

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH DALAM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN PNS DAN TNI/POLRI GRIYA WATES ASRI
DI KABUPATEN KULON PROGO**

SKRIPSI



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

Disusun oleh :

NAMA : SUPRIHATININGSIH

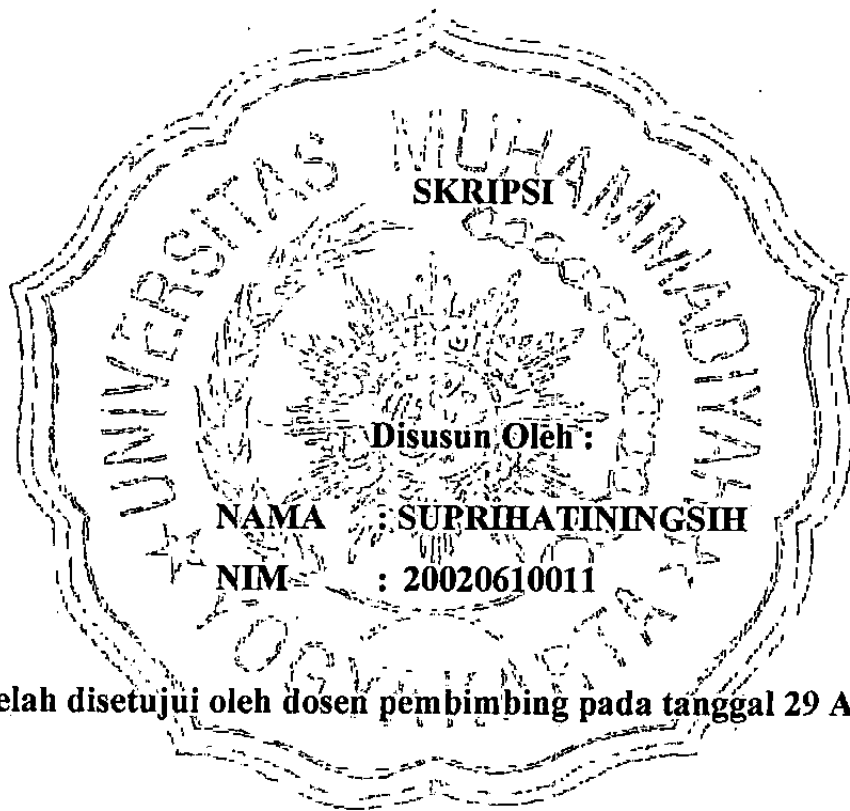
NIM : 20020610011

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

2006

HALAMAN PERSETUJUAN

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH DALAM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN PNS DAN TNI/POLRI GRIYA WATES ASRI
DI KABUPATEN KULON PROGO**



Telah disetujui oleh dosen pembimbing pada tanggal 29 April 2006

Dosen Pembimbing I

NURWIGATI. S.H. M.Hum.

Dosen Pembimbing II

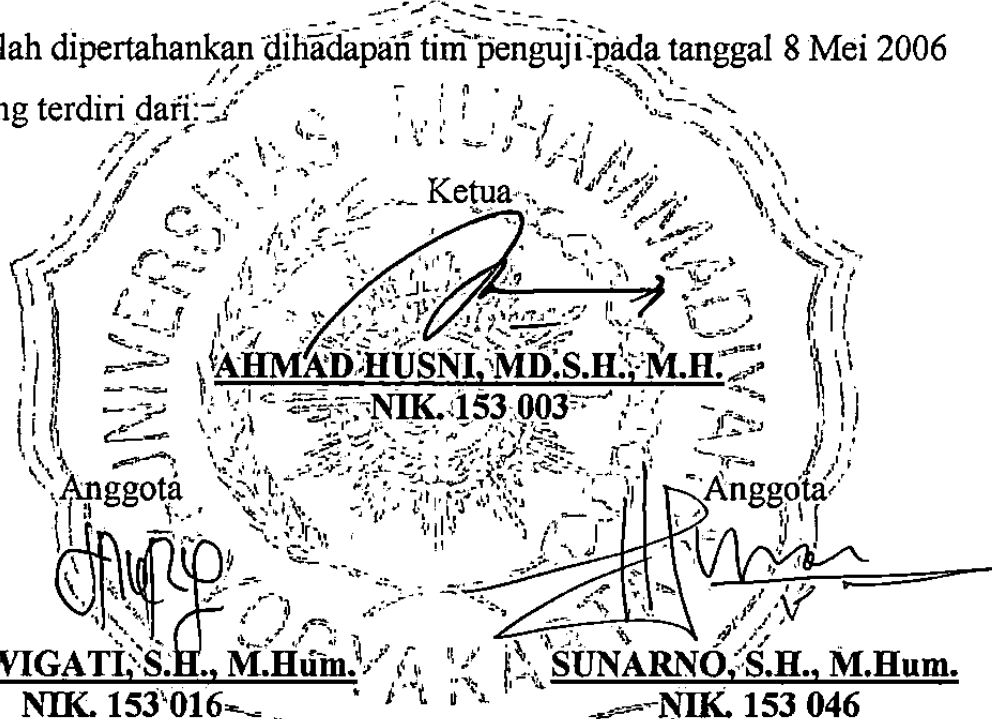
SUNARNO S.H. M.Hum.

HALAMAN PENGESAHAN

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH DALAM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN PNS DAN TNI/POLRI GRIYA WATES ASRI
DI KABUPATEN KULON PROGO**

SKRIPSI

Telah dipertahankan dihadapan tim penguji pada tanggal 8 Mei 2006
yang terdiri dari:



NURWIGATI, S.H., M.Hum.
NIK. 153 016

SUNARNO, S.H., M.Hum.
NIK. 153 046

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum



Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

DEWI KENTRI MUSITARI, S.H., M.HUM.

MOTTO

“Barang siapa taqwa kepada Allah, maka Allah akan menjadikan segala urusan menjadi mudah”. (QS. Ath-Thalaq : 3)

“ . . . Sesungguhnya Allah tidak merubah keadaan suatu kaum sehingga mereka merubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri. Dan apabila Allah menghendaki keburukan terhadap suatu kaum, maka tak ada yang dapat menolaknya, dan sekali-kali tak ada pelindung bagi mereka selain Dia”. (QS. Ar Ra’d : 11)

“Bertasbihlah kepada Allah di masjid-masjid yang telah diperintahkan untuk dimuliakan dan disebut nama-Nya di dalamnya, pada waktu pagi dan petang”. (QS. An-Nuur : 36)

“ . . . Niscaya Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat. . . .”. (QS. Al-Mujaadilah : 11)

“Kamu adalah umat yang terbaik yang dilahirkan untuk manusia, menyuruh kepada yang ma’ruf dan mencegah dari yang munkar, dan beriman kepada Allah. . . .”. (QS. Ali-Imran : 110)

PERSEMBAHAN

Dengan kerendahan hati dan kasih sayang. Skripsi ini kupersembahkan kepada :

- ☺ Almarhum Ayahanda tercinta Bapak Margiyono.
- ☺ Ibunda tercinta Ibu Sukirah yang telah memberikan doa, kasih sayang, bimbingan, serta dukungan kepadaku, terima kasih yang tak terhingga atas doa restunya dan segalanya.
- ☺ Adikku tercinta, Dedy Agus Prasetyo yang telah memberikan doa, kasih sayang, serta dukungan kepadaku, terima kasih atas segalanya.
- ☺ Almamaterku.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Alhamdulillahirrobil'alamin, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmad, Taufik dan Hidayahnya serta kemudahan bagi penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Sholawat dan salam juga penulis sampaikan ke junjungan umat islam Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat Islam ke jalan yang benar.

Penulisan skripsi ini ditujukan untuk memenuhi syarat akademik guna mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Dalam penyusunan skripsi ini penulis mengambil judul "PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN PNS DAN TNI/POLRI GRIYA WATES ASRI DI KABUPATEN KULON PROGO".

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis banyak mendapatkan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Almarhum Ayahanda tercinta Bapak Margiyono.
2. Ibundaku tercinta yang dengan penuh kesabaran dan keuletan membesarkanku, menjagaku, melindungi, dan mendidik penulis selama ini baik dari segi materiil

menyampaikan terima kasih yang tidak terhingga atas doa restunya

3. Ibu Dewi Nurul Musjtari, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
4. Ibu Nurwigati, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingannya kepada penulis.
5. Bapak Sunarno, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II yang dengan segala kesabarannya telah banyak memberikan bimbingannya, pengarahan dan petunjuk kepada penulis.
6. Bapak Danang, selaku Staf Bagian Tata Ruang Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Kulon Progo.
7. Bapak Ir.Suroto, selaku Staf Bagian Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Kulon Progo.
8. Bapak Ir.Cipto Raharjo, selaku Staf Bagian Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kulon Progo.
9. Bapak Wakiman, selaku Kepala Sub Seksi Pengurusan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo.
10. Bapak Suwarno, selaku Camat Wates Kabupaten Kulon Progo.
11. Bapak Hadi Hartono, selaku Lurah Desa Giripeni Kecamatan Wates Kabupaten Kulon Progo.
12. Para pejabat instansi Kabupaten Kulon Progo yang telah banyak membantu dan memberikan keterangan dan penjelasan dalam penelitian ini.
13. PT. Duta Griya Perkasa yang telah banyak membantu saya dalam memperoleh data-data yang saya butuhkan dalam penelitian ini

14. Saudara dan sahabatku Retno, Wulan yang selalu membantu dan membimbingku.
15. Om Rochmadi dan Bulek Ukik, yang telah memberikan doa, kasih sayang, bimbingan serta dukungan kepadaku, juga kesabaran, kepercayaan, serta perhatiannya terima kasih atas segalanya.
16. Adikku dan Saudaraku Dedy, Chintia, De'Wiwid, Isti, Ade, Agung, Mbak Retno dan Wulan terima kasih telah memberikan doa, kasih sayang serta dukungan kepadaku.
17. Pakde' Slamet, Om Suker, Eyang dan Keluarga, yang telah memberikan doa, bimbingan serta dukungan kepadaku, terima kasih atas segalanya.
18. Teman-teman KKN (Arie, Fina, Angga, Iwan, Dian, Tri/Kotrek, Surya, Danang, Syaiful/Ipunk dan Almarhum Amirudin).
19. Teman-temanku angkatan 2002 khususnya kelas A yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas kebersamaan dan persahabatan selama menuntut ilmu.
20. Sahabat-sahabat sejawatku, Arie, Fina, Angga, Mimi, Lilies, Fika, Dhuha, Ratih, Emy, Rika, Dewi, Retno, Wulan, Mas Wandri, Mas Bambang, Dayat, Isdi, yang telah banyak memotivasi saya untuk segera menyelesaikan penulisan skripsi ini dan terima kasih kalian semua telah mengajarkan arti kebersamaan dan aku takkan melupakan kalian.
21. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih belum sempurna sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun demi kebaikan dan penyempurnaan skripsi ini sangat diharapkan.

Semoga atas bantuannya baik moril maupun materil mendapatkan balasan dari Allah SWT, dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca. Amin.

Wassalamu'alaikum, Wr. Wb.

Yogyakarta, Mei 2006

Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	x
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Tinjauan Pustaka	11
F. Metode Penelitian	21
G. Sistematika Penulisan.....	24
BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PENGADAAN TANAH, PERUMAHAN, PENATAAN RUANG, PEROLEHAN TANAH DAN PERIZINAN.....	27
A. Tinjauan Umum tentang Landasan Yuridis Pengadaan Tanah	27

B. Tinjauan Umum tentang Pengadaan Tanah oleh Pemerintah.....	32
1. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.....	32
2. Pengadaan Tanah bukan untuk Kepentingan Umum.....	33
C. Tinjauan Umum tentang Perumahan.....	34
1. Pengertian Perumahan.....	34
2. Dasar Hukum Perumahan	38
3. Tujuan Perumahan	38
D. Tinjauan Umum tentang Penataan Ruang.....	39
1. Pengertian Penataan Ruang.....	39
2. Dasar Hukum Penataan Ruang.....	41
3. Tujuan Penataan Ruang.....	41
E. Tinjauan Umum tentang Perolehan Tanah	42
1. Pengertian Tanah.....	42
2. Macam Hak-hak Atas Tanah.....	45
a. Hak Milik	47
b. Hak Guna Usaha	48
c. Hak Guna Bangunan	49
d. Hak Pakai	50
e. Hak Sewa Untuk Bangunan	51
f. Hak Membuka Tanah dan Membuka Hasil Hutan	52
g. Hak-hak Atas Tanah untuk Keperluan Suci dan Sosial	52
2. Derahiban Hak Atas Tanah	55

F. Tinjauan Umum tentang Perolehan Tanah bagi Perusahaan dalam	
Rangka Penanaman Modal.....	57
1. Perizinan.....	57
a. Pengertian Izin Lokasi.....	59
b. Status Tanah yang Dapat Ditunjuk dalam Izin Lokasi.....	62
c. Tata Cara Pemberian Izin Lokasi.....	64
d. Proses Penerbitan Izin Lokasi dan Alokasi Waktu.....	66
e. Pengawasan Pelaksanaan Pemberian Izin Lokasi	
dan Pelaporan.....	69
2. Pengertian Perusahaan.....	71
3. Penanaman Modal.....	72
4. Perolehan Tanah bagi Perusahaan Pembangunan	
Perumahan.....	77
5. Proses Pelaksanaan Pengadaan Tanah.....	79
BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	81
A. Gambaran Umum tentang pembangunan perumahan PNS dan	
TNI/Polri Griya Wates Asri di Dusun Gunung Gempal	
Desa Giripeni Kecamatan Wates Kabupaten Kulon Progo.....	81
1. Latar Belakang.....	81
2. Hak dan Kewajiban Pemkab Kulon Progo dan PT.Duta	
Griya Perkasa.....	91

3. Maksud dan Tujuan Pembangunan Perumahan PNS dan TNI/Polri Griya Wates Asri.....	93
B. Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan PNS dan TNI/Polri Griya Wates Asri oleh PT. Duta Griya Perkasa di Kabupaten Kulon Progo	94
C. Faktor Penghambat dan Pendukung dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Perumahan PNS dan TNI/Polri Griya Wates Asri.	111
D. Dampak Pembangunan Perumahan PNS dan TNI/Polri Griya Wates Asri terhadap Masyarakat Sekitar.....	118
Bab IV. PENUTUP	125
A. Kesimpulan	125
B. Saran	130
DAFTAR DIISTAKA	131