

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perolehan Tanah Untuk Pembangunan Apartemen Belini pada Mini Blok Paltrow City

1. Pandangan Umum tentang Apartemen Belini pada Mini Blok Paltrow City

Sejak diundangkannya peraturan hukum tentang rumah susun yang mendorong perkembangan bisnis properti, seperti kondominium atau apartemen di tahun 1985, maka kondisi di lapangan saat ini banyak berdiri bangunan-bangunan vertikal seperti apartemen atau kondominium di kota-kota besar. Hadirnya konsep hunian atau bangunan vertikal tersebut tentunya berkaitan juga dengan kemungkinan perolehan keuntungan finansial yang besar dalam bisnis properti bagi para *developer*. Namun, selain berkaitan dengan keuntungan semata yang diperoleh para *developer*, hadirnya bangunan-bangunan seperti apartemen atau kondominium juga turut membantu pemerintah dalam upaya pemenuhan kebutuhan masyarakat akan sebuah tempat tinggal yang layak dan nyaman di tengah kondisi ketersediaan tanah yang semakin berkurang saat ini.

Fakta di lapangan yang kini terjadi di Kota Semarang adalah salah satu bukti dari perkembangan bisnis properti tersebut. Perkembangan dan pertumbuhan Kota Semarang yang terjadi ini sejalan juga dengan visi Pemerintah Kota Semarang, yaitu “Kota Metropolitan yang Religius Berbasis Perdagangan dan Jasa”. Hal ini tentunya menjadi daya tarik

tersendiri bagi pihak swasta yang merasa terundang untuk berperan dalam menyukseskan visi Kota Semarang tersebut, seperti salah satunya adalah Apartemen Belini pada Mini Blok Paltrow City yang tengah dibangun oleh PT. Adhisatya Property.

Berdasarkan dokumen Analisis Dampak Lingkungan (Andal) yang ada diketahui bahwa Mini Blok Paltrow City ini menempati lahan seluas $\pm 7.215 \text{ m}^2$ dan terletak di Jalan Prof. Soedarto No. 10 Semarang di wilayah administratif Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang. Mini Blok Paltrow City adalah sebuah kawasan hunian yang dibangun oleh PT. Adhisatya Property dengan konsep superblok yang memadukan hotel, apartemen dan gedung komersil dalam satu kawasan bersama. Saat ini di dalam kawasan Paltrow City tersebut telah berdiri sebuah bangunan gedung, yang bernama Apartemen Belini. Apartemen Belini adalah sebuah bangunan gedung dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) seluas $\pm 4.740 \text{ m}^2$ yang berdiri di atas tanah Hak Milik dari Suka Adhisatya seluas $\pm 7.215 \text{ m}^2$. Apartemen Belini adalah salah satu dari ketiga rencana bangunan gedung/tower yang kini telah berhasil terbangun di dalam kawasan Mini Blok Paltrow City.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ketua RT.5/RW.3 di Kelurahan Pedalangan setempat, diketahui bahwa proyek pembangunan Apartemen Belini dimulai sejak awal tahun 2014 dan hingga kini di dalam kawasan Mini Blok Paltrow City tersebut masih juga berlangsung aktivitas dari proyek pembangunan gedung selanjutnya.⁴⁰ Melihat kepada lokasinya, Apartemen Belini merupakan sebuah hunian rumah susun

⁴⁰ Rawidjo Utomo, *Wawancara*, Ketua RT. 5/RW.3 Kelurahan Pedalangan, (Semarang: 6 Februari, 2017).

komersil yang cukup elit (mewah) dan menjadi salah satu hunian yang memiliki akses cukup baik karena dekat untuk ke kampus, jalan tol, swalayan, rumah sakit, dan lain sebagainya.

Berdasarkan Surat Keterangan Rencana Kota No. 591/4612/DTKP/XII/2014 tentang Pemanfaatan Atas Kavling yang dipakai untuk mendirikan bangunan Apartemen Belini ini diketahui bahwa adanya pemanfaatan tanah tersebut diperuntukan sebagai kawasan perumahan, perdagangan dan jasa, dengan tinggi bangunan gedung maksimum 17 lantai dan minimum 2 lantai, koefisien lantai bangunan 10.2, koefisien dasar bangunan 60 % maksimum, dan luas lantai dasar 3.760 m².

Bangunan Apartemen Belini pada Mini Blok Paltrow City ini memiliki total luas bangunan gedung $\pm$ 7.850 m², dengan rincian bangunan yang dikelola oleh PT. Adhisatya Property adalah sebagai berikut:

Tabel 1.1
Struktur Bangunan Gedung

No.	Nama Bagian	Luas Bagian
1.	Lt. Bassement 2	1.171 m ²
2.	Lt. Bassement 1	207 m ²
3.	Lt. Semi Bassement	198 m ²
4.	Lt. 1	57 m ²
5.	Lt. 2	57 m ²
6.	Lt. 3	57 m ²
7.	Lt. 4	57 m ²
8.	Lt. 5	57 m ²
9.	Lt. 6	57 m ²
10.	Lt. 7	57 m ²

11.	Lt. 8	57 m ²
12.	Lt. 9	740 m ²
13.	Lt. 10	883 m ²
14.	Lt. 11	883 m ²
15.	Lt. 12	883 m ²
16.	Lt. 13	883 m ²
17.	Lt. 14	883 m ²
18.	Roof Garden	531 m ²
19.	Ruang Mesin	132 m ²
Total Luas Bangunan		7.850m²

Sumber: Data Sekunder, Dokumen IMB No.
648./1235/BPPT/VIII/2016

Berdasarkan hal tersebut, nantinya di dalam HMSRS (Hak Miliki Atas Satuan Rumah Susun) yang dibuktikan dengan SHMSRS (Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun) dalam sistem rumah susun, maka bagian-bagian di dalam apartemen ini dikenal juga dengan adanya bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, yaitu sebagai berikut:

a. Bagian Bersama

Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun (Pasal 1 ayat (4) UU Rumah Susun). Bagian bersama ini merupakan struktur bangunan rumah susun yang terdiri atas:

- 1) Pondasi utama;
- 2) Atap dan dinding struktur utama
- 3) Genset;
- 4) Tangga dan pintu keluar-masuk;

5) Lobby dan Koridor; dan

6) Basement.

Adanya bagian-bagian sebagaimana tersebut di atas, maka di dalam kepemilikannya tidak dapat dihaki oleh pribadi atau di monopoli pemilik satuan rumah susun, melainkan menjadi hak bersama. Menurut Arie S. Hutagalung dalam pendapatnya pernah menyatakan, bahwa bagian bersama tidak dapat dibagi atau dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik rumah susun, tetapi merupakan hak bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan.⁴¹

b. Benda Bersama

Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara terpisah untuk pemakaian bersama (Pasal 1 ayat (6) UU Rumah Susun). Sehingga dapat diartikan bahwa benda bersama merupakan benda-benda milik bersama tetapi sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun tersebut. Benda-benda ini, seperti:

1) Taman;

2) Fasilitas olahraga dan rekreasi;

3) Alat pemadam kebakaran;

4) Jaringan air bersih;

5) Listrik, gas atau telepon;

6) Saluran pembuangan limbah/hujan/sampah; dan

⁴¹ Arie S. Hutagalung, dkk, *Condominium dan Permasalahannya, Suatu Rangkuman Materi Perkuliahan*, (Jakarta: Elips Project FH UI, 1994), halaman 19.

7) *Lift/escalator* dan *parking area*.

c. Tanah Bersama

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 ayat (4) UU Rumah Susun).

2. Perolehan Tanah untuk Bangunan Gedung Apartemen Belini

Pada ketentuan Pasal 17 UU Rumah Susun ditetapkan bahwa Rumah Susun hanya dapat dibangun di atas tanah:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Negara; dan
- c. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas hak pengelolaan.

Hak Milik merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (Pasal 20 UUPA). Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA jo. Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dijelaskan juga bahwa Hak Milik hanya dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI) dan Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Bank Pemerintah, Badan Keagamaan, Badan Sosial).HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri (Pasal 35 UUPA). Subjek dalam HGB berdasarkan ketentuan dalam Pasal 36 ayat

(1) UUPA, yaitu WNI dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Jangka waktu HGB berdasarkan Pasal 25 ayat (1) dan (2) PP No. 40 Tahun 1996 adalah 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu maksimal 20 (dua puluh) tahun. Adanya hak atas tanah ini sangat menentukan dapat tidaknya seseorang/badan hukum memiliki satuan rumah susun.⁴²

Pada tahap pendaftaran pemindahan hak atas tanah umumnya PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.⁴³ Dalam hal pemindahan hak atas tanah yang sudah bersertipikat yang harus diserahkan kepada PPAT terdiri dari:

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
- c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- e. Bukti identitas penerima hak;
- f. Sertipikat hak atas tanah;

⁴² M. Rizal Alif, *Op.cit.*, halaman 76.

⁴³ *Ibid*, halaman 67.

- g. Izin pemindahan hak;
- h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana dimaksud dalam UU No. 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- i. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam PP No. 48 Tahun 1994 dan PP No. 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Dalam hal pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar, dokumen-dokumen yang harus diserahkan terdiri dari:⁴⁴

- a. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan hak;
- b. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- c. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
- d. Akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan;
- e. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- f. Bukti identitas penerima hak;
- g. Surat-surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- h. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang

⁴⁴*Ibid*, halaman 68.

Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- i. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana dimaksud dalam UU No. 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- j. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam PP No. 48 Tahun 1994 dan PP No. 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Dari berbagai tahapan tersebut nantinya, maka akan diperoleh sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegang haknya dari pemegang hak lama ke pemegang hak baru oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat yang kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran peralihan hak atas tanah.⁴⁵

Dalam fakta di lapangannya berikut adalah silsilah status hak atas tanah dan perolehannya sebagai kawasan Mini Blok Paltrow City yang kemudian didirikan Apartemen Belini di dalamnya, berdasarkan Buku Tanah yang diperoleh dari Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang adalah sebagai berikut:

- a. Tanah berstatus Hak Milik atas nama Wakidi bin Delim dengan luas $\pm 2.108 \text{ m}^2$, kemudian dibeli oleh Suka Adhisatya, dengan akta jual-beli tertanggal 14 Februari 2006, melalui PPAT: Sugiharto, S.H. di Semarang.
- b. Tanah berstatus Hak Milik atas nama Samad bin Muljodiharjo dengan luas $\pm 4.740 \text{ m}^2$ yang diwariskan kepada 8 anaknya, kemudian dibeli

⁴⁵*Ibid*, halaman 69.

oleh Suka Adhisatya, dengan akta jual-beli tertanggal 22 Desember 2005, melalui PPAT: Sugiharto, S.H. di Semarang.

- c. Tanah berstatus Hak Milik atas nama Karim Hutomo dan Sri Pinang Giasari dengan luas $\pm 243 \text{ m}^2$, kemudian dibeli oleh Suka Adhisatya, dengan akta jual-beli tertanggal 14 Februari 2006, melalui PPAT: Sugiharto, S.H. di Semarang.
- d. Tanah berstatus Hak Milik atas nama Gembong Kahartan dengan luas $\pm 124 \text{ m}^2$, kemudian dibeli oleh Suka Adhisatya, dengan akta jual-beli tertanggal 14 Februari 2006, melalui PPAT: Sugiharto, S.H. di Semarang.
- e. Tanah berstatus Hak Milik atas nama Kasiman dengan luas $\pm 1.558 \text{ m}^2$, kemudian dibeli oleh Suka Adhisatya, dengan akta jual-beli tertanggal 27 Desember 2006, melalui PPAT: Sugiharto, S.H. di Semarang.

Seiring berjalannya waktu pada awal tahun 2014 dilakukan sebuah proyek pembangunan kawasan Mini Blok Paltrow City pada tanah milik Suka Adhisatya.⁴⁶ Berdasarkan dokumen Analisis Dampak Lingkungan (Andal) yang ada, diketahui bahwa pembangunan Mini Blok Paltrow City ini menempati lahan seluas $\pm 7.215 \text{ m}^2$ dengan total luas lantai bangunan direncanakan $\pm 43.220 \text{ m}^2$ yang terdiri dari 3 blok bangunan gedung, kemudian dari rencana pembangunan 3 blok bangunan gedung tersebut yang kini telah terbangun barulah sebuah gedung apartemen bernama Belini.

⁴⁶ Rawidjo Utomo, *Wawancara*, Ketua RT. 5/RW.3 Kelurahan Pedalangan, (Semarang: 6 Februari, 2017).

Apartemen Belini adalah sebuah bangunan gedung milik PT. Adhisatya Property, yang berdiri di atas tanah HGB dengan bukti sertifikat HGB No. 3310 dengan luas $\pm 4.740 \text{ m}^2$. Status HGB dari bangunan apartemen tersebut adalah HGB yang berada di atas tanah Hak Milik dari Suka Adhisatya. Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu pihak dari PT. Adhisatya Property diketahui bahwa sebelumnya telah dilakukan perjanjian penyerahan tanah untuk pembangunan gedung apartemen tersebut yang dibuat oleh PPAT, Tini Prihatini.⁴⁷ PT. Adhisatya Property dalam hal ini adalah sebuah perusahaan berbadan hukum selaku pemegang status tanah HGB tersebut, maka berdasarkan ketentuan di dalam Pasal 94 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 dijelaskan bahwa apabila dalam pengajuan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan oleh badan hukum maka harus memuat keterangan mengenai pemohon (nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya) serta keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan fisik, dan lain-lain.

Hemat penulis bahwa status tanah HGB seluas $\pm 4.740 \text{ m}^2$ atas bangunan gedung Apartemen Belini yang berada di atas tanah Hak Milik dari Suka Adhisatya ini adalah benar dan dapat terjadi karena sebelumnya terdapat perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan, yaitu Suka Adhisatya, dengan pihak yang akan memperoleh HGB tersebut atau dalam hal ini adalah PT. Adhisatya Property, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut mengenai tanah

⁴⁷ Lilik Widiyatmoko, *Wawancara*, Manager Legal di PT. Adhisatya Property, (Semarang: 16 Februari, 2017)

Hak Milik.⁴⁸ Dasar hukum dari adanya hak tersebut adalah Pasal 37 UUPA jo. Pasal 24 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Namun demikian, perlu diperhatikan lebih baik lagi bahwa keberadaan status hak atas tanah semacam ini apabila jangka waktunya tersebut selama 30 (tiga puluh) tahun telah berakhir, maka upaya yang dapat dilakukan adalah hanya dengan melakukan kesepakatan kembali antara pemegang HGB dengan pemegang Hak Milik yang kemudian dibuatkan akta perjanjiannya oleh PPAT dan di daftarkan kembali ke Kantor Pertanahan setempat, tidak dapat dilakukan perpanjangan dengan jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Hal tersebut diatur dalam Pasal 29 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

B. Pelaksanaan Pembangunan Apartemen Belini pada Kawasan Mini Blok Paltrow City Berdasarkan Asas Kelestarian dan Keberlanjutan

Pada ketentuan pembangunan Rumah Susun atau Kondominium dan/atau Apartemen yang diatur dalam UU No. 20 Tahun 2011 atau lebih dikenal dengan UU Rumah Susun, telah diatur sebuah asas di dalam penyelenggaraan pembangunan rumah susun. Satjipto Rahardjo dalam pendapatnya pernah mengatakan, bahwa asas hukum merupakan jantung dari peraturan pada suatu sistem hukum.⁴⁹ Sehingga dapat diartikan bahwa jantung ini adalah cita-cita atau keinginan yang diharapkan dapat terlaksana

⁴⁸ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Op.cit.*, halaman 27.

⁴⁹ Satjipto Rahardjo, Seminar: *Asas-Asas Hukum Nasional*, Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), (Jakarta, 18-20 Januari 1989), halaman 56.

dengan baik di dalam penyelenggaraan pembangunan rumah susun. Adapun asas-asas tersebut tercantum dalam Pasal 2 UU Rumah Susun, yang salah satu diantaranya adalah “Asas Kelestarian dan Keberlanjutan” dalam Pasal 2 huruf k UU Rumah Susun yang menjelaskan, bahwa di dalam penyelenggaraan rumah susun harus menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan tanah. Dalam penjelasan pasal tersebut mengandung makna bahwa di dalam pembangunan rumah susun, baik lingkungan maupun masyarakat adalah mereka yang akan menerima dampak langsung. Sehingga dalam penyelenggaraan pembangunannya harus diperhitungkan dan dipersiapkan segala kemungkinan terburuk yang terjadi nantinya dengan matang, agar pembangunan yang ada harapannya tidak memberi dampak buruk terhadap kondisi lingkungan maupun masyarakat di daerah sekitar.

Achmad Santosa dalam pendapatnya pernah menyebutkan bahwa pembangunan yang baik adalah pembangunan yang didasarkan atas konsep pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan (*ecologically sustainable development*) yang memiliki 5 (lima) prinsip dasar, yakni sebagai berikut:⁵⁰

a. Prinsip keadilan antar generasi (*Intergenerational Equity*)

Prinsip ini berangkat dari suatu gagasan bahwa generasi sekarang menguasai sumber daya alam (SDA) yang ada di bumi sebagai titipan untuk dipergunakan generasi yang akan datang. Setiap generasi merupakan penjaga (*trustee*) dari planet bumi ini untuk kemanfaatan

⁵⁰ Masrudi Muchtar, Abdul Khair dan Noraida, *Op.cit.*, halaman 31-34.

generasi berikutnya, dan sekaligus sebagai penerima manfaat dari generasi sebelumnya.

b. Prinsip keadilan dalam satu generasi (*Intragenerational Equity*)

Prinsip ini merupakan prinsip yang berbicara tentang keadilan diantara satu atau sesama generasi, termasuk di dalamnya ketidakberhasilan dalam memenuhi kebutuhan-kebutuhan dasar lingkungan dan sosial, atau terdapatnya kesenjangan antara individu dan kelompok-kelompok dalam masyarakat tentang pemenuhan kualitas hidup (*environmental and social quality of life*). *Intragenerational Equity* sangat erat kaitannya dengan isu lingkungan dan *sustainability* karena:

- 1) Beban dari permasalahan lingkungan dipikul oleh mereka (masyarakat) yang lemah secara sosial dan ekonomi;
- 2) Tidak seluruh anggota masyarakat memiliki akses yang sama dalam mempengaruhi proses pengambilan keputusan yang berdampak pada lingkungan. Pengetahuan, keterampilan, keberadaan, serta struktur pengambilan keputusan disatu sisi menguntungkan anggota masyarakat tertentu dan disisi lain merugikan kelompok masyarakat lain; dan
- 3) Tidak sedikit praktik pembangunan dan produksi yang tidak berkelanjutan mengakibatkan kerusakan sumber alam nasional atau sumber daya alam yang dipergunakan bagi hajat hidup orang banyak.

c. Prinsip pencegahan dini (*Precautionary Principle*)

Prinsip ini menerangkan bahwa apabila terdapat ancaman yang berarti atau ancaman adanya kerusakan lingkungan yang tidak dapat

dipulihkan, ketiadaan temuan atau pembuktian ilmiah yang konklusif dan pasti, tidak dapat dijadikan alasan untuk menunda upaya-upaya untuk mencegah kerusakan lingkungan hidup tersebut. Pada penerapan prinsip ini, pengambilan keputusan harus dilandasi oleh:

- 1) Evaluasi yang sungguh-sungguh untuk mencegah seoptimal mungkin kerusakan lingkungan yang tidak dapat dipulihkan.
- 2) Penilaian (*assessment*) dengan melakukan analisis risiko dengan menggunakan berbagai opsi.

d. Prinsip perlindungan keanekaragaman hayati (*Biodiversity Conservation*)

Prinsip ini merupakan tolak ukur berhasil tidaknya prinsip keadilan antar generasi (*Intergenerational Equity*), prinsip keadilan dalam satu generasi (*Intragenerational Equity*), dan prinsip pencegahan dini (*Precautionary Principle*).

e. Internalisasi biaya lingkungan dan mekanisme insentif

Rasio pentingnya penekanan prinsip ini berangkat dari suatu keadaan dimana penggunaan sumber daya alam merupakan kecenderungan atau reaksi dari dorongan pasar. Sebagai akibatnya adalah kepentingan yang selama itu tidak terwakili dalam komponen pengambilan keputusan dalam menentukan harga pasar tersebut diabaikan, dan menimbulkan kerugian bagi mereka. Dampak ini yang diistilahkan eksternalitas, sebab kepentingan-kepentingan kelompok yang dirugikan merupakan komponen eksternal (yang tidak masuk hitungan) dalam proses pembentukan harga pasar. Masyarakat yang menjadi korban dari kerusakan lingkungan tidak memiliki suatu

mekanisme untuk memaksa kelompok untuk membayar kerugian bagi kerusakan tersebut, kecuali pengadilan atau mekanisme resolusi konflik lainnya.

Oleh karena hal tersebut, maka dalam pelaksanaan pembangunan sebuah bangunan gedung apartemen segala persyaratan baik yang bersifat administratif, teknis, maupun ekologis dalam fungsi perencanaan dan pembangunannya seharusnya benar-benar terlaksana dengan baik. Terutama pada syarat ekologis yang mencerminkan keberhasilan pembangunan yang ada telah disesuaikan dengan konsep pembangunan berkelanjutan sebagaimana diatur pada UU No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

1. Kronologi Pembangunan:

Dalam lapangannya berdasarkan hasil wawancara dengan Ketua RT.5/RW.3 Kelurahan Pedalangan, diketahui bahwa awal pengadaan proyek Apartemen Belini pada Mini Blok Paltrow City yaitu pada awal tahun 2014 dan tidak sedikitnya warga di daerah sekitar Kelurahan Pedalangan, khususnya warga di lingkungan RW.3 dan RW.10 pada masa tersebut merasa keberatan dengan adanya proyek pembangunan Apartemen Belini pada kawasan Mini Blok Patrow City tersebut. Berbagai macam protes keberatan terjadi seiring berjalannya proyek pembangunan gedung, namun protes ini tidak berlangsung lama karena pada akhirnya oleh PT. Adhisatya Property dilakukan kembali sebuah sosialisasi secara bertahap kepada masyarakat/warga terkena dampak baik secara *door to door* maupun sosialisasi di Balai Kelurahan Pedalangan untuk memperkenalkan maksud dan tujuan diadakannya

pembangunan apartemen dan keuntungan baik kedepannya bersama masyarakat yang bisa dirasakan bersama. Dalam hasil sosialisasi tersebut akhirnya pihak PT. Adhisatya Property mau menerima tuntutan warga, seperti pembuatan saluran air, keberatan jam kerja pembangunan yang awalnya adalah 20 jam dibatasi pengerjaannya menjadi 10 jam, yaitu dari jam 08.00 wib s/d 18.00 wib dan telah berlaku sejak bulan Mei 2016, serta menyanggupi untuk membuatkan sumur artetis dan memberi kompensasi/ganti kerugian kepada warga yang terkena dampak.⁵¹

2. Pelaksanaan Pembangunan:

Secara prinsip rencana pembangunan Mini Blok Paltrow City yang di dalamnya telah terbangun sebuah bangunan gedung Apartemen Belini ini telah disesuaikan dengan Perda Kota Semarang No. 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang Tahun 2011-2031, serta Keterangan Rencana Kota (KRK) Nomor: 591/2815/DTKP/IX/2012 yang dalam peruntukannya Mini Blok Paltrow City ini adalah sebuah area perumahan, perdagangan dan jasa. Dengan demikian, lokasi rencana kerjanya telah sesuai dengan tata ruang Kota Semarang.

Dalam pelaksanaan pembangunan kawasan Mini Blok Paltrow City dan bangunan gedung Apartemen Belini di dalamnya, berikut adalah pemenuhan persyaratan pembangunan yang telah dilakukan oleh PT. Adhisatya Property:

⁵¹ Rawidjo Utomo, *Wawancara*, Ketua RT. 5/RW.3 Kelurahan Pedalangan, (Semarang: 6 Februari, 2017).

a. Perihal Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Dalam ketentuan Pasal 7 UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dijelaskan bahwa dalam mendirikan sebuah bangunan gedung selain harus memenuhi syarat administratif berupa status hak atas tanah, dan status kepemilikan gedung, maka diperlukan juga adanya izin mendirikan bangunan. Izin Mendirikan Bangunan atau IMB merupakan perizinan yang diberikan oleh kepala daerah kepada pemilik bangunan, yang umumnya memiliki tujuan untuk membangun baru, memperluas, mengurangi, atau merawat/renovasi bangunan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan informasi dari pihak terkait yaitu PT. Adhisatya Property, Lilik Widiyatmoko (*manager legal*) bahwa keseluruhan persyaratan pembangunan berupa syarat-syarat administratif/perizinan dan lain-lain telah dijalankan dengan baik oleh perusahaan.⁵²

Berdasarkan kepada SK. Walikota Semarang No. 643/1532/BPPT/IX/2016 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Kepada PT. Adhisatya Property, menyatakan bahwa memberikan izin kepada PT. Adhisatya Property pemilik bangunan Apartemen Belini untuk melakukan pembangunan 14 (empat belas) lantai, 2 (dua) *basement*, 1 (satu) semi *basement*, 1 (satu) *roof garden*, 1 (satu) ruang mesin.

⁵² Lilik Widiyatmoko, *Wawancara*, Manager Legal di PT. Adhisatya Property, (Semarang: 2 Februari, 2017).

b. Perihal Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL)

Penyusunan AMDAL dalam pendirian sebuah bangunan-bangunan, seperti gedung-gedung bertingkat, hotel, rumah susun, apartemen, atau kondominium adalah sangat mutlak adanya, karena dari data di lapangan yang didapatkan dari proses analisa yang dilakukan Komisi Penilai AMDAL dari Badan Lingkungan Hidup daerah setempat akan dibuatkan surat rekomendasi yang mengetahui pemerintah daerah setempat yang menyatakan bahwa pembangunan yang akan dilakukan pihak terkait adalah benar adanya dan telah lulus tes uji AMDAL, sehingga penting bahwa dokumen AMDAL harus ada sebelum adanya pembangunan bangunan gedung.

Pada ketentuan dalam Pasal 1 ayat (11) UU No. 32 Tahun 2009 dijelaskan bahwa AMDAL adalah kajian mengenai dampak penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan. Dalam Permen Lingkungan Hidup No. 5 Tahun 2012 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup, juga menerangkan bahwa jenis kegiatan pembangunan bangunan gedung dengan luas lahan ≥ 5 ha atau bangunan $\geq 10.000 \text{ m}^2$ maka wajib memiliki dokumen AMDAL.

Dalam ketentuan selanjutnya, yaitu Pasal 22 UU No. 32 Tahun 2009 dijelaskan bahwa setiap usaha dan/atau kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki AMDAL. Dampak pentingnya ditentukan berdasarkan:

- a. Besarnya jumlah penduduk yang akan terkena dampak rencana usaha dan/atau kegiatan;
- b. Luas wilayah penyebaran dampak;
- c. Intensitas dan lamanya dampak berlangsung;
- d. Banyaknya komponen lingkungan hidup lain yang akan terkena dampak;
- e. Sifat kumulatif dampak;
- f. Berbalik atau tidak berbaliknya dampak; dan/atau
- g. Kriteria lain sesuai dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Berdasarkan kepada SK.Direktur PT. Adhisatya Property No.03/ADSP/LHG/SK/VIII, disebutkan bahwa Komisi Penilai AMDAL atau Tim Analisis AMDAL untuk pembangunan Mini Blok Paltrow City yang menempati lahan seluas $\pm 7.215 \text{ m}^2$ adalah sebagai berikut:

Tabel 1.2

Tim AMDAL untuk Pembangunan Mini Blok Paltrow City

No.	Nama	Kualifikasi
1.	Ir. Amin Nugroho, MS	Ketua Tim Penyusun AMDAL
2.	Prioutomo Puguh Putranto, ST. M.Si	Tenaga Ahli Transportasi
3.	Drs. Munawar	Tenaga Ahli Sosial, Ekonomi dan Budaya
4.	Ir. Warsito Atmodjo, M.Si	Tenaga Ahli Geologi dan Hidrologi
5.	Sartono, SH	Tenaga Ahli Perundangan
6.	Ir. Hendro Sulistyo	Tenaga Ahli Biologi

7.	dr. Dodik Pramono, M.Si. Med	Tenaga Ahli Kesehatan Masyarakat
8.	Kristianto, ST.	Tenaga Ahli Sipil
9.	Solikhul Abdi, S.Kom.	Tenaga Ahli Informatika

Sumber:Data Sekunder, Dokumen SK. Direktur PT. Adhisatya
Property No.03/ADSP/LHG/SK/VIII

Dari data tersebut, diketahui bahwa para anggota tim telah melaksanakan serangkaian program guna mendapatkan data fakta dilapangan mengenai lingkungan dan masyarakat. Kegiatan tersebut diantaranya adalah sosialisasi dan konsultasi publik kepada warga setempat terkena dampak khususnya, pelaksanaan pengumpulan data dan analisis data, menyusun dan mempresentasikan dokumen Kerangka Acuan, menyusun dan mempresentasikan hasil dokumen Andal dan RKL-RPL, dan pembahasan hasil kerja terkait di Komisi AMDAL Kota Semarang.

Pada prosedur administrasi pembuatan dokumen AMDAL dari pembangunan kawasan Mini Blok Paltrow City untuk hunian apartemen dan hotel ini, selanjutnya dokumen AMDAL dijadikan sebagai dasar penetapan Izin Lingkungan oleh pemerintah. Izin Lingkungan dalam pengadaan proyek tersebut telah perusahaan dapatkan dari Walikota Semarang, yaitu dengan dikeluarkannya SK. Walikota Semarang No. 660.1/616/2016 tentang Izin Lingkungan Kegiatan Pembangunan Mini Blok Paltrow City di Jalan Prof. Soedarto, S.H No. 10, Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang yang diajukan oleh PT. Adhisatya

Property. Dalam keterangannya diketahui bahwa pihak PT. Adhisatya Property diwajibkan untuk:

- a. Melaksanakan pengelolaan dan pemantauan dampak sebagaimana tercantum dalam Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup (RKL-RPL);
- b. Menyediakan dana penjaminan untuk pemulihan fungsi lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- c. Menyampaikan laporan pelaksanaan kegiatan terhadap persyaratan dan kewajiban dalam Izin Lingkungan kepada Walikota Semarang secara berkala setiap 6 (enam) bulan sekali;
- d. Melaksanakan kewajiban lainnya sebagaimana tercantum dalam Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup Kegiatan Pembangunan Mini Blok Paltrow City di Jalan Prof. Soedarto, S.H No. 10, Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang yang diajukan oleh PT. Adhisatya Property;
- e. Mengajukan permohonan perubahan Izin Lingkungan apabila usaha dan/atau kegiatan tersebut direncanakan untuk dilakukan perubahan sesuai peraturan perundang-undangan;
- f. Melakukan pengelolaan dampak pembangunan dengan pendekatan teknologi, sosial, ekonomi, budaya, dan kelembagaan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak terkait yaitu PT. Adhisatya Property, Lilik Widiyatmoko (*manager legal*), bahwa segala persyaratan terkait kelayakan lingkungan hidup dan izin

lingkungan tersebut sudah perusahaan *handle* untuk memenuhi persyaratannya.⁵³

Dalam hasil wawancara lainnya dengan warga Kelurahan Pedalangan, yaitu Rawidjo selaku Kepala RT. 5/RW. 3, Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik diketahui bahwa pada awal proyek Mini Blok Paltrow City ini dalam pengadaannya dokumen AMDAL masih dalam proses akan tetapi Apartemen Belini sudah berdiri di dalamnya dan akhirnya protes dari berbagai pihak warga berdatangan. Namun tidak lama setelah itu, protes warga tentang proyek pembangunan berhasil diselesaikan dengan jalan musyawarah di Balai Kelurahan. Dalam musyawarah warga/para pihak terkait pun akhirnya dapat memaklumi dan meminta juga beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh perusahaan, yang diantaranya adalah meminta dibuatkannya saluran pembuangan air yang kini sudah dipenuhi pihak perusahaan dengan dibuatkannya saluran pembuangan dan sudah diserahkan terimakan kepada warga RT. 5/RW. 3, dan mengenai kebisingan serta operasional jam kerja telah dibatasi oleh pihak PaltrowCity dari yang tadinya kurang lebih 20 jam kerja diubah menjadi 10 jam kerja, yaitu dari jam 08.00 wib s/d 18.00 wib dan telah berlaku sejak bulan Mei 2016.⁵⁴

Berdasarkan hasil wawancara berikutnya, yaitu dengan Glory Nasarani selaku Kepala Sub Bidang AMDAL di Dinas Lingkungan Hidup Kota Semarang, diketahui bahwa proyek pembangunan

⁵³ Lilik Widiyatmoko, *Wawancara*, Manager Legal di PT. Adhisatya Property, (Semarang: 2 Februari, 2017).

⁵⁴ Rawidjo Utomo, *Wawancara*, Ketua RT. 5/RW.3 Kelurahan Pedalangan, (Semarang: 6 Februari, 2017).

Paltrow City ini adalah proyek yang telah memenuhi Izin Lingkungan yang didasarkan kepada dokumen AMDAL.⁵⁵ Dalam lapangan terkadang antara pembahasan dokumen dengan pelaksanaan berbeda namun hal ini biasa terjadi, karena pada umumnya para kontraktor memiliki jadwal pengerjaan proyek sendiri, mungkin karena hal inilah warga menilai bahwa dokumen AMDAL belum dikeluarkan. Dalam operasionalnya, apabila ditemukan adanya indikasi penyimpangan pastinya proyek pembangunan akan segera dihentikan dan melihat kepada pembangunan Paltrow City sejauh ini tidak menyalahi aturan yang ada, kemudian dalam pelaksanaan pemantauan masih tetap dilakukan oleh tim lingkungan hidup dan sejauh ini kondisi masih aman terkendali. Selama pelaksanaan pembangunan Mini Blok Paltrow City dan Apartemen Belini sejauh ini tidak ada laporan kepada Dinas Lingkungan Hidup terkait sengketa yang terjadi antara pihak *developer* dengan warga sekitar.

c. Perihal Analisis Dampak Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Andalalin)

Andalalin adalah surat pernyataan terkait kondisi lalu lintas dan kemungkinan-kemungkinan yang terjadi di dalam lalu lintas sekitar area pembangunan yang ada, seperti kemacetan jalan, gangguan keamanan, keselamatan, dan ketertiban. Pada ketentuan dalam Pasal 47 PP No. 32 Tahun 2011 tentang Manajemen dan Rekayasa, Analisis Dampak, serta Manajemen Kebutuhan Lalu Lintas dijelaskan bahwa setiap rencana pembangunan pusat kegiatan, permukiman, dan

⁵⁵ Glory Nasarani, *Wawancara*, Kasubid AMDAL di Kantor Dinas Lingkungan Hidup Kota Semarang, (Semarang: 13 Februari, 2017).

infrastruktur yang akan menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan, ketertiban, dan kelancaran lalu lintas dan angkutan jalan wajib dilakukan Andalalin.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 49 PP No. 32 Tahun 2011 tentang Manajemen dan Rekayasa, Analisis Dampak, serta Manajemen Kebutuhan Lalu Lintas dijelaskan bahwa hasil analisis dampak lingkungan (Andalalin) merupakan salah satu persyaratan pengembang atau pembangun untuk memperoleh:

- a. Izin lokasi;
- b. Izin mendirikan bangunan (IMB);
- c. Izin pembangunan bangunan gedung dengan fungsi khusus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak di PT. Adhisatya Property, bahwa selama prosesi pembangunan gedung perihal perizinan terkait Andalalin sebagaimana disebut dalam surat rekomendasi Andalalin No. 551.2/1923 tanggal 10 Maret 2014 sudah perusahaan coba untuk penuhi, yang diantaranya yaitu:⁵⁶

- a. Pada tahap konstruksi, pihak perusahaan telah memilih rute angkutan material dan peralatan yang menyesuaikan kelas jalan;
- b. Pihak perusahaan telah mengatur waktu mengangkut material dan peralatan dengan memperhatikan lalu lintas;

⁵⁶ Lilik Widiyatmoko, *Wawancara*, Manager Legal di PT. Adhisatya Property, (Semarang: 2 Februari, 2017).

- c. Setiap angkutan material yang akan meninggalkan lokasi proyek dilakukan pengecekan dan pembersihan terhadap roda kendaraan pengangkut material;
- d. Selama pembangunan terjadi seluruh material yang ada ditempatkan di dalam lokasi proyek;
- e. Selama truk mengangkut material untuk keluar dan masuk selalu diadakan pengaturan lalu lintas;
- f. Selama proses pengerjaan proyek, kendaraan para pekerja serta kendaraan proyek di parkir dalam lokasi;
- g. Berkoordinasi selalu dengan Dinas Perhubungan, Komunikasi dan Informatika Kota Semarang, Dinas Bina Marga Kota Semarang dan Satlantas Polrestabes Kota Semarang;
- h. Dalam pelaksanaan proyek telah dilakukan upaya melebarkan dan melandaikan akses keluar dan masuk yang menjadi satu ke Apartemen Belini Kawasan Mini Blok Paltrow City $\pm$ 14 meter dan pengadaan Pos Pengamanan dan Pemeriksaan.

d. Perihal Toleransi Ketinggian Bangunan

Pada pembangunan gedung-gedung bertingkat atau bangunan vertikal lainnya batas ketinggian terhadap bangunan yang boleh dibangun harus memenuhi segala persyaratan-persyaratan yang ada dari Dinas Perhubungan Komunikasi dan Informatika pada umumnya. Dalam lapangan, berikut adalah SK. Dinas Perhubungan Komunikasi dan Informatika Kota Semarang No. 553.95/6852 tentang Toleransi Ketinggian Bangunan Gedung Apartemen Belini dalam Mini Blok Paltrow City:

1) Dasar:

- a. Peraturan Menteri Perhubungan RI Nomor: KP 93 Tahun 2014 tentang Rencana Induk Bandara Udara Ahmad Yani di Kota Semarang, Jawa Tengah;
- b. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor: 11 Tahun 2008 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Daerah Kota Semarang;
- c. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor: 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031;
- d. Surat dari PT. Adhisatya Property, 26 Mei 2014, Nomor: 01/ASDP/V/2014, perihal Permohonan Rekomendasi Ketinggian Bangunan;
- e. Berita Acara Pengukuran Nomor: 553.95/6298, tanggal 26 Juni 2014;
- f. Berita Acara Bersama Nomor: 553.95/6798, tanggal 10 Juni 2014.

2) Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Toleransi Ketinggian yang ditetapkan pada lokasi bangunan gedung di Jalan Prof. Soedarto No. 10 Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang yaitu dengan titik koordinat yang ada adalah S.07°.03'.16,7"; E.110°.25'.52,0"; X.0437171;Y.9220173 pada elevasi 202 meter di kawasan permukaan horizontal luar, dengan toleransi ketinggian 60 meter.

Berdasarkan informasi ketinggian bangunan gedung tersebut maka dari pihak PT. Adhisatya Property sendiri telah mendapatkan izin dari Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) No. 553.95/6852.

e. Perihal Izin Pengeboran Air Tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (12) PP No. 43 Tahun 2008 tentang Air Tanah dijelaskan bahwa pengeboran air tanah adalah kegiatan membuat sumur bor air tanah yang dilaksanakan sesuai dengan pedoman teknis sebagai sarana eksplorasi, pengambilan, pemakaian dan penguasaan, pemantauan, atau imbuhan air tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu pihak di PT. Adhisatya Property, bahwa dalam lapangannya PT. Adhisatya Property telah melengkapi izin lingkungan yang ada guna membangun Apartemen Belini dan telah memiliki izin untuk melakukan pengeboran air tanah dalam area Paltrow City.⁵⁷ Dalam SK. Kepala Dinas Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor: 503/107/A/2015 tentang Pemberian Izin Pengeboran Air Tanah Kepada PT. Adhisatya Property, diketahui bahwa Suka Adhisatya selaku Direktur PT. Adhisatya Property adalah penanggung jawab dalam pelaksanaan pembangunan gedung, diberikan izin untuk melakukan pengeboran sumur di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang dengan ketentuan teknik pengeboran sebagai berikut:

⁵⁷ Lilik Widiyatmoko, *Wawancara*, Manager Legal di PT. Adhisatya Property, (Semarang: 2 Februari, 2017).

- a. Koordinat sumur: Zona 49 M, (UTM) BT 437.390 m U/S 9.220.185m;
- b. Kedalaman sumur: 96 meter
- c. Kedudukan Muka Air Tanah (MAT): 25,43 meter;
- d. Lapisan akuifer yang disadap pada kedalaman diantara 80-92 meter;
- e. Jambang sumur: 4 inci panjang maksimal 84 meter;
- f. Pipa naik: 2 inci panjang maksimal 60 meter;
- g. Saringan: 4 inci panjang maksimal 12 meter;
- h. Pompa kapasitas: 3PK, di pasang maksimal pada kedalaman 40 meter;
- i. Debit pengambilan air tanah yang diizinkan maksimal 30m³/hari.

Berdasarkan bukti dari sejumlah data yang diperoleh dan hasil wawancara dengan berbagai pihak terkait, maka penulis melihat bahwa dalam praktek pelaksanaan pembangunan Apartemen Belini pada Mini Blok Paltrow City tersebut oleh pihak PT. Adhisatya Property telah mencoba memperhatikan betul segala konsekuensi yang ada dan telah melaksanakan tanggung jawab yang cukup baik kepada lingkungan dan warga sekitar yang terkena dampak.

Dalam proses pelaksanaannya, apabila penulis melihat kepada tujuan dari pembangunan rumah susun sebagaimana diatur di dalam Pasal 3 UU Rumah Susun yaitu untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan

memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan, maka dengan bukti persyaratan perizinan yang telah dilengkapi oleh PT. Adhisatya Property selaku *developer* adalah cukup baik dan benar sesuai tujuan tersebut, serta telah cukup memenuhi rumusan pada Asas Kelestarian dan Keberlanjutan dalam Pasal 2 huruf k UU Rumah Susun, yang dalam penjelasannya yaitu:

“Dalam penyelenggaraan rumah susun harus menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan tanah.”

Asas Kelestarian dan Keberlanjutan dalam UU Rumah Susun ini merupakan hasil adopsi dari konsep pembangunan berkelanjutan yang lebih dikenal di dalam UU No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, yaitu bahwa pola pembangunan Indonesia dalam konteks pengelolaan lingkungan hidup adalah “pembangunan berkelanjutan”, yaitu upaya sadar dan terencana yang memadukan aspek lingkungan hidup, sosial, dan ekonomi ke dalam strategi pembangunan untuk menjamin keutuhan lingkungan hidup serta keselamatan, kemampuan, kesejahteraan, dan mutu hidup generasi masa kini dan generasi masa depan.⁵⁸

⁵⁸*Ibid*, halaman 34.