

REGULASI PEMERINTAH DAN PRAKTIK PENGADAAN TANAH OLEH PIHAK SWASTA UNTUK PEMBANGUNAN YANG BERORIENTASI PROFIT

Riswanto, Endra Wijaya, Thomas Arsil

Fakultas Hukum Universitas Pancasila, Jakarta, Indonesia
endra.wijaya333@yahoo.co.id

Abstrak

Pihak swasta dan pemerintah sama-sama memiliki peran yang penting dalam pembangunan. Peran pihak swasta tersebut sering memerlukan tersedianya lahan berupa tanah untuk kegiatan bisnis, dan tanah untuk pihak swasta itu bisa diadakan melalui mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan yang bersifat komersial. Tujuan dari penelitian ini yaitu membahas mengenai pengadaan tanah oleh pihak swasta, yang dalam hal ini ialah PT. Puri Metropolitan, yang mana subjek hukumnya tersebut merupakan perusahaan yang berorientasi profit. Dalam kajian ini, pengadaan tanah dicermati aspek norma yuridisnya yang diwujudkan dalam berbagai macam regulasi pemerintah, serta dicermati juga bagaimana norma-norma yuridis tersebut dalam tataran praktiknya di lapangan. Metode kajian yang digunakan adalah metode yuridis empiris. Kajian ini menyimpulkan bahwa aktivitas pengadaan tanah yang dilakukan oleh pihak swasta, yaitu PT. Puri Metropolitan, secara umum telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu yang dimulai dari tahap pengajuan permohonan Izin Lokasi sampai ke tahap pembebasan tanah serta permohonan hak. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa setidaknya ada 2 (dua) macam bentuk prosedur atau tata cara yang ditempuh oleh PT. Puri Metropolitan untuk melaksanakan pengadaan tanah untuk pembangunan bisnis agrowisata di Desa Sukamaju Kecamatan Sukalarang dan Desa Margaluyu, Desa Selaawi serta Desa Langensari Kecamatan Sukaraja Kabupaten Sukabumi, yaitu: pertama, prosedur berupa serangkaian tindakan atau perbuatan hukum untuk mengalihkan hak atas tanah; dan kedua, tindakan lainnya yang diperlukan untuk penuntasan proses pengadaan tanah. Namun demikian, dalam praktiknya, proses pengadaan tanah yang dilakukan masih menghadapi beberapa kendala, seperti hambatan terkait waktu, adanya makelar tanah, dan persoalan tawar-menawar harga tanah.

Kata kunci: Badan Hukum Privat, Hak atas Tanah, Pengadaan Tanah

Abstract

The private sector and the government have important role in development. The role of the private party often requires the availability of land for business activities, and such land for the private party can be procured through a land acquisition mechanism for commercial development purposes. The aims of this research is to discuss land acquisition by the private sector, which in this case is PT. Puri Metropolitan, whose legal subject is a profit-oriented company. In this study, the land acquisition is examined from the perspective of its legal norms that is embodied in various kinds of government regulations, as well as how those legal norms are practiced. The study uses empirical legal research method. This study concludes that the procedure for land acquisition carried out by the private sector, namely PT. Puri Metropolitan, in general, had already complied with the applicable laws and regulations, starting from the stage of submitting an application for a Location Permit to the final stage of land acquisition and the application for land rights. The results of this research indicate that there are at least 2 (two) types of procedures or procedures adopted by PT. Puri Metropolitan to carry out land acquisition for the development of agro-tourism businesses in Sukamaju Village, Sukalarang District and Margaluyu Village, Selaawi Village and Langensari Village, Sukaraja District, Sukabumi Regency, namely: first, procedures in the form of a series of legal actions or actions to transfer land rights; and secondly, other actions needed to complete the land acquisition process. However, in practice, the land acquisition process still faces several obstacles, such as time constraints, the presence of land brokers, and the problem of haggling over land prices.

Keywords: Land Acquisition, Land Rights, Private Legal Entity

I. PENDAHULUAN

Kegiatan pembangunan tidak hanya menjadi tanggung jawab pemerintah, akan tetapi juga dibutuhkan peran aktif dari berbagai pihak, termasuk perusahaan swasta maupun masyarakat. Namun demikian, pembangunan yang dilaksanakan tidak dapat dilepaskan dengan kebutuhan akan tanah sebagai wadah kegiatannya. Dalam praktiknya, perusahaan swasta yang melaksanakan pembangunan di segala bidang perlu berupaya sedemikian rupa agar aktivitas pembangunan yang dilakukannya dapat berjalan lancar karena tersedia lahan atau tanah yang memadai.

Sejalan dengan pembangunan yang dilaksanakan pemerintah maupun pihak swasta, ada aspek tujuan kesejahteraan masyarakat yang hendak dicapai, namun sekaligus dengan tetap memperhatikan keberlanjutan perlindungan lingkungan hidup. Dengan kata lain, suatu program dan implementasi pembangunan di dalamnya harus mengandung keseimbangan antara unsur kesejahteraan dan keseimbangan lingkungan hidup. Pembangunan yang seperti itulah yang dimaksud sebagai pembangunan yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan (Christmas & Aminah, 2019).

Dalam konteks Indonesia, mengenai pengaturan pengadaan atau perolehan tanah selain untuk kepentingan umum, khususnya bagi kepentingan badan hukum swasta, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak secara eksplisit mengaturnya. Tapi apabila diperhatikan dari beberapa pasal dalam UUPA, dapat ditemukan adanya pengaturan yang terkait dengan hal tersebut, yaitu pengaturan mengenai peralihan berbagai macam hak, misalnya Pasal 20 ayat (2) yang mengatur peralihan Hak Milik atas tanah; Pasal 28 ayat (3) yang mengatur peralihan Hak Guna Usaha; Pasal 35 ayat (3) yang mengatur peralihan Hak Guna Bangunan; dan Pasal 41, Pasal 42 serta Pasal 43 yang mengatur peralihan Hak Pakai.

Selanjutnya, pada tahun 2012, Pemerintah juga memberlakukan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dalam Pasal 1 angka 2-nya mendefinisikan pengadaan tanah sebagai kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menetapkan pula kesepakatan sebagai salah satu asas dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu bahwa proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama (Gozali, 2018).

Namun demikian, pengadaan tanah yang dilakukan oleh badan hukum privat yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan dan bukan diperuntukkan untuk kepentingan umum, tata cara perolehan tanahnya berbeda dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Tapi pengadaan tanah oleh badan hukum privat yang tujuannya untuk mendapatkan keuntungan tetaplah dilakukan dengan mempertimbangkan pengaturan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Hal ini dikarenakan belum adanya undang-undang yang khusus mengatur tentang pengadaan tanah untuk kepentingan entitas badan hukum swasta yang sifatnya mencari profit. Pengaturan pengadaan tanah lebih lanjut diatur melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, yang kemudian diganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Badan hukum swasta dalam kegiatan penanaman modal yang membutuhkan tanah untuk keperluan bisnisnya dilarang untuk melakukan pembelian, pembebasan hak dan lain-lain bentuk penguasaan tanah sebelum mengajukan permohonan Izin Lokasi untuk melakukan usahanya, dan permohonan Izin Lokasinya itu haruslah disetujui oleh pemerintah. Untuk itu, calon penanam modal yang memerlukan tanah, jika permohonannya mendapat persetujuan Izin Lokasi, maka perusahaan tersebut barulah dapat membebaskan tanah di lokasi yang dituju.

Sehubungan dengan paparan tersebut, kajian ini akan difokuskan pada pembahasan mengenai proses pengadaan tanah yang dilakukan oleh badan hukum swasta yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan, dengan contoh konkret pada praktik yang dilakukan oleh PT. Puri Metropolitan dalam membangun kawasan agrowisata yang ternyata dalam praktiknya tidaklah mudah karena menghadapi beberapa kendala.

Perihal pengadaan tanah untuk aktivitas pembangunan dalam sistem hukum di Indonesia, baik secara normatif maupun praktik, sudah dikaji oleh beberapa peneliti sebelumnya. Kajian secara yuridis normatif dari Endra Wijaya (2013) pernah mengungkapkan adanya pergeseran model perlindungan bagi

warga masyarakat yang terkena dampak kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam kajian tersebut dijelaskan bahwa dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum justru masyarakat diberikan peluang untuk bisa mempertahankan kepentingannya melalui pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara jika mereka dirugikan akibat adanya aktivitas pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, unsur kepentingan umum bukanlah menjadi sesuatu yang tidak bisa diganggu gugat seperti yang diatur sebelumnya dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dengan memperhatikan ketentuan Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, maka dapat dipahami bahwa suatu penetapan yang dikeluarkan oleh pihak pemerintah dalam konteks untuk kepentingan umum tetaplah dapat digugat oleh masyarakat (Wijaya, 2013).

Terdapat pula kajian dari H. Joni (2015) yang membahas mengenai pengadaan tanah untuk perkebunan kelapa sawit dalam perspektif lingkungan hidup. Kajian ini telah mengungkapkan bahwa terdapat beberapa hal yang penting untuk dicermati dalam proses pengadaan tanah bagi perkebunan kelapa sawit, antara lain yaitu: status tanah yang tersedia; tata cara perolehan tanah yang disediakan oleh sistem hukum tanah nasional; dan unsur entitas masyarakat adat beserta hak-hak atas tanah yang sudah melekat pada lahan tanah yang dipunyai oleh masyarakat adat tersebut.

Selain itu, ada juga kajian dari Rachmi Syarfina (2019) yang membahas problem bagaimana praktik pengadaan tanah, yang dalam hal ini diperuntukkan bagi proyek pembangunan perluasan landasan pacu Bandar Udara (Bandara) Kelas I Utama Sentani di Kabupaten Jayapura, Provinsi Papua. Praktik pengadaan tanah dimaksud dalam prosesnya justru dipengaruhi oleh unsur hukum adat masyarakat setempat. Jadi, dalam konteks *locus* penelitian tersebut, penerapan peraturan perundang-undangan atau hukum tertulis mengenai pengadaan tanah justru “terhalangi” oleh faktor hukum adat. Kajian ini tentunya menarik untuk dicermati karena di dalamnya digambarkan bagaimana interaksi antara hukum negara dengan hukum adat dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan.

Hadir pula kajian-kajian dari Dinata, Suwitra serta Sutama (2021), dan Putra, Budiarta serta Wijaya (2022) yang membahas perihal pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum di beberapa daerah di Provinsi Bali. Di dalam kedua kajian tersebut dipaparkan beberapa dinamika permasalahan yang terjadi dalam rangkaian proses pengadaan tanah untuk pembangunan, seperti problem mengenai dana pembangunan, ganti rugi dan juga kondisi geografis setempat.

Dibandingkan dengan beberapa kajian tersebut, tentu saja kajian dari peneliti kali ini memiliki perbedaan-perbedaan, misalnya saja dari sudut subjek hukum atau pihak yang melakukan pengadaan tanah. Kajian-kajian terdahulu yang sudah dipaparkan secara ringkas itu, subjek hukum yang melakukan proses pengadaan tanah ialah pihak entitas hukum publik, yaitu pemerintah, sedangkan kajian kali ini, fokusnya ialah subjek hukum privat, khususnya yang berwujud perusahaan swasta yang berorientasi profit. Begitu pun perihal pengadaan tanahnya, yang mana pada beberapa kajian terdahulu tersebut poin pengadaan tanahnya masih dilihat dalam perspektifnya sebagai sekumpulan norma atau pedoman yang bersifat mengatur, sedangkan kajian peneliti kali ini justru melihat pengadaan tanah dari perspektif bagaimana norma-norma pengaturan pengadaan tanah itu dipraktikkan secara nyata beserta dengan segala dinamikanya. Tujuan dari penelitian ini yaitu membahas mengenai pengadaan tanah oleh pihak swasta, yang dalam hal ini ialah PT. Puri Metropolitan, yang mana subjek hukumnya tersebut merupakan perusahaan yang berorientasi profit.

II. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam kajian ini ialah metode penelitian yuridis empiris. Dalam konteks kajian ini, norma hukum, khususnya yang mengenai pengadaan tanah, dianalisis secara kualitatif bagaimana penerapannya di lapangan. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan sekunder. Data primer tersebut diperoleh secara langsung dari lapangan melalui pengamatan dan keterlibatan peneliti dalam proses pengadaan tanah yang menjadi objek kajian. Kemudian, data sekunder yang digunakan dalam kajian ini berwujud beberapa bahan hukum, yaitu: bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan yang relevan, baik pada level pusat maupun daerah; sedangkan bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dan lain sebagainya yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas.

Dalam kajian ini, peneliti melakukan pembatasan dalam pembahasan masalah, yaitu dengan menitikberatkan perhatian hanya pada proses pengadaan tanah untuk pembangunan agrowisata oleh PT. Puri Metropolitan, dengan mengambil lokasi penelitian di Desa Sukamaju Kecamatan Sukalarang, dan di Desa Margaluyu, Desa Langensari serta Desa Selaawi Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah, menurut Maria S.W. Sumardjono (2008), merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum, yang pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Kemudian, pengadaan tanah, menurut Boedi Harsono (2008), merupakan perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan, dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya, melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukannya.

Perihal permasalahan pengadaan tanah, undang-undang yang mengatur mengenai hal tersebut ialah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang kemudian direvisi melalui Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja. Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Secara garis besar, dikenal 2 (dua) macam pengadaan tanah, yaitu pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum, dan pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial. Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta adalah kepentingan yang diperuntukkan memperoleh keuntungan semata, sehingga peruntukan dan kemanfaatannya hanya dinikmati oleh pihak-pihak tertentu bukan masyarakat luas. Sebagai contohnya untuk hal itu ialah pengadaan tanah untuk perumahan, kawasan industri, pariwisata, lapangan golf dan peruntukan lainnya yang bertujuan untuk hanya memperoleh keuntungan. Jadi, tidak semua orang bisa memperoleh manfaat dari pembangunan tersebut, melainkan hanya orang-orang yang berkepentingan saja (Rohaedi, Insan & Zumaro, 2019).

Tanah-tanah yang tersedia untuk pembangunan perumahan oleh pihak badan hukum swasta pada umumnya adalah tanah-tanah yang telah dimiliki atau dikuasai oleh perorangan, perusahaan atau pemerintah daerah. Setelah mendapatkan rencana tanah yang akan dijadikan pembangunan perumahan, maka badan hukum swasta akan bermusyawarah dengan pemilik tanah untuk mendapatkan tanah tersebut. Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta ini dilakukan secara langsung antara pemilik tanah dan badan hukum swasta yang membutuhkan tanah sesuai kesepakatan bersama (Santoso, 2010).

Terkait pengadaan tanah bagi keperluan perusahaan diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal. Berdasarkan Pasal 2 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 diatur bahwa perolehan tanah oleh perusahaan hanya boleh dilaksanakan di areal yang ditetapkan di dalam Izin Lokasi, dan kemudian perolehan tanah tersebut dilaksanakan secara langsung antara perusahaan dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah atas dasar kesepakatan. Dengan pengaturan seperti itu, maka dapat dipahami bahwa untuk proses pengadaan tanah yang dilakukan oleh badan hukum yang tujuannya untuk profit mensyaratkan terlebih dahulu perusahaan yang akan menggunakan tanah harus sudah memperoleh Izin Lokasi. Kemudian juga dalam hal peralihan hak, maka prosesnya harus didasarkan pada mekanisme negosiasi melalui musyawarah yang mencapai kata sepakat antara pihak perusahaan dan pemilik atau pemegang hak atas tanah.

Proses tersebut di atas mencerminkan adanya upaya untuk menyeimbangkan 2 (dua) hal sekaligus, yaitu bagaimana kepentingan entitas bisnis harus bisa sejalan dengan kepentingan individu-individu, atau bahkan kepentingan sosial, dari para pemilik atau pemegang hak atas suatu lahan tanah. Pranata hukum pengadaan tanah memang akan lebih tuah dipahami bila tetap berpegang pada konsepsi hukum tanah nasional. Konsepsi hukum tanah nasional diambil dari hukum adat, yakni berupa konsepsi

yang komunalistik religius yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, namun sekaligus mengandung unsur kebersamaan (Harsono, 2008).

Menurut Maria S.W. Sumardjono (2008), dalam kegiatan pengadaan tanah, akan saling berkaitan antara 2 (dua) kepentingan, yakni kepentingan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Karena tanah sebagai kebutuhan dasar manusia merupakan perwujudan hak ekonomi, sosial dan budaya, maka pengadaan tanah harus dilakukan melalui suatu proses yang menjamin tidak adanya pemaksaan kehendak satu pihak terhadap pihak lain. Di samping itu, mengingat bahwa masyarakat harus merelakan tanahnya untuk kegiatan pembangunan, maka harus dijamin juga bahwa kesejahteraan sosial ekonominya tidak akan menjadi lebih buruk dari keadaan semula, paling tidak harus setara dengan keadaan sebelum tanahnya digunakan oleh pihak lain. Oleh karena itu, pengadaan tanah harus pula dilakukan berlandaskan pada asas-asas kemanusiaan, kesepakatan, kemanfaatan, keadilan, kepastian, keterbukaan, keikutsertaan atau partisipasi, kesetaraan, kesejahteraan, dan keberlanjutan. Asas-asas itu, selain dikemukakan oleh pakar seperti Maria S.W. Sumardjono (2008), juga sudah dimuat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

3.2 Pengaturan dan Prosedur Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Swasta

Tata cara mengenai peralihan hak atas tanah sudah diatur dalam berbagai peraturan, baik itu peraturan tertulis, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, maupun peraturan tidak tertulis yang terdapat dalam hukum adat.

Peraturan-peraturan tersebut menjadi dasar dalam pelaksanaan peralihan hak dari satu pihak kepada pihak yang lain. Adapun tata cara peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 diatur dalam ketentuan Pasal 26 yang pada intinya menyebutkan bahwa peralihan hak milik dapat terjadi karena jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud dalam hak milik. Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, tukar-menukar, penyertaan modal, hibah, dan pewarisan.

Berkaitan dengan perolehan tanah untuk kepentingan badan usaha swasta, perlu ada aturan atau mekanisme perolehannya, karena jika tidak diatur, maka akan menyalahi apa yang diamanatkan oleh undang-undang. Tata cara perolehan tanah bagi perusahaan swasta dimulai dengan mengajukan permohonan Izin Lokasi kepada pemerintah daerah setempat. Namun demikian, pada kenyataannya sering terjadi sebelum sampai kepada pengajuan permohonan Izin Lokasi, proses perolehan tanah sudah dilaksanakan dengan mengadakan pendekatan-pendekatan, negosiasi sampai kepada pemberian ganti rugi dengan membuat perjanjian yang dilakukan secara langsung oleh pihak perusahaan dengan pemilik tanah di lokasi sebagaimana yang akan diajukan dalam Izin Lokasi. Perjanjian dimaksud berupa kesepakatan tentang harga, pembayaran serta tindak lanjut dari proses kepemilikan tanah agar dapat dimiliki oleh perusahaan yang dituangkan dalam akta Notaris atau surat di bawah tangan atau berupa kuitansi jika telah dilakukan pembayaran sebagian atau seluruhnya.

Jadi dengan demikian, dapat dikatakan bahwa prosedur atau mekanisme perolehan tanah untuk kepentingan badan hukum swasta harus diikuti sesuai dengan tata peraturan perundangan. Sesuai dengan prosedur dan mekanisme yang ada, maka tanah yang digunakan sebagai tempat usaha bagi perusahaan dapat dimiliki atau diperoleh sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Guna menunjang investasi, regulasi yang dikeluarkan idealnya harus dapat memberikan keleluasaan, khususnya bagi pihak swasta.

Berdasarkan Pasal 3 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994, perolehan tanah dalam rangka pelaksanaan Izin Lokasi dapat dilakukan melalui cara pemindahan hak atas tanah atau melalui penyerahan atau pelepasan hak atas tanah yang diikuti dengan pemberian hak.

Perolehan tanah melalui pemindahan hak dilakukan apabila tanah yang bersangkutan sudah dipunyai dengan hak atas tanah yang sama jenisnya dengan hak atas tanah yang dilakukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya, dengan ketentuan bahwa apabila perusahaan-perusahaan yang bersangkutan menghendaki, hak atas tanah tersebut dapat juga dilepaskan untuk kemudian dimohon hak sesuai ketentuan yang berlaku.

Perolehan tanah melalui penyerahan atau pelepasan hak dilakukan apabila tanah yang diperlukan dipunyai dengan Hak Milik atau hak lain yang tidak sesuai dengan jenis hak yang diperlukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya, dengan ketentuan bahwa jika yang diperlukan adalah tanah dengan Hak Guna Bangunan, maka apabila perusahaan yang bersangkutan menghendaki, perolehan tanahnya dapat dilakukan melalui pemindahan hak dengan mengubah hak atas tanah tersebut menjadi Hak Guna Bangunan. Jika perolehan tanah dilakukan dengan pemindahan hak dengan terlebih dahulu mengubah hak yang bersangkutan menjadi Hak Guna Bangunan, maka untuk kepentingan para pihak, sebelum pembuatan akta jual beli Hak Guna Bangunan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dapat dilakukan penguasaan tanah dengan membayar harga yang disepakati.

Menurut Irene Eka Sihombing (2022), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyediakan 3 (tiga) jenis hak atas tanah yang dapat digunakan dalam kegiatan bisnis atau usaha, adapun ketiga jenis hak atas tanah yang dimaksud adalah: Hak Guna Usaha untuk kegiatan bisnis bidang pertanian dalam arti luas, misalnya perkebunan, peternakan, tambak serta perikanan; Hak Guna Bangunan; dan Hak Pakai untuk kegiatan bisnis di bidang nonpertanian, seperti mengembangkan suatu kawasan perumahan dan permukiman, perkantoran, pertokoan, ataupun yang sekarang marak di kota besar seperti Jakarta, yaitu membangun dan mengembangkan suatu kawasan *mix-used*, misalnya perkantoran, pertokoan, apartemen dalam satu kawasan.

3.3 Permohonan dan Pemberian Izin Lokasi

Izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal, yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modal. Izin Lokasi sangat erat hubungannya dengan pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan (Santoso, 2010; Joni, 2015).

Pengadaan tanah harus dilakukan dengan memperhatikan keadaan masyarakat pada umumnya, oleh sebab itu jika ada suatu kegiatan yang membutuhkan suatu tanah atau lokasi, maka tanah itu harus dibebaskan dari segala macam hak atas tanah dan dimohonkan kembali hak yang sesuai dengan maksud dari perusahaan tersebut. Perusahaan yang membutuhkan lahan harus memperoleh izin terlebih dahulu sebelum pembangunan dilakukan atau yang disebut sebagai Izin Lokasi.

Jadi perolehan tanahnya harus didahului dengan adanya permohonan Izin Lokasi, yaitu izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah sesuai dengan tata ruang wilayah, yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak. Sesuai dengan Pasal 6 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi diatur bahwa Izin Lokasi diberikan berdasarkan pertimbangan mengenai aspek penguasaan tanah dan teknis tata guna tanah yang meliputi keadaan hak serta penguasaan tanah yang bersangkutan, penilaian fisik wilayah, penggunaan tanah, serta kemampuan tanah. Kemudian, surat keputusan pemberian Izin Lokasi ditandatangani oleh Bupati/Walikota atau, untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta setelah diadakan rapat koordinasi antarinstansi terkait, yang dipimpin oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, atau oleh pejabat yang ditunjuk secara tetap olehnya.

Sehubungan dengan rapat koordinasi tersebut, pada Pasal 6 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 ditegaskan pula pentingnya aspirasi masyarakat untuk didengar serta dicermati dalam rangkaian proses penerbitan Izin Lokasi. Diatur dalam ketentuan pasal tersebut bahwa rapat koordinasi dalam rangka proses penerbitan Izin Lokasi disertai dengan konsultasi dengan masyarakat pemegang hak atas tanah dalam lokasi yang dimohon (Joni, 2015). Konsultasi dengan masyarakat itu meliputi 4 (empat) aspek penting sebagai berikut:

- a. Penyebarluasan informasi mengenai rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan, ruang lingkup dampaknya dan rencana perolehan tanah serta penyelesaian masalah yang berkenaan dengan perolehan tanah tersebut.
- b. Pemberian kesempatan kepada pemegang hak atas tanah untuk memperoleh penjelasan tentang rencana penanaman modal dan mencari alternatif pemecahan masalah yang ditemui.
- c. Pengumpulan informasi langsung dari masyarakat untuk memperoleh data sosial dan lingkungan yang diperlukan.
- d. Peran serta masyarakat berupa usulan tentang alternatif bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam perolehan tanah dalam pelaksanaan Izin Lokasi.

Kemudian, terdapat pula pengaturan dalam Pasal 7 yang menjelaskan bahwa, “Apabila cara pemberian Izin Lokasi belum ditentukan oleh Bupati/Walikota, maka pemberian Izin Lokasi

dilaksanakan menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.”

Lebih lanjut dalam Pasal 4 ayat (1) angka a mengatur bahwa Izin Lokasi dapat diberikan kepada perusahaan yang sudah mendapat persetujuan penanaman modal sesuai ketentuan yang berlaku untuk memperoleh tanah dengan luas tertentu. Dan kemudian, jika perusahaan tersebut berhasil membebaskan seluruh areal yang ditunjuk, maka luas penguasaan tanah oleh perusahaan itu beserta perusahaan-perusahaan lain yang merupakan satu grup perusahaan dengannya dikenai batasan maksimal luasan penguasaan tanah. Misalnya saja untuk usaha pengembangan perumahan dan pemukiman, maka penguasaan yang diperbolehkan bagi suatu perusahaan, termasuk perusahaan lain yang masih satu grup dengannya, dibatasi tidak lebih dari 400 Ha dalam satu provinsi dan 4.000 Ha untuk seluruh Indonesia.

Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 mengatur bahwa pada dasarnya setiap perusahaan yang telah memperoleh persetujuan penanaman modal wajib mempunyai Izin Lokasi untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal yang bersangkutan. Tapi, sebelum sampai kepada pengajuan permohonan Izin Lokasi, proses perolehan tanah sudah dapat dilaksanakan dengan mengadakan pendekatan-pendekatan, negosiasi sampai kepada pemberian ganti rugi dengan membuat perjanjian yang dilakukan secara langsung oleh pihak perusahaan dengan pemilik tanah di lokasi sebagaimana yang telah diajukan dalam Surat Permohonan Persetujuan Penanaman Modal. Perjanjian dimaksud berupa kesepakatan tentang harga, pembayaran serta tindak lanjut dari proses kepemilikan tanah agar bisa dimiliki oleh perusahaan yang dapat dituangkan dalam akta Notaris atau surat di bawah tangan atau berupa kuitansi jika telah dilakukan pembayaran sebagian atau seluruhnya.

Setelah atau sambil berjalannya proses awal tersebut diajukanlah permohonan Izin Lokasi yang ditujukan kepada pemerintah daerah. Tujuan dari Izin Lokasi adalah untuk mengendalikan perusahaan-perusahaan dalam memperoleh tanah, mengingat penguasaan tanah harus memperhatikan kepentingan masyarakat banyak, dan penggunaan tanah harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang (Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-424 Tanggal 10 Februari 1999 tentang Penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi).

Yang juga penting untuk dicermati ialah bahwa penentuan Izin Lokasi harus disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah agar terwujud ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional, serta terwujudnya pula perlindungan dan keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan (Kristiyanto, 2021). Untuk itu, bagi perusahaan yang mengajukan Izin Lokasi bagi kegiatan usaha penanaman modalnya harus terlebih dahulu menelusuri pada instansi terkait apakah rencana perusahaan terhadap penggunaan tanah yang akan diperolehnya tersebut sudah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota.

Berdasarkan Pasal 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999, jangka waktu berlakunya Izin Lokasi diterapkan dengan maksud bahwa perusahaan perolehan tanah harus diselesaikan dalam jangka waktu sebagai berikut:

- a. Izin Lokasi seluas sampai dengan 25 Ha jangka waktunya: 1 (satu) tahun;
- b. Izin Lokasi seluas lebih dari 25 Ha s.d. 50 Ha jangka waktunya: 2 (dua) tahun;
- c. Izin Lokasi seluas lebih dari 50 Ha jangka waktunya: 3 (tiga) tahun;

dan apabila tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu tersebut dapat diperpanjang untuk satu kali selama satu tahun jika perolehan tanahnya sudah mencapai lebih dari 50% (lima puluh persen) dari luas tanah yang ditunjuk dalam Izin Lokasi.

Dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-424 dijelaskan bahwa walaupun Izin Lokasi telah dipegang, namun selama perusahaan penanaman modal tersebut belum membebaskan tanah yang dimaksud dalam Izin Lokasi, maka perusahaan tidak mempunyai hak atas tanah itu. Dengan kata lain, bahwa hak untuk menguasai dan menggunakan tanah itu tidak timbul dari Izin Lokasi melainkan dari pembebasan tanah olehnya dan/atau pemberian hak atas tanah tersebut oleh negara.

3.4 Praktik Pengadaan Tanah oleh PT. Puri Metropolitan untuk Pembangunan Agrowisata di Beberapa Desa dan Rangkaian Perizinan yang Harus Dipenuhi

Lokasi yang menjadi objek pembangunan agrowisata oleh PT. Puri Metropolitan terletak di Desa Sukamaju Kecamatan Sukalarang, dan di Desa Margaluyu, Desa Langensari serta Desa Selaawi Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat. Agrowisata pada umumnya bertujuan untuk memperluas pengetahuan, pengalaman, rekreasi, dan hubungan usaha di bidang pertanian, peternakan, perkebunan, perhutanan, dan perikanan (Ismayanti, 2010). Secara sederhana, agrowisata (*agritourism*) dapat didefinisikan sebagai perpaduan antara pariwisata dan pertanian di mana pengunjung dapat mengunjungi kebun, peternakan atau kilang anggur untuk membeli produk, menikmati pertunjukan, mengambil bagian aktivitas, makan suatu makanan atau melewatkan malam bersama di suatu areal perkebunan atau taman.

Wisata agro diyakini dapat meningkatkan perekonomian masyarakat, meningkatkan gairah untuk mengembangkan usaha kecil, seperti kerajinan rumah tangga, pertanian, dan bidang usaha lainnya, karena wisatawannya dapat bersentuhan langsung dengan penduduk lokal di mana objek tersebut dikembangkan (Tisnawati, *et al.*, 2019).

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, dapat diketahui bahwa PT. Puri Metropolitan sudah mulai melakukan proses pengadaan tanah di lokasi tersebut sejak tahun 2009 dengan kelengkapan rangkaian perizinan sebagai berikut:

Pertama, Izin Peruntukan Penggunaan Tanah yang didasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Sukabumi Nomor 28 Tahun 2008 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT). Di dalam Peraturan Daerah tersebut ditegaskan bahwa IPPT adalah salah satu syarat untuk memperoleh Izin Lokasi.

Pada bulan Mei 2009, PT. Puri Metropolitan telah mengajukan permohonan izin peruntukan penggunaan tanah kepada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sukabumi (BPPT), yang kemudian berubah menjadi Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP). Oleh karena lokasi tanah yang dimohon oleh PT. Puri Metropolitan terletak pada 2 (dua) kecamatan yang berbeda, maka izin yang dikeluarkan oleh BPPT dibagi menjadi 2 (dua), yaitu Izin Peruntukan dan Penggunaan (IPPT) Nomor 502.1/2778/IPPT-BPPT/2009 Tanggal 3 Juni 2009 yang lokasinya terletak Desa Sukamaju, Kecamatan Sukalarang, Kabupaten Sukabumi, dan Izin Peruntukan dan Penggunaan (IPPT) Nomor 503.1/2777/IPPT-BPPT/2009 Tanggal 3 Juni 2009 yang lokasinya terletak di Desa Margaluyu, Desa Selaawi dan Desa Langensari, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Sukabumi.

Ke dua, Izin Lokasi. Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Sukabumi Nomor 27 Tahun 2008 tentang Izin Lokasi ditentukan bahwa dalam setiap perusahaan yang telah memperoleh persetujuan penanaman modal wajib mempunyai Izin Lokasi untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal yang bersangkutan.

Dalam hal ini, lantasi permohonan Izin Lokasi diajukan kepada Bupati Kabupaten Sukabumi melalui Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT), yang sekarang diubah menjadi Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP). Setelah semua syarat dipenuhi oleh PT. Puri Metropolitan dan permohonan diajukan, maka dilakukan survei lokasi dan beberapa kali rapat antara pemohon, pihak Badan Pertanahan Nasional dan dinas terkait. Kemudian, setelah rangkaian tahapan tersebut dilakukan, Bupati Sukabumi atas nama Pemerintah Kabupaten Sukabumi melalui Badan Pelayanan Perizinan Terpadu mengeluarkan Izin Lokasi Nomor 503.2/2779-BPPT/2009 Tanggal 3 Juni 2009.

Ke tiga, Perpanjangan Izin Lokasi. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sukabumi Nomor 27 Tahun 2008 tentang Izin Lokasi, diatur dalam Pasal 6 ayat (1) huruf c bahwa Izin Lokasi di atas 50 Ha berlaku selama 3 (tiga) tahun, dan apabila dalam jangka waktu Izin Lokasi sebagaimana dimaksud tersebut perolehan tanah belum selesai, maka Izin Lokasi dapat diperpanjang jangka waktunya selama 1 (satu) tahun jika tanah sudah diperoleh mencapai lebih dari 50% (lima puluh persen) dari luas tanah yang ditunjuk dalam Izin Lokasi.

Dalam konteks praktik pengadaan tanah yang dilakukan oleh PT. Puri Metropolitan, Izin Lokasi yang dipegang oleh PT. Puri Metropolitan diterbitkan pada tanggal 3 Juni 2009 sehingga masa berlakunya akan berakhir pada tanggal 2 Juni 2012. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk memenuhi Izin Lokasi tersebut, PT. Puri Metropolitan tidak dapat menyelesaikan proses pengadaan tanah dalam jangka waktu selama 3 (tiga) tahun, sehingga PT. Puri Metropolitan kemudian mengajukan Perpanjangan Izin Lokasi.

Perpanjangan Izin Lokasi itu diajukan oleh PT. Puri Metropolitan kepada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Kabupaten Sukabumi dengan melampirkan dokumen-dokumen persyaratan, antara lain seperti: fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) beserta Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); Akta Pendirian Perusahaan dan perubahan terakhir yang disahkan Pengadilan Negeri setempat atau Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (apabila berbadan hukum); fotokopi Izin Lokasi yang terdahulu; risalah pertimbangan teknis Badan Pertanahan Nasional; dan persetujuan warga serta rekomendasi dari Camat.

Setelah semua syarat dipenuhi oleh PT. Puri Metropolitan selaku pemohon, permohonan Perpanjangan Izin Lokasi diajukan kepada Bupati Kabupaten Sukabumi melalui Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT). Survei lokasipun dilakukan lagi, dan setelah itu, Bupati Sukabumi atas nama Pemerintah Kabupaten Sukabumi melalui Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) mengabulkan serta menerbitkan Perpanjangan Izin Lokasi Nomor 503.2/2034.BPPT/2012 Tanggal 30 Maret 2012.

Ke empat, pengurusan izin lainnya. Pada tahun 2012, Pemerintah Daerah Kabupaten Sukabumi telah menerbitkan pula Peraturan Daerah Kabupaten Sukabumi Nomor 22 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sukabumi Tahun 2012-2032. Berdasarkan Pasal 190 ayat (1), terdapat ketentuan perizinan lainnya yang juga harus dipenuhi yang berkaitan dengan Izin Pemanfaatan Ruang. Adapun Izin Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tersebut adalah izin yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten untuk kegiatan penanaman modal dan/atau bukan penanaman modal (noninvestasi).

Berdasarkan Pasal 191 Peraturan Daerah Kabupaten Sukabumi Nomor 22 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sukabumi Tahun 2012-2032, bentuk-bentuk Izin Pemanfaatan Ruang meliputi: Izin Prinsip; Izin Lokasi; Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah; Izin Mendirikan Bangunan; dan izin lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Izin lain ini merupakan suatu bentuk izin usaha pengembangan sektoral yang disyaratkan sesuai peraturan perundang-undangan.

Terkait dengan Izin Prinsip, hal tersebut dapat dikelompokkan lagi menjadi 2 (dua) bentuk, yaitu: Izin Prinsip dalam rangka pemanfaatan ruang atau yang disebut sebagai Surat Penunjukan Penggunaan Lahan (SPPL); dan Izin Prinsip dalam rangka pelaksanaan kegiatan investasi dan/atau penanaman modal atau yang disebut sebagai Izin Prinsip Penanaman Modal (Muhibbin & Sunardi, 2022; Atmaja, Kusumadara & Hamidah, 2018).

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sukabumi Nomor 22 Tahun 2012, PT. Puri Metropolitan juga segera melengkapi izin-izin yang belum ada untuk menyesuaikan dengan peraturan yang baru diterbitkan, antara lain yaitu:

- a. Izin Prinsip Penanaman Modal Dalam Negeri Nomor 57/3202/IP/PMDN/2016 Tanggal 15 Juli 2016;
- b. Izin Lokasi Nomor 503.2/2779-BPPT/2009 Tanggal 3 Juni 2009 dan Perpanjangan Izin Lokasi Nomor 503.2/2034.BPPT/2012 Tanggal 30 Maret 2012;
- c. Surat Penunjukan Penggunaan Lahan SPPL Kegiatan Agrowisata Terpadu Nomor 600/556. BU. TR Tanggal 3 Desember 2014;
- d. Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN) PT. Puri Metropolitan Nomor 551.1/1440/Bidang Lalulintas Tanggal 26 November 2014;
- e. Izin Lingkungan Nomor 660.1/Kep.771-BLH/2015 Tanggal 31 Desember 2015;
- f. Izin Kelayakan Lingkungan Hidup Analisis Dampak Lingkungan Hidup, Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup Kegiatan Pembangunan Agro Wisata Terpadu dan Sarana Pendukungnya oleh PT. Puri Metropolitan Nomor 660.1/Kep.771-BLH/2015 Tanggal 31 Desember 2015.

3.5 Prosedur yang Ditempuh oleh PT. Puri Metropolitan dalam Melaksanakan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Agrowisata serta Kendala-Kendala yang Dihadapi

Berdasarkan hasil pengamatan peneliti, jika disederhanakan, maka dapat diketahui bahwa setidaknya ada 2 (dua) macam bentuk prosedur atau tata cara yang ditempuh oleh PT. Puri Metropolitan untuk melaksanakan pengadaan tanah untuk pembangunan bisnis agrowisata di Desa Sukamaju Kecamatan Sukalarang dan Desa Margaluyu, Desa Selaawi serta Desa Langensari Kecamatan Sukaraja Kabupaten Sukabumi, yaitu: *pertama*, prosedur berupa serangkaian tindakan atau perbuatan hukum untuk

mengalihkan hak atas tanah; dan *ke dua*, tindakan lainnya yang diperlukan untuk penuntasan proses pengadaan tanah.

Perihal serangkaian perbuatan hukum yang dilakukan untuk pengalihan hak dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan usaha agrowisata, maka PT. Puri Metropolitan antara lain telah menempuh:

1. Jika status tanahnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik, maka ditempuh dengan mengubah hak atas tanah tersebut menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan. Contohnya ialah apabila si pemilik tanah memiliki tanah dengan status Sertifikat Hak Milik, maka pada saat akan menjual kepada perusahaan (badan hukum), status tersebut harus diubah terlebih dahulu menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan, dan barulah kemudian dilakukan proses jual beli kepada PT. Puri Metropolitan. Penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan di hadapan PPAT dengan wilayah kerja Kabupaten Sukabumi, berdasarkan Akta Jual Beli itu lalu Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama pemilik tanah diajukan permohonan balik nama ke PT. Puri Metropolitan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sukabumi.
2. Jika status tanahnya adalah milik adat, maka dilakukan jual beli antara pemilik tanah dengan Paulus Sinatra Wijaya selaku pribadi. Akta Jual Belinya dibuat di hadapan PPATS *ex officio* yang merupakan Camat Kecamatan Sukalarang dan Camat Kecamatan Sukaraja, tergantung dari letak lokasi tanah yang diperjualbelikan. Berdasarkan Akta Jual Beli kemudian diajukan permohonan hak atas nama Paulus Sinatra Wijaya di Kantor BPN Kabupaten Sukabumi. Setelah terbit Sertifikat Hak Milik, kemudian diubah status haknya menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Paulus Sinatra Wijaya. Lalu setelah status haknya berubah Sertifikat Hak Guna Bangunan dilakukan proses jual beli antara Paulus Sinatra Wijaya dengan PT. Puri Metropolitan di hadapan PPAT dengan wilayah kerja Kabupaten Sukabumi. Selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli tersebut Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Paulus Sinatra Wijaya diajukan permohonan balik nama menjadi PT. Puri Metropolitan di Kantor BPN Kabupaten Sukabumi.

Selain prosedur tersebut di atas, PT. Puri Metropolitan juga sudah melaksanakan atau mengadakan:

1. Musyawarah secara *fair*. Yang mana PT. Puri Metropolitan dan para pemilik tanah sudah bermusyawarah untuk mencapai kata sepakat. Di dalam musyawarah itu juga diadakan diskusi secara terbuka mengenai maksud dan tujuan dari PT. Puri Metropolitan untuk membeli tanah milik para pemilik tanah.
2. Kesepakatan di antara para pihak mengenai jumlah ganti rugi. Apabila terdapat kesepakatan di dalam musyawarah dengan para pemilik tanah, maka PT. Puri Metropolitan akan memberikan ganti kerugian kepada para pemilik tanah dengan nilai-nilai wajar yang disepakati.

Dengan semua prosedur yang sudah ditempuh tersebut, melalui program pengadaan tanah untuk usaha agrowisata, PT. Puri Metropolitan memperoleh hak atas tanah sebanyak 150 Ha melalui prosedur yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun demikian, dalam praktiknya, beberapa kendala juga masih dihadapi oleh PT. Puri Metropolitan dalam melaksanakan pengadaan tanah untuk pembangunan agrowisata di Desa Sukamaju Kecamatan Sukalarang, dan Desa Margaluyu, Desa Selaawi serta Desa Langensari Kecamatan Sukaraja Kabupaten Sukabumi. Kendala-kendala tersebut, antara lain adalah:

1. Hambatan waktu yang mana hal ini disebabkan karena tanah yang akan dibebaskan adalah tanah pertanian yang pemiliknya sebagian tidak berada di tempat dan bahkan sebagian sudah meninggal. Untuk mengumpulkan para pemilik tanah inilah yang banyak memakan waktu lama. Pengumpulan pemilik tanah itu perlu sekali sebab untuk menghindari masalah di kemudian hari.
2. Masalah tawar-menawar harga sering pula menimbulkan kendala, sebab para pemilik tanah menghendaki nilai (harga) ganti rugi yang kadang-kadang dirasa sangat tinggi bagi PT. Puri Metropolitan. Sehingga untuk mencapai suatu kesepakatan mengenai harga ganti rugi tersebut memerlukan waktu yang cukup lama.
3. Adanya makelar tanah juga menjadi problem berikutnya. Yang mana para makelar tanah ternyata juga ikut membeli tanah di lokasi Izin Lokasi PT. Puri Metropolitan, dan kemudian mereka menjualnya kepada PT. Puri Metropolitan dengan mengharap keuntungan berkali-kali lipat.

4. Tanah yang ada pemiliknya dan sekaligus ada pula penggarapnya. Hal ini terjadi jika tanah tersebut adalah tanah pertanian, yang di samping ada pemiliknya, kadang-kadang tetap ada juga penggarapnya. Akhirnya, bukan hanya pemilik tanah saja yang meminta ganti rugi, tapi penggarap juga meminta ganti rugi atas tanah pertanian tersebut. Adapun kelonggaran yang diberikan kepada pemilik tanah atau penggarap yang pada waktu tanahnya dibebaskan sedang ditanami tanaman yang menghasilkan untuk dipetik hasilnya, misalnya tanaman padi dan palawija, maka jika hal seperti itu yang terjadi, cara yang ditempuh ialah dengan musyawarah. Dan jika dengan musyawarah itu belum juga terselesaikan, maka dibantu diselesaikan oleh aparat atau perangkat desa setempat.
5. Harga tanah yang semakin meningkat. Peningkatan harga tanah ini disebabkan atau dipengaruhi akibat adanya aktivitas pembebasan tanah yang dilaksanakan secara bertahap dan membutuhkan waktu yang cukup lama. Lama-kelamaan harga tanah menjadi naik. Lantas kendala seperti itu akhirnya diatasi dengan melakukan pendekatan secara musyawarah dan persuasif dengan masyarakat untuk menyepakati harga tanah yang sewajarnya.

IV. SIMPULAN

Prosedur pengadaan tanah yang dilakukan oleh pihak swasta, yang dalam hal ini dijalankan oleh PT. Puri Metropolitan, secara umum telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, yang dimulai dari pengajuan permohonan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah, permohonan Izin Lokasi, dan setelah Izin Lokasi terbit, dilanjutkan dengan pembebasan tanah. Selanjutnya, ditempuh juga pengajuan permohonan hak, Perpanjangan Izin Lokasi dan izin-izin yang lain yang terkait dengan pengadaan tanah untuk pembangunan bisnis agrowisata.

Secara garis besar, terdapat 2 (dua) macam bentuk prosedur atau tata cara yang ditempuh oleh PT. Puri Metropolitan selaku pihak swasta untuk melaksanakan pengadaan tanah untuk pembangunan bisnisnya, yang dalam hal ini berlokasi di beberapa desa sekaligus, yakni: menempuh prosedur serangkaian perbuatan hukum untuk mengalihkan hak atas tanah, dan selanjutnya, menempuh juga tindakan lainnya yang memang dibutuhkan untuk menyelesaikan rangkaian proses pengadaan tanah, sehingga akhirnya usaha agrowisata bisa mulai dijalankan oleh PT. Puri Metropolitan. Tetapi dalam praktiknya, proses pengadaan tanah yang dilakukan memang masih menghadapi beberapa kendala, seperti hambatan terkait waktu, adanya makelar tanah serta penggarap tanah, dan persoalan tawar-menawar harga tanah yang menjadi objek pengadaan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Atmaja, Andi Kusuma, Affifah Kusumadara & Siti Hamidah. (2018). "Kedudukan Izin Prinsip Penanaman Modal Asing Badan Koordinasi Penanaman Modal sebagai Dasar Pembuatan Akta Pendirian Perseroan Terbatas." *Jurnal Selat*, 6(1).
- Christmas, Sandy Kurnia & Aminah. (2019). "The Principles of Environmental Based Development in International Law and Sustainable Development Goals." *Jurnal Hukum Novelty*, 10(2).
- Dinata, I Wayan Wahyu, Made Suwitra & I Nyoman Utama. (2021). "Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Jalan Usaha Tani di Desa Adat Saren, Kecamatan Bebandem Kabupaten Karangasem." *Jurnal Preferensi Hukum*, 2(2).
- Gozali, Djon Sumardi. (2018). *Hukum Pengadaan Tanah: Asas Kesepakatan dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: UII Press.
- Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Ismayanti. (2010). *Pengantar Pariwisata*. Jakarta: PT. Grasindo.
- Joni, H. (2015). "Pengadaan Tanah untuk Perkebunan Kelapa Sawit dalam Perspektif Lingkungan Hidup." *Jurnal Cakrawala Hukum*, 6(2).
- Kristiyanto, Eko Noer. (2021). *Kearifan Lokal dan Penataan Ruang dalam Perspektif Hukum Nasional*. Jakarta: Balitbangkumham Press.
- Muhibbin, Moh. & Sunardi. (2022). "Aspek Hukum Perizinan Pemanfaatan Ruang dalam Pembangunan Perumahan dan Permukiman." *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 6(1).
- Putra, Putu Agus Wiyoga Dana, I Nyoman Putu Budiarta & I Ketut Kasta Arya Wijaya. (2022). "Pemberian Ganti Rugi atas Tanah Hak Ulayat Desa Adat dalam Pembangunan Jalan Tol Mengwi Gilimanuk." *Jurnal Preferensi Hukum*, 3(3).
- Rohaedi, Edi, Isep H. Insan & Nadia Zumaro. (2019). "Mekanisme Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum." *Pakuan Law Review*, 5(1).

- Santoso, Urip. (2010). "Pelepasan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Perusahaan Swasta." *Perspektif*, XV(3).
- Sihombing, Irene Eka. (2022). "Management Rights on Land (HPL) as Local Government Assets in the Development of Tourism Area." *Proceedings of the 3rd International Conference on Business Law and Local Wisdom in Tourism*.
- Sumardjono, Maria S.W. (2008). *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Syarfina, Rachmi. (2019). "Pengaruh Hukum Adat dalam Proses Peralihan Hak Tanah Ulayat pada Pembangunan Perluasan Bandara di Jayapura." *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 1(1).
- Tisnawati, Endah, *et al.* (2019). "Strategi Pengembangan Eko-Wisata Berbasis Masyarakat di Kampung Wisata Rejowinangun." *Inersia*, XV(1).
- Wijaya, Endra. (2013). "Unsur Kepentingan Umum di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Kaitannya dengan Hak Gugat yang Dimiliki oleh Masyarakat." Dimuat dalam Deni Bram & Putri Ayu Maharani, ed. *Beberapa Aspek dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Lentera Hukum Indonesia, dan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta.