

PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN SWASTA
(Studi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Pabrik
Rokok Sampoerna oleh PT. Putera Pacitan Indonesia Sejahtera di
Kelurahan Sidoharjo Kecamatan Pacitan Kabupaten Pacitan)

SKRIPSI



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

Disusun oleh :

NAMA : BAMBANG DWI KUNCORO
NIM : 20020610233
Program studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Administrasi Negara

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN SWASTA
(Studi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Pabrik
Rokok Sampoerna oleh PT. Putera Pacitan Indonesia Sejahtera di
Kelurahan Sidoharjo Kecamatan Pacitan Kabupaten Pacitan)

SKRIPSI

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

Disusun oleh :

NAMA : BAMBANG DWI KUNCORO
NIM : 20020610233
Program studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Administrasi

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA
2006

HALAMAN PERSETUJUAN

PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN SWASTA
(Studi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Pabrik
Rokok Sampoerna oleh PT. Putera Pacitan Indonesia Sejahtera di
Kelurahan Sidoharjo Kecamatan Pacitan Kabupaten Pacitan)

SKRIPSI

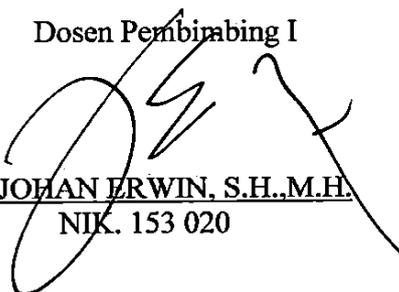
Penyusun

BAMBANG DWI KUNCORO

NIM. 20020610233

telah disetujui oleh dosen pembimbing pada tanggal 17 Juli 2006

Dosen Pembimbing I


JOHAN ERWIN, S.H.,M.H.
NIK. 153 020

Dosen Pembimbing II


BAGUS SARNAWA, S.H.,M.Hum.
NIP. 260006276

HALAMAN PENGESAHAN

PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN SWASTA

(Studi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Pabrik Rokok Sampoerna
oleh PT. Putera Pacitan Indonesia Sejahtera di Kelurahan Sidoharjo Kecamatan
Pacitan Kabupaten Pacitan)

SKRIPSI

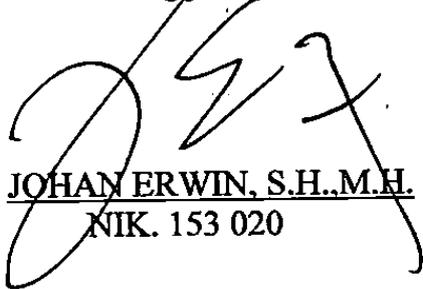
telah dipertahankan dihadapan tim penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas
Muhammadiyah Yogyakarta pada tanggal 24 Agustus 2006 yang terdiri dari :

Ketua



Sunarno, S.H., M.Hum.
NIK. 153 043

Anggota I



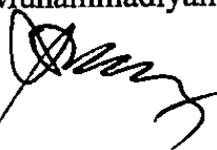
JOHAN ERWIN, S.H., M.H.
NIK. 153 020

Anggota II



BAGUS SARNAWA, S.H., M.Hum.
NIP. 260006276

Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



MUSITADI S.H. M.Hum

MOTTO

Ready to killer or to be killed for "ALLAH"

"Dan berjihadlah kamu dalam jalan Allah dengan jihad yang sebenar-benarnya,

Dia telah memilih kamu dan sekali-kali tidak menjadikan untuk kamu

Dalam agama suatu kesempitan"

(Al Hajj: 78)

Berusahalah, sebelum berusaha, kamu tidak akan pernah tahu
sejauh mana tingkat kesulitan itu bagimu.

(ant)

Dan sesungguhnya akhir itu lebih baik bagimu dari permulaan,
dan kelak Tuhanmu pasti memberikan Karunia-Nya kepadamu

HALAMAN PERSEMBAHAN

Karya kecil ini ku persembahkan untuk:

➤ **Bapak dan ibu Tercinta,**

“ Karena uluran tangannya aku bisa berdiri

Karena nasehat-nasehatnya aku bisa lebih berfikir

Karena usaha dan kerja kerasnya serta,

Hanya Karena ketulusan doa dan restunya aku bisa berhasil”

Takkan berarti apa yang ku kerjakan tanpa adanya Bapak dan Ibu,

Terima kasih atas kasih sayang, perhatian dan cinta yang tulus untukku, dan

aku sangat mencintai kalian. Semoga Allah senantiasa mengiringi hidup kita,

dan Allah senantiasa menunjukkan jalan terbaik untuk kita, Amin.....

➤ **Diajeng Antie,**

“ Terimakasih telah menemaniku, membantu dan senantiasa melindungiku,

menegarkan hatiku di kala aku terguncang, dan karena itu aku jadi termotifasi

untuk terus berusaha, Aku juga sangat menyayangimu. Semoga Allah selalu

mengabulkan apa yang menjadi impian kita. Amin..... “

➤ **Untuk Mas Icuk, Mba Sri, Adik Feby,**

Terimakasih, atas do’a dan bantuan serta kasih sayang yang diberikan selama

ini, yang membuat penulis semakin bersemangat dalam menjalani kehidupan

ini.

➤ **Untuk Almamaterku**

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa memberikan petunjuk dan hidayahnya kepada kita semua, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Shalawat dan salam semoga selalu tercurah kepada suri tauladan kita Nabi Muhammad SAW, karena fikir dan usaha beliau kita bisa menikmati nikmatnya iman dan Islam. Dan semoga kita selalu di beri kekuatan oleh Allah SWT untuk dapat meneruskan perjuangan beliau dan selanjutnya kita di masukan dalam golongan orang yang di cintai oleh Allah dan Rasulnya.

Kemudian dalam menyelesaikan skripsi yang berjudul: **“PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN SWASTA (Studi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Pabrik Rokok Sampoerna oleh PT. Putera Pacitan Indonesia Sejahtera di Kelurahan Sidoharjo Kecamatan Pacitan Kabupaten Pacitan)”**, Penulis menyadari bahwa tanpa do’a, bantuan, bimbingan serta petunjuk dari para dosen dan rekan-rekan semuanya, rasanya sulit bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SAW, yang masih memberikan kesempatan bagi penulis untuk terus berusaha.

2. Bapak/Ibu/Orang tua yang senantiasa memberikan do’a dan restunya

3. Ibu Dewi Nurul Musjtari SH. M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum beserta para Pembantu
4. Bapak Johan Erwin, S.H.,M.H. bersama Bagus Sarnawa, S.H.,M.Hum selaku pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk berdiskusi sekaligus memberikan koreksi terhadap penelitian ini dari persiapan hingga akhir penelitian, karena andil dan sentuhan beliau-beliau lah karya ini bisa hadir dalam bentuknya yang sekarang ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum UMY yang dengan pengajarannya telah membekali ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi penulis.
6. Kepala perpustakaan, TU dan segenap jajaran staf pegawai UMY yang telah menyediakan pelayanan kepada penulis dengan penuh kesabaran.
7. Diajeng Antie yang senantiasa menemani dan membantu penulis dalam segala hal.
8. Pak Arif, terimakasih telah banyak membantu penulis selama penulis menyelesaikan study.
9. Keluarga besar Pacitan, Mas icuk kuliahnya cepet diselesaikan, adik Feby jadi anak sholeh ya...jangan lupa belajar dan raih cita-cita setinggi mungkin.
10. Keluarga di Jogja, Eyang, Om Sigit, Tante Anna, Terima kasih atas semuanya, mohon maaf kalau selalu merepotkan. Untuk adik Ian sama adik Ais belajar yang rajin ya....raih cita-cita setinggi mungkin.

12. Pemerintah Daerah Kabupaten Pacitan beserta seluruh jajarannya, yang telah memberikan bantuannya pada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
13. PT. Putera Pacitan Indonesia Sejahtera, yang sudah memberikan kesempatan bagi penulis untuk mengadakan penelitian.
14. Teman-teman in the kost.
15. Bapak-Ibu Kost, Maya, terimakasih atas bantuan dan perhatian yang telah di berikan pada penulis.
16. Teman-teman seangkatan 2002 yang tidak mungkin penulis sebut satu persatu.

Tiada kata indah yang pantas terucapkan dan tiada sesuatu yang pantas penulis berikan untuk membalas budi baik semua pihak yang telah membantu kecuali hanya doa semoga segala bantuan dan amal baik yang telah di berikan kepada penulis mendapatkan balasan dari Allah SWT dengan berlipat ganda. Amin...

Penulis menyadari sepenuhnya, skripsi ini masih perlu penyempurnaan, semua ini karena keterbatasan pengetahuan penulis, maka saran dan kritik dari pembaca sangat penulis harapkan.

Akhirnya dengan mengucapkan Alhamdulillahirobil'alamin. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan para pembaca pada umumnya

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	vi
HALAMAN DAFTAR ISI.....	x

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Tinjauan Pustaka.....	7
F. Metode Penelitian.....	17

BAB II TINJAUAN TENTANG PEROLEHAN HAK ATAS TANAH

A. Umum	
1. Pengertian Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA).....	21
2. Hak-hak Atas Tanah.....	24
a. Hak Milik.....	25
b. Hak Guna Usaha.....	27
c. Hak Guna Bangunan.....	28
d. Hak Pakai.....	29
e. Hak Sewa untuk Bangunan.....	30

f. Hak atas Tanah Yang Bersifat Sementara.....	30
g. Hak Membuka Tanah dan Membuka Hasil Hutan.....	32
h. Hak-hak Atas Tanah untuk Keperluan Suci dan Sosial.....	32
3. Peralihan Hak Atas Tanah.....	34
B. Perizinan.....	35
1. Pengertian Izin Lokasi Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999.....	37
2. Status Tanah yang Dapat Ditunjuk Dalam Izin Lokasi.....	40
3. Tata Cara Pemberian Izin Lokasi.....	42
4. Proses Penerbitan izin Lokasi dan Alokasi Waktu.....	44
5. Pengawasan Pelaksanaan Pemberian Izin Lokasi dan Pelaporan.....	47
C. Perolehan Tanah Bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal	
1. Pengertian Perusahaan Menurut UU No. 3 Tahun 1982.....	48
2. Terkait dengan Penanaman Modal.....	50
3. Terkait dengan Perolehan Tanah bagi Perusahaan Pembangunan Pabrik.....	54

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Letak Geografis Kecamatan Pacitan Kabupaten Pacitan.....	57
B. Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Perusahaan Pabrik Rokok Sampoerna Oleh PT. Putera Pacitan Indonesia Sejahtera.....	61
C. Dampak Pembangunan Perusahaan Pabrik Rokok Sampoerna terhadap Masyarakat	
Simpulan.....	70

D. Analisis Yuridis Atas Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Pabrik Rokok Sampoerna oleh PT. Putera Pacitan Indonesia Sejahtera di Kabupaten Pacitan.....	75
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	81
B. Saran-saran.....	82
DAFTAR PUSTAKA.....	84
I Δ M P I R Δ N	87