

BABI

LATAR BELAKANG PEMILIHAN KASUS

“Demam mall” atau hasrat untuk membangun pusat perbelanjaan modern skala besar kini tengah melanda berbagai kota di Indonesia. Bagi pemerintah daerah, mal menjanjikan sederetan pos pemasukan yang dapat menunjang Pendapatan Asli Daerah meliputi : Izin Mendirikan Bangunan, Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak pendapatan dari restoran, toko dan gerai, Pajak reklame *indoor* dan *outdoor*, Pajak parkir dari pengelola, Pajak penerangan jalan, retribusi parkir, nilai jual tenaga listrik, dan lain-lain.

Yogyakarta pun tak luput dari kecenderungan nasional tersebut. Bekas hutan beringin sebelah selatan gunung Merapi ini akan segera dijejali mal dan pusat perbelanjaan baru. Marvin Reeves Trade Center direncanakan segera dibangun di Jalan Magelang Km 4. Di Jalan Solo, Saphir Square dan Plaza Ambarukmo akan diproyeksikan sebagai mal terbesar di Jawa Tengah dan DIY, di mana *hypermarket* besar asal Prancis, ‘Carrefour’ bertempat.

Kehadiran pusat-pusat belanja baru ini segera meramaikan atmosfer bisnis mal dan ritel, menyusul yang sudah berdiri seperti Malioboro Mal, Galeria Mal, pusat elektronik Yogyatronik, supermarket Alfa, hingga Makro yang baru berdiri beberapa waktu lalu.

Dampak lain dari mal ialah munculnya kecemburuan sosial. Bagi mayoritas masyarakat menengah kebawah, barang-barang yang dijual di mal tidak

terjangkau oleh daya beli mereka. Mal menjadi sesuatu yang dekat namun berjarak, di depan mata namun tak bisa dimiliki.

Salah satu kasus yang cukup hangat ialah gugatan warga Demangan, Kecamatan Gondokusuman terhadap Saphir Square. Di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Yogyakarta mereka menuntut agar Izin Mendirikan Bangunan (IMBB) Saphir Square dicabut karena proyek pembangunannya menyebabkan kerugian berupa debu, kebisingan, dan keretakan pada dinding rumah warga. Sayangnya, eksepsi Walikota Yogyakarta akhirnya mementahkan warga. PTUN Yogyakarta pada 12 April 2005 lalu memenangkan pihak Walikota Yogyakarta. Warga juga diharuskan membayar biaya perkara selama persidangan sebesar Rp 593.000,- (Limaratus sembilan puluh tiga ribu rupiah).

Dalam rangka melaksanakan pembangunan berkelanjutan, lingkungan perlu dijaga keserasian hubungan antar berbagai kegiatan. Sebagai salah satu instrumen kebijaksanaan lingkungan, analisis mengenai dampak lingkungan yang dimaksud dalam pasal 15 Undang-undang No. 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup, adalah proses yang meliputi penyusunan berturut-turut dokumen-dokumen kerangka acuan, analisis dampak lingkungan, rencana pengelolaan lingkungan, dan rencana pemantauan lingkungan.¹

Kegiatan pembangunan menimbulkan dampak negatif dan positif dari usaha atau kegiatan tersebut, sehingga sejak dini perlu dipersiapkan langkah untuk menanggulangi dampak negatif dan mengembangkan dampak positifnya. Tidak semua rencana kegiatan wajib dilengkapi dengan analisis mengenai dampak

¹. Siti Sundari Rangkuti, *Hukum Lingkungan dan Kebijakan Lingkungan Nasional*, Airlangga University Press, 2000, hlm. 126.

lingkungan, karena hanya beberapa kegiatan tertentu saja yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan yang sangat mendasar yang diakibatkan oleh suatu kegiatan. Analisis mengenai dampak lingkungan merupakan bagian dari proses perencanaan kegiatan yang menjadi pangkal tolak pengaturan dalam prosedur perizinan lingkungan.²

Diterbitkannya Undang-undang No. 23 Tahun 1997, maka PP No. 51 Tahun 1993 perlu disesuaikan. Oleh karena itu pada tanggal 7 Mei 1999 Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 (*PP No. 27 / 1999*) yang berlaku efektif mulai tanggal 7 November 2000. Melalui PP No. 27 Tahun 1999 diharapkan pengelolaan lingkungan hidup dapat lebih optimal. Satu hal penting yang diatur dalam PP No. 27 Tahun 1999 adalah dihapusnya Komisi Penilai AMDAL kepada daerah.³

². Siti Sundari Rangkuti, *Ibid*, hlm. 127.

³. Harry Supriyono, *Buku Rencana Program Kegiatan Pembelajaran Semester dan Bahan Ajar Hukum Lingkungan*, Bagian Hukum Lingkungan FH UGM, 2003, hlm. 36.