

**PELAKSANAAN IZIN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI
KABUPATEN BANTUL
(Studi Kasus PT. Cipta Satiti)**

SKRIPSI

**Disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar sarjana
pada fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**



Disusun Oleh:

**Nama : Adikuasa Harsya Wardana
NIM : 20070610056
Bagian : HAN**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

HALAMAN PERSETUJUAN
SKRIPSI
PELAKSANAAN IZIN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI
KABUPATEN BANTUL
(Studi Kasus PT. Cipta Satiti)

Diajukan Oleh :

Nama : Adikuasa Harsya Wardana
NIM : 20070610056

Telah disetujui oleh dosen pembimbing pada tanggal 19 Desember 2013

Dosen Pembimbing I



Nasrullah, H, SH, S.Ag, MCL
NIPK 10700617200004 152 045

Dosen Pembimbing II

Sunarno, S.H, M.Hum
NIPK 10721222200004 152 046

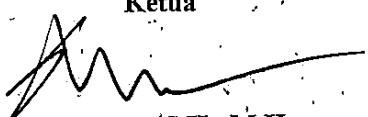
HALAMAN PENGESAHAN
SKRIPSI
PELAKSANAAN IZIN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI
KABUPATEN BANTUL
(Studi Kasus PT. Cipta Satiti)

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Dosen Penguji

pada tanggal, 26 Agustus 2014

Susunan Tim Penguji

Ketua

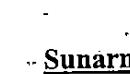

Beni Hidayat S.H., M.Hum

NIK. 19731231199804

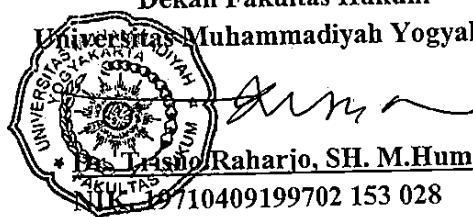
Dosen Pembimbing I


Nasrullah, H. SH, S.Ag, MCL
NIK.19700617200004 153 045

Dosen Pembimbing II


Sunarno, S.H, M.Hum
NIP. 19721228200004 153 046

Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI

Bismillahirrahmanirrahim

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : AdikuasaHarsya Wardana

NIM : 20070610056

Judul Skripsi : PELAKSANAAN IZIN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KABUPATEN BANTUL (STUDI KASUS PT. CIPTA SATITI)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penulisan Skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri. Jika terdapat karya orang lain, saya akan mencantumkan sumber yang jelas. Apabila di kemudian hari ternyata terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana S-1 yang telah diperoleh karena karya tulis ini, dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 21 Juli 2014



Yang menyatakan

HALAMAN MOTTO

Hidup begitu indah saat kita melengkapi hidup orang lain

Sesungguhnya pada langit dan bumi benar-benar terdapat tanda-tanda (kekuasaan Allah) untuk orang-orang yang beriman.

(Surat Al Jasiyah:3)

Seseorang yang tidak pernah melakukan kesalahan berarti

...

HALAMAN PERSEMBAHAN

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih atas segala bantuan yang telah diberikan sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi dan kuliah. penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. ALLAH SWT
2. Kedua Orang tuaku tercinta yang telah merawatku dari kecil hingga dewasa
3. Pacar saya (Friska Dian Agustina)
4. Almalmaterku
5. Temanku (Lugas, Fathur, Agus)
6. PT. Cipta Satiti

Saya ucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya, karena atas saran dan motivasi yang diberikan, saya dapat menyelesaikan skripsi ini.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan segala nikmat, rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Sholawat serta salam senantiasa penulis tujuhan kepada Rasulullah Muhammadiyah SAW, keluarga serta sahabat-sahabatnya.

Skripsi yang berjudul “**PELAKSANAAN IZIN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KABUPATEN BANTUL (Study Kasus PT.Cipta Satiti)**”, ini disusun guna memenuhi persyaratan memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Pada kesempatan ini perkenankanlah penulis menghaturkan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya atas segala bimbingan dan bantuan yang penulis terima dari beberapa pihak, sehingga terselesaikannya penulisan skripsi ini. Ucapan terimakasih penulis haturkan kepada yang terhormat:

1. Dr. Trisno Raharjo, Dr., S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Nasrullah, H, SH, S.Ag, MCL. selaku Dosen Pembimbing Skripsi I yang telah memberikan bimbingan dan arahan selama bimbingan skripsi.
3. Sunarno, S.H, M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi II yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga, pikiran dan mencurahkan segala perhatiannya untuk memberikan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.

Dengan iringan doa semoga Allah SWT melimpahkan pahala kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang memerlukannya.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Yogyakarta, 30 Agustus 2014

Adikuasa Harsya Wardana

Pelaksanaan Izin Pembangunan Perumahan di Kabupaten Bantul
(Studi Kasus PT. Cipta Satiti)

Oleh:

Adikuasa Harsya Wardana

NIM. 20070610056

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah: (1) untuk mengetahui pelaksanaan proses perizinan pembangunan perumahan oleh PT. Cipta Satiti di Kabupaten Bantul, (2) untuk mengetahui kendala dalam pelaksanaan pemberian izin pembangunan perumahan oleh PT. Cipta Satiti di Kabupaten Bantul, dan (3) untuk mengetahui bentuk-bentuk pelanggaran yang terjadi dalam pelaksanaan pembangunan perumahan oleh PT. Cipta Satiti di Kabupaten Bantul. Jenis pendekatan yang dilakukan adalah melalui pendekatan empiris kualitatif. Lokasi yang menjadi tempat penelitian adalah Kabupaten Bantul dengan fokus pada beberapa lokasi pembangunan perumahan serta dinas-dinas yang menyelenggarakan pelaksanaan perizinan yang dilakukan oleh PT. Cipta Satiti di Kabupaten Bantul. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dan analisis dokumen. Analisis data dilakukan melalui analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa proses perizinan pembangunan perumahan oleh PT. Cipta Satiti di Kabupaten Bantul memiliki langkah-langkah yang cukup panjang, namun telah dilaksanakan dengan baik oleh PT. Cipta Satiti. Pelaksanaan perizinan dimulai dengan permohonan izin prinsip dari Bupati kabupaten Terdapat beberapa kendala terkait dalam pelaksanaan pemberian izin pembangunan perumahan oleh PT. Cipta Satiti di Kabupaten Bantul. Kendala yang muncul adalah lahan pemukiman yang semakin terbatas menyebabkan Dinas Perizinan harus melakukan berbagai pertimbangan tersendiri dalam memberikan izin pembangunan perumahan agar tidak mengganggu kawasan untuk perntukan lainnya. Tidak terjadi pelanggaran dalam pelaksanaan pembangunan perumahan oleh PT. Cipta Satiti di Kabupaten Bantul.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI.....	
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
1. Manfaat Teoritis	10
2. Manfaat Praktis	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Landasan Teori	12
1. Supremasi Hukum dan Otonomi Daerah	12
2. Pengertian dan Dasar Hukum Izin Pendirian Bangunan	24
3. Konsepsi Perizinan Pembangunan Perumahan	27
4. Langkah-langkah Perizinan Pembangunan Perumahan	28
B. Tinjauan Penelitian Terdahulu	32
C. Kerangka Konseptual	35
D. Kerangka Teori	36

A. Jenis Penelitian.....	38
B. Lokasi Penelitian	39
C. Narasumber	39
D. Teknik Pengumpulan Data	41
1. Wawancara	41
2. Observasi	43
3. Dokumentasi	44
E. Teknik Analisis Data	46
1. <i>Data Reduction</i>	46
2. Data Display	46
3. <i>Conclusion Drawing/Verification</i>	47
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	48
A. Proyek Pembangunan Perumahan oleh PT. Cipta Satiti.....	48
1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	48
2. Perencanaan dan Pelaksanaan	63
B. Hasil Penelitian	75
1. Proses Perizinan Pembangunan Perumahan di Kabupaten Bantul	77
2. Kendala Dalam Pelaksanaan Pemberian Izin Pembangunan Perumahan oleh PT. Cipta Satiti di Kabupaten Bantul	94
3. Bentuk-Bentuk Pelanggaran yang Terjadi Dalam Pelaksanaan Pembangunan Perumahan oleh PT. Cipta Satiti di Kabupaten Bantul	96
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	103

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1. Tahap Kegiatan Pembebasan Tanah	79
Tabel 2. Pelanggaran pada Tahap Pelaksanaan Perizinan	98
Tabel 3. Das Selain dan Das Saja Perizinan ...	101