

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab sebelumnya diketahui:

1. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan Nogotirto Regency khususnya dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan ada enam tahapan yang dilakukan oleh pihak swasta yang menjadi objek penelitian mengacu pada Keputusan Menteri Negara Agraria/KBPN No. 21 Tahun 1994.

- a. Izin lokasi

Berdasarkan Keputusan Bupati Sleman No.96.IPT/Kep.KDH /A/2005 tentang pemberian izin pemanfaatan tanah kepada PT Cahyo Griya Inti Santoso untuk pembangunan perumahan Nogotirto Regency.

- b. Sosialisasi

Di dalam pelaksanaan sosialisasi dijelaskan pula dampak dan keuntungan dari pelaksanaan perumahan Nogotirto serta masalah teknis yang berkaitan dengan pelepasan hak yang tergantung dengan keadaan fisik lapangan.

c. **Investarisasi tanah, bangunan dan tanaman**

Pelaksanaan investarisasi disaksikan oleh masyarakat yang tanahnya terkena proyek pembangunan perumahan Nogotirto.

d. **Pengumuman hasil investarisasi**

Pengumuman dilaksanakan sejak tanggal 15 Juni sampai dengan 15 Juli 2005. Bagi masyarakat yang merasa keberatan terhadap hasil investarisasi dapat mengajukan permohonan investarisasi ulang.

e. **Musyawahar ganti rugi**

Musyawahar penetapan ganti kerugian dilaksanakan setelah diadakan investarisasi dan pengumuman selama satu bulan di kantor desa masing-masing. Ganti kerugian tanah setiap satu meter persegi ditetapkan atas dasar harga yang disepakati antara masyarakat dengan pihak pengembang.

f. **Pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak atas tanah**

Sebelum uang ganti kerugian diberikan kepada yang berhak diadakan pemeriksaan surat-surat tanah milik yang bersangkutan yang dituangkan pada Surat Tanda Pemeriksaan Kelengkapan Berkas. Apabila

Khusus dalam tahap pelaksanaan musyawarah ganti kerugian yang merupakan kegiatan pemenuhan hak bagi setiap pemilik tanah yang terkena pembebasan tanah, pihak proyek dan panitia pengadaan tanah masih mengabaikan penghormatan terhadap hak dan kepentingan

masyarakat pemilik tanah. Musyawarah dilaksanakan secara sukarela antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah oleh pihak swasta, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Namun, pihak proyek dan panitia hanya membahas masalah besarnya ganti kerugian dalam bentuk uang sedangkan bentuk dan jenis ganti rugi tidak dibahas dalam musyawarah. Penetapan ganti kerugian dan perhitungan besarnya ganti kerugian tidak dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 16 dan 17 PMNA/KBPN No.1 Tahun 1994 sehingga menimbulkan ketidakadilan yang akhirnya sebagian masyarakat merasa diuntungkan dan ada sebagian masyarakat yang merasa dirugikan.

Dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah khususnya dalam tahap pelaksanaan musyawarah ganti kerugian banyak menimbulkan hambatan-hambatan dalam hal memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi. Layak atau tidak layakannya besar ganti kerugian didasarkan pada musyawarah yang dilakukan antara pihak PT. Cahyo Griyo dengan masyarakat Desa Nogotirto.

2. Hambatan/kendala dalam pelaksanaan disebabkan karena kurangnya persiapan instansi yang membutuhkan tanah dan panitia pengadaan tanah dalam melaksanakan kegiatan pengadaan tanah, di samping itu minimnya koordinasi antara instansi yang terlibat dalam kepanitiaan.

Hambatan/kendala dalam pelaksanaan pengadaan tanah :

Hambatan dari segi hukum dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan Nogotirto, khususnya dalam tahap pelaksanaan musyawarah ganti kerugian yang merupakan pemenuhan bagi setiap pemilik tanah.

Hambatan dari segi kelembagaan, panitia pelaksanaan pengadaan tanah kurang persiapan dalam memberikan penyuluhan-penyuluhan bagi masyarakat setempat.

Hambatan dari segi pendataan yang dihadapi oleh tim inventarisasi dalam melaksanakan pendataan di lapangan terbentur faktor fisik tanah karena untuk mengetahui luas tanah, status, pemegang hak dan penggunaan tanah dilakukan pengukuran dan pemetaan tanah sebagian besar pemilik tanah tidak berada di lokasi.

B. Saran

Mengingat tahapan pelaksanaan pengadaan tanah merupakan pekerjaan yang rumit dan rawan akan adanya penyimpangan terutama pada tahapan inventarisasi tanah, tanaman dan bangunan; pengumuman hasil inventarisasi; musyawarah penetapan ganti rugi dan besarnya ganti kerugian; dan pemberian uang ganti kerugian serta penyerahan dan pelepasan hak yang langsung berpengaruh terhadap penghormatan hak

1. Perlunya manajemen proyek yang baik dengan menyusun anggaran yang tepat serta jadwal kegiatan yang harus dilaksanakan tepat pada waktunya.
2. Koordinasi antar sektor yang lebih baik, dari instansi yang memerlukan tanah, pelaksana lapangan, panitia pengadaan tanah serta masyarakat yang terkena proyek pengadaan tanah.
3. perlu adanya suatu tim independent yang mengawasi pelaksanaan daripada tahapan-tahapan pelaksanaan tanah yang bertugas mengawasi jalannya pelaksanaan pengadaan tanah. Hal demikian diperlukan dalam upaya memberi peringatan dini dalam semua tahapan proses pengadaan tanah.