

**EVALUASI PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN  
PERLUASAN RUMAH SAKIT UMUM DAERAH  
KABUPATEN PURWOREJO  
PROVINSI JAWA TENGAH**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Menempuh Diploma IV Pertanahan  
Jurusan Manajemen Pertanahan**



**Disusun oleh**

**RITA AGUSTINA S**

**NIM : 9651080**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

**2000**

## INTISARI

Seiring dengan pesatnya pembangunan, kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Hal ini tidaklah mudah untuk dipenuhi mengingat tanah-tanah diseluruh wilayah nusantara ini sudah dikuasai oleh perseorangan, badan hukum maupun pemerintah dengan suatu hak atas tanah. Untuk kelancaran dan suksesnya pembangunan, maka jalan satu-satunya dilakukan pengadaan tanah untuk pembangunan dengan jalan penyerahan atau pelepasan hak. Di sini masyarakat dituntut kesadarannya untuk turut berpartisipasi dalam menyukseskan pembangunan yang akan dilaksanakan.

Dalam menyusun skripsi yang berjudul " Evaluasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Perluasan Rumah Sakit Umum Daerah Kabupaten Purworejo Provinsi Jawa Tengah ", penyusun menggunakan metode penelitian diskriptif komparatif, yaitu membandingkan pelaksanaan tanah untuk pembangunan perluasan Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Kabupaten Purworejo dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dari hasil penelitian yang dilaksanakan dan data yang diperoleh, baik data primer maupun data sekunder, penyusun menganalisis data secara kualitatif yang diinterpretasikan dalam bentuk tabel-tabel.

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan perluasan Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Kabupaten Purworejo dan untuk mengetahui kendala atau hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut, serta upaya yang dilakukan dalam mengatasi kendala atau hambatan tersebut.

Berdasarkan analisis data, diperoleh kesimpulan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan perluasan Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Kabupaten Purworejo telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994. Kendala atau hambatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut disebabkan oleh faktor dana, dimana dana yang dimiliki oleh pihak RSUD Kabupaten Purworejo selaku instansi pemerintah yang memerlukan tanah sangat terbatas. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala atau hambatan tersebut adalah dengan mengadakan penyuluhan dan musyawarah dengan warga masyarakat yang tanahnya terkena pembebasan tanah.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum hendaknya dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku agar tidak menimbulkan keresahan dan gejolak di dalam masyarakat.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
INTISARI .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
<b>BAB I      PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Pembatasan Masalah .....	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
E. Sistematika Penulisan .....	8
<b>BAB II     TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Pustaka .....	10
B. Kerangka Pemikiran .....	21
C. Hipotesis .....	25
D. Batasan Operasional .....	25
<b>BAB III    METODE PENELITIAN</b>	
A. Lokasi Penelitian .....	27
B. Populasi .....	28
C. Jenis Data .....	28
D. Teknik Pengumpulan Data .....	29
E. Teknik Analisis Data .....	30

<b>BAB IV</b>	<b>GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN</b>	
	<b>A. Keadaan Fisik Wilayah</b>	
	1. Letak.....	31
	2. Penggunaan Tanah.....	35
	<b>B. Keadaan Sosial</b>	
	1. Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin.....	37
	2. Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian.....	38
	3. Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan.....	39
<b>BAB V</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
	<b>A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk pembangunan perluasan Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Kabupaten Purworejo</b>	
	1. Permohonan Pengadaan Tanah .....	40
	2. Inventarisasi atau Pendataan .....	42
	3. Pengumuman .....	44
	4. Penyuluhan dan Musyawarah .....	45
	5. Penetapan Lokasi .....	48
	6. Pembayaran Ganti Kerugian .....	52
	<b>B. Kendala-kendala atau hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan perluasan Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Kabupaten Purworejo.....</b>	<b>56</b>
	<b>C. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala atau hambatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan perluasan Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Kabupaten Purworejo .....</b>	<b>65</b>
<b>BAB VI</b>	<b>PENUTUP</b>	
	A. Kesimpulan .....	67
	B. Saran .....	68
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	.....	<b>70</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau dikenal dengan nama singkatan resminya UUPA, merupakan salah satu modal utama dalam mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Tanah merupakan sumber daya alam yang terpenting, karena tanah tempat segala aktifitas manusia dalam berusaha meningkatkan taraf hidup dan demi menjaga kelangsungan kehidupan. Tanah mempunyai nilai yang sangat strategis, karena menyangkut berbagai aspek dan bersifat multidimensional.

Tanah dan pembangunan merupakan dua hal yang tidak dapat dipisahkan. Pembangunan yang dilaksanakan tidak terlepas dari kebutuhan akan tanah karena tanah merupakan salah satu modal pembangunan yang sangat vital terutama untuk pembangunan fisik, dimana pembangunan fisik dilakukan di atasnya. Kegiatan pembangunan memerlukan tanah sebagai tempat penampungan kegiatan pembangunan yang dimaksud.

Begitu strategisnya arti tanah bagi kehidupan manusia sehingga masalah tanah mempunyai potensi untuk dapat memvulut sengketa dan konflik

terbatas dan relatif tidak bertambah sedang permintaan akan tanah untuk memenuhi tuntutan kebutuhan dan pembangunan terus meningkat dan menjadikan tanah sebagai barang ekonomi, mengakibatkan masalah tanah menjadi semakin rumit dan semakin kompleks. Masalah tanah telah berkembang menjadi masalah yang bersifat lintas sektoral, karena melibatkan berbagai kepentingan sektor pembangunan yang terkait dengan berbagai instansi dan pihak-pihak, serta dengan berbagai persepsi pula. Keadaan demikian tentunya akan terjadi perbenturan penggunaan tanah dari berbagai sektor bila tidak ada peraturannya.

Untuk mengantisipasi keadaan tersebut, dimana diharapkan kegiatan pembangunan terus berjalan dan tidak mengorbankan hak asasi warga masyarakat yang juga memerlukan tanah sebagai tempat pemukiman dan tempat mata pencahariannya, maka untuk mendapatkan tanah yang sudah dimiliki dengan suatu hak adalah dengan melalui pengadaan tanah. Tetapi yang perlu diingat bahwa pembebasan tanah jangan menjadikan rakyat lebih miskin dari sebelumnya dan agar tingkat kehidupan rakyat yang miskin itu menjadi lebih baik setelah tanahnya dibebaskan. Dalam rangka pembebasan tanah, khususnya bagi pembangunan untuk kepentingan umum, sejak lama sudah dijalankan dengan ketentuan yang diatur dalam Bijblad Nomor 11372 dan Nomor 12746. Kemudian ketentuan yang diatur dalam Bijblad Nomor 11372 dan Nomor 12746 ternyata tidak memadai lagi sehingga harus diadakan perbaikan dan

15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.

Berdasarkan kenyataan ini, maka ditetapkanlah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, yang kemudian disusul dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah oleh Pihak Swasta, hingga ketentuan khusus dalam hal Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985.

Rangkaian proses peraturan mengenai pembebasan tanah ini disusul dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 Tahun 1994. Pengadaan tanah dalam Keputusan Presiden ini adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut dan semata-mata hanya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Persoalan tentang tanah untuk pembangunan adalah persoalan yang menarik dan sekaligus unik, mengingat pembangunan nasional sangat

perlu tanah tetapi kebutuhan tersebut tidaklah mudah untuk dipenuhi

peraturan perundang-undangan yang baru ini yaitu Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tampak dengan jelas dari kesadarannya yang menyatakan :

- a. bahwa pembangunan nasional, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum memerlukan bidang tanah yang cukup dan untuk itu pengadaannya perlu dilakukan dengan sebaik-baiknya,
- b. bahwa pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah,
- c. bahwa atas dasar pertimbangan tersebut pengadaan tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang dan untuk tingkat pertama ditempuh dengan cara musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah.

Yang perlu diketahui dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 adalah :

- a. bahwa peraturan ini pada satu pihak ingin memberikan kemudahan bagi pelaksana pembangunan dalam menghadapi kesulitan dalam pengadaan tanah untuk berbagai proyek pembangunan, sedang pada pihak lain untuk menampung aspirasi yang berkembang sebelumnya bahwa peraturan yang mengatur pembebasan tanah yang dahulu kurang memberi jaminan kepastian hukum kepada rakyat,
- b. bahwa peraturan perundang-undangan ini membatasi ruang lingkup pada



Perluasan Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Kabupaten Purworejo ini memerlukan tanah seluas 23.691 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Dopleng Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo. Mengingat tanah yang digunakan untuk pelaksanaan pembangunan tersebut seluruhnya sudah dikuasai dengan suatu hak atas tanah oleh masyarakat dan lokasi tersebut tidak dapat dipindahkan, sehingga untuk memperoleh tanah harus dilakukan dengan pelaksanaan pengadaan tanah.

Berkaitan dengan rencana penelitian, penulis mengadakan penelitian di wilayah Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo mengingat di wilayah ini pengadaan tanah untuk perluasan Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Kabupaten Purworejo dilaksanakan. Pembangunan perluasan Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Kabupaten Purworejo ini dimaksudkan untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat di bidang kesehatan.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut diatas mendorong penulis untuk mengadakan penelitian mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk perluasan Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Kabupaten Purworejo dengan judul :

“ EVALUASI PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PERLUASAN RUMAH SAKIT DAERAH KABUPATEN PURWOREJO PROVINSI JAWA TENGAH ”.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah pelaksanaan pengadaan tanah untuk perluasan Rumah Sakit Umum Daerah Kabupaten Purworejo telah sesuai dengan Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 1 Tahun 1994 ?
2. Kendala-kendala atau hambatan apakah yang dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut ?
3. Upaya apakah yang dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala atau hambatan tersebut ?

## **C. Pembatasan Masalah**

Pada penelitian ini, penyusun membatasi permasalahan pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk perluasan Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Kabupaten Purworejo yang dilakukan dengan cara penyerahan atau pelepasan hak.

## **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan Penelitian adalah rumusan kalimat yang menunjukkan

Arikunto,1996 : 52). Sehubungan dengan permasalahan yang telah dirumuskan maka tujuan dari penelitian adalah :

- a. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan perluasan Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Kabupaten Purworejo sesuai dengan ketentuan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Negara Nomor 1 Tahun 1994.
- b. Untuk mengetahui kendala-kendala atau hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut.
- c. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala – kendala atau hambatan tersebut.

## 2. Kegunaan Penelitian

- a. Memberikan informasi yang dapat dipakai sebagai bahan pertimbangan pengambilan kebijaksanaan oleh pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
- b. Sebagai sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya, dan bagi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional pada khususnya dalam rangka pengembangan literatur dan kepustakaan.
- c. Untuk memperdalam pengetahuan penulis yang diperoleh selama menempuh pendidikan, dan merupakan bahan pertimbangan dalam

## **E. Sistematikan Penulisan**

Uraian dan bahasan dari penelitian ini dituangkan dalam enam bab yang saling terkait satu dengan yang lain secara logis.

Bab I merupakan bab pendahuluan, berisi uraian tentang latar belakang masalah yang menjadi fokus penulisan, perumusan masalah, pembatasan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II berisi tinjauan pustaka dan kerangka pemikiran. Tinjauan pustakan berisi uraian yang mengutamakan proses kegiatan atas teori, konsep, kebijaksanaan, dan hasil penelitian terdahulu yang ada hubungannya dengan masalah pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Kerangka pemikiran berisi uraian tentang alur pikir penyusun yang dijadikan dasar penyusunan hipotesis serta alternatif pemecahan masalah.

Bab III uraian tentang metode penelitian meliputi populasi, jenis data, pengumpulan data dan teknik analisis data. Jenis data terdiri dari data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data terdiri dari wawancara, dokumentasi dan kepustakaan.

Bab IV berisi uraian tentang gambaran umum wilayah dimana penelitian dilakukan yang meliputi keadaan fisik daerah dan keadaan sosial ekonomi masyarakat, sehingga dapat memberikan gambaran mengenai obyek penelitian dan masalah yang relevan dengan permasalahan dan analisis penelitian.

Bab V berisi uraian tentang penyajian data dan pembahasan. Penyajian

pembangunan perluasan Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Kabupaten Purworejo. Penyajian data diikuti dengan analisis data berdasarkan kerangka pemikiran yang ada dan kemampuan nalar penulisan yang mengarah pada penarikan kesimpulan.

Bab VI berisi tentang kesimpulan dan saran, dimana kesimpulan dirumuskan atas dasar hasil analisis pada bab V dengan mengacu pada bab-bab sebelumnya, khususnya pada kerangka pemikiran dan hipotesis.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil penelitian yang telah dilaksanakan dan telah diuraikan diatas maka pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan perluasan Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Kabupaten Purworejo dapat diambil suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Dari hasil penelitian yang telah dilakukan diketahui bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan perluasan Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Kabupaten Purworejo sesuai dengan prosedur yang berlaku, untuk tahap-tahap pelaksanaan pengadaan tanahnya belum sepenuhnya mengikuti prosedur yang telah ditentukan dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994. Hal ini disebabkan karena permohonan pengadaan tanahnya diajukan pada tahun 1992 sebelum berlakunya kedua peraturan tersebut, sehingga masih mengikuti Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975.

2. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan perluasan Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Kabupaten Purworejo yang menjadi kendala atau hambatan disebabkan oleh faktor dana pemerintah atau instansi

3. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala atau hambatan tersebut adalah dengan mengadakan musyawarah dengan pemilik tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah untuk tidak meminta ganti kerugian yang terlalu tinggi dan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah (pihak RSUD) agar memberikan ganti kerugian yang layak serta memberikan penyuluhan kepada masyarakat Kelurahan Dopleng agar turut berperanserta menyukseskan pembangunan di daerahnya.

## **B. Saran**

1. Perlu ditingkatkan pemasyarakatan peraturan di bidang pertanahan khususnya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum kepada masyarakat .
2. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai instansi pemerintah yang menangani masalah pertanahan dan sebagai salah satu anggota Panitia Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Tingkat Kabupaten harus lebih cermat dan teliti dalam menangani masalah pengadaan tanah untuk pembangunan di wilayahnya.
3. Panitia Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum lebih tegas dan lebih teliti dalam menangani pelaksanaan pengadaan tanah karena masalah pengadaan tanah merupakan masalah yang sangat rawan dan menyangkut aspek sosial, politik, ekonomi suatu masyarakat, yang bilamana tidak cermat dan tidak

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, 1991, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Abdurrahman, 1996, *Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Arikunto, Suharsimi, 1996, *Prosedur Penelitian*, Jakarta, PT. Rineka Cipta.
- Harsono, Boedi, 1997, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, PT. Djambatan.
- Kartasapoetra, 1986, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Jakarta, PT. Bina Aksara.
- Moleong, Lexy. J, 1997, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, PT. Remaja Rosdakarya.
- Parlindungan, A.P, 1993, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Penerbit Mandar Maju.
- Perangin, Effendi, SH, 1986, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, CV. Rajawali.
- Sitorus, Oloan, Sitepu, Carolina dan Sauni, Herawan, 1995, *Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, Jakarta, Dasa Media Utama.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 1996, *Pedoman Penulisan Skripsi*.
- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Peraturan Pemerintah



**Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Petunjuk Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.**