepatan atas konversi lahan (Riyadi, 2012)

Pro dan kontra mengenai lahan juga terjadi di pusat keramaian Yogyakarta yaitu saat pembangunan Utara The Icon Apartment. Banyaknya warga yang menolak akan adanya hal ini membuat mereka bertindak sedikit keluar dari kebiasaan warga sekitar lokasi pembangunan tersebut. Ada berbagai macam kekhawatiran yang menjadi alasan dasar mengapa masyarakat menolak adanya pembangunan Utara The Icon Apartment ini, mulai dari masalah air, limbah penghuni apartment, angka kemacetan yang akan semakin tinggi, serta dampak sosial di masyarakat sekitar. (Putsanra, 2017)

Dari adanya kasus seperti ini pemerintah daerah dituntut untuk bisa mengambil jalan tengah dari hal tersebut. Apabila hal ini lambat ditangani maka akan muncul tanggapan di masyarakat bahwa pemerintah daerah lebih memihak kepada para pemegang modal daripada mementingkan kesejahteraan rakyatnya. Banyak dampak yang ditimbulkan dari pembangunan apartment ini mulai dari dampak lingkungan, sosial, dan sebagainya. Berbagai dampak yang diberikan atas pembangunan Utara The Icon Apartment ini akan dibahas lebih lanjut dan detail pada pembahasan.

LANDASAN TEORI

Fasilitas public

1. Pengertian

Fasilitas publik atau yang biasa juga dikenal dengan nama fasilitas umum merupakan sebuah sarana yang bisa digunakan serta diakses oleh siapa saja tidak menandang jabatan ataupun materi seseorang. (Widhianto, 2016). Menurut keputusan Menteri PAN Nomor No. 25 tentang Pelayanan Publik Tahun 2004, fasilitas public adalah kegiatan yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan si penerima pelayanan maupun dalam hal melaksanakan

amanat undang-undang yang dilaksanakan oleh penyedia layanan publik (Widhianto, 2016). Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia fasilitas publik atau fasilitas umum berarti fasilitas yang disediakan untuk kepentingan umum seperti jalan dan jembatan. Seperti beberapa pengertian diatas bisa ditarik kesimpulan bahwa fasilitas publik ialah sebuah sarana yang disediakan serta bisa diakses oleh siapapun seperti jalan raya, rumah sakit fasilitas lainnya.

2. Dasar Hukum

Dalam pelaksanaannya adapun Undang-Undang yang mengatur mengenai fasilitas publik yaitu:

1. Undang-Undang RI Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik
2. Undang-Undang RI Nomor 96 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Undang-Undang RI Nomor 25 Tahun 2009 mengenai Kebijakan Publik
3. Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung,
4. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik
5. Peraturan Presiden RI Nomor 76 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Pengaduan Pelayanan Publik
6. Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor 63/KEP/M.PAN/7/2003 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Pelayanan Publik
7. Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor KEP/25/M.PAN/2/2004 tentang Pedoman Umum Penyusunan Indeks Kepuasan Masyarakat Unit Pelayanan Instansi Pemerintah.

3. Ruang Lingkup Fasilitas Publik

Ruang lingkup adalah batasan pembahasan mengenai masalah yang kita angkat. Dalam Undang- Undang RI Nomor 25 Tahun 2009 ada beberapa pasal yang menjelaskan tentang ruang lingkup dari fasilitas publik :

1. Pasal 5 ayat 3 (Barang Publik)

pasal ini membahas mengenai pelayanan barang public yang meliputi tentang penyaluran barang yang dilakukan dengan pendanaan yang bersumber dari pemerintah, perusahaan swasta dan juga berasal dari individu tertentu.

2. Pasal 5 ayat 4 (Pelayanan Jasa Publik)

Pasal ini membahas mengenai pelayanan jasa public, meliputi tentang pelayanan jasa yang dilakukan dengan pendanaan yang bersumber dari pemerintah, perusahaan swasta dan juga berasal dari individu tertentu.

3. Pasal 5 ayat 7 (Pelayanan Administratif)

Pasal ini membahas mengenai tindakan administrative yang dimana setiap tindakan yang dibuat oleh pemerintah maupun dari instansi non- pemerintah harus sesuai juga berlandaskan pada Undang- Undang. (makalah, 2018)

4. Asas- Asas Fasilitas Publik

Hal yang harus diperhatikan penyedia fasilitas publik adalah memperhatikan asas- asas yang berlaku yaitu :

1. Transparansi

Dalam pemberian fasilitas public harus mudah untuk diakses oleh semua kalangan, terbuka, serta jumlahnya memadai untuk digunakan oleh semua pihak yang membutuhkan.

2. Bertanggung jawab

Fasilitas public yang disediakan harus bisa dipertanggung jawabkan sesuai dengan aturan di perundang- undangan.

3. Sesuai kondisi

Pemberian fasilitas public juga harus menyesuaikan dengan kondisi yang ada. Prosesnya harus sesuai dengan kondisi dan juga kemampuan dari masyarakat serta penyedia fasilitas public sebagai pemberi dan penerima agar tercipta efisiensi juga efektifitas di dalamnya.

4. Partisipasi masyarakat

Dalam pembuatan atau penyediaan fasilitas publik harus memperhatikan aspirasi dan juga kebutuhan rakyat untuk mendorong masyarakat agar lebih berperan aktif dalam penyelenggaraannya.

5. Menyeluruh

Dalam penyediaan fasilitas publik tidak boleh bersifat diskriminatif atau hanya mementingkan golongan, suku,, ras, kelompok, perekonomian serta status sosial dari masyarakat tertentu.

6. Harus sesuai dengan HAM

Dalam pemberian fasilitas public harus sesuai dengan HAM, yang dimaksud disini ialah tidak mengganggu hak dan kewajiban orang lain. Pemberian fasilitas ini harus memperhatikan hak dan kewajiban masing- masing pihak (pemberi dan penerima fasilitas) (Widhianto, 2016).

7. Faktor penyebab

Sebagai penyelenggara roda pemerintahan, maka dalam upaya mensejahterakan rakyatnya pemerintah harus menyediakan fasilitas public yang dibutuhkan untuk memberikan kenyamanan dan juga rasa puas masyarakat atas kinerja yang telah di berikan pemerintah. Fasilitas publik juga dibuat untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang kian meningkat dalam segala bidang. Fasilitas public juga merupakan salah satu

tolak ukur apakah suatu daerah itu berkembang serta memiliki daya saing tinggi.

Pembangunan daerah Provinsi Yogyakarta

1. Pengertian

Menurut larasati (dalam Sukiro, 2000) pembangunan daerah adalah sebuah pembangunan penataan wilayah yang ditinjau dari sudut ruang atau wilayahnya, hal ini juga bisa disebut sebagai pembangunan wilayah. Hal ini dimaksud sebagai satu langkah menuju strategi makro dan juga sektoran dalam upaya pembangunan Nasional (larasati, 2014).

Menurut Agung dalam ensiklopedia perencanaan pembangunan daerah merupakan suatu proses dalam mempersiapkan secara sistematis pembangunan dengan memperhatikan skala prioritas yang dibutuhkan dan juga dilakukan secara sadar (Agung, n.d.).

Dari penjaasan diatas mengenai definisi dari pembangunan daerah bisa ditarik kesimpulan bahwa pembangunan daerah ialah suatu kegiatan penataan wilayah yang bertujuan untuk memajukan daerah tersebut dengan memperhatikan kebutuhan dari daerah itu sendiri.

2. Dasar Hukum

1. Undang- Undang RI Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional
2. Undang- Undang RI Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, yang telah diubah menjadi Undang- Undang Nomor 23 Tahun 2014, menjadi Undang- undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang- Undang Nomor 23 tahun 2014.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 tentang Tata Cara Penyusunan Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan Daerah

4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pelaksanaan, Penyusunan, dan Evaluasi, Pelaksanaan Rencana Pembangunan Daerah.

5. Peraturan Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 3 Tahun 2018 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJMD) Tahun 2017- 2022.

3. Faktor Penyebab

Pembangunan daerah merupakan suatu output dari asas desentralisasi yang ada di Indonesia. Maka faktor terjadinya pembangunan daerah ialah mengacu kepada faktor yang melatar belakangi pembangunan nasional yaitu memperjuangkan cita- cita bangsa Indonesia yang tertera pada Undang- Undang Dasar 1945 alinie 4. Selain itu juga pembangunan daerah berjalan seiring dengan perkembangan zaman serta aktivitas perekonomian dunia.

Apartment di Daerah Istimewa Yogyakarta

1. Pengertian

Menurut Bambang dalam skripsi yang ditulisnya student apartment ialah sebuah bangunan yang dibangun dalam satu tempat maupun wilayah yang berisi kamar- kamar yang sarannya adalah para mahasiswa. Student apartment ini memiliki fasilitas dan juga prasarana yang memadai serta bisa digunakan untuk semua penghuni (Djarmiko, 2007a).

Menurut wikipedi apartment ialah sebuah hunian yang hanya mencakup beberapa ruangan tertentu dalam suatu bangunan. Menurut KBBI apartment ialah suatu hunian atau tempat tinggal yang berada dalam satu lantai serta bangunan yang memiliki fasilitas yang memadai. Apartment adalah suatu tempat tinggal yang terdiri atas kamar tidur, dapur, ruang tamu, dan lain- lain yang berada dalam satu

lantai serta satu bangunan (WARTONO, 2013).

Dari kedua definisi diatas saya bisa menarik garis besar bahwa apartmen ialah sebuah hunian yang didalamnya terdapat kamar tidur, ruang tamu, kamar mandi, dan lain- lain. Apartment merupakan sebuah hunian yang menawarkan kenyamanan dan berbagai macam keunggulan fasilitas yang tidak diberikan pada hunian komersial.

2. Dasar Hukum
 1. Undang- Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun
 2. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 33 Tahun 2012 tentang Standar Pelayanan Publik Bagi Satuan Organisasi Perangkat Daerah
 3. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2005 Tentang Izin Gangguan
 4. Peraturan Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Konstruksi
 5. Faktor Penyebab

Perkembangan pembangunan yang pesat serta pertumbuhan penduduk yang cepat membuat permintaan mengenai tempat tinggal itu tinggi maka terjadilah pembangunan. Pembangunan yang terjadi ialah pembangunan hunian dalam bentuk yang tinggi (Djatkiko, 2007b). Selain itu juga menurut saya faktor penyebab dari munculnya apartment ini ialah banyaknya peminat dari hunian ini, serta gaya hidup yang mewah dari konsumen mendorong mereka untuk memilih student apartment dibandingkan dengan hunian komersial lainnya. Ada berbagai alasan masyarakat lebih memilih tinggal pada apartment salah satunya adalah menyangkut fasilitas, keamanan, wilayah strategis, serta kenyamanan yang ditawarkan dari pihak penyedia.

Uttara The Icon Apartment

Apartment Utara Icon ialah sebuah hunian mewah yang berbentuk seperti

rumah susun yang memiliki berbagai fasilitas yang tidak disediakan oleh hunian komersial lainnya. Apartment Utara Icon ini terletak salah satu daerah yang strategis yaitu di jalan Kaliurang km 5 Catur, Depok, Manggung, Caturtunggal, Sleman, Yogyakarta.

Uttara The Icon Apartment ini memiliki letak yang strategis karena posisinya dekat dengan keramaian contohnya Universitas Gajah Mada, Universitas Negeri Yogyakarta, pusat keramaian seperti café, perpustakaan umum, rumah makan, dan lain- lain. Selain dekat dengan berbagai kampus apartment ini juga dekat dengan beberapa Mall yang ada di Jogja contohnya Hartono Mall, Jogja City Mall, Malioboro Mall dan lainnya.

Dasar hukum dari pembangunan Utara The Icon Apartment ini ialah sebagai berikut:

1. Keputusan Kepala Lingkungan Hidup Kabupaten Sleman Nomor 660.2/ 037.3/ IL/ 2015 yang berlaku mulai dari 15 juli 2015
2. Undang- Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

METODELOGI

Metode yang saya gunakan dalam pembuatan paper ini ialah dengan penelitian pustaka secara langsung maupun dunia maya seperti artikel maupun jurnal. Dalam paper ini saya juga menggunakan metode penelitian kualitatif. Metode penelitian kualitatif ialah metode pengumpulan data dengan melihat keterlibatan dalam interaksi dengan realitas yang ditelitinya. Dengan kata lain metode kualitatif ini berisi suatu hal yang berdasarkan dari kehidupan nyata atau melihat lingkungan sekitarnya (Humaniora, 2005). Serta dalam ini menggunakan pendekatan deskriptif yang dimana saya mendeskripsikan hal suatu masalah yang diangkat dalam paper ini .

ANALISIS & PEMBAHASAN

Karena tingginya daya beli dari golongan tingkat menengah serta pertumbuhan gaya hidup yang semakin berkembang membuat bisnis property menjadi salah satu hal primadona di masa sekarang (M. Ikhsan Setiawan, 2015). Gaya hidup maupun permintaan yang tinggi dari berbagai macam golongan dalam hal tempat tinggal di Daerah Istimewa Yogyakarta terutama di daerah pusat keramaian menjadi topic yang menarik untuk dibahas.

Dalam paper kali ini saya mengangkat tentang dampak adanya Utara The Icon Apartment di Kabupaten Sleman. Seperti yang kita tau Utara Apartment ini merupakan sebuah tempat yang bisa dikategorikan sebagai salah satu hunian mewah untuk bagi seluruh kalangan. Dengan harga sewa yang sedemikian rupa membuat Utara Apartment ini menjadi suatu hunian yang didambakan oleh semua kalangan. Kita tau pasti di dalam bentuk megah dari Utara The Icon Apartment pastilah ada dampak yang diberikan, hal itu meliputi dampak pada Pemerintah Daerah, masyarakat, dan juga lingkungan sekitarnya.

A. Dampak bagi Pemerintah Daerah

Kehadiran Utara The Icon Apartment merupakan salah satu upaya pemerintah daerah dalam penyediaan fasilitas public bagi masyarakat dan juga untuk meningkatkan kualitas serta daya saing Kabupaten Sleman. Salah satu dampak adanya pembangunan apartment ini ialah menjadi bertambahnya sumber pemasukan bagi pemerintah daerah maupun pusat karena termasuk dalam hal investasi dalam bentuk bangunan yang dilakukan oleh pihak swasta dengan pemerintahan. Dengan adanya pembangunan ini terkadang timbul permasalahan lain dengan masyarakat. Masyarakat menilai bahwa pembangunan di DIY ini sudah berlebihan dan menggeser lahan yang semestinya digunakan untuk aktifitas lain.

Pembangunan Utara Apartment ini juga membantu pemerintah untuk meningkatkan perekonomian masyarakat. Proyek ini juga membantu pemerintah untuk mengurangi pengangguran yang ada di Daerah istimewa Yogyakarta karena apartment ini membuka peluang atau lapangan pekerja bagi masyarakat sekitar. Dari setiap kegiatan yang memiliki dampak positif pastilah juga memunculkan dampak negatif secara bersamaan, hal itupun berlaku untuk pembangunan Utara The Icon Apartment ini. Dalam proses pembangunannya muncul pro dan kontra antara pihak apartment dengan masyarakat. Sayangnya pemerintah daerah kurang berperan menjadi mediator antara pihak pengembang dan juga masyarakat, sehingga kedua pihak ini mengambil langkah sendiri-sendiri yang menyebabkan ketidak harmonisan hubungan antara pihak swasta, masyarakat, dan juga pemerintah yang merupakan elemen utama dalam berjalannya good government (Putsanra, 2017).

Akhirnya Pemerintah Kabupaten Sleman mengadakan sebuah pertemuan guna menyelesaikan sengketa yang terjadi antara masyarakat dan pihak Apartment Utara dengan melakukan mediasi di kantor bupati. Muncul berbagai tuntutan dari kedua belah pihak ini. Dari pihak masyarakat menuntut agar pemerintah mendampingi serta segera menyelesaikan konflik yang dinilai menimbulkan dampak negatif serta mengganggu aktivitas bagi masyarakat (FS, 2015). Izin- izin yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Sleman masih menjadi pertanyaan besar bagi masyarakat luas, karna belum adanya regulasi yang jelas mengenai peraturan pembangunan apartment di daerah tersebut (Lestari & Agustin, 2014).

B. Dampak Bagi Masyarakat

Dari setiap kebijakan yang diambil pemerintah pastilah akan memberikan dampak yang signifikan kepada masyarakat, dampak baik maupun buruk.

Hal itu juga serupa dengan diberikannya izin bangunan oleh pemerintah Kabupaten Sleman kepada PT. Bukit Alam Permata sebagai pihak dari Utara The Icon Apartment. Masyarakat menolak adanya pembangunan apartment ini karena menganggap hal ini akan menimbulkan kerugian kepada masyarakat salah satunya adalah penggunaan air bagi para penghuni apartment. Dari sebuah sumber yang mewawancarai salah satu anggota paguyuban untuk menolak Apartment Utara, Teti Budi Susilawati mengatakan masalah yang akan timbul apabila apartment ini dibangun ialah pembagian air. Kebutuhan air yang banyak untuk penghuni apartment membuat kekhawatiran apabila kedepannya akan terjadi "rebutan" air bersih antara penghuni apartment dan juga masyarakat kampung. masalah selanjutnya ialah kemacetan yang timbul akibat dari aktivitas penghuni apartment serta polusi udara bertambah akibat debu yang dihasilkan dari proses pembangunan apartment ini. (Putsanra, 2017)

Konflik Utara The Icon Apartment bukanlah satu-satunya sengketa pembangunan apartemen yang ada di Daerah Istimewa Yogyakarta ini, ada juga pembangunan apartment di Condong Catur, Jalan Kaliurang km 7. Tetapi konflik yang paling menonjol ialah penolakan warga atas pembangunan apartment Utara ini. Disini kita juga melihat selain adanya persoalan air yang timbul pastilah masalah limbah menjadi salah satu hal yang tidak bisa disepelekan. Bangunan 19 lantai dengan penghuni ratusan bahkan ribuan orang akan membuang limbahnya kemana?. Inipun menjadi masalah yang timbul di masyarakat, Utara The Icon Apartment ini dibangun di tengah tengah pemukiman warha yang notabene ialah wilayah padat penduduk. Hal ini menjadi kekhawatiran bagi masyarakat dan pihak manajemen apartement pun saat itu tidak bisa menjelaskan mengenai pembuangan limbah yang akan dihasilkan oleh ratusan

penghuni dari Utara Apartment ini (Lestari & Agustin, 2014).

Dari pembangunan apartment ini juga menyebabkan masalah yang sudah ada menjadi lebih buruk yaitu banjir. Jalan kaliurang yang tanpa adanya Utara Apartment sudah banjir karena kurang adanya resapan untuk menampung air hujan di wilayah itu sekarang membuat daerah itu semakin bajir, karena konsep hunian ini tidak menyediakan lahan resapan air yang memadai untuk menampung air hujan (Lestari & Agustin, 2014). Dampak sosial yang timbulkan dari adanya pembangunan ini, kebiasaan warga sekitar yang masih menganut sistem gotong royong bertolak belakang dengan kehidupan individualis dari para penghuni apartmen. Hal ini dianggap akan merusak budaya yang sudah ada di lingkungan itu dari zaman ke zaman. Disana juga akan semakin terlihat kesenjangan sosial antara warga "kampung" dengan warga "kota" atau sebutan yang sering kita dengar "si kaya" dan "si miskin" hal ini secara alamiah yang akan terjadi di lingkungan sekitar pembangunan itu, apalagi Utara The Icon Apartment menyediakan coffe shop yang berasal dari Negeri Paman Sam yaitu Starbucks yang notabene diisi dengan orang-orang "hedon" kota.

C. Dampak Pada Lingkungan

Pemberian izin yang diberikan oleh kepala badan lingkungan hidup Kabupaten Sleman Nomor 600.2/ 037.3/ IL/ 2015 menjadi dasar hukum pembangunan Utara The Icon Apartment ini. Izin ini terhitung mulai dari tanggal 15 agustus 2015, yang berarti apartment ini sudah boleh mulai dibangun pada hari itu. Dalam pembangunan proyek besar yang memiliki dampak lingkungan yang besar haruslah diteliti dulu dampaknya oleh pemerintah daerah sebelum mengeluarkan perizinan.

Pembangunan Utara The Icon Apartment ini diduga melanggar salah satu dasar hukum dari IMB (izin membuka usaha) yang telah di berikan pemerintah

daerah, yaitu terkait dengan kesesuaiannya dengan Undang- Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup. Dalam pasal 40 ayat 1 UU itu menyebutkan bahwa syarat dalam memperoleh izin usaha/ kegiatan merupakan sudah adanya izin lingkungan yang dikeluarkan dari pemerintah daerah sekitar. Tetapi pada nyatanya menurut sumber yang saya dapat pembangunan Utara The Icon Apartment sudah mulai dibangun sebelum tanggal 15 juni 2015 dengan dalih mereka telah memiliki IMB (AdvokadUGM, 2015). Padahal dengan gambling dijeleskan pada pasal 111 ayat 2 apabila seseorang mengeluarkan izin usaha sebelum adanya izin lingkungan akan dikenakan denda yang besar

Selain hal itu yang perlu diperhatikan dalam hal ini ialah mengenai kelayakan lingkungan, UKL- UPL (Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup Dan Pemantauan Lingkungan Hidup) serta AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan). Warga juga mengeluh dampak yang ditimbulkan oleh pembangunan ini sudah meresahkan, mulai dari material bangunan yang sering jatuh dan merusak rumah warga serta menimbulkan kekhawatiran apabila kelak memakan korban. Sinar matahari yang sekarang sulit didapatkan oleh warga kampung yang tinggal tepat di belakang Apartment Utara ini, jam kerja buruh bangunan yang tidak tentu sehingga terkadang mengganggu jam istirahat dari warga setempat, serta polusi udara yang dihasilkan dari kegiatan pembangunan apartment ini.

Dari berbagai pro dan kontra serta konflik dan sengketa yang muncul dari pembangunan Utara The Icon Apartment muncul berbagai macam penyelesaian masalah yang dijalanin oleh keduabelah pihak, mulai dari mediasi, turun kejalan yang berujung tindakan anarkis, hingga sampai ke jalur hukum. PT. Bukit Alam Permata selaku pihak dari Utara Apartment

mengadakan mediasi yang dilaksanakan 2 kali dalam tingkat desa maupun tingkat kabupaten, tetapi dalam usaha itu belum menemukan titik terang dalam permasalahan ini. Karena merasa dirugikan masyarakat melakukan demo yang berujung dengan tindakan pengerusakan sehingga beberapa pelakunya harus berurusan dengan polisi. Pada akhirnya Utara The Icon Apartment tetap berdiri dibawah sengketa yang belum terselesaikan, kasus ini sekan akan hilang dan tenggelam dari permukaan seiring dengan berjalannya waktu.

Sebagai pihak swasta ada beberapa hal yang wajib dipenuhi oleh manajemen dari Utara The Icon Apartment ini salah satunya adalah pemenuhan CSR. CSR ialah sebuah kegiatan positif yang dilakukan oleh pihak perusahaan dalam proses pengelolaan bisnis agar terciptanya dampak positif yang timbul di masyarakat dalam bidang ekonomi maupun lingkungan, merupakan sebuah bentuk dari ganti rugi kerusakan lingkungan yang disebabkan oleh kegiatan tersebut (AL- Muhair Haris, 2017) .

Salah satu CSR yang dilakukan oleh PT. Bukit Alam Permata ialah, keikutsertaan pihak manajemen Utara Apartment dalam kegiatan menanam 2500 pohon untuk memperingati hari bumi di Bantul pada 25 April 2014, dan beberapa kegiatan mengenai lingkungan yang dilaksanakan dalam rentang waktu 2014 hingga 2015. Selain itu pihak apartment juga melakukan program bersih- bersih sungai yang dilaksanakan pada 6 September 2015 di Sungai Gajah Wong serta bantuan air bersih di Dusun Mlaka, Sambirejo, Prambanan (Utara, 2016). CSR selanjutnya yang dilakukan oleh pihak apartment ialah memberikan kuota pekerja khusus untuk warga sekitar wilayah Utara The Icon Apartment ini. Berarti secara tidak langsung dengan adanya apartment ini membantu pemerintah dalam mengurangi angka pengangguran yang ada di Kabupaten Sleman dan sekitarnya.

KESIMPULAN DAN SARAN

Dari berbagai bahasan yang sudah ada di atas bisa kita tarik kesimpulan bahwa jalannya proses good government di Kabupaten Sleman dalam kasus ini belum berjalan secara baik. Terjadi miss komunikasi antara Pemerintah Kabupaten Sleman, masyarakat dan juga pihak swasta menyebabkan berbagai reaksi yang ada dikalangan masyarakat. Reaksi yang berujung pada konflik yang berkelanjutan dikarenakan merasa tidak adanya keadilan yang memihak pada masyarakat. Timbulnya kecurigaan akan adanya pelanggaran terhadap perizinan yang di berikan oleh Pemerintah Kabupaten Sleman menjadi salah satu awal mula terjadinya konflik penolakan dari warga sekitar pembangunan. Berbagai dampak negatif yang ditimbulkan oleh proyek ini berimbas kepada beberapa hal polusi udara meningkat, kemacetan, serta kesenjangan sosial yang semakin terlihat diantara masyarakat dengan penghuni Utara Apartment. Salah satu syarat pihak swasta dalam membuat usaha ialah dengan adanya CSR, itu juga berlaku kepada PT. Bukit Alam Permata selaku manajemen dari Utara The Icon Apartment. Berbagai program diikuti serta dicanangkan oleh pihak apartmen mulai dari kegiatan penghijauan hingga pengalokasian kuota khusus untuk pekerja baru bagi masyarakat sekitar wilayah bangunan tersebut.

Saran saya dalam kasus ini ialah pemerintah Kabupaten Sleman harus bisa cepat tanggap dalam mendengarkan keluhan warga masyarakat sekitar wilayah proyek agar tidak terjadi kesalah pahaman yang bisa berujung kepada hal yang buruk. Selain itu juga pemerintah daerah harus bersifat netral karena sejatinya tugas dari adanya sebuah pemerintahan adalah untuk mensejahterakan rakyatnya. Pemerintah harus lebih transparan mengenai segala urusan pemerintahan apalagi masalah pembangunan, hal ini menjadi penting bagi DIY yang notabene merupakan sebuah provinsi padat penduduk dengan luas

wilayah yang tidak begitu besar dibandingkan provinsi lain dengan luas wilayah jauh lebih besar dari kawasan ini. Saran untuk pihak swasta agar mengikuti prosedur yang telah berlaku dalam pembuatan usaha, ikutilah secara bertahap dan berproses tanpa adanya kecurangan atau tindakan ilegal di dalamnya. Serta untuk masyarakat dalam menghadapi masalah sosial yang timbul di lingkungan sekitar bertindaklah sesuai dengan norma norma dalam bermasyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Agrawal, A. (2018). *Identifying The Dimensions Of Good governance: A Step Toward Attainment Of Goal 16 Of Agenda 2030* (Vol. 44, Issue Iii).
- Agung, G. (n.d.). Westra, Pariata. *Ensklopedia Administrasi*. Gunung Agung. Jakarta. 1982. hlm.26. Westra, Pariata. *Ensklopedia Administrasi*., 18–38.
- AL- Muhair Haris, E. P. P. (2017). IMPLEMENTASI CSR (CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY) PT. AGUNG PERDANA DALAM MENGURANGI DAMPAK KERUSAKAN LINGKUNGAN. *Journal of Governance and Public Policy*, 2, 257–287. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/B978-012473345-9/50015-5>
- Annisah. (2017). USULAN PERENCANAAN SMART CITY : SMART GOVERNANCE PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN MUKOMUKO * Smart City Planning Proposal : Smart Governance for Regional Government of Mukomuko Regency. *Jurnal Masyarakat Telematika Dan Informasi*, 8 No.1, 59–80.
- Anonim. (2014). *SALINAN PERATURAN DAERAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA NOMOR 5 TAHUN 2014 TENTANG PELAYANAN*

- PUBLIK DENGAN*. 131.
<https://doi.org/http://dx.doi.org/10.4236/ojo.2014.48035>
- Bakhiri, S. (2017). pencegahan Tindak Pidana Korupsi Di Era otonomi Daerah melalui Prinsip Good Government. *Al- Qistih*, 1(9), 1–30.
<https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- DIY, P. (2016). *Rkpd 2016*.
[https://www.bappenas.go.id/files/rpjmd_dan_rkpd_provinsi/DIYogyakarta/RKPD DI Yogyakarta 2016.pdf](https://www.bappenas.go.id/files/rpjmd_dan_rkpd_provinsi/DIYogyakarta/RKPD%20DI%20Yogyakarta2016.pdf)
- Djatzmiko, B. (2007a). *Bab Ii* (Issue 2001).
- Fitrianatsany. (2017). Urban Desa Proses Transisi Desa Menjadi Kota. *Sosiologi Agama: Jurnal Ilmiah Sosiologi Agama Dan Perubahan Sosial*, 11(2), 185–208.
<http://ejournal.uin-suka.ac.id/ushuluddin/SosiologiAgama/article/download/112-03/1185>
- Gaffar, J. M. (2008). Penataan Lembaga Negara. *Seputar Indonesia*, 64.
[https://mkri.id/public/content/infoumum/artikel/pdf/makalah_3 Kliping 64-96.pdf](https://mkri.id/public/content/infoumum/artikel/pdf/makalah_3%20Kliping%2064-96.pdf)
- Humaniora, S. (2005). Gumilar Rusliwa Somantri. *Makara, Sosial Humaniora*, 9(2), 57–65.
<https://doi.org/10.7454/mssh.v9i2.122>
- larasati. (2014). Universitas sumatera utara. *Igarss 2014*, X, 1–5.
<https://doi.org/10.1007/s13398-014-0173-7.2>
- Lestari, K. D., & Agustin, R. (2014). *Politik Agraria*. Universitas Gajah Mada.
- Mardiansjah, F. H., Handayani, W., & Setyono, J. S. (2018). Pertumbuhan Penduduk Perkotaan dan Perkembangan Pola Distribusinya pada Kawasan Metropolitan Surakarta. *Jurnal Wilayah Dan Lingkungan*, 6(3), 215.
<https://doi.org/10.14710/jwl.6.3.215-233>
- Mariana. (2017). PENEREPAN PRINSIP-PRINSIP GOOD GOVERNANCE DALAM KAITANNYA KEPUASAN MASYARAKAT TERHADAP PELAYANAN PUBLIK. *感染症誌*, 91, 399–404.
- Mujito, Kusriatmi, Suryono, Oktaviani, G., Waluyo, & Astuti, P. (2016). *Analisis Informasi Statistik Pembangunan Daerah Istimewa Yogyakarta 2016* (N. E. Afifah & S. Susilo (eds.)). Badan Perencanaan Pembangunan Daerah - Badan Pusat Statistik Daerah Istimewa Yogyakarta,.
- Rahhim, I. E. (2016). PARTISIPASI DALAM PERSPEKTIF KEBIJAKAN PUBLIK. *Fakultas Ekonomi Dan Binis UNG*, 30(8), 2221.
- Rusono, N., Sunari, A., Zulfriandi, Indarto, J., Muharam, A., Avianto, N., Maghfirra, D., Suryaningtyas, P., Tejaningsih, Martino, I., Susilawati, & Hersinta, D. (2015). Evaluasi Implementasi Kebijakan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Lp2B). *Direktorat Pangan Dan Pertanian, Bappenas*, 2.
- Walsh, P. P., Murphy, E., & Horan, D. (2020). The role of science, technology and innovation in the UN 2030 agenda. *Technological Forecasting and Social Change*, 154(February 2019), 119957.
<https://doi.org/10.1016/j.techfore.2020.119957>
- WARTONO, S. (2013). *Tugas akhir dasar program perencanaan dan perancangan arsitektur (dp3a)*. Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Widhianto, M. A. (2016). *Kriteria Rancangan Fasilitas Umum berdasarkan Karakteristik Pengguna*. 179–184.
- Wiyanto, A. (2009). *Gagasan Amandemen UUD 1945 dan Pemilihan Presiden secara Langsung* (Jakarta: 6).