

Penyelesaian Ganti Rugi Tanah Milik dan Tanam Tumbuh Pengadaan Tanah Lahan Pengembangan Cagar Budaya Nasional Kabupaten Muaro Jambi

Abdul Hariss, Nur Fauzia

Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Correspondence: abdul.hariss@unbari.ac.id, nur.fauzia@unbari.ac.id

Abstrak. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan implementasi dari fungsi sosial hak atas tanah. Oleh karenanya setiap orang yang mempunyai hak atas tanah diharuskan melepaskan haknya atas tanah demi kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat. Atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut, tiap-tiap orang berhak atas ganti kerugian dari negara sebagaimana yang terjadi pada pengadaan tanah lahan pengembangan Cagar Budaya Nasional Kabupaten Muaro Jambi. Tiap-tiap orang yang tanahnya baik yang berupa hak milik ataupun hak tanam tumbuh menjadi dan/atau terkena objek pengadaan haruslah diberikan ganti rugi. Namun pada kenyataannya, proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini tidak terlepas dari banyaknya kendala karena berhubungan dengan kepentingan orang banyak. Adapun kajian dalam karya ilmiah ini berkaitan dengan bentuk ganti rugi terhadap masyarakat, kendala dalam proses ganti rugi hingga upaya yang dilakukan pemerintah untuk menanggulangi kendala yang hadir dalam proses ganti rugi terhadap tanah hak milik dan tanah tanam tumbuh pengadaan tanah pengembangan cagar budaya di Muaro Jambi. Pendekatan penelitian dilakukan dengan *socio legal* dengan data primer dan data sekunder.

Kata Kunci: *Ganti Rugi ; Pengadaan Tanah ; Tanah Milik dan Tanam Tumbuh*

Abstract. *Procurement of land for public purposes is the implementation of the social function of land rights. Therefore, every person who has rights to land is required to relinquish his rights to land for the sake of the public interest, including the interests of the nation and state as well as the common interests of the people. For the procurement of land for public purposes, each person is entitled to compensation from the state as occurred in the procurement of land for development of the National Cultural Heritage of Muaro Jambi Regency. Every person whose land, whether in the form of property rights or planting rights, grows into and/or is affected by the object of procurement must be given compensation. However, in reality, the process of land acquisition for public purposes is not free from many obstacles because it is related to the interests of many people. The study in this scientific work relates to forms of compensation for the community, obstacles in the compensation process and the efforts made by the government to overcome the obstacles present in the compensation process for freehold land and growing planting land for land acquisition for cultural heritage development in Muaro Jambi. The research approach was carried out socio-legally with primary data and secondary data.*

Keyword : *Compensation ; Land Acquisition; Owned Land and Grown Plants*

PENDAHULUAN

Tanah sangat erat kaitannya dengan manusia sebab tanah merupakan hajat hidup setiap manusia tanpa terkecuali.¹ Meskipun semua aktivitas kehidupan manusia berkaitan dengan dengan tanah akan tetapi ketersediaan tanah adalah sangat terbatas dan tidak sebanding dengan banyaknya manusia. Sehingga adalah hal yang lumrah terjadinya banyak perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah seperti peralihan hak atas tanah.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 sebagai payung hukum serta sumber pengaturan mengenai hukum agraria di Indonesia mengklasifikasikan seluruh hak-hak terkait dengan tanah.² Dari begitu banyak hak atas tanah yang dikenal dalam peraturan perundang-undangan, salah satu hak yang memiliki ciri turun temurun, terkuat dan terpenuh ialah hak milik yang diatur dalam Pasal 20 UUPA.

Akan tetapi, guna menjalankan fungsi sosial atas tanah yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria, bahkan hak terkuat dan terpenuh yang merupakan karakteristik dari hak milik

¹ Abdul Hariss, *Hukum Agraria*, (Jambi : Salim, 2022), hlm i.

² Anger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2015, hlm 12.

tersebut juga memiliki pengecualian sebab berdasarkan Pasal 6 UUPA secara tegas menyatakan bahwasanya “*semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial*”. Maka dengan demikian, fungsi sosial atas tanah tersebut haruslah berkaitan dengan kepentingan bagi umum, bangsa dan negara.

Sejalan dengan fungsi sosial tanah, pemerintah juga dapat mengambil alih hak milik atas tanah dengan dasar pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang diatur dalam ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Pokok-Agraria. Pengadaan tanah ini merupakan implementasi dari fungsi sosial atas tanah. Meskipun pengadaan tanah atas kepentingan umum tersebut diatur dalam undang-undang, dalam mengambil alih hak privat atas tanah seseorang dengan dalih kepentingan umum, pemerintah tetap harus memberikan kompensasi kepada pemilik hak atas tanah dalam bentuk ganti kerugian³ sebagaimana ketentuan dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai berikut “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.”

Menindaklanjuti mengenai pengadaan tanah bagi kepentingan umum tersebut, guna menjamin kepastian hukum bagi orang banyak, dalam melakukan pengadaan tanah demi kepentingan umum, pemerintah menjalankannya berdasarkan hal-hal yang diatur secara *formil* dalam ketentuan hukum positif Indonesia sebagaimana dengan lahirnya Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum. Pengadaan tanah tidak dapat dilakukan secara paksa apabila tidak dengan tujuan untuk memberikan kepentingan umum bagi masyarakat luas. Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1 angka 6 mendefinisikan kepentingan umum sebagai kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁴

Pemerintah dalam menjalankan pengadaan tanah harus berdasarkan atas koridor hukum yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Sebagaimana mengutip ketentuan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 menguraikan bahwasanya pengadaan tanah ialah : “*kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.*”

Mengutip ketentuan dalam Pasal 10 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 sebagaimana diubah dalam Undang-Undang Cipta Kerja terdapat klasifikasi mengenai penggunaan tanah yang ditujukan untuk kepentingan umum yaitu salah satunya meliputi tanah yang digunakan untuk pembangunan cagar alam dan cagar budaya sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 10 huruf m. Terkait dengan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum tersebut, Pemerintah Pusat dengan menggandeng Pemerintah Provinsi Jambi tengah giat untuk dalam melakukan pengadaan tanah dalam terhadap tanah bersertifikat hak milik dan tanam tumbuh terhadap lahan yang berada di sekitaran daerah cagar budaya nasional Kabupaten Muaro Jambi. Mengingat bahwasanya selain untuk meningkatkan pelastarian kebudayaan, situs candi yang berada di Kawasan Cagar Budaya Nasional (KCBN) Muaro Jambi juga memuat nilai-nilai sejarah dan nilai-nilai keagamaan bagi Umat Buddha.

Kawasan Cagar Budaya Nasional (KCBN) Muaro Jambi yang bertempat di Kabupaten Muaro Jambi dan mencakup 8 (delapan) desa tersebut adalah situs bersejarah peninggalan Kerajaan Sriwijaya dan juga merupakan kompleks percandian agama Buddha seluas + 3.981 hektar.⁵ Kawasan ini diduga telah berdiri sejak abad ke 7 hingga 12 Masehi sehingga ditaksir sebagai kompleks perguruan tinggi tertua di Indonesia dan terluas di Asia. Dalam Kawasan ini setidaknya terdapat 11 candi utama, namun diperkirakan masih terdapat 82 reruntuhan yang tertimbun dalam gundukan-gundukan.⁶

Maka dari itu, guna memaksimalkan peruntukkan dan pengembangan Cagar Budaya Nasional Kabupaten Muaro Jambi, maka sejak Tahun 2022 dengan tujuan mengimplementasikan maksud dan tujuan Undang-Undang No. 15 Tahun 2017 tentang Pemajuan Kebudayaan, Pemerintah Pusat

³ Mhd. Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Pencabutan Hak, Pembebasan dan Pengadaan Tanah*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 2022), hlm 22.

⁴ *Ibid*, hlm 123.

⁵ <https://pu.go.id/berita/kurangi-risiko-banjir-kawasan-cagar-budaya-muaro-jambi-kementerian-pupr-normalisasi-kanal-purba-sungai-batanghari> diakses pada Kamis, 05 Desember 2024.

⁶ <https://www.kemendikbud.go.id/tak-kalah-dengan-borobudur-candi-muaro-jambi-siap-direvitalisasi>, diakses pada Kamis, 05 Desember 2024.

bersama dengan Pemerintah Provinsi Jambi telah melakukan pengadaan tanah dengan menyiapkan anggaran setidaknya sebesar Rp800.000.000.000 (delapan ratus miliar rupiah) untuk pembayaran ganti kerugian dalam hal pengadaan tanah sekitar Kawasan Cagar Budaya tersebut.⁷

Dalam melakukan pengembangan cagar budaya ini, setidaknya ada sekitar 25 hektar lahan yang akan dilakukan pembebasan, yang mana dikutip dari pernyataan Sudirman selaku Sekretaris Daerah Provinsi Jambi menyatakan apabila lahan yang akan dilakukan pengadaan tanah dan/atau dibebaskan tersebut tidaklah berfungsi sebagai tempat tinggal warga melainkan digunakan untuk persawahan dan perkebunan.⁸

Terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Cagar Budaya Muaro Jambi menurut hemat peneliti telah dilakukan pembayaran ganti rugi baik kepada tanah hak milik ataupun tanam tumbuh. Adapun mengenai hak milik ialah bersesuaian dengan ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Pokok Agraria, sedangkan definisi tanam tumbuh sendiri disesuaikan pada aturan pada tingkat peraturan daerah sebab mengenai tanam tumbuh ini tidak dikenal dalam Peraturan Perundang-Undangan di tingkat Undang-Undang ataupun Peraturan Pemerintah sehingga belum ada keseragaman mengenai definisi tanam tumbuh tersebut.

Pembayaran ganti rugi tersebut memerlukan proses yang sangat panjang dan pastinya mempedomani peraturan perundang-undangan yang ada, diantaranya ialah Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 berikut dengan seluruh peraturan pelaksanaan di bawahnya. Dalam proses pengadaan tanah berskala besar tersebut tentunya tak terlepas dari berbagai permasalahan, salah satunya ialah dalam pembayaran ganti rugi kepada masyarakat yang terdampak, baik dikarenakan tanah hak miliknya terdampak serta tanah tanam tumbuhnya ikut menjadi bagian dari proses pengadaan tersebut. Permasalahan ganti kerugian ini pastinya juga terjadi dalam pengadaan tanah di Muaro Jambi ini dikarenakan beberapa faktor misalnya ketidaksesuaian luas tanah dan/atau jumlah tanaman yang telah dihitung oleh instansi yang berwenang melakukan penghitungan hingga protes dari warga sekitar.

Bertalian dengan hal tersebut di atas, penulis akan memaparkan kajian secara mendalam mengenai ganti rugi terhadap tanah hak milik dan tanah tumbuh dalam pengembangan cagar budaya di Muaro Jambi berkenaan dengan dengan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah bentuk ganti rugi terhadap tanah hak milik dan tanam tumbuh pengadaan tanah pengembangan cagar budaya di Muaro Jambi ?
2. Apa saja kendala dalam proses ganti rugi terhadap tanah hak milik dan tanam tumbuh pengadaan tanah pengembangan cagar budaya di Muaro Jambi?
3. Bagaimana Upaya yang dilakukan Pemerintah dalam menanggulangi kendala yang timbul dalam proses ganti rugi terhadap tanah hak milik dan tanam tumbuh pengadaan tanah pengembangan cagar budaya di Muaro Jambi?

METODE

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan *socio-legal* merupakan jenis pendekatan yang menggabungkan berbagai disiplin ilmu sosial dan hukum untuk menganalisis hukum positif yang berlaku di negara. Pendekatan ini memungkinkan pemahaman yang lebih mendalam tentang fenomena hukum dalam masyarakat.⁹

2. Rancangan Kegiatan

Terkait rancangan kegiatan dalam penelitian ini ialah mengkaji secara mendalam mengenai Penyelesaian Ganti Rugi Tanah Milik Dan Tanam Tumbuh Pengadaan Tanah Lahan Pengembangan Cagar Budaya Nasional Kabupaten Muaro Jambi.

3. Ruang Lingkup atau Objek

Ruang lingkup dalam penelitian ini ialah mengkaji mengenai Penyelesaian Ganti Rugi Tanah Milik Dan Tanam Tumbuh Pengadaan Tanah Lahan Pengembangan Cagar Budaya Nasional Kabupaten Muaro Jambi

⁷ <https://jambi.antaranews.com/berita/549300/pemprov-bayar-rp800-miliar-bebaskan-lahan-candi-muaro-jambi>. Diakses pada Kamis, 05 Desember 2024.

⁸ <https://kumparan.com/jambikita/pengembangan-candi-muara-jambi-lahan-seluas-25-hektare-akan-dibebaskan-1xgoGRGleYw/full>. Diakses pada Jumat, 06 Desember 2024.

⁹ Jonaedi dan Johny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2018), hlm 149.

4. Bahan dan Alat Utama

Data Primer yaitu semua data didapat langsung pada penelitian dilapangan dengan wawancara/ *interview* terhadap pihak yang terkait dengan Penyelesaian Ganti Rugi Tanah Milik Dan Tanam Tumbuh Pengadaan Tanah Lahan Pengembangan Cagar Budaya Nasional Kabupaten Muaro Jambi diantaranya pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

Data Sekunder yakni data yang didapat pada penelitian kepustakaan diantaranya adalah:

- a. Bahan Hukum Primer, terdiri atas “Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Hukum Agraria, Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum jo. Undang-Undang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 jo. Peraturan Pemerintah No. 39 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dan berbagai aturan pelaksanaannya.
- b. Bahan Hukum Sekunder terdiri atas buku, literatur, dan karya tulis ilmiah yang berhubungan dengan karya ini.

5. Tempat

Penelitian ini mengambil tempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi

6. Teknik Pengumpulan Data

Penarikan *sampling* pada penelitian ini menggunakan jenis *Purposive Sampling* (sampel pertimbangan) yaitu sampel dengan didasarkan suatu pertimbangan.¹⁰ Serta sebagaimana Bahder Johan Nasution mendefinisikan *Propositional Sample* sebagai upaya untuk memilih sampel dimana populasinya terdiri dari beberapa subpopulasi yang tidak homogen dan setiap subpopulasi akan diwakili dalam penelitian.¹¹ Adapun berkenaan dengan penelitian ini, peneliti melakukan wawancara terhadap pihak perwakilan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

7. Definisi Operasional Variabel Penelitian

Definisi operasional variabel penelitian yang meliputi penelitian ini dibagi sebagai berikut :

- a. Ganti Rugi : Mengutip Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan demi Kepentingan Umum, Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.
- b. Tanah Hak Milik : Hak Milik berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria merupakan hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.
- c. Tanam Tumbuh : Konsepsi mengenai Tanam Tumbuh ini tidak ditemukan dalam Peraturan Perundang-Undangan pada tingkat Undang-Undang maupun Peraturan Pemerintah, melainkan dalam peraturan perundang-undangan di tingkat Peraturan Daerah, namun akan tetapi baik Pemerintah Provinsi Jambi maupun Pemerintah Daerah Muaro Jambi belum merumuskan yang dimaksud dengan Tanam Tumbuh terkait dengan Pengadaan Tanah Kawasan Cagar Budaya Nasional Muaro Jambi.
- d. Cagar Budaya Nasional : didasarkan pada ketentuan dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya merupakan warisan budaya bersifat kebendaan berupa benda cagar budaya, bangunan cagar budaya, struktur cagar budaya, situs cagar budaya, dan kawasan cagar budaya di darat dan/atau di air yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan melalui proses penetapan.

8. Teknik Analisis

Data yang terkumpul berupa data primer dan data sekunder kemudian akan dianalisis secara kualitatif yaitu teknis analisis data yang mengedepankan kualitas informasi objek yang diteliti.¹²

¹⁰ Tim Revisi Pedoman Penulisan Skripsi, *Pedoman Penulisan Skripsi Revisi Tahun 2021*, (Jambi : Yayasan Pendidikan Jambi Universitas Batanghari Fakultas Hukum, 2021), hlm 44.

¹¹ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm 158.

¹² Sudirman, dkk, *Metodelogi Penelitian Kuantitatif*, (Yogyakarta : Magnum Pustaka Utama, 2020), hlm 11.

HASIL

Bentuk Ganti Rugi Tanah Hak Milik dan Tanam Tumbuh dalam Pengadaan Tanah Lahan Pengembangan Cagar Budaya di Muaro Jambi

Ganti rugi secara umum merupakan cara pemenuhan atau dengan kata lain kompensasi hak oleh pengadilan yang diberikan kepada pihak yang menderita kerugian atas perbuatan berupa kelalaian atau kesalahan dari pihak lain sehingga menyebabkan kerugian. R. Setiawan kemudian mendefinisikan ganti rugi merupakan kerugian nyata yang terjadi karena wanprestasi. Adapun besarnya kerugian ditentukan dengan membandingkan keadaan kekayaan setelah wanprestasi dengan keadaan jika sekiranya tidak terjadi wanprestasi.¹³

Dikaitkan dengan ganti rugi dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum, pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum mendefinisikan ganti rugi sebagai “penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”. Selanjutnya dalam pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 Jo. peraturan pemerintah nomor 39 tahun 2023 merinci ganti rugi sebagai “ganti rugi adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, penggantian dan/ atau penggunaan barang dalam proses pengadaan tanah”.

Ganti rugi dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus mengedepankan prinsip keadilan yang berarti ganti rugi tersebut tidak dimaksudkan untuk memperkaya seseorang atau memiskinkan seseorang dari keadaan semula melainkan ganti rugi yang dimaksud ialah ganti rugi yang wajar dan layak yang artinya besaran ganti kerugian haruslah memadai untuk memperoleh tanah dan/atau bangunan dan tanaman di tempat lain.¹⁴

Ganti rugi harus diberikan kepada setiap orang yang memiliki hak atas tanah tersebut seperti pemegang hak atas tanah, orang yang memiliki bangunan dan/atau orang yang memiliki benda-benda yang melekat pada tanah sebagaimana asas *nemo plus iuris*. Selain asas tersebut, prinsip dasar yang harus dipedomani dalam pemberian ganti rugi antara lain ialah harga yang layak, doktrin fasilitas pengganti berupa tanah pengganti dan prinsip keadilan. Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 bahkan mengklasifikasikan pemberian ganti kerugian sebagai salah tahapan pelaksanaan pengadaan tanah yaitu sebagai berikut :

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
- b. Penilaian ganti kerugian;
- c. Musyawarah penetapan ganti kerugian;
- d. Pemberian ganti kerugian; dan
- e. Pelepasan tanah Instansi.

Beranjak dari hal tersebut, dalam pengadaan tanah ada dikenal tahapan penilaian ganti kerugian hingga pemberian ganti kerugian. Tahapan penilaian ganti kerugian dilakukan oleh penilai pertanahan yang menurut Pasal 1 angka (13) Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 jo. Peraturan Pemerintah No. 39 Tahun 2023 didefinisikan “Penilai Pertanahan yang selanjutnya disebut Penilai adalah Penilai Publik yang telah mendapat lisensi dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian/pertanahan dan tata ruang untuk menghitung nilai objek kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya.”

Penilai pertanahan yang dimaksud memiliki kewajiban untuk melakukan penilaian terhadap objek tanah yang merupakan objek pengadaan dan penilaian tersebut akan menjadi dasar pengenaan ganti kerugian atas tanah. Pasal 33 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 merumuskan bahwasanya penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh Penilai tersebut dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- a. Tanah;
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. Bangunan;
- d. Tanaman;
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau f
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai.

¹³ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Binacipta, 1977), hlm 17.

¹⁴ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan umum Dalam Pengadaan tanah Untuk pembangunan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), hlm 265.

Beranjak dari uraian di atas dan dikaitkan dengan hasil wawancara dengan Ahmad Alkausar S.E selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi : “Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi bersama dengan instansi-instansi terkait lainnya melakukan pengadaan tanah untuk Pembangunan Situs Cagar Budaya, Kampus Merdeka dan Lahan Pengembangan Kawasan Cagar Budaya Muarojambi, yang mana berdasarkan Penetapan Lokasi yang telah ditetapkan oleh Gubernur Jambi melingkupi wilayah Desa Danau Lamo dan Desa Muara Jambi. Wilayah yang ditetapkan Penetapan Lokasi tersebut ada yang dikuasai dan diusahai oleh masyarakat sekitar.....Dasar penguasaan ini pun bermacam-macam ada yang Sertifikat Hak Milik, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, Surat Keterangan Jual Beli, pada tanah tersebut juga kadang dimanfaatkan oleh masyarakat dengan menanam tanaman dan tumbuhan seperti duku, kelapa sawit dan sebagainya..... Jadi sebagaimana tujuan dari pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, atas tanah dan juga tanam tumbuh masyarakat tersebut harus dilakukan ganti rugi”.¹⁵

Berdasarkan dari uraian di atas, maka diperoleh suatu kesimpulan bahwasanya selain dari tanah milik masyarakat, terhadap tanaman dan tumbuhan yang ditanam oleh masyarakat juga wajib dilakukan ganti rugi. Sebagaimana ketentuan Pasal 36 Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana diubah dalam Undang-Undang Cipta Kerja, bentuk ganti kerugian dapat berupa :

- a. Uang;
- b. Tanah pengganti;
- c. Pemukiman kembali;
- d. Kepemilikan saham atau;
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.”

Terkait dengan bentuk ganti rugi dalam pengadaan tanah lahan pengembangan Cagar Budaya Nasional Kabupaten Muaro Jambi, baik tanah hak milik ataupun tanaman dan tumbuhan masyarakat, Ahmad Alkausar S.E selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi mengutarakan bahwa “Untuk besaran ganti rugi yang akan diberikan kepada masyarakat, pemerintah pusat dan pemerintah provinsi Jambi ada menyiapkan anggaran. Bentuk ganti rugi yang dipilih ialah pemberian uang kepada masyarakat. Untuk tanah kami mengikuti aturan perundang-undangan ialah dengan penilaian dari penilai. Sedangkan untuk Ganti Rugi Tanam Tumbuh masyarakat kami berlandaskan atas Keputusan Bupati Muaro Jambi Nomor : 757/Kep.Bup/Adm.PUM/2012 tentang Penetapan Harga Dasar Ganti Rugi Tanaman Tumbuh dan Bangunan untuk Keperluan Umum. Dalam aturan tersebut ditetapkan ada harga dasar yang diperhitungkan dengan memperhatikan usia dari tanaman tumbuh tersebut”.¹⁶

Berdasarkan hal tersebut, maka untuk pengadaan tanah lahan pengembangan Cagar Budaya Nasional Kabupaten Muaro Jambi, baik untuk tanah milik maupun tanam tumbuh yang ada di atasnya dilakukan dengan pemberian uang kepada masyarakat. Untuk tanam tumbuh mengacu pada Keputusan Bupati Muaro Jambi Nomor: 757/Kep.Bup/Adm.PUM/ 2012 tentang Penetapan Harga Dasar Ganti Rugi Tanaman Tumbuh dan Bangunan untuk Keperluan Umum yang pada pokoknya menetapkan harga dasar untuk tanaman dan tumbuhan yang didasarkan oleh usia daripada tanaman dan tumbuhan tersebut.

Kendala yang dihadapi dalam proses ganti rugi terhadap Tanah Hak Milik dan Tanam Tumbuh Pengadaan Tanah Pengembangan Cagar Budaya di Muaro Jambi

Pemberian ganti rugi harus tunduk pada prosedur hukum yang diatur dalam hukum positif yaitu undang-undang berikut dengan peraturan pelaksanaannya. Adapun salah satu hal paling krusial sebelum pemberian ganti kerugian ialah tahapan inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana ketentuan dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 sebagaimana diubah dalam Undang-Undang Cipta Kerja. Adapun tahapan tersebut meliputi :

1. Pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan

¹⁵ Hasil Wawancara dengan Ahmad Alkausar S.E selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

¹⁶ *Ibid.*

2. Pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

*Junaidi S.H selaku Ketua Satgas Fisik pengadaan tanah lahan pengembangan Cagar Budaya Nasional Kabupaten Muaro Jambi menguraikan mengenai kendala dalam proses inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagai berikut : “Setelah melakukan tahapan inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dalam pengadaan tanah lahan pengembangan Cagar Budaya Nasional Kabupaten Muaro Jambi, Satuan Tugas akan melakukan pengumuman terhadap hasil inventarisasi tersebut... dan dari hasil tersebut, pasti ada sanggahan dari masyarakat terhadap hasil yang telah diperoleh, misalnya saja untuk di daerah Desa Danau Lamo Kecamatan Maro Sebo, banyak masyarakat yang mengajukan sanggahan dengan alasan yang berbeda-beda, mulai dari ukuran tanah tidak akurat dan tidak sesuai dengan alas haknya, sampai sanggahan terhadap usia dan umur dari tanaman tumbuh. Namun yang paling banyak sanggahan terhadap umur dan jumlah dari tanaman tumbuh”.*¹⁷

Dikutip dari hasil wawancara dengan Junaidi S.H selaku Ketua Satgas Fisik dapat diperoleh suatu kesimpulan bahwasanya kendala yang dihadapi dalam proses ganti rugi pengadaan tanah lahan pengembangan Cagar Budaya Nasional Kabupaten Muaro Jambi sebagai berikut:¹⁸

1. Kendala dari Segi Aturan

Hal ini mengenai tanah sisa masyarakat yang tidak dilakukan pengadaan tanah atau tidak termasuk lokasi Penetapan Lokasi. Berdasarkan Surat Edaran Direktur Jendral Pengadaan tanah Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 3061/27.2-600/2018 menyatakan sebagai berikut “Untuk tanah sisa di bawah 100 m² dan tidak dapat dipergunakan lagi dapat langsung diberikan ganti rugi” sedangkan “untuk tanah diatas 100 m² dan tidak diberi akses jalan untuk dapat dirapatkan kembali oleh panitia pengadaan tanah”.

Hal ini dapat menimbulkan kecemburuan bagi masyarakat karena untuk pengadaan tanah cagar budaya nasional (candi Muaro Jambi) banyak yang memiliki tanah sisa diatas 100 m².

2. Kendala dalam hal Koordinasi

Badan Pertanahan Nasional atau dalam hal ini Kantor Pertanahan Muaro Jambi berperan sebaagi ketua dari tim pengadaan tanah yang mana turut berkoordinasi dan terlibat dengan beberapa instansi yaitu Dinas Pekerjaan Umum, Dinas Perkebunan, Dinas Perumahan dan Permukiman, Dinas Pertanian, dan pihak– pihak Aparat Hukum. Hal ini menyebabkan kami selaku Badan Pertanahan Nasional tidak leluasa dalam mengambil keputusan, segala sesuatu harus berdasarkan rapat tim dan menimbulkan keterlambatan dalam pengambilan keputusan.

3. Kendala dikarenakan adanya Sanggahan dari Masyarakat terkait dengan Objek Pengadaan Tanah

Sanggahan tersebut berupa :

- a. Sanggahan terhadap perbedaan luas antara alas hak masyarakat (*sporadik*) dengan hasil pengukuran oleh tim Satgas A (tim fisik).
- b. Sanggahan terhadap tanam tumbuh antara penghitungan masyarakat dengan tim pengadaan.
- c. Sanggahan terhadap perbedaan kepemilikan dilapangan dan di data yuridis Kantor Pertanahan disebabkan sertifikat yang dimiliki belum dibalik nama.
- d. Sanggahan terhadap perbedaan kepemilikan dilapangan dan di Surat Kepemilikan disebabkan Masih dalam Harta Bersama (warisan).
- e. Sanggahan terhadap perbedaan kepemilikan dikarenakan tumpang tindih Surat Kepemilikan maupun fisik dilapangannya.

Upaya Pemerintah dalam mengatasi Kendala yang timbul dalam proses ganti rugi terhadap Tanah Hak Milik dan Tanam Tumbuh Pengadaan Tanah Pengembangan Cagar Budaya di Muaro Jambi

Kendala dalam proses ganti rugi tanah hak milik dan tanam tumbuh pengadaan tanah pengembangan Cagar Budaya di Muaro Jambi sebagaimana tertuang di atas tentu saja harus diatasi secepatnya agar tidak menghambat jalannya pengadaan tanah. Junaidi S.H selaku Ketua Satgas Fisik mengutarakan mengenai upaya pemerintah dalam mengatasi kendala yang timbul dalam penyelesaian

¹⁷ Hasil Wawancara dengan oleh Junaidi S.H selaku Ketua Satgas Fisik.

¹⁸ *Ibid.*

ganti rugi pengadaan tanah lahan pengembangan Cagar Budaya Nasional Kabupaten Muaro Jambi khususnya mengenai sanggahan dari masyarakat sebagai berikut:¹⁹

1. Terhadap perbedaan luas antara alas hak masyarakat dan dengan hasil pengukuran oleh tim Satgas A (tim fisik), upaya yang akan kami lakukan ialah dengan melakukan pengecekan ulang ke lapangan, dengan berita acara yang mana pemilik tanah menerima hasil terakhir pengukuran.
2. Terhadap perbedaan penghitungan tanam tumbuh milik masyarakat dan tim pengadaan tanah, masyarakat terkadang masih belum dapat membedakan jenis tanaman yang dapat diganti rugikan yang merujuk pada Peraturan Bupati Muaro Jambi No.757/Kep.Bup/Adm.PUM/2012 tentang Penetapan Harga Dasar Ganti Rugi Tanaman Tumbuh Dan Bangunan Untuk Keperluan Umum, oleh karena itu kami mengupayakan penghitungan ulang dan sosialisasi terhadap tumbuhan yang dapat diganti dan yang tidak dapat diganti.
3. Terhadap perbedaan kepemilikan yang ada di lapangan dan yang tertuang dalam data yuridis Kantor Pertanahan disebabkan karena alas hak berupa sertifikat yang dimiliki belum dibalik nama. Sertifikat merupakan alas hak tertinggi dan merupakan suatu produk hukum maka kepemilikan yang tertera itu yang dianggap sah, kami akan menyarankan kepada masyarakat membuat Akta Jual Beli (AJB) dari Notaris setempat sehingga didapat kepastian hukum bahwasanya atas tanah tersebut memang telah dilakukan jual beli namun belum dibaliknamakan.
4. Terhadap perbedaan kepemilikan dilapangan dan di Surat Kepemilikan disebabkan Masih dalam Harta Bersama (warisan). Kami akan menyarankan dibuatnya Surat Pembagian Waris yang sah, yang diketahui oleh pemerintah desa dan kecamatan setempat.
5. Terhadap perbedaan kepemilikan dikarenakan tumpang tindih Surat Kepemilikan maupun fisik dilapangannya, untuk hal ini akan diadakan mediasi dan musyawarah antar para pihak di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

Terkait dengan upaya pemerintah, dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dalam mengatasi kendala yang hadir dalam penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah lahan pengembangan Cagar Budaya Nasional Kabupaten Muaro Jambi, Ahmad Alkausar S.E selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi menerangkan sebagai berikut : “Kami akan melakukan upaya sebagaimana yang diatur dalam aturan, namun tidak semua masalah yang ada dilapangan diatur dalam undang-undang maupun aturan pelaksanaannya, untuk hal itu kami akan selalu mendahulukan mediasi, musyawarah, dan sosialisasi kepada masyarakat. Apabila tidak dapat dicapai kata sepakat, maka kami akan melimpahkan permasalahan tersebut kepada pengadilan sebagai pihak ketiga atau biasa disebut dengan “konsiliasi” akan tetapi sangat disarankan untuk tidak menempuh jalur ini.. selanjutnya terhadap masyarakat yang tidak menerima hasil penetapan ganti rugi yang telah ditetapkan, kami akan bertindak sesuai dengan undang-undang yaitu melakukan *consignatie* di Pengadilan Negeri setempat..Jadi proses pengadaan tanah tetap berjalan sebagaimana mestinya”²⁰

Maka upaya yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini Tim Pengadaan Tanah lahan pengembangan Cagar Budaya Nasional Kabupaten Muaro Jambi dalam mengatasi kendala ialah:

1. Dengan menawarkan dilakukannya pengukuran ulang, mediasi, musyawarah, sosialisasi terhadap Peraturan Bupati dan memberikan solusi atas kendala yang dihadapi masyarakat.
2. Konsiliasi di Pengadilan Negeri setempat apabila tidak terjadi kata sepakat atas poin 1.
3. Penitipan Ganti Rugi (*consignatie*) di Pengadilan Negeri setempat apabila masyarakat tidak menerima penetapan ganti rugi yang telah dilakukan sebagaimana amanat Pasal 42 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 jo. Perpu No. 2 Tahun 2022 yang telah disahkan oleh UU No. 6 Tahun 2023.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang terurai di atas, maka dapat dipetik suatu Kesimpulan bahwasanya :

1. Bentuk ganti rugi untuk pengadaan tanah lahan pengembangan Cagar Budaya Nasional Kabupaten Muaro Jambi, baik untuk tanah milik maupun tanam tumbuh yang ada di atasnya dilakukan dengan pemberian uang kepada masyarakat. Untuk tanam tumbuh mengacu pada Keputusan

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Hasil Wawancara dengan Ahmad Alkausar S.E selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

Bupati Muaro Jambi Nomor : 757/Kep.Bup/Adm.PUM/2012 tentang Penetapan Harga Dasar Ganti Rugi Tanaman Tumbuh dan Bangunan untuk Keperluan Umum yang pada pokoknya menetapkan harga dasar untuk tanaman dan tumbuhan yang didasarkan oleh usia daripada tanaman dan tumbuhan tersebut.

2. Kendala yang dihadapi dalam pengadaan tanah lahan Pengembangan Cagar Budaya Nasional Kabupaten Muaro Jambi ialah berupa kendala dari segi aturan (berkenaan dengan tanah sisa masyarakat), kendala dalam hal koordinasi (banyak dinas dan instansi yang terlibat) serta kendala dikarenakan adanya sanggahan dari masyarakat terkait dengan objek pengadaan tanah.
3. Upaya untuk mengatasi kendala tersebut ialah dengan :
 - a. Menawarkan pengukuran ulang, mediasi, musyawarah, sosialisasi terhadap Peraturan Bupati dan memberikan solusi atas kendala yang dihadapi masyarakat.
 - b. Konsiliasi di Pengadilan Negeri setempat apabila tidak terjadi kata sepakat atas poin 1.
 - c. Penitipan Ganti Rugi (*consignatie*) di Pengadilan Negeri setempat apabila masyarakat tidak menerima penetapan ganti rugi yang telah dilakukan sebagaimana amanat Pasal 42 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 jo. Perpu No. 2 Tahun 2022 yang telah disahkan oleh UU No. 6 Tahun 2023.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Hariss, Abdul. *Hukum Agraria*. Jambi : Salim, 2022.
- Jonaedi dan Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Jakarta : Prenadamedia Group, 2018.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abdul Rahim Lubis. *Pencabutan Hak, Pembebasan dan Pengadaan Tanah*. Bandung : CV. Mandar Maju, 2022.
- Nasution, Bahder Johan. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung : Mandar Maju, 2008.
- Parlindungan, AP. *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*. CV. Mandar Maju : Jakarta. 1993.
- Pramukti, Anger Sigit dan Erdha Widayanto. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*. Jakarta : Pustaka Yustisia, 2015.
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung : Binacipta, 1977.
- Sudirman, dkk, *Metodelogi Penelitian Kuantitatif*, Yogyakarta : Magnum Pustaka Utama, 2020.
- Sutedi, Adrian. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta : Sinar Grafika, 2006.
- Tim Revisi Pedoman Penulisan Skripsi, *Pedoman Penulisan Skripsi Revisi Tahun 2021*, Yayasan Pendidikan Jambi Universitas Batanghari Fakultas Hukum, Jambi, 2021.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan demi Kepentingan Umum.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 jo. Perpu No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja
- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 jo. Peraturan Pemerintah No. 39 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Keputusan Bupati Muaro Jambi Nomor : 757/Kep.Bup/Adm.PUM/2012 tentang Penetapan Harga Dasar Ganti Rugi Tanaman Tumbuh dan Bangunan untuk Keperluan Umum.

Website

- <https://jambi.antaranews.com/berita/549300/pemprov-bayar-rp800-miliar-bebaskan-lahan-candi-muaro-jambi>.
- <https://kumparan.com/jambikita/pengembangan-candi-muara-jambi-lahan-seluas-25-hektare-akan-dibebaskan-1xgoGRGleYw/full>.
- <https://pu.go.id/berita/kurangi-risiko-banjir-kawasan-cagar-budaya-muaro-jambi-kementerian-pupr-normalisasi-kanal-purba-sungai-batanghari>.
- <https://www.kemenkopmk.go.id/tak-kalah-dengan-borobudur-candi-muaro-jambi-siap-direvitalisasi>.