

**PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK ATAS
TANAH YANG DIBATALKAN ALAS HAK PERALIHANNYA**

*Increase of Building Utilization Right to Land Ownership Right Canceled on the basis of
Transitional Right*

Eko^{*}, Zulkifli Makkawaru, Andi Tira

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa

^{*}Corresponding e-mail : ekoyunus81@gmail.com

Received : September 18, 2022

Accepted : December 01, 2022

Published : December 30, 2022

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah peralihan hak atas tanah hak guna bangunan yang dilakukan oleh Anton (penjual) dalam putusan nomor 54/Pdt.G/2019/PN.Mks sah menurut hukum dan apakah peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik oleh Rudi (pembeli) dalam kasus putusan nomor 54/Pdt.G/2019/PN.Mks sudah sesuai peraturan perundang-undangan. Jenis Penelitian yang digunakan adalah normatif empiris, dengan teknik pengumpulan data melalui metode penelitian kepustakaan dan metode penelitian lapangan dengan menggunakan instrumen penelitian wawancara, dan dokumentasi. Data penelitian ini dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, peralihan hak yang dilakukan oleh Anton (penjual) kepada Rudi (pembeli) tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Yaitu: Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya suatu perikatan, Pasal 34 ayat (4) dan (6) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah. Tanah warisan yang menjadi objek jual beli belum terbagi sesuai bagian ahli waris masing-masing. Seharusnya Anton (penjual) beriktikad baik dalam peralihan hak tersebut, dan menyampaikan kepada ahli waris lainnya sebelum tanah warisan itu dialihkan kepada pihak lain (Rudi). Oleh karena tidak adanya kata kesepakatan dari semua ahli waris, maka peningkatan status sertifikat hak guna bangunan menjadi hak milik yang dilakukan Rudi (pembeli) menjadi tidak sah karena tidak sesuai peraturan perundang-undangan. Yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan. Pasal 106 dan Pasal 107 mengenai pembatalan hak atas tanah kerana cacat hukum administratif

Kata Kunci: Hak Guna Bangunan, Hak Milik, Peningkatan Hak

Abstract

This study aims to determine whether the transfer of land rights to building use rights carried out by Anton (the seller) in decision number 54/Pdt.G/2019/PN.Mks is legal and whether the increase in building use rights becomes property rights by Rudi (buyer).) in the case of decision number 54/Pdt.G/2019/PN.Mks, it is in accordance with the laws and regulations. The type of research used is empirical normative, with data collection techniques through library research methods and field research methods using interview research instruments, and documentation. The data of this study were analyzed descriptively and qualitatively. The results of this study indicate that the transfer of rights made by Anton (the seller) to Rudi (the buyer) is not in accordance with the applicable legal provisions. Namely: Article 1320 of the Civil Code concerning the legal requirements for an agreement, Article 34 paragraphs (4) and (6) of Government Regulation Number 40 of 1996 concerning cultivation rights, building use rights, and land use rights. Inherited land which is the object of sale and purchase has not been divided according to the share of the respective heirs. Anton (the seller) should have had good intentions in the transfer of the right, and convey it to the other heirs before the inheritance land was transferred

to another party (Rudi). Due to the absence of a word of agreement from all heirs, the increase in the status of the certificate of building use rights to property rights carried out by Rudi (the buyer) is invalid because it is not in accordance with statutory regulations. Namely the Regulation of the State Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 9 of 1999 concerning Procedures for granting and canceling state land rights and management rights. Article 106 and Article 107 regarding the cancellation of land rights due to administrative legal defects.

Keywords: *Building Use Rights, Property Rights, Rights Enhancement*



This work is licensed under Creative Commons Attribution License 4.0 CC-BY International license

A. PENDAHULUAN

Tanah sangat penting peranannya dalam kehidupan masyarakat terkhusus di masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupannya pada tanah. Sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI) 1945 bahwa “ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Artinya bahwa tanah termasuk dalam kekayaan negara yang wajib diperuntukkan kepada masyarakat atau rakyat Indonesia guna mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Sehingga masyarakat dapat menikmati, menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut dengan sebaik-baiknya. Seiring dengan peningkatan pertumbuhan pembangunan baik di kota maupun di desa selama membutuhkan tanah, maka sudah sepantasnya peraturan, peruntukan dan pemanfaatan tanah didasarkan pada tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Hal yang cukup penting dilakukan adalah senantiasa memberikan penyuluhan hukum baik mengenai hak dan kewajiban, penciptaan tatanan penyelesaian masalah atau sengketa. Dengan demikian penggunaan tanah sebagai sarana pembangunan dapat dinikmati oleh seluruh bangsa Indonesia. Kebutuhan masyarakat terhadap tanah sifatnya tetap, untuk itu pemerintah harus berusaha memaksimalkan kepastian peruntukan penggunaan tanah. Di antaranya yaitu menetapkan berbagai peraturan pertanahan seperti peraturan penyediaan tanah untuk kepentingan umum atas tanah negara maupun di atas tanah hak milik. Tanah negara yang dimaksud adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara, sedangkan tanah hak milik adalah tanah yang sudah dimiliki oleh orang atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah yang dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 20 mengatur bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6, sedangkan hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35 UUPA yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun serta atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat

keperluan serta keadaan bangunan-bangunanya. Jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 Tahun. Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur bahwa hak guna bangunan dapat diberikan di atas tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik. HGB di atas tanah negara berjangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun. Luas tanah negara yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan berkisar antara 2000 m²-150.000 m². Pemberian hak guna bangunan di atas tanah negara dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan pemberian hak guna bangunan di atas 150.000 m² dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Negara Agraria.

Peralihan hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (3) UUPA juncto Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 ayat (1) yang menyatakan bahwa “Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain” dengan ketentuan dapat dijelaskan bahwa hak guna bangunan dikatakan beralih apabila ada peristiwa hukum, dan hak guna bangunan dikatakan dialihkan apabila ada perbuatan hukum. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain melalui suatu perbuatan hukum seperti, jual beli, hibah dan pewarisan. Namun jual beli yang dilakukan Anton fakta hukumnya sesuai putusan No 54/Pdt.G/2019/PN Mks belum dibagi atas nama tujuh ahli waris lainnya sesuai bagian masing-masing dan jual beli tersebut tanpa persetujuan ahli waris lainnya.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan peralihan status hak guna bangunan menjadi hak milik dan mengetahui peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-undang yang berlaku.

B. METODE PENELITIAN

Lokasi penelitian adalah Pengadilan Negeri Makassar dan Kantor ATR/BPN Kota Makassar. Tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian Normatif Empiris. Metode Penelitian Normatif-Empiris adalah suatu metode penelitian yang dalam hal ini menggabungkan unsur hukum normatif yang kemudian didukung dengan penambahan data atau unsur empiris. Metode penelitian normatif-empiris mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan dokumentasi. Untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dilakukan wawancara langsung dalam bentuk tanya jawab kepada narasumber yaitu Hakim Pengadilan Negeri Makassar dan Kepala Badan Pertanahan Nasional berkaitan dengan permasalahan dalam tulisan ini, sehingga diperoleh data-data yang diperlukan. Analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif. Metode ini dimaksudkan agar dapat menjelaskan dan menggambarkan permasalahan yang sedang diteliti dengan menyeluruh dengan hasil pengelolaan data

yang di peroleh, setelah itu akan lengkapi dengan analisis pribadi untuk menjawab permasalahan yang akan diteliti.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Peralihan Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Dilakukan Oleh Anton (Penjual).

Hak guna bangunan dapat dialihkan melalui perbuatan hukum, misalnya melalui jual beli, hibah, dan pewarisan. Jual beli yang memenuhi syarat perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara dapat mengakibatkan terjadinya peralihan hak dari penjual kepada pembeli.

Dalam kaitan dengan peralihan hak atas tanah yang diteliti melalui kasus Putusan Nomor 54/Pdt.G/2019/PN.Mks itu objeknya adalah tanah warisan, tanah warisan ini belum dibagi dan belum ada putusan dari pengadilan tentang bagian masing-masing ahli waris.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Hakim, Rusdiyanto Loleh, bahwa. “Jual beli tanah warisan tanpa persetujuan semua ahli waris dalam kasus tersebut, sedangkan di dalam sertifikat HGB itu tertulis nama orang tua yakni Anton dengan demikian semua ahli waris mempunyai hak yang sama bukan hanya sebagian pihak. Kecuali ada surat kuasa dari ahli waris lainnya untuk menjual”.

Dalam penjualan tersebut hakim yang memutuskan sengketa mengatakan bahwa dari awal proses penjualan tanah beserta rumah berlantai tiga di atasnya itu sudah tidak sah karena tidak ada bukti persetujuan dari pihak ahli waris lainnya dalam hal ini penggugat.

Oleh karena tidak ada kesepakatan dari semua ahli waris, maka peralihan hak yang dilakukan oleh Anton (penjual) kepada Rudi (pembeli) menjadi tidak sah menurut undang-undang yang berlaku.

Dasar hukum yang mengatur tentang peralihan hak guna bangunan sebagai berikut:

- a. Pasal 35 ayat (3) UUPA menyatakan bahwa, hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- b. Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, yaitu:
 - 1) Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
 - 2) Peralihan hak guna bangunan dapat terjadi karena:
 - a) Jual beli.
 - b) Tukar menukar.
 - c) Penyertaan dalam modal.
 - d) Hibah.
 - e) Pewarisan.

- 3) Peralihan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
 - 4) Peralihan hak guna bangunan karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akte yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT).
 - 5) Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
 - 6) Peralihan hak guna bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.
 - 7) Peralihan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan.
 - 8) Peralihan hak guna bangunan atas tanah hak milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak milik yang bersangkutan.
- c. Pasal 45 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa, “ Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan, atau dilepaskan kepada pihak lain serta diubah haknya”.

Persyaratan peralihan hak guna bangunan dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dalam Pasal 34 ayat (4) Peralihan hak guna bangunan karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, pernyataan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT).

Dari penjelasan Pasal 34 ayat (4) bahwa peralihan hak atas tanah hak guna bangunan yang dalam proses jual beli yang dibuat di hadapan PPAT, dapat dikatakan sah secara hukum.

“Pada tahun 2017 pihak yang merasa dirugikan dalam hal ini penggugat mengetahui bahwa tanah berikut bangunan rumah permanen berlantai tiga di atasnya akan dilelang untuk melunasi pinjaman Rudi (pembeli), setelah itu Penggugat mendapatkan hasil bahwa tanah berikut bangunan rumah permanen berlantai tiga di atasnya sudah dialihkan kepada Rudi (pembeli) yang dilakukan oleh Anton (penjual) yang juga orang tua dari si Penggugat, kemudian dengan sendirinya mengalihkan tanah warisan tersebut kepada Anton (pembeli), kemudian Rudi atas hak melakukan peningkatan sertifikat hak guna bangunan menjadi hak milik”

Kemudian para Pengugat melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Makassar terkait kasus penjualan tanah warisan milik bersama, setelah melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Makassar Hakim memutuskan bahwa semua perbuatan yang dilakukan Anton (penjual) dan Rudi (pembeli) tersebut merupakan perbuatan diluar ketentuan peraturan perundang-undangan. Sebagaimana yang di jelaskan sebagai berikut:

- a. Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi: Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPer sebagai berikut:

- a) Harus ada perbuatan positif maupun negatif.
 - b) Perbuatan itu harus melawan hukum.
 - c) Ada kerugian.
 - d) Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu ada kerugian.
 - e) Ada kesalahan.
- b. Pasal 834 KUHPerdara, yang berbunyi: Ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik telah menghentikan besitnya. Dia boleh mengajukan gugatan itu untuk seluruh warisan bila ia adalah satu-satunya ahli waris, atau hanya untuk sebagian bila ada ahli waris lain. Gugatan itu bertujuan untuk menuntut supaya diserahkan apa saja yang dengan alas hak apa pun ada dalam warisan itu, beserta segala penghasilan, pendapatan dan ganti rugi, menurut peraturan yang termaktub dalam Bab III buku ini mengenai penuntutan kembali hak milik.
- c. Pasal 1320 KUHPerdara, tentang syarat-syarat terjadinya suatu persetujuan yang sah, yaitu:
- a) Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
 - b) Kecakapan untuk membuat perikatan.
 - c) Suatu hal tertentu.
 - d) Suatu sebab yang halal.

Setiap perbuatan hukum seperti peralihan hak melalui jual beli tanah warisan seyogianya dilakukan atas semua ahli waris dengan iktikad baik agar tidak merugikan ahli waris lainnya. Sebagaimana dalam kasus yang dianalisis bahwa salah satu ahli menjual objek warisan yang belum terbagi dan tanpa persetujuan ahli waris lainnya.

Perbuatan hukum salah satu pihak dimaksud yaitu Anton (penjual) jelas tidak menunjukkan harkat dan martabat yang patut dijunjung tinggi antara sesama saudara atau keluarga, padahal dalam ilmu diwajibkan semua perbuatan hukum atau perjanjian yang telah memenuhi syarat sah untuk dilaksanakan dengan iktikad baik.

Iktikad baik menurut Aminuddin Salle adalah:

“People who have dignity and dignity will want to appear with high values (labbiri), but someone who has no dignity and dignity, then he sells his pride in the form of receiving bribes or paying

tens or even hundreds of millions to be able to give a reward to someone”. Artinya, “Orang yang memiliki harkat dan martabat akan ingin tampil dengan nilai (labbiri) yang tinggi, tetapi seseorang yang tidak memiliki harkat dan martabat, maka ia menjual harga dirinya dalam bentuk menerima suap atau membayar puluhan bahkan ratusan juta untuk dapat dibayar untuk memberikan penghargaan kepada seseorang”.

Selain asas iktikad baik juga dikenal dengan asas nemo plus juris yaitu asas dimana seseorang tidak dapat mengalihkan hak atas tanah melampaui hak yang melekat pada dirinya. Asas yang menegaskan bahwa pengalihan hak-haknya dapat dilakukan oleh orang yang memiliki hak atas suatu benda. Oleh karena itu, pemilik tanah selalu dapat menuntut kembali hak atas tanahnya yang terdaftar atas nama orang lain. Asas ini melindungi pemilik hak dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa sepengetahuan dirinya.

2. Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik.

Dalam peningkatan status sertifikat hak guna bangunan menjadi hak milik yang dilakukan oleh Rudi (pembeli) di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Menurut hasil analisis penelitian menemukan bahwa peningkatan yang dilakukan oleh Rudi sudah sesuai menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu, KMNA/KaBPN Nomor 9 tahun 1997 tentang pemberian hak milik atas tanah untuk rumah sangat sederhana (RSS) dan rumah sederhana (RS). Namun di dalam peningkatan yang dilakukan Rudi terjadi cacat hukum sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Dari awal peningkatan yang dilakukan Rudi Badan Pertanahan Nasional tidak mengetahui bahwa peralihan hak atas tanah tidak mendapatkan persetujuan dari semua pihak ahli waris lainnya.

Hasil wawancara dengan Rusdiyanto Loleh, bahwa:

“Hakim mengabulkan gugatan penggugat bahwa peralihan jual beli atas tanah warisan tidak sah, karena tidak sah jual beli tersebut buat apa lagi kita membahas masalah peningkatan haknya. Kalau jual belinya sudah dibatalkan karena alas haknya sudah tidak benar. Seharusnya dibenahi dulu masalah jual beli dengan ahli waris lainnya, bukan dengan satu ahli waris atau beberapa ahli waris sementara ahli waris yang lain tidak dilibatkan sehingga peralihan hak tersebut menjadi cacat”.

Hakim juga mengatakan bahwa peningkatan yang dilakukan oleh Rudi menjadi tidak sah karena dari awal proses peralihan hak tidak sesuai dengan prosedur yang seharusnya. Peningkatan status sertifikat hak guna bangunan menjadi hak milik menjadi batal atau dapat dibatalkan oleh undang-undang yang berlaku. Istilah yuridis “batal” dan “dapat dibatalkan” dibedakan sebagai berikut:

Batal (nietig) disebut juga “batal demi hukum” (nietig van rechtswege). Berarti bagi hukum perbuatan yang dilakukan tidak ada, demikian juga perbuatan hukumnya tidak ada, tanpa diperlukan

suatu keputusan hakim atau badan administrasi negara yang berwenang untuk menyatakan batalnya sebahagian atau seluruhnya.

Dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) bagi hukum perbuatan yang dilakukan dan akibat hukumnya dianggap ada sampai waktu pembatalan oleh hakim atau oleh suatu badan pemerintah lain yang berwenang membatalkan. Segala akibat yang ditimbulkan antara waktu mengadakannya sampai waktu pembatalannya menjadi sah. Setelah pembatalan, maka perbuatan itu dianggap tidak ada dan segala akibat.

Pembatalan hak atas tanah diatur dalam PMNA/KaBPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, sebagai berikut:

- a. Pasal 1 angka 14, yang berbunyi: Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- b. Tata cara pembatalan hak atas tanah diatur dalam Pasal 104 ayat (1) yaitu, Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertifikat hak atas tanah keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah. Dan Pasal 104 ayat (2) yaitu, Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan atau sertifikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- c. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif diatur dalam Pasal 106 ayat (1) yaitu, Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa pemohon. Pasal 106 ayat (2) yaitu, Permohonan pembatalan hak dapat diajukan atau langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.
- d. Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) yaitu:
 - a) Kesalahan prosedur.
 - b) Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan.
 - c) Kesalahan subjek hak.
 - d) Kesalahan objek hak.
 - e) Kesalahan jenis hak.
 - f) Kesalahan perhitungan luas.
 - g) Terdapat tumpang tindis hak atas tanah.

- h) Data yuridis atau data fisik tidak benar.
 - i) Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.
5. Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diatur dalam Pasal 124 ayat (1) yaitu, Keputusan pembatalan hak atas tanah kerana melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan. Pasal 124 ayat (2) yaitu, Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.
6. Pasal 125 ayat (1) yaitu, Permohonan pembatalan karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan. Pasal 125 ayat (2) yaitu, Satu permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hanya untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya dalam satu Kabupaten/Kota.

Ada dua macam pembatalan hak atas tanah, yaitu:

- a. Pembatalan secara langsung.

Pembatalan hak kerana cacat hukum administratif, yaitu pembatalan secara langsung tanpa melalui proses peradilan. Pembatalan secara langsung ini dapat ditempuh apabila dalam permohonan hak yang bersangkutan terdapat cacat hukum administratif. (Pasal 107 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999)

- b. Pembatalan tidak langsung.

Pembatalan hak karena melaksanakan putusan peradilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*). Pembatalan yang dilaksanakan dalam rangka menindak lanjuti putusan lembaga peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap. (Pasal 124 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999).

Berdasarkan peraturan di atas bahwa peningkatan status sertifikat bisa dibatalkan karena cacat hukum administratif, dan itu dilakukan oleh lembaga pemerintahan (BPN) dan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan tetap. Mengenai peningkatan status sertifikat hak guna bangunan menjadi hak milik yang dilakukan oleh Rudi (Pembeli). Badan Pertanahan Nasional hanya berkewajiban untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Rudi dengan melampirkan beberapa bukti surat jual beli dan sertifikat hak tanggungan dari PPAT.

Peraturan yang mengatur tentang peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik, sebagai berikut:

- a. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

Menurut Pasal 2 ayat (1) permohonan pendaftaran hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dengan surat sesuai bentuk sebagaimana dalam keputusan ini dengan disertai:

- a) Sertifikat tanah yang bersangkutan.
- b) Bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa:
 - 1) *Fotocopy* izin mendirikan bangunan yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, atau
 - 2) Surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan setempat bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, apa bila izin mendirikan bangunan tersebut belum dikeluarkan oleh instansi berwenang.
- c) Fotocopy SPPT PBB yang terakhir (khusus untuk tanah yang luasnya 200 M2 atau lebih)
- d) Bukti identitas pemohon.
- e) Pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan hak milik yang dimohon pendaftarannya itu yang bersangkutan akan mempunyai hak milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5.000 (lima ribu) M2.

Pasal 2 ayat (2) atas permohonan pendaftaran hak milik sebagaimana dimaksud ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) untuk pemberian hak milik tersebut penerima hak harus bayar uang pemasukan kepada negara sesuai ketentuan yang berlaku.

- b. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS).

Dalam hal peningkatan HGB menjadi Hak Milik sudah diatur dalam KMNA/KaBPN Nomor 9 tahun 1997 tentang pemberian hak milik atas tanah untuk rumah sangat sederhana (RSS) dan rumah sederhana (RS)

Menurut Pasal 3 dalam keputusan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Pendaftaran perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik
- b. Permohonan pendaftaran perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai:
 - a) Sertifikat hak guna bangunan yang dimohon untuk diubah menjadi hak milik.
 - b) Akte jual beli atau surat perolehan mengenai rumah beserta tanah yang bersangkutan.

- c) SPT pajak bumi dan bangunan terakhir, apabila atas bidang tanah tersebut sudah dikenakan pajak bumi dan bangunan tersendiri, dan
 - d) Surat persetujuan dari pemegang hak tanggungan, apabila tanah tersebut dibebani hak tanggungan.
- c. Apabila tanah RSS dan RS yang bersangkutan sudah diperoleh dari pengembangan akan tetapi belum dipisah dari hak guna bangunan induk, maka permohonan sebagaimana dimaksud ayat (1) diajukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan hak atas bidang tanah yang bersangkutan.
- d. Dalam hal sebagaimana dimaksud ayat (2) sertifikat tanah hasil pemisahan bidang yang bersangkutan yang diterimakan kepada pemilik atau kuasanya adalah sertifikat hak milik.
- e. Atas permohonan pendaftaran hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (2).
- f. Setelah diterima tanda bukti setor pungutan sebagaimana dimaksud ayat (4) Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan perubahan status tanah hak guna bangunan menjadi hak milik dengan memberikan catatan dengan tinta merah atau cap pada halaman pendaftaran peralihan hak dalam buku tanah hak guna bangunan yang bersangkutan dan sertifikatnya serta pada daftar umum lainnya.

Untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang telah diterbitkan sertifikat dari gugatan atau keberatan dari pihak lain, maka ditetapkanlah Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut:

“Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Artinya bahwa, apabila di suatu hari ada pihak yang merasa keberatan terhadap peralihan atau penjualan hak atas tanah dan belum melewati masa waktu lima tahun. Maka, pihak yang merasa keberatan bisa mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Berdasarkan penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 dapat diketahui bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan publikasi negatif bertendensi positif. Unsur negatifnya dapat diukur dari ketentuan UUPA bahwa sertifikat adalah alat bukti hak yang bersifat kuat. Sedangkan unsur positifnya diatur melalui PP No 24 tahun 1997.

D. KESIMPULAN DAN SARAN

Peralihan hak yang dilakukan oleh Anton (penjual) kepada Rudi (pembeli) tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Yaitu: Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sahnya suatu perikatan, Pasal 34 ayat (4) dan (6) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah. Tanah warisan yang menjadi objek jual beli belum terbagi sesuai bagian ahli waris masing-masing. Seharusnya Anton beriktikad baik dalam peralihan hak tersebut, dan menyampaikan kepada ahli waris lainnya sebelum tanah warisan itu dialihkan kepada pihak lain (Rudi). Berdasarkan Putusan Hakim bahwa peralihan yang dilakukan oleh Anton (penjual) itu tidak sah, dengan demikian menurut asas *nemo plus iuris* peningkatan status sertifikat hak guna bangunan menjadi hak milik yang dilakukan Rudi (pembeli) juga tidak sah. Berdasarkan PMNA/KaBPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan, Pasal 106 yaitu pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif.

DAFTAR PUSTAKA

- Andi Tira, Aminuddin Salle, A. Suriyaman Mustari Pide, Anshori Ilyas, 2020, "The essence of right protection holders of land owner ship certificate". Jurnal. IOSR Journal of Humanities and Social Science (IOSR-JHSS).
- Andi Tira, Disertasi, 2020 Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik dalam sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia.
- Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal.
- Noviasih Muharam. 2015, "Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas Tanah", Jurnal, Pranata Hukum. Bandar Lampung.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- Urip Santoso, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Edisi Kedua, Predana Media Group, Jakarta.
- Zulkifli Makkawaru, Hamzah Taba,dan Andi Tira. 2013, Penyelesaian Konflik Melalui Pelibatan Tokoh Adat. Jurnal. Ngayah:Majalah Aplikasi IPTEKS.