

SKRIPSI
ASPEK TATA GUNA TANAH DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN
DI KABUPATEN BANTUL



Disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum
pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Disusun oleh:

Nama : **AGUSTIAN JUANG SAPUTRA**

NIM : 20090610005

Program studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Administrasi Negara

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

2016

PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI

Nama : **AGUSTIAN JUANG SAPUTRA**

NIM : 20090610005

Jurusan : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Administrasi Negara

Judul Skripsi : **ASPEK TATA GUNA TANAH DALAM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN DI KABUPATEN BANTUL**

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri dan bukan plagiasi sebagian atau secara keseluruhan karya orang lain kecuali pada bagian-bagian yang dijadikan rujuk sebagai sumber pustaka sesuai dengan aturan penulisan yang berlaku.

Apabila dikemudian hari hasil karya saya ini merupakan plagiasi dari karya orang lain, maka saya siap menerima sanksi akademi sesuai peraturan yang berlaku pada fakultas hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat, atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

Yogyakarta, 21 Juni 2016

Yang menyatakan



AGUSTIAN JUANG SAPUTRA

HALAMAN MOTTO

❖ **Wa man jaahada fa-innamaa yujaahidu linafsihi.**

“Barang siapa bersungguh-sungguh, sesungguhnya itu adalah untuk dirinya sendiri.” (QS Al-Ankabut : 6)

❖ **Yaa ai-yuhaal-ladziina amanuu kuunuu qau-waamiina lillahi syuhadaa-a bil qisthi walaa yajrimannakum syanaaanu qaumin 'ala alaa ta'diluu'diluu huwa aqrabu li-ttaqwa waattaquullaha innallaha khabiirun bimaa ta'maluun(a).**

"Hai orang-orang yang beriman, hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran), karena Allah menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap sesuatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adil-lah, karena adil itu lebih dekat kepada taqwa. Dan bertaqwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan." (QS Al-Ma'idah : 8)

❖ **“Bukanlah suatu aib jika kamu gagal dalam suatu usaha, yang merupakan aib adalah jika kamu tidak bangkit dari kegagalan itu”.**
(Ali bin Abu Thalib)

❖ **“Hidup tergantung sangkaanmu pada Tuhan. Menyangka Tuhan serem, seremlah hidupmu. Menyangka Tuhan Maha Guyon, ringanlah hidupmu.” (Sujiwo Tejo)**

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillahillobbilalamin.

Sembah sujud serta syukur terhadap Allah Azza wa Jalla yang telah memberikan nikmat dan rahmat-Nya yang Agung ini. Taburan cinta dan kasih sayang-Nya telah memberikanku kekuatan. Atas karunia serta kemudahan yang Engkau berikan akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan. Serta sholawat dan salam selalu ku panjatkan untuk Baginda Rasullulah Muhammad SAW.

Sebagai manusia, tentunya tidak ada yang akan menggapai keberhasilan tanpa partisipasi dari orang lain, maka lewat lembaran ini saya ucapkan terima kasihku kepada semuanya keluarga besar dan sahabat-sahabat ku.

- ❖ Ibunda tersayang Widarsih dan Ayahanda tercinta Warsono yang telah memberikan kasih sayang yang tak terbatas, segala dukungan, serta doa yang tiada mungkin dapat kubalas
- ❖ Pakde Yono Widodo yang telah memberikan kasih sayang-Nya yang tak terbatas, nasihat dan doa
- ❖ Adiku Anita Yuniarti yang selalu mendukung dan doa
- ❖ Sepupuku Aditya Dwi Cahyo yang selalu membimbing, menasihati agar tetap fokus dalam study ini juga serta doa
- ❖ Seluruh keluarga besarku yang telah memberikan kasih sayang serta doa.
Terima kasih semuanya.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji dan rasa syukur yang mendalam penulis panjatkan kepada Gusti Allah Subhanahu wa Ta'ala karena berkat limpahan rahmat, hidayah dan inayah-Nya maka skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Salam dan salawat selalu tercurah kepada baginda Rasullulah Muhammad SAW.

Penulis mengambil skripsi dengan judul : “ **Aspek Tata Guna Tanah Dalam Pembangunan Perumahan di Kabupaten Bantul**”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan kurikulum sarjana strata-1 (S-1) pada Jurusan Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Penulis mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya atas semua bantuan yang telah diberikan, baik secara langsung maupun tidak langsung selama penyusunan tugas akhir ini hingga selesai.

Secara khusus rasa terima kasih tersebut kami sampaikan kepada.

- 1) Kedua orang tuaku yang tercinta, Ibunda Widarsih dan Ayahanda Warsono yang tiada henti-hentinya mencurahkan kasih sayangnya dalam memberikan rencana hidup, bimbingan, dan doa yang diperuntukan untuk saya, sehingga saya dapat menyelesaikan studi ini.
- 2) Prof. Dr. Bambang Cipto, M.A., Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
- 3) Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

- 4) Bapak Sunarno, S.H., M.Hum, selaku pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan masukan dalam pembuatan skripsi.
- 5) Bapak Bagus Sarwana, S.H., M.Hum, selaku pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan masukan dalam pembuatan skripsi.
- 6) Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.Hum, yang telah bimbingan, petunjuk, dorongan untuk menyelesaikan skripsi ini
- 7) Bapak dan ibu dosen, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan yang bermanfaat bagi penulis.
- 8) Pak Maman, Pak Dirman dan semua Karyawan di TU dan Pengajaran yang tidak pernah lelah memberikan pelayanan kepada seluruh Mahasiswa dan Mahasiswi di Fakultas Hukum.
- 9) Seluruh dosen dan karyawan Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, atas ilmu, bimbingan dan bantuannya selama studi di kampus tercinta ini.
- 10) Bapak Drs. Dading SA, selaku Kepala Tata Usaha (SMK Telkom Jakarta) ditempat saya bekerja, yang selalu mendorong saya untuk menyelesaikan skripsi ini.
- 11) Mas Wachyu yang banyak memberikan pengetahuan dan bimbingannya.
- 12) Untuk sahabat-sahabat terbaik ku, Firman, Lilik, Ami, Iqbal, Mahir, Andika, Danu, Yudit, Akbar, Windu, Rudy, Mas Danang, Nono, Bobbi, Dani, Triadi, Sita, Dini, Estu, Dian kalian selalu memberikan masukan, dan kritik yang sangat membantu, sahabat disaat susah dan senang, tempat Aku berbagi semuanya. Terima kasih kawan.

13) Semua pihak yang membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Semoga semua bantuan Bapak/Ibu/Saudara/Saudari baik yang berupa moril maupun materiil dalam penulisan skripsi ini mendapat imbalan yang setimpal dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan oleh karena itu saran dan kritik yang membangun akan sangat diharapkan penulis sebagai introspeksi diri. Akhir kata semoga penulisan skripsi ini bermanfaat.

Yogyakarta, 21 Juni 2016

Agustian Juang Saputra

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI ...	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
ABSTRAKSI	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. Tinjauan Tentang Hukum Agraria dan Asas-Asas Hukum Agraria di Indonesia	6
1. Tinjauan Tentang Hukum Agraria	6
2. Asas-Asas Hukum Agraria di Indonesia	9
B. Tinjauan Tentang Tata Ruang	13
1. Pengertian Tata Ruang	13
2. Konsep dasar hukum tata ruang	16
C. Tinjauan tentang tata guna tanah dan konsolidasi tanah	19
1. Pengertian dan dasar hokum tata guna tanah	19
2. Penataan ruang dan tata guna tanah	26
3. Tinjauan tentang Konsolidasi Tanah.....	27
D. Tinjauan tentang perumahan dan permukiman	33
BAB III METODE PENELITIAN.....	39
1. Jenis penelitian	39

2. Metode pendekatan	39
3. Jenis data dan bahan penelitian	39
4. Teknik pengumpulan data	40
5. Tempat pengambilan bahan penelitian dan lokasi penelitian.....	41
6. Narasumber dan responden	41
7. Teknik pengolahan data	41
8. Teknik analisis hasil penelitian	41
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	42
A. Profil Kabupaten Bantul	42
B. Pelaksanaan Tata Guna Tanah Dalam Pembangunan Perumahan di Kabupaten Bantul	49
C. Kendala Peraturan Tata Guna Tanah Dengan Peraturan Perumahan Di Kabupaten Bantul	59
BAB V PENUTUP	72
A. Kesimpulan	72
B. Saran	73
Daftar Pustaka	74
Lampiran-Lampiran	