

# STATUS TANAH YANG DIPEROLEH OLEH BADAN HUKUM MELALUI JUAL BELI TANAH MILIK ADAT DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

T. Eru Fadhillah, Ilyas Ismail, Yanis Rinaldi

Fakultas Hukum, Program Magister Kenotariatan, Universitas Syiah Kuala,  
Jl. Putroe Phang No.1 Darussalam Banda Aceh 23111

Tlp: (0651) – 7552295

Email : [erufadhillah26@gmail.com](mailto:erufadhillah26@gmail.com), [ilyas.ismail@unsyiah.ac.id](mailto:ilyas.ismail@unsyiah.ac.id),  
[yanisrinaldi@unsyiah.ac.id](mailto:yanisrinaldi@unsyiah.ac.id)

Naskah Diterima: 12-09-2020 Direvisi: 05-01-2021 Disetujui: 06-01-2021 Diterbitkan: 07-01-2021

DOI: .....

## How to cite:

Fadillah, T Eru, dkk., (2021). "Status Tanah Yang Diperoleh Oleh Badan Hukum Melalui Jual Beli Tanah Milik Adat Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat)", *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 6 (1): p. 174-190

## Abstrak

Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria melarang setiap perbuatan peralihan Hak dengan status hak milik atau milik adat kepada selain dari subjek hukum pada Pasal 21 UUPA dan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang penunjukan badan-badan hukum yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Namun, dalam praktiknya terdapat subjek hukum selain yang diatur Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yang tetap melaksanakan peralihan tanah milik adat di hadapan PPAT di Kabupaten Nagan Raya. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan status tanah apa yang diperoleh oleh badan hukum selain dari Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 melalui jual beli tanah milik adat. Penelitian ini menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Data utama penelitian adalah data sekunder yang didukung data primer. Data yang terkumpul kemudian diolah dan dianalisis dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan, status tanah yang diperoleh oleh badan hukum selain dari ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 dan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, yang perolehannya melalui Jual beli tanah milik adat di hadapan PPAT adalah tetap berstatus tanah Negara.

**Kata Kunci:** Tanah Adat, Jual Beli, PPAT.

## Abstract

*Article 26 paragraph (2) Act Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles (UUPA) forbade every transfer of the right of ownership or communal to other legal subjects, except for subject mentioned in Article 21 UUPA and Article 1 Government Regulation Number 38 of 1963 concerning the Legal Entities' Land Ownership. However, in practice, other legal subjects perform the transfer of communal rights (adat land) in front of the Land Deed Officer (PPAT) in Nagan Raya Regency. This research aims to explain the legal entities', apart from mentioned in Article 1 Government Regulation Number 38 of 1963, land status obtained through the transaction of adat land. This research uses Juridical Normative study through regulations approach. The main data are secondary data supported by primary data. The collected data are processed and analyzed with a qualitative approach. The research shows that the legal entities', apart from Article 21 UUPA and Article 1*

*Status Tanah Yang...* (Fadillah, T Eru, dkk) 174

*Government Regulation Number 38 of 1963, land status that was obtained through the transaction of adat land in front of PPAT remains as the state-owned land.*

**Keywords:** *Adat Land, Transaction, Land Deed Officer (PPAT).*

## **PENDAHULUAN**

Tanah adalah salah satu sumber daya bagi kehidupan umat manusia dan juga merupakan sebagai salah satu kekayaan Indonesia yang mempunyai fungsi sosial yang amat penting bagi kehidupan rakyat Indonesia untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat Indonesia. Sehingga kegunaannya perlu ditetapkan dan diatur dengan perundang-undangan. Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 telah dinyatakan “bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria biasanya disebut undang undang okok agrarian (selanjutnya di sebut UUPA) memberi wewenang kepada negara untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan memelihara bumi, air dan ruang angkasa tersebut
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang (dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Ilhamdi, 2016, h. 336).

Pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia membuat kebutuhan akan tanah bertambah seiring dengan perkembangan dari segi pembangunan dan dari segi ekonomi yang memerlukan lahan berupa tanah termasuk tanah adat atau tanah ulayat. Tanah memiliki sifat yang kekal dan memiliki kedudukan terkhusus di dalam hukum adat dikarenakan tanah merupakan sebagai salah satu sumber kehidupan bagi masyarakat adat. Tanah juga mempunyai peran sangat penting dalam hukum adat karena tanah digunakan sebagai tempat tinggal masyarakat, untuk mengubur jenazah dan untuk berlindung masyarakat setempat (Novyta Uktolseja dan Pieter Radjawane, 2019, h.14)

Seiring dengan perubahan dan perkembangan pola pikir, pola hidup dan kehidupan manusia maka dalam pertanahan pun terjadi perubahan, terutama dalam hal kepemilikan dan penguasaannya dalam hal ini tentang kepastian hukum dan kepastian hak tanah yang sedang atau yang akan dimilikinya. Dengan adanya persoalan-persoalan, baik mengenai pertambahan

penduduk maupun perkembangan ekonomi, maka kebutuhan terhadap tanah dalam kegiatan pembangunan akan meningkat (Faisal, 2018, h. 145).

Tanah dibagi menjadi 2 yaitu Tanah Negara dan Tanah Hak. Tanah Negara merupakan bidang-bidang tanah yang tidak melekat sesuatu hak atas tanah, sedangkan tanah hak merupakan bidang-bidang tanah yang melekat hak atas tanah. Hak-hak atas tanah tersebut meliputi hak-hak atas tanah yang dipunyai secara perorangan seperti hak milik, hak pakai, hak milik adat (Ilyas Ismail, 2012 h. 52).

Tanah milik adat merupakan tanah yang di peroleh secara turun temurun, yang perolehannya diatur oleh peraturan adat setempat, tanah milik adat sama halnya dengan tanah hak milik pada umumnya, karena Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengakui tanah milik adat adalah sebagai tanah hak milik pada umumnya, hal ini di sebutkan oleh Pasal 22 UUPA.

Terhadap subjek hukum yang dapat memilik tanah hak milik terdapat pada Pasal 21 UUPA, menyatakan bahwa subjek hukum yang dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik yaitu:

1. Warga negara Indonesia
2. Badan-badan hukum yang di tetapkan oleh pemerintah.
3. Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini mendapatkan hak milik karena warisana tanpa adanya wasiat atau percampuran harta kekayaan karena ikatan perkawinan, dan juga warga Indonesia yang telah memiliki hak milik setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun setelah diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu, apabila sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik ini dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
4. Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya memiliki kewarganegaraan asing maka yang bersangkutan tidak dapat mempunyai tanah dengan hak status milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Berdasarkan Pasal 21 ayat (2) UUPA di atas bahwa Badan hukum termasuk salah satu subjek hukum selain manusia yang dapat memilik tanah dengan status hak milik, dengan kata lain badan hukum sama halnya dengan orang yang dapat memiliki hak dan kewajiban dihadapan hukum dan dapat mempunyai tanah yang berstatus hak milik. Menurut R. Subekti, pada dasarnya badan hukum yaitu suatu badan atau perkumpulan yang dapat mempunyai hak-hak dan dapat melakukan perbuatan hukum seperti manusia, mempunyai kekayaan tersendiri, dan dapat digugat atau menggugat di muka pengadilan. (Chidir Ali, h, 19) Badan hukum terdiri dari beberapa jenis seperti “Yayasan koperasi, Perseroan Terbatas, (Melalui: <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4f51947253585/jenis-jenis-badan-usaha-dan-karakteristiknya,2019>.) dan Badan Usaha Milik Desa (BUMDes)” (“Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria”).

Badan hukum juga dapat menjadi subjek hukum peralihan hak milik atas tanah namun tidak semua badan hukum dapat menjadi subjek hukum peralihan hak milik atas tanah, terkait hal ini disebutkan di dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang

Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (selanjutnya disebut PP No.38/1963), yaitu :

1. Bank-bank yang didirikan atau dibentuk oleh Negara.
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958.
3. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Menteri Agraria, setelah mendapat persetujuan dari Menteri Agama.
4. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Menteri Agraria, setelah mendapat persetujuan Menteri Kesejahteraan Sosial.

Maka Selain dari badan hukum yang disebutkan oleh Pasal 1 PP No.38/1963 di atas, badan hukum lainnya hanya dapat memperoleh atau peralihan Hak yaitu Hak Guna Usaha (HGU) (Pasal 30 UUPA), Hak Guna Bangunan (HGB) (Pasal 36 UUPA), Hak Pakai (Pasal 42 UUPA), Hak Sewa Untuk Bangunan (Pasal 45 UUPA), Hak Pengelolaan, sesuai dengan peruntukan badan hukum tersebut. Dengan kata lain apabila badan hukum selain dari PP No. 38/1963 ingin membeli tanah, maka status tanah tersebut haruslah berstatus selain dari pada hak milik seperti HGB,HGU,dan lain sebagainya. Jika tanah yang ingin di beli oleh badan hukum adalah tanah yang berstatus hak milik atau milik adat maka.status tanah tersebut harus dirubah terlebih dahulu menjadi tanah yang berstatus HGB atau lain sebagainya (Mogi Ksatria Prayogi dan Rusdianto Sesung,2018 h. 202) pada kantor badan pertanahan nasional (selanjutnya di sebut BPN) hal ini disebutkan pada Pasal 3 huruf (c) Peraturan Presesiden Nomor 15 tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, yaitu melaksanakan penetapan hak tanah, barulah tanah tersebut dapat di alihkan kepada badan hukum.

Perbuatan peralihan.hak.atas tanah oleh badan hukum haruslah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah pengertiannya terdapat di Pasal 1 ayat (1) dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP No 37/1998), yaitu “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta - akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun” Pada pasal 2 ayat (2) PP No. 37/1998 tentang Peralihan hak atas tanah dapat berupa:

1. Jual Beli.
2. Tukar Menukar.
3. Hibah.
4. Pemasukan kedalam perusahaan (Inbreng).
5. Pembagian hak Bersama.
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
7. Pemberian Hak Tanggungan.
8. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (PP No.37/1998)

Setiap Akta peralihan yang dibuatkan Oleh PPAT haruslah memperhatikan ketentuan perundang-undangan mengingat akta peralihan yang dilakukan oleh PPAT merupakan Akta

otentik yang berfungsi sebagai Alat Bukti yang Sempurna dalam hal Pembuktian pada hukum acara, (Tri Yanty Sukanty, 2011, h,5) yang salah satu isinya adalah mengenai badan hukum sebagai subjek hukum yang dapat atau tidak dapat menerima peralihan hak atas tanah yang berstatus hak milik atau hak milik adat sesuai dengan ketentuan Pasal 1 PP No.38/1963, perihal hal ini harus diperhatikan oleh PPAT, sehingga akta tersebut dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Namun didalam praktiknya terdapat badan hukum selain dari badan hukum yang di perbolehkan oleh Pasal 21 UUPA dan Pasal 1 PP No.38/1963 yang tetap melakukan praktik jual beli tanah terhadap tanah yang berstatus hak milik adat seperti Perseroan Terbatas PT. Bara Energi Lestari (bergerak dibidang pertambangan), PT. Mifa Bersaudara (bergerak dibidang pertambangan), Badan Usaha Milik Desa (Sarena Blang Baro kecamatan Seunagan Kabupaten Nagan Raya, dan Badan Usaha Milik Desa, (Usaha Maju, Desa Cot Rambong, Kabupaten Nagan Raya (T. Baswedan 2020,) oleh sebab itu permasalahan ini menarik untuk diteliti lebih lanjut.

Fokus permasalahan dalam penulisan ini adalah; Bagaimanakah status tanah yang diperoleh badan hukum selain yang di atur dalam PP No. 38 Tahun 1963 yang perolehannya melalui jual beli tanah milik adat? harapannya tulisan ini dapat dapat bermanfaat baik secara teori maupun praktis dalam mengkaji status tanah yang diperoleh oleh badan hukum melalui jual beli tanah milik adat.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif (*normative research*). Sesuai jenis dan sifat penelitiannya, maka sumber data yang digunakan penulisan ini adalah data skunder yang terdiri dari bahan hukum primer, yaitu berupa Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan judul pembahasan. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini terdiri dari buku-buku, jurnal ilmiah, artikel ilmiah yang dapat memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer. Sedangkan bahan hukum tersier berupa kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) dan lainnya yang berkaitan dengan tanah.

Prosedur yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini berupa dokumentasi, catatan atau kutipan, penelusuran literatur hukum, buku-buku, wawancara dari praktisi, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan identifikasi masalah dalam penelitian ini. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan perundang-undangan, maka Analisa bahan hukum dilakukan adalah dengan menggunakan metode analisa kasus, yang dilakukan dengan menguraikan peristiwa hukum atau produk hukum secara rinci guna memudahkan interpretasi dalam pembahasan.

## **PEMBAHASAN**

### **Status Tanah Yang Diperoleh Oleh Badan Hukum Melalui Jual Beli Tanah Milik Adat Dihadapan PPAT**

#### **Tanah Milik Adat**

Tanah milik adat merupakan tanah yang di peroleh secara turun temurun, yang perolehannya diatur oleh peraturan adat setempat, tanah milik adat sama halnya dengan tanah hak milik pada umumnya, karena UUPA mengakui tanah milik adat adalah sebagai tanah hak

milik pada umumnya, hal ini di sebutkan oleh Pasal 22 UUPA yang menyebutkan dapat diketahui bahwa hak milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara, yaitu “(1) berdasarkan undang-undang, (2) berdasarkan penetapan pemerintah, dan (3) berdasarkan hukum adat”.

Tanah yang di beli oleh Badan Usaha Milik Desa (Sarena Blang Baro kecamatan Seunagan Kabupaten Nagan Raya), Badan Usaha Milik Desa, (Usaha Maju, Desa Cot Rambong, Kabupaten Nagan Raya), PT. Bara Energi Lestari, PT. Mifa Bersaudara, merupakan tanah milik adat milik masyarakat dari berbagai desa di nagan raya. Menurut Feri Farizal, umumnya masyarakat di nagan raya memperoleh tanah milik adat berasal dari warisan turun temurun orang tua, yaitu dengan cara-cara di garap dari hutan belantara, yang kemudian di lakukan cocok tanam, seperti menanam buah, menjadikan sawah dan lain sebagainya yang kemudian di atas tanah tersebut dan terus dilakukan aktifitas sampai pemilik tanah tersebut meninggal, dan kemudian diwarisi oleh anak-anak mereka namun ada juga perolehannya melalui jual beli di bawah tangan terhadap tanah yang sudah di peroleh dengan cara-cara seperti yang di sebut di atas, atas dasar perolehan tanah milik adat tersebutlah kepala desa di nagan raya mengeluarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) atau Surat Keterangan Tanah yang memuat status tanah tersebut adalah Hak milik adat untuk di jadikan dasar pembuatan AJB . (Feri Farizal 2020) Perihal hal perolehan terjadinya tanah milik adat ini juga di teliti oleh Ilyas Ismail yaitu dengan cara:

#### 1. Menandai Hutan,

Setiap warga persekutuan dapat dengan bebas meletakkan hubungan individual atas tanah persekutuan. Peletakan hubungan individual dimulai dengan menempatkan atau memberikan tanda-tanda batas pada tanah yang akan digarap. Penempatan tanda batas dimaksudkan untuk mencegah orang lain menggarap tanah tersebut” (Ilyas Ismail, 2012 h,4-6).

Peletakan tanda batas dapat dilakukan dengan cara cara tertentu dan tergantung keadaan tanahnya, pemberian tanda pada tanah dataran dilakukan dengan menempatkan tanda-tanda pada ke empat sudut tanah yang akan digarap sedangkan pada tanah yang berbukit dilakukan dengan membersihkan semak-semak dikaki bukit sejarak lebar yang direncanakan untuk digarap. (Ilyas Ismail, 2012)

Di dalam bentuk apapun yang dipilih peletakan tanda batas harus kelihatan bagi setiap orang berada disekitarnya sehingga orang-orang tersebut dapat mengetahui bahwa tanah tersebut telah diletakkan hubungan individual oleh seseorang. Hak yang lahir atas tanah setelah peletakan tanda-tanda batas disebut “hak dong tanoh” (hak menandai tanah/hutan). (Ilyas Ismail, 2012)

Selama hak dong tanoh berlangsung, pemegang hak dapat membuka lahan yang telah diberikan tanda sebelumnya itu. Pembukaan lahan dilakukan dengan menebang kayu dan membersihkan hutan belukar untuk kemudian ditanami tanaman muda (berladang). Perbuatan membersihkan lahan dan menggarapnya untuk ditanami tanaman muda melahirkan hak Membersihkan Hutan (Ilyas Ismail, 2012).

#### 2. Membersihkan Hutan,

Hak ini berlangsung sejak pembukaan lahan sampai dengan ditumbuhi hutan tua setelah ditinggalkan. Setelah mengambil hasil tanaman atas tanah garapan tersebut terkadang tanah garapan tersebut dibiarkan begitu saja, atau tidak digarap, selama kurun waktu tertentu untuk mengembalikan kesuburan tanah. Dengan dibiarkan tanpa digarap, tidak semerta merta menjadi tanah terlantar (Ilyas Ismail, 2012).

Selama hak cegah rimba masih berlangsung maka hak-hak yang melekat pada pemegang haknya sebagai berikut:

- a. Mengalihkan haknya kepada pihak lain dengan menerima ganti rugi (gantou peunayah).
- b. Memungkinkan pihak lain menggarapnya secara cuma-cuma
- c. melanjutkan kembali penggarapan atas tanah tersebut dengan menanami tanaman keras.

Apabila tanah yang “dibuka tersebut diteruskan pengolahannya dengan menanami tanaman keras atau telah menjadi sawah atau yang lain ditandai dengan jelasnya tanda-tanda batas dan tanaman keras atau sawah yang diusahakan tersebut telah berproduksi sehingga telah dapat dijadikan “boinah” (barang tetap yang berharga yang tidak mudah hilang dan dapat diwariskan, seperti, sawah, pekarangan rumah dan kebun tanaman keras)” maka sejak saat tersebut status tanahnya menjadi “hak useuha” (hak garap). (Ilyas Ismail, 2012)

### 3. Menggarap

Hak ini akan tetap berlangsung selama tanah dan benda di atasnya masih dapat dikategorikan sebagai boinah. Selama hak ini masih berlangsung, pemegang hak dapat mengalihkannya kepada pihak lain dengan menerima “gantou peunayah” (ganti kerugian) (Ilyas Ismail, 2012).

Apabila kebun tanaman keras ditinggalkan oleh penggarapnya sehingga telah kembali menjadi hutan tua dan tanaman keras hanya tinggal beberapa saja sehingga tidak lagi dapat dikatakan kebun atau apabila sawah atau tambak yang ditinggalkan tidak tampak lagi secara jelas bukti-bukti penguasaan, misalnya; hilangnya tanda-tanda (pematang) sehingga sudah seperti sedia kala maka hak garap menjadi gugur. Keadaan ini dalam ungkapan adat disebutkan “asai bak rimba jiwou keu rimba” (berasal dari hutan kembali menjadi hutan) (Ilyas Ismail, 2012).

Maksud ungkapan tersebut bahwa apabila tanah garapan ditinggalkan selama kurun waktu yang relatif lama dan telah menjadi hutan kembali maka tanah tersebut kembali menjadi tanah hak persekutuan hukum. Biasanya hak useuha menjadi gugur apabila telah ditinggalkan lebih dari 5 (lima) tahun (Ilyas Ismail, 2012).

### d. Hak Milik

Peningkatan status dari hak useuha menjadi hak milik adalah berdasarkan pengakuan masyarakat hukum yang bersangkutan, Pengakuan tersebut dapat diketahui apabila terjadi pewarisan, jual beli, gadai, bagi hasil atau perbuatan hukum lainnya atas tanah yang bersangkutan (Ilyas Ismail, 2012). Pemegang hak milik disamping berhak untuk menggunakan atau menggarap sendiri tanah juga berhak untuk melakukan perbuatan hukum di atas tanah tersebut seperti menjual, mewakafkan, menghibahkan atau membagi hasilkan bahkan dapat dijadikan jaminan untuk pelunasan suatu utang (Ilyas Ismail, 2012). Berdasarkan penejelasan tersebut di atas bahwa tanah milik adat diperoleh harus melalui tahapan, Hak Menandai Hutan, Membersihkan Hutan, dan Garap, jika tidak maka tanah milik adat tersebut tidak dapat di kategorikan sebagai tanah milik adat, melainkan tanah garapan.

Tanah milik adat yang di punyai oleh Badan Usaha Milik Desa (Sarena Blang Baro kecamatan Seunagan Kabupaten Nagan Raya), Badan Usaha Milik Desa, (Usaha Maju, Desa Cot Rambong, Kabupaten Nagan Raya), menurut muftiyan dan mukshin, pemilik tanah sebelumnya sudah melalui proses tahapan-tahapan perolehan terjadinya tanah hak milik adat sebagaimana yang di sebutkan oleh Ilyas Ismail di atas (Mukhsin dan Muftiyan Azhari

2020). Begitu juga dengan PT. Bara Energi Lestari dan PT Mifa Bersaudara, menurut Sudirman dan Bondan kedua Perusahaan tersebut memperoleh tanah dari pemilik tanah sebelumnya yang sudah melalui proses tahapan untuk terjadinya tanah hak milik adat seperti menandai hutan, membersihkan lahan dan melakukan cocok tanam di atas tanah tersebut lalu kemudian tanah tersebut di warisi oleh anak-anak mereka .(Sudirman dan Bondan, 2020)

Sehingga menurut hemat penulis tanah milik adat yang di miliki oleh Badan Usaha Milik Desa (Sarena Blang Baro kecamatan Seunagan Kabupaten Nagan Raya), Badan Usaha Milik Desa, (Usaha Maju, Desa Cot Rambong, Kabupaten Nagan Raya, PT. Bara Energi Lestari, dan PT. Mifa Bersaudara tersebut sudah dapat di katakan sebagai tanah yang berstatus hak milik adat, yang mana status tanah hak milik adat tersebut sama dengan hak milik pada umumnya dan status hak milik adat ini di akui Pasal 22 UUPA sebagai tanah yang berstatus hak milik.

### **Jual Beli Tanah Milik Adat Oleh Badan Hukum**

Jual beli hak atas tanah merupakan proses peralihan hak dan jual beli ini didasarkan pada hukum adat, dan harus memenuhi syarat-syarat seperti terang,tunai dan rill. (Fajaruddin,2017 h,292) Perjanjian Jual beli tanah yang di anut oleh hukum adat dan UUPA memiliki maksud yang sama, Pasal 5 UUPA memberikan pengertian “jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat”, (Adrian Sutedi,2012 h.149) sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara yg berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme indonesia serta dengan peraturan yg tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya,segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada hukum agama (Hayatul Ismi, 2012. h.137).

Begitu juga dengan Tata cara perolehan tanah melalui jual beli tanah milik adat pada umumnya memiliki kesamaan, yang membedakannya adalah mengenai alas hak dari pada pada tanah milik adat, yaitu berupa surat dari kepala desa yang menerangkan bahwa tanah tersebut merupakan tanah dari pada warga yang perolehannya secara turun temurun atau secara di garap, yang kemudian atas dasar alas hak itulah PPAT membuatkan akta jual beli, perihal hal ini di lakukan oleh Badan Usaha Milik Desa (Sarena Blang Baro kecamatan Seunagan Kabupaten Nagan Raya), Badan Usaha Milik Desa, (Usaha Maju, Desa Cot Rambong, Kabupaten Nagan Raya), PT. Bara Energi Lestari, PT. Mifa Bersaudara, yang keempat badan hukum ini membeli tanah milik adat masyarakat desa di Nagan Raya yang alas haknya merupakan surat keterangan penguasaan fisik atau surat keterangan tanah dari kepala desa setempat.

Pembuatan AJB tanah milik adat oleh Badan Usaha Milik Desa (Sarena Blang Baro kecamatan Seunagan Kabupaten Nagan Raya), Badan Usaha Milik Desa, (Usaha Maju, Desa Cot Rambong, Kabupaten Nagan Raya), PT. Bara Energi Lestari, PT. Mifa Bersaudara dihadapaan PPAT (A) Nagan Raya tidaklah memperhatikan salah satu syarat dari sahnya suatu AJB, syarat tersebut yaitu Syarat formil dan syarat materil, oleh sebab itu penulis akan mengkaji terlebih dahulu mengenai kedua syarat ini.

Syarat pertama adalah syarat formil, syarat ini berupa prosedur dalam pembuatan AJB seperti halnya melengkapi dokumen-dokumen sebelum pembuatan AJB seperti, Kartu Identitas, Kartu keluarga (Khusus Penjual),Surat Keputusan Badan Hukum dari mentri terkait

atau sejenisinya. Alas Hak, (Surat Keterangan Tanah/SPORADIK, Gambar Situasi Tanah yang akan dijual, Surat Kuasa (jika ada yang dikuasakan), Lain-lain yang di anggap perlu.

Berdasarkan persyaratan tersebut menurut PPAT (A) bahwa badan hukum Badan Usaha Milik Desa (Sarena Blang Baro kecamatan Seunagan Kabupaten Nagan Raya), Badan Usaha Milik Desa, (Usaha Maju, Desa Cot Rambong, Kabupaten Nagan Raya), PT. Bara Energi Lestari, PT. Mifa Bersaudara, sudah menunjukkan persyaratan-persyaratan diatas seperti halnya telah ditunjukkan persyaratan Surat keputusan dari menteri terkait tentang pengesahan badan hukum, alas hak tanah tersebut (SPORADIK), Saksi-saksi pada AJB tersebut merupakan saksi dari perangkat desa dan keempat badan hukum tersebut sudah menjamin keaslian dari pada persyaratan tersebut di atas (T. Baswedan, 2020). Berdasarkan hal tersebut menurut hemat penulis mengenai syarat formil ini sudah terpenuhi seperti halnya Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.

Kemudian yang kedua yaitu Syarat materil, syarat ini berkaitan dengan subjek hukum penerima peralihan hak atas tanah. Kepastian subyek hukum memiliki perananan penting dalam mendudukan dan menunjukan siapa yang berhak atau tidak dalam penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan suatu bidang tanah.(Rahmat Ramadhani, 2017 h,152) subjek hukum penerima hak milik atas tanah harus lah sesuai dengan yang di atur di dalam Pasal 21 UUPA. Dalam hal subjek hukum adalah badan hukum maka merujuk padal Pasal 1 PP No.38/1963. Menurut PPAT (A) badan hukum Badan Usaha Milik Desa (Sarena Blang Baro kecamatan Seunagan Kabupaten Nagan Raya), Badan Usaha Milik Desa, (Usaha Maju, Desa Cot Rambong, Kabupaten Nagan Raya) PT. Bara Energi Lestari, PT. Mifa Bersaudara, sudah memenuhi persyaratan materil yaitu menjadi subjek hukum penerima peralihan hak milik atas tanah yang di maksud oleh Pasal 1 PP No.38/1963 (T. Baswedan), namun menurut penulis keempat badan hukum tersebut tidak lah memenuhi persyaratan materil, hal ini di karenakan keempat badan hukum tersebut bukanlah merupakan subjek hukum yang dimaksud oleh Pasal 21 UUPA dan Pasal 1 PP No.38/1963, oleh karena menurut penulis syarat materil ini tidak terpenuhi maka penulis akan mengkaji setiap unsur-unsur dari pasal 21 ayat (2) UUPA dan Pasal 1 PP No.38/1963 terhadap subjek penerima peralihan hak milik oleh badan hukum.

Pada Pasal 21 ayat (2) UUPA menyebutkan yang dapat memiliki tanah yang berstatus hak milik adalah badan-badan hukum yang di tetapkan oleh pemerintah, penjelasan Pasal 21 ayat (2) UUPA yang terdapat pada Pasal 1 PP No.38/1963, yang menyebutkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah hak milik, yaitu :

1. Bank-bank yang didirikan atau dibentuk oleh Negara
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang bentuk berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958.
3. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Menteri Agraria, setelah mendapat persetujuan dari Menteri Agama.
4. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Menteri Agraria, setelah mendapat persetujuan Menteri Kesejahteraan Sosial.

Pada huruf (a) Pasal 1 PP No. 38/1963 di atas menyebutkan badan hukum yang boleh memiliki hak milik atas tanah adalah badan hukum perusahaan bank yang didirikan oleh negara, badan hukum jenis ini berarti harus memenuhi dua syarat yang pertama adalah harus bergerak di sektor perbankan dan yang kedua bank tersebut didirikan langsung oleh negara

bukan melalui orang perorangan seperti bank-bank pada umumnya, bahkan bank yang sahamnya dimiliki oleh negara tidak dapat memiliki tanah dengan status hak milik dikarenakan dalam pendirian bank tersebut tidak ada campur tangan negara didalamnya. Dua syarat di atas harus terpenuhi apabila badan hukum dari sektor perbankan ingin memiliki tanah hak milik atau menjadi objek peralihan hak milik atas tanah.

Pada huruf (b) pasal di atas juga menjelaskan Perkumpulan koperasi pertanian yang boleh memiliki tanah dengan status hak milik atau menjadi subjek peralihan hak milik atas tanah. Perkumpulan ini biasanya di dalam wilayah kerja suasana perkampungan atau pedesaan, sehingga dimungkinkan dapat mempunyai tanah dengan status hak milik. Akan tetapi kepemilikan itu harus sesuai dengan maksud penunjukan sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik terbatas pada tanah-tanah pertanian saja dan sampai pada luas maksimum yang termaksud pada Undang-undang No. 56 tahun 1961 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. (Melalui: <https://hukumclick.wordpress.com/2017/09/13/hakmilikatastanah-untuk-badan-hukum-2017>)

Selanjutnya pada huruf (c) dan (d) pasal ini juga menyebutkan badan hukum yang bisa memiliki tanah hak milik atau menjadi subjek peralihan hak milik adalah badan hukum yang di tujuan untuk kegiatan keagamaan, dan kegiatan sosial, badan hukum ini biasanya berbentuk yayasan seperti yang diatur di dalam Undang-undang No. 28 Tahun 2004 tentang “Perubahan Atas Undang-undang No. 16 Tahun 2001 tentang Yayasan”. Di dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan disebutkan “Yayasan adalah badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, yang tidak mempunyai anggota”. Dari penjelasan pasal tersebut di atas yang disebutkan diatas terlihat bahwa pemerintah ingin memberikan suatu jaminan atau kepastian kepada badan-badan hukum tertentu artinya tidak semua badan hukum dapat memiliki hak milik atas tanah (Andy Noor Januar Rizky, 2013 h,14).

Badan Usaha Milik Desa (Sarena Blang Baro kecamatan Seunagan Kabupaten Nagan Raya), Badan Usaha Milik Desa, (Usaha Maju, Desa Cot Rambong, Kabupaten Nagan Raya) menurut penulis, kedua Bumdes tersebut merupakan lembaga usaha yang bergerak dalam bidang pengelolaan aset-aset dan sumberdaya ekonomi desa dalam kerangka pemberdayaan masyarakat desa (Amelia Sri Kusuma Dewi,2014 h. 2) dan keduanya merupakan badan hukum yang pengaturannya terdapat pada Pasal 14 ayat (6) Peraturan Presiden Nomor 86 tahun 2018 tentang Reforma Agraria, Jika di lihat dari jenisnya kedua badan hukum ini bukan lah merupakan badan hukum yang dapat menjadi subjek peralihan hak milik atas tanah seperti ketentuan pada Pasal 1 PP No. 38/1963 dan penjelasannya. Hal ini di buktikan dengan Pasal 78 PP No. 72/2005 tentang Desa yaitu “bumdes didirikan untuk meningkatkan pendapatan desa dan masyarakat dari sektor usaha”. Sektor usaha ini bukanlah di bidang, pertanian, ke agamaan dan dibidang sosial seperti ketentuan Pasal 1 huruf (b),(c) dan (d) PP No.38/1963, karena sektor-sektor usaha tersebut sudah ada nama dan bentuk badan hukumnya tersendiri seperti perkumpulan kelompok tani dan yayasan, sehingga menurut penulis kedua bumdes ini bukanlah badan hukum yang di maksud oleh Pasal 1 PP No.38/1963.

Kemudian badan hukum Perseroan terbatas PT. Mifa Bersaudara dan PT. Bara Energi Lestari, kedua perseroan ini bergerak di bidang pertambangan hal ini di buktikan melalui website masing-masing perusahaan ini yang menyatakan kegiatan usaha kedua perusahaan ini bergerak di bidang pertambangan (Melalui: <http://www.mifacoal.co.id/id-id/danhttp://www.belcoal.co.id/id-id/TENTANGKAMI/Ikh-isar> 2020.) menurut penulis kedua perusahaan ini juga merupakan badan hukum yang pengaturannya terdapat pada Pasal 1 UU No.40/2007 yang menyebutkan “PT adalah suatu badan hukum yang merupakan persekutuan modal, berdiri berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal awal yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang telah di tentukan oleh Undang-undang”. Perseroan Terbatas yang selanjutnya disebut perseroan adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya. untuk Kedua Perusahaan ini juga tidak termasuk di dalam kriteria Pasal 1 PP No.38/1963 dan penjelasannya sebagai Perusahaan Perseroan terbatas (badan Hukum) yang dapat memiliki tanah hak milik atau menjadi subjek peralihan hak milik.(Urip Santoso,2010 h, 329) Dikarenakan maksud dan tujuan dari di bentuknya kedua perusahaan ini adalah untuk kegiatan pertambangan bukannya untuk kegiatan yang di maksud Pasal 1 PP No 38/1963.

Berdasarkan uraian di atas sudah terlihat bahwa keempat badan hukum tersebut bukanlah badan hukum yang di maksud oleh Pasal 21 UUPA dan Pasal 1 PP No.38/1963 tentang badan-badan hukum yang dapat memiliki hak milik atas tanah atau menjadi subjek hukum peralihan hak milik atas tanah, sehingga menurut penulis keempat badan hukum tersebut tidaklah memenuhi persyaratan materil sebagai subjek hukum penerima peralihan hak milik atas tanah. Namun pada praktiknya keempat badan hukum tersebut tetap menjadi subjek hukum penerima peralihan hak melalui jual beli terhadap tanah yang berstatus hak milik adat hal ini dapat di lihat pada AJB milik keempat badan hukum tersebut yang masih memuat status tanahnya adalah hak milik adat. Badan hukum tertentu yang dapat memiliki hak atas tanah adat jika memenuhi persyaratan yang cukup (T. Baswedan).

### **Status Tanah Yang Diperoleh Oleh Badan Hukum Selain Yang Diatur Oleh PP No.38/1963 Melalui Jual Beli Tanah Milik Adat Di Hadapan PPAT.**

Terhadap status tanah diperoleh oleh badan hukum Badan Usaha Milik Desa (Sarena Blang Baro kecamatan Seunagan Kabupaten Nagan Raya), Badan Usaha Milik Desa, (Usaha Maju, Desa Cot Rambong, Kabupaten Nagan Raya) PT. Bara Energi Lestari dan PT.Mifa Bersaudara di hadapan PPAT (A) dan berdasarkan analisis pada poin 2 di atas adalah batal demi hukum dan status tanahnya menjadi tanah negara hal ini di landasi oleh Pasal 26 UUPA yang menyatakan:

1. Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan - perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan

Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Berubahnya status tanah yang awalnya Hak Milik adat menjadi tanah negara dikarenakan Badan Usaha Milik Desa (Sarena Blang Baro kecamatan Seunagan Kabupaten Nagan Raya), Badan Usaha Milik Desa, (Usaha Maju, Desa Cot Rambong, Kabupaten Nagan Raya) PT. Bara Energi Lestari dan PT.Mifa Bersaudara, tidak lah memenuhi persyaratan materil dalam sebuah perjanjian jual beli yaitu telah menjadi subjek hukum selain yang di perbolehkan oleh Pasal 21 ayat (2) UUPA dan pada Pasal 1 PP No.38/1963. Akan tetapi di dalam penerapannya keempat badan hukum tersebut menganggap bahwa AJB terhadap tanah milik adat yang diperoleh tersebut adalah sah, hal ini di didasari karena transaksi jual beli tersebut di lakukan di hadapan pejabat yang telah paham mengenai persoalan tanah yaitu PPAT dan di atas tanah tersebut juga sudah di lakukan berbagai macam aktifitas seperti membangun toko dan lain sebagainya (Mukhsin dan Muftiyah Azhari 2020). Kemudian pihak BPN juga mau mengakui AJB tersebut untuk dapat di jadikan dasar permohonan pemberian hak atas tanah, dan juga di atas tanah tersebut sudah di lakukan berbagai macam kegiatan untuk kepentingan kedua perusahaan tersebut (Sudirman dan Bondan, 2020), oleh karena berbagai macam alasan tersebut ketentuan pasal 26 ayat (2) UUPA ini tidak di taati oleh keempat badan hukum di atas.

Pemberian hak tanah atas dasar AJB tanah milik adat tersebut didasari karena BPN Nagan Raya menganggap bahwa tanah milik adat tersebut bukan lah tanah yang berstatus hak milik, seperti pada umumnya, hal ini di karenakan tidak di daftarkannya tanah milik adat oleh yang memegang hak tersebut, sehingga kedudukan tanah milik adat sama dengan tanah negara, oleh karena itu terkait dengan AJB tanah yang berstatus Milik Adat dilakukan pemberian Hak oleh BPN kepada Badan-badan hukum di atas. (Subki, 2020) Apabila melihat ketentuan Pasal 22 UUPA, bahwa tanah milik adat tersebut adalah tanah yang di akui oleh UUPA yang perolehannya di atur berdasarkan hukum adat setempat dan status tanahnya adalah Hak Milik seperti pada umumnya walaupun belum di lakukannya pendaftaran oleh pemegang hak milik adat tersebut perihal BPN Nagan Raya tidak mengakui tanah milik adat sebagai tanah hak milik merupakan pernyataan yang tidak memiliki landasan hukum.

Terlepas dari berbedanya pemahaman terhadap tanah hak milik adat oleh BPN Nagan Raya, ada hal yang menarik pada saat keempat badan hukum di atas ingin melakukan pendaftaran tanah, yaitu terdapat perlakuan yang berbeda antara Badan usaha milik desa (Bumdes) dengan Perseroan Terbatas di atas oleh BPN di Nagan Raya. Menurut Subki, Bumdes tidak dapat melakukan pendaftaran tanah hal ini di karenakan belum ada ketentuan yang mengatur bahwa hak apa yang dapat di berikan oleh badan pertanahan nasional kepada badan usaha milik desa tersebut, ( Subki 2020) bukan di karenakan AJB tersebut tidak sah, karena Bumdes merupakan badan hukum yang tidak boleh menerima peralihan Hak Milik adat, sehingga BPN Nagan Raya tidak dapat melakukan perubahan hak atau pemberian hak. Muhammad Ali juga berpendapat, bahwa Bumdes juga masih belum dapat dikatakan sebagai badan hukum, hal ini dikarenakan tidak adanya Surat Keputusan dari kementerian terkait yang

menyatakan bahwa Bumdes adalah badan hukum. (Muhammad Ali,2020) Menurut hemat penulis jika melihat ketentuan Pasal 14 Ayat (6) Peraturan presiden Nomor .86 tahun 2018 tentang reforma agraria yang menyatakan bahwa Bumdes adalah sebagai badan hukum. Pengesahan badan hukum BUMdes di lakukan dengan cara musyawarah desa setempat,(Akmal Hidayat, 2018 h,64) oleh karena itu pernyataan ini juga tidak memiliki landasan hukum.

Menurut Penulis BPN Nagan Raya seharusnya tidak dapat melakukan perubahan atau pemberian hak atas dasar AJB tanah milik adat yang dimiliki oleh badan hukum yang sudah batal demi hukum karena ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA yaitu menjadi subjek peralihan hak milik atas tanah yang dilarang oleh ketentuan Pasal 21 UUPA dan Pasal 1 PP No.38/1963, jika BPN Nagan Raya tetap melakukannya maka dalam proses di terbitkannya sertifikat hak atas tanah tersebut telah terjadi cacat prosedur.

Perihal dengan kasus terhadap batal demi hukumnya akta jual beli yang di beli oleh badan hukum juga di teliti oleh Maulida Larasati melalui tesis yang berjudul “Pemilikan Hak Milik Oleh Suatu Badan Hukum Yang Didasarkan Putusan Pengadilan (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3670K/PDT/2001)”. Bahwa di dalam penulisan tesis ini, dilarangnya badan hukum selain dari PP. No 38/1963 menjadi subjek peralihan hak milik, bahwa badan hukum yayasan kesejahteraan keluarga didalam penulisan tesis ini melakukan jual beli tanah yang berstatus hak milik dengan cara pinjam nama (nominee) salah satu anggota dari yayasan tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli dengan cara perjanjian nominee adalah tidak di benarkan, karena yayasan tersebut telah melakukan penyelundupan hukum agar yayasan kesejahteraan keluarga dapat memperoleh tanah yang berstatus hak milik yang sebenarnya di larang oleh PP No.38/1963. (Maulida Larasati, 2012).

Seharusnya Badan hukum Badan Usaha Milik Desa (Sarena Blang Baro kecamatan Seunagan Kabupaten Nagan Raya), Badan Usaha Milik Desa, (Usaha Maju, Desa Cot Rambong, Kabupaten Nagan Raya) PT. Bara Energi Lestari dan PT.Mifa Bersaudara, apabila ingin melaksanakan jual beli tanah milik adat terdapat cara-cara yang dapat di tempuh oleh pihak badan hukum tersebut yaitu dengan cara, melakukan perubahan status hak milik oleh yang memiliki tanah milik adat, seperti yang di katakan Askani dari kepala kantor pertanahan pontianak apabila status tanahnya adalah hak milik, sedangkan pembelinya:

1. Perorangan, maka peralihannya cukup dilakukan dengan cara pembuatan akta di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang berwenang
2. Perseroan (badan Hukum), maka pembeliannya dapat dilakukan dengan cara pPenurunan hak menjadi hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU) atau hak pakai (HP) yang dilanjutkan dengan jual beli setelah menjadi HBG/HGU/HP tersebut (AJB apabila sertifikat belum berakhir). (Melalui: <https://pontianak.tribunnews.com/2016/06/28/prosedur-jual-beli-tanah-oleh-perusahaan>)

Perihal penurunan hak ini juga diatur di dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 Tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai (Selanjutnya di sebut Kemen Agraria No.16/1997) yaitu :

1. Permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai:
  - a. Sertipikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya, atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum terdaftar.
  - b. Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum
  - c. Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan
  - d. Bukti identitas pemohon
  - e. Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya belum terdaftar, maka permohonan pendaftaran perubahan hak dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Milik tersebut dan penyelesaian pendaftaran perubahan haknya dilaksanakan sesudah Hak Milik itu didaftar sesuai ketentuan yang berlaku.

Setelah dilakukan perubahan hak seperti cara-cara yang di sebutkan di atas barulah badan hukum Badan Usaha Milik Desa (Sarena Blang Baro kecamatan Seunagan Kabupaten Nagan Raya), Badan Usaha Milik Desa, (Usaha Maju, Desa Cot Rambong, Kabupaten Nagan Raya) PT. Bara Energi Lestari dan PT.Mifa Bersaudara, dapat melakukan transaksi jual beli, sehingga transaksi jual beli tanah milik adat tersebut tidak melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA akan tetapi di dalam pelaksanaannya keempat badan hukum ini tidak melakukannya.

Tanah yang telah jatuh kepada negara sebetulnya masih terdapat upaya untuk menjamin hak-hak yang dirugikan atas ketentuan Pasal 26 Ayat (2) UUPA yaitu dengan cara mengajukan permohonan hak baru yaitu HGB atau HGU terhadap tanah negara tersebut hal ini di atur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yaitu dengan melengkapi persyaratan-persyaratan seperti KTP, Surat Kuasa Permohonan, Foto Copy Akta Pendirian dan pengesahan badan hukum, SK penunjukan badan hukum, yang dapat memperoleh hak milik dari kepala badan pertanahan nasional, Proposal atau rencana perusahaan tanah, surat keterangan berkedudukan di indonesia, surat rekomendasi dari departemen luar negeri, dan SK dari Bupati daerah setempat, (Subki, 2020) namun di dalam praktiknya badan-badan hukum Badan Usaha Milik Desa (Sarena Blang Baro kecamatan Seunagan Kabupaten Nagan Raya), Badan Usaha Milik Desa, (Usaha Maju, Desa Cot Rambong, Kabupaten Nagan Raya) PT. Bara Energi Lestari dan PT. Mifa Bersaudara, juga tidak melakukannya sehingga tanah yang di miliki oleh keempat badan hukum tersebut masih berstatus tanah negara.

## **KESIMPULAN**

Status tanah yang diperoleh oleh badan hukum selain dari pada ketentuan Pasal 21 UUPA dan Pasal 1 PP No. 38/1963, yang perolehannya melalui peralihan hak berdasarkan Jual beli tanah milik adat dihadapan PPAT adalah tetap berstatus tanah Negara, hal ini dilandasi oleh Pasal 26 ayat (2) UUPA, ketentuan Pasal ini juga berlaku terhadap badan hukum Badan Usaha Milik Desa (Sarena Blang Baro kecamatan Seunagan Kabupaten Nagan Raya), Badan Usaha Milik Desa, (Usaha Maju, Desa Cot Rambong, Kabupaten Nagan Raya) PT. Bara

Energi Lestari dan PT.Mifa Bersaudara, sebagai akibat karena telah menjadi subjek hukum penerima peralihan hak milik adat.

### **SARAN**

Disarankan kepada keempat badan hukum PT. Bara Energi Lestari, PT. Mifa Bersaudara, Badan Usaha Milik Desa (Sarena Blang Baro kecamatan Seunagan Kabupaten Nagan Raya, dan Badan Usaha Milik Desa, (Usaha Maju, Desa Cot Rambong, Kabupaten Nagan Raya, agar melakukan permohonan hak yang baru seperti ketentuan PP No. 40/1996, jika tidak maka keempat badan hukum tersebut harus mentaati aturan Pasal 26 ayat (2) UUPA yaitu dengan tidak menjalankan aktifitas di atas tanah yang sudah berstatus tanah negara, dan kepada badan pertanahan nasional Nagan Raya agar tidak dapat melakukan penerbitan sertifikat.hak atas tanah atas dasar AJB milik badan hukum yang batal demi hukum karena melanggar Pasal 26 ayat (2) UUPA.

### DAFTAR PUSTAKA

- Adi Suryo (2019) Jenis jenis badan usaha dan karakteristiknya di akses pada tanggal 20 Juli 2020 melalui <http://hukumonline.com/klinik/detail/lt4f51947253585/jenis-jenis-badan-usahadankarakter-istiknya/>
- Ali, Chidir. (1987). *Badan Hukum*. Bandung: Alumni
- Ali, Muhammad. Kepala Hubungan Hukum Pertanahan, Dari Badan Pertanahan Nasional, Kabupaten Nagan Raya, *Wawancara*, pada Tanggal 10 Juni 2020.
- Dewi, Amelia Sri Kusuma. (2014). Peranan Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) Sebagai Upaya Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Desa (PADes) Serta Menumbuhkan Perekonomian Desa, *Jurnal of Rural and Development*, Volume V 2014.
- Faisal. (2018). Akibat Hukum Ketiadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah. *De Lega Lata Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Umsu*. 3 (2). 143-153. <https://doi.org/10.30596/dll.v3i2.3154>.
- Fajaruddin. (2017). Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf, *Jurnal De lega Lata*, Vol,2 No.2, 2017.
- Feri Farzial, Kepala Desa, Kuta aceh, Kabupaten Nagan Raya, *Wawancara*, Pada tanggal 1 Juli 2020
- Hidayat, Akmal. (2018). *Hukum Bum Desa*. Yogyakarta: Samudra Biru.
- Ilhamdi. (2016). Tinjauan Yuridis Tentang Hak Atas Tanah Perusahaan Di Kawasan Industri Di Indonesia, *Jurnal De lega Lata*, Vol,I No.2, 2016
- Ismail, Iyas. (2012). Kajian Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Terjadi Berdasarkan Hukum Adat, *Jurnal Kanun Ilmu Hukum Vol XIV*, 2012.
- Ismi, Hayatul. (2012). Pengakuan dan Perlindungan Hukum Hak Masyarakat Aadat Atas Tanah Ulayat Dalam Upaya Pembaharuan Hukum Nansional, *Jurnal Ilmu Hukum*. 2012.
- Larasati, Maulida. (2012). Pemilikan Hak Milik Oleh Suatu Badan Hukum Yang Didasarkan Putusan Pengadilan (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 3670K/PDT/2001 *tesis* universitas Indonesia, Jakarta 2012.
- Mukhsin, Ketua Bumdes Sarena Blang Baro Nagan Raya, dan Muftiyan Azhari, Ketua Bumdes Usaha Maju Cot Rambong Nagan Raya *Wawancara*, pada tanggal 14 Juni 2020.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 86 tahun 2018 tentang Reforma Agraria
- Peraturan pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- Peraturan pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum Yang dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.
- Prayogi, Mogi Ksatria dan Rusdianto Sesung. (2018). Penurunan Status Hak Kepemilikan Atas Tanah Dari Hak Milik Menjasi Hak Guna Bangunan Aakibat Penyertaan Modal Di Perseroan Terbatas, *Jurnal Selat*, Volume. 5 Nomor. 2 Mei 2018
- Ramadhani, Rahmat. (2017). Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah , *Jurnal De lega Lata*, Vol,2 No.1, 2017.
- Rizky, Andy Noor Januar. (2013). Kajian Hukum Terhadap Peraturan Pemerintah No 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah Khususnya Tentang Bank Milik Negara *Jurnal ilmu hukum Vol V* 2013.
- Santoso, Urip. (2010). Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta *Jurnal Hukum*, Universitas Airlangga 2010.
- Subki, KASUBSI Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat, Dari Badan Pertanahan Nasional, Kabupaten Nagan Raya, *Wawancara*, Pada Tanggal 10 Juni 2020.
- Sudirman Karyawan PT. Bara Energi Lestari, dan Bondan Karyawan PT. Mifa Bersaudara, *Wawancara*, pada tanggal 15 Juni 2020.
- Sutedi, Adrian. (2012). *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- T. Baswedan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Di Aceh. *Wawancara*, Pada tanggal 20 Januari 2020
- Tanpa nama, (2020). *Maksud dan tujuan PT. Mifa Bersaudara dan PT. Bara Energi Lestari* di akses pada tanggal 14 juni 2020 melalui <http://www.mifacoal.co.id/id id/> dan <http://www.belcoal.co.id/id-id/TENT-ANGKAMI/Ikh-isar>
- Tanpa nama, Tribun Pontianak,di akses pada tanggal 02 Juni 2020 melalui <https://pontianak.tribunnews.com/2016/06/28/prosedur-jual-beli-tanah-olehperusahaan>,
- Uktolseja, Novyta dan Pieter Radjawane. (2019). Tinjauan Juridis Perkembangan Tanah-Tanah Adat (Dahulu, Kini dan Akan Datang), *Jurnal Sasi Vol 25, No.1* 2019.
- Undang–undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria