

## **PROSES PERALIHAN TANAH YANG DIKUASAI NEGARA UNTUK DIJADIKAN HAK GUNA BANGUNAN DI KANTOR ATR/BPN KOTA DENPASAR**

**Sang Ayu Made Ary Kusumawardhani, Ni Putu Yunika Sulistyawati,  
I Dewa Gede Putra Riswama**

Fakultas Hukum, Universitas Dwijendra

Email : [arykusumawardhani21@gmail.com](mailto:arykusumawardhani21@gmail.com), [putu\\_yunika@yahoo.com](mailto:putu_yunika@yahoo.com),

[putrariswama097@gmail.com](mailto:putrariswama097@gmail.com)

### **Abstrak**

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak perseorangan atas tanah. Hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya, perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan/atau mengambil manfaat dari tanah tersebut. Hak-hak perseorangan atas tanah berupa hak atas tanah, wakaf tanah, hak milik, hak tanggungan, dan hak milik atas satuan rumah susun. Peralihan terhadap hak atas tanah yang disertai terkait perbuatan hukum, peralihan terkait hak atas tanah dalam hukum dapat berpindah. Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui Proses Peralihan Tanah Yang Dikuasai Negara Untuk Dijadikan Hak Guna Bangunan Di Kantor ATR/BPN Kota Denpasar. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yakni menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan. Proses Peralihan Tanah Yang Dikuasai Negara Untuk Dijadikan Hak Guna Bangunan Di Kantor ATR/BPN Kota Denpasar, dalam praktek dilakukan melalui dari pemohon memohon akta Hak Guna Bangunan (HGB) dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Keputusan Presiden (sesuai pasal 24 ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan). Provinsi Bali barulah Kantor Pertanaahan Kota Denpasar menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang dimohon berdasarkan menunjuk Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunannya dan Kendala-kendala yang dihadapi dalam proses perpanjangan Hak Guna Bangunan di Kantor ATR/BPN Kota Denpasar antara lain : Mengenai pendaftaran, jangka waktu dari Hak Guna Bangunan, kesulitan dalam tata cara perpanjangan dan pengaruh master plan.

**Kata Kunci:** Peralihan Tanah, Hak Guna Bangunan, Dikuasai Negara

### **Abstract**

*Land rights are one of the individual rights to land. Individual rights to land are rights that authorize the holder of their rights, individuals, groups of people together, legal entities to use, in the sense of controlling, using, and/or taking benefits from the land. Individual rights to land in the form of land rights, land waqf, property rights, mortgage rights, and property rights to flat units. The transfer of land rights accompanied by legal actions,*

*transfers related to land rights in law can be transferred. The purpose of this study was to determine the process of transferring land controlled by the state to be used as building rights at the National Land Government Denpasar. The method used in this research is empirical juridical, namely analyzing the problem by combining legal materials (which are secondary data) with primary data obtained in the field. The results of the research and discussion are: The process of transferring land controlled by the state to be used as a building use right at the Denpasar City National Land Government Office. Obstacles encountered in the process of extending the Right to Build at the Denpasar City National Land Government Office.*

**Keywords:** *Transfer of Rights, Building Use Rights, Management Rights*

## **1. PENDAHULUAN**

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 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 hukum.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 yaitu:

1. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang pokok agraria dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

2. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah yang hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada

tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.<sup>1</sup>

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 Undang Undang Pokok Agraria, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap  
Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.  
Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang  
yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara  
Yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa Undang Undang Pokok Agraria (UUPA).  
Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai atau Gadai Tanah, Hak Usaha Bagi Hasil atau Perjanjian Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Hak-hak atas tanah yang bersifat tetap di atas, sebenarnya Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan bukanlah hak atas tanah dikarenakan keduanya tidak memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya.<sup>2</sup> Namun, sekadar menyesuaikan dengan sistematisa hukum adat, maka kedua hak tersebut dicantumkan juga ke dalam hak atas tanah yang bersifat tetap. Sebenarnya kedua hak tersebut merupakan “pengejawantahan” dari hak ulayat masyarakat hukum adat.

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 Undang Undang Pokok Agraria tidak bersifat limitatif, artinya di samping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), kelak dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang.

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat primer  
Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara.

---

<sup>1</sup> Soedikno Mertokusumo, 2017, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika, Universitas Terbuka, Jakarta. hlm. 4.45.

<sup>2</sup> Effendi Bachtiar, 2015, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung. hlm.12.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.

2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.<sup>3</sup>

Ketentuan umum, ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) huruf e Undang Undang Pokok Agraria. Secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 Undang Undang Pokok Agraria. Menurut Pasal 50 ayat (2) Undang Undang Pokok Agraria, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang dimaksudkan di sini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, secara khusus diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38.

Pengertian Hak Guna Bangunan, Pasal 35 Undang-undang Pokok Agraria memberikan pengertian Hak Guna Bangunan, yaitu “hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun”.<sup>4</sup>

Asal Tanah Hak Guna Bangunan, Pasal 37 Undang-undang Pokok Agraria menegaskan bahwa: Hak Guna Bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain. Sedangkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak Milik.<sup>5</sup>

Subjek Hak Guna Bangunan, yang dapat mempunyai (subyek) Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 Undang-undang Pokok Agraria jo. Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, adalah :

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).<sup>6</sup>

Apabila subyek Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Bangunan tersebut kepada pihak lain yang

---

<sup>3</sup> Ali Achmad Chomzah, 2003, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta. hlm. 23.

<sup>4</sup> Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta. hlm. 106.

<sup>5</sup> Chandra, S., 2015. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Grasindo, Jakarta. hlm. 12.

<sup>6</sup> Budi Harsono, 2000, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta. hlm. 18.

memenuhi syarat. Bila hal ini tidak dilakukan, maka Hak Guna Bangunannya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

Peraturan Pemerintah Tahun 1996 Nomor 40 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dirumuskan lebih lanjut kewajiban dari seorang pemegang Hak Guna Bangunan diperinci dalam Pasal 30 mengenai kewajiban-kewajiban ini, yaitu :

- a. Membayar uang pemasukan seperti ditentukan mengenai jumlah dan tata caranya dalam keputusan pemberian hak. Hal ini sebenarnya sudah dengan sendirinya. Karena jika tidak membayar uang pemasukan yang telah ditentukan itu sudah jelas tidak akan diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) ini oleh pihak pemerintah.
- b. Untuk menggunakan tanah Hak Guna Bangunan bersangkutan sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan yang juga dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Bangunan ini.
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup. Hal ini menyatakan lagi pentingnya pemeliharaan dari lingkungan sesuai dengan asas yang berlaku pada waktu sekarang ini di bidang bersangkutan.<sup>7</sup> Kewajiban untuk memberi jalan keluar kepada tanah yang terkurung. Seperti juga halnya dengan Hak Guna Bangunan yang telah diuraikan di atas, maka berkenaan dengan Hak Guna Bangunan ini disinggung lebih lanjut soal "*erfdienstbaarheid*" yang dahulu dikenal sistem BW. Apabila ternyata tanah Hak Guna Bangunan bersangkutan dalam keadaan geografis atau lingkungan atau karena soal-soal lain demikian rupa letaknya hingga mengurung dan menutup pekarangan tanah orang lain dari jalan lalu lintas umum atau jalan air, maka si pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain untuk pekarangan atau bidang tanah tersebut terkurung itu. Jadi ini adalah prinsip yang berlaku demi kerukunan tetangga. Maka jalan keluar atau jalan air ini selalu harus diberikan kepada tetangga ini. Supaya mereka inipun tidak terkurung dan tidak mempunyai akses sama sekali kepada jalan umum.<sup>8</sup>

Pemegang Hak Guna Bangunan berhak untuk menguasai dan mempergunakan tanahnya itu selama waktu yang ditentukan dan ia bisa mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya. Di samping itu dia juga dapat mengalihkan hak menguasai dan mempergunakan ini kepada pihak lain dan juga dapat dibebani dengan hak-hak tanggungan tertentu.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*. Toko Gunung Agung, Jakarta. hlm. 83

<sup>8</sup> Sudargo Gautama, 1997, *Komentar Atas Peraturan-Peraturan Pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. hlm. 29.

<sup>9</sup> Poesoko Herowati, 2008, *Parate Executie Hak Tanggungan*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta. hlm. 5.

Peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang dikuasai oleh negara di Kota Denpasar dapat beralih melalui warisan serta dialihkan dalam bentuk pemindahan hak melalui jual-beli, hibah dan lelang.<sup>10</sup> Bagi calon pemilik Hak Guna Bangunan akan mendirikan bangunannya di atas tanah yang dikuasai oleh negara punya Pemerintah Kota Denpasar harus menempuh prosedur dan memenuhi persyaratan berdasarkan Peraturan Agraria yang berlaku, yaitu Undang-Undang Pokok Agraria Nomor. 5 Tahun 1960 dan aturan turunnya.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul **“Proses Peralihan Tanah Yang Dikuasai Negara Untuk Dijadikan Hak Guna Bangunan Di Kantor ATR/BPN Kota Denpasar.**

Berdasarkan penjabaran diatas dapat dikemukakan beberapa permasalahan, yaitu: (1) Bagaimanakah proses peralihan tanah yang dikuasai oleh negara untuk dijadikan Hak Guna Bangunan di Kantor ATR/BPN Kota Denpasar. (2) Kendala-kendala apakah yang dihadapi dalam proses permohonan Hak Guna Bangunan di Kantor ATR/BPN Kota Denpasar.

Dari perumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya maka dikemukakan beberapa tujuan, yaitu: (1) Untuk mengetahui proses peralihan tanah yang dikuasai oleh negara untuk dijadikan hak guna bangunan di Kantor ATR/BPN Kota Denpasar. (2) Untuk mengetahui kendala-kendala dalam proses permohonan hak guna bangunan di Kantor ATR/BPN Kota Denpasar.

Adapun manfaat dari penulisan artikel jurnal ini, yaitu sebagai berikut : Untuk memberikan sumbangan pemikiran khusus dalam Proses Peralihan Tanah Yang Dikuasai Negara Untuk Dijadikan Hak Guna Bangunan di Kantor ATR/BPN Kota Denpasar.

## **2. METODE**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Jenis penelitian yang digunakan adalah bersifat Deskriptif, dimana dalam penelitian ini dimaksudkan untuk menggambarkan secara jelas tentang berbagai hal yang terkait dengan obyek Penelitian. Data dan sumber data yang digunakan yaitu data primer merupakan suatu data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan informan, data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka atau Undang-Undang yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik wawancara (*interview*) dan teknik observasi/pengamatan. Teknik pengolahan dan analisis data yang telah terkumpul dilakukan secara kualitatif, pengolahan data dilakukan dengan menguraikan dan menggambarkan seluruh data sebagai hasil dari wawancara dan pengamatan.

---

<sup>10</sup> Soejono, 2003. *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta. hlm. 15

### **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **3.1 Faktor-faktor yang menjadi penghambat di dalam proses perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB)**

Hak Guna Bangunan adalah salah satu di antara hak-hak yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria yang diatur secara khusus dalam Pasal 35 sampai Pasal 40 Undang-undang Pokok Agraria. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang sampai dengan jangka waktu 20 tahun, atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunan. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dalam praktek mungkin masih akan timbul keraguan dalam proses perpanjangan Hak Guna Bangunan di Kantor ATR/BPN Kota Denpasar. Karena ada peranan dari apa yang dinamakan *Master Plan*.

Hasil wawancara dengan Ibu Dyah Retno Dewati selaku Staff Sub Bagian Penetapan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kantor ATR/BPN Kota Denpasar mengatakan bahwa perpanjangan dari Hak Guna Bangunan ini disertai berbagai persyaratan yang sebenarnya tidak masuk di akal.<sup>11</sup> Misalnya jika diatas Hak Guna Bangunan ini telah dibuat suatu perjanjian sewa dengan pihak lain, maka pihak lain ini (penyewa) harus menyetujui dahulu sebelum dapat dimintakan perpanjangan hak kepada pemerintah Kota Denpasar<sup>12</sup>. Karena pihak penyewa dapat memblokir hak dari pemilik Hak Guna Bangunan ini untuk minta perpanjangan atas tanahnya. Hal ini seringkali terjadi dalam berbagai kompleks perumahan atau pertokoan, bahwa pemegang Hak Guna Bangunan atas seluruh persil, tidak dapat minta perpanjangan, karena sebelum dapat mengajukan permohonan ini disyaratkan bahwa para penyewa harus menyetujui permohonan perpanjangan kepada Kantor Pertanahan Kota Denpasar.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak I Nyoman Supriantara Widiadi selaku Penata Pertanahan Kepala Sub Bagian Penetapan Hak di Kantor Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar mengatakan bahwa sering terjadi hambatan dalam proses perpanjangan Hak Guna Bangunan, antara lain<sup>13</sup> :

##### **a. Pengaruh Master Plan**

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan Dyah Retno Dewati (Staff Sub Bagian Penetapan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah) tanggal 15 Juni 2022 di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar.

<sup>12</sup> Putri, C. A. & Gunarto, 2018, *Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah*, hlm. 269.

<sup>13</sup> Wawancara dengan I Nyoman Supriantara Widiadi (Penata Pertanahan Kepala Sub Bagian Penetapan Hak) tanggal 22 Juni 2022 di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar.

Master plan dalam kenyataannya selalu berubah-ubah di lapangan misalnya semula persil *eigendom* telah berubah menjadi status Hak Guna Bangun.

b. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Jangka waktu Hak Guna Bangunan hanya 30 tahun dan selanjutnya dapat diperpanjang 20 tahun lagi, tapi dalam kenyataannya sering terjadi perubahan sebelum berakhir jangka waktu 30 tahun.

c. Syarat-syarat Perpanjangan Hak Guna Bangunan

Syarat-syarat perpanjangan Hak Guna Bangunan, terlalu berbelit-belit dan terlalu banyak persyaratan administrasi dan birokrasi.

### **3.2 Upaya-upaya Yang Dilakukan Untuk Mengatasi Kesulitan Dalam Proses Perpanjangan Hak Guna Bangunan Di Kantor ATR/BPN Kota Denpasar**

Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar dengan Pemerintah Kota Denpasar bekerja sama dalam mengantisipasi kesulitan perpanjangan Hak Guna Bangunan di Kota Denpasar antara lain sebagai berikut :

- a. Menetapkan *Master Plan*, karena ada perubahan master plan dapat mempengaruhi Hak Guna Bangunan, maka Pemerintah Kota Denpasar beserta Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar menetapkan master plan dalam jangka waktu yang panjang.
- b. Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan 30 tahun, selanjutnya dapat diperpanjang lagi 20 tahun, setelah itu diadakan kelengkapan administrasi ulang sehingga bisa diperpanjang lagi 20 tahun.
- c. Syarat-syarat perpanjangan administrasi Hak Guna Bangunan dipangkas, artinya cukup rekomendasi Pemerintah Kota Denpasar lanjut izin dari Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar sepanjang tidak ada masalah.

## **4. PENUTUP**

### **4.1 Simpulan**

Berdasarkan pembahasan serta analisa yang penulis lakukan dapatlah ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Proses peralihan tanah yang dikuasai oleh negara untuk dijadikan Hak Guna Bangunan di Kantor ATR/BPN Kota Denpasar, dalam praktek dilakukan melalui dari pemohon memohon akta Hak Guna Bangunan

(HGB) dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>14</sup> Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Keputusan Presiden (sesuai Pasal 24 ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan). Setelah diperoleh, akta Hak Guna Bangunan (HGB) beserta berkas permohonan diajukan ke Kantor Pertanahan Kota Denpasar. Dari Kantor Pertanahan Kota Denpasar mengajukan permohonan tersebut ke Kanwil BPN Provinsi Bali untuk dikeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunannya. Setelah Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunannya diterbitkan oleh Kanwil BPN Provinsi Bali barulah Kantor Pertanahan Kota Denpasar menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang dimohon berdasarkan menunjuk Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunannya.

2. Pada umumnya yang menjadi kendala dalam permohonan Hak Guna Bangunan di Kantor ATR/BPN Kota Denpasar antara lain :
  1. Mengenai pendaftaran.
  2. Jangka waktu dari Hak Guna Bangunan.
  3. Kesulitan dalam tata cara perpanjangan.
  4. Pengaruh master plan.

#### **4.2 Saran**

Dalam rangka memperlancar peralihan tanah untuk dijadikan Hak Guna Bangunan (HGB) diperlukan hal-hal sebagai berikut :

1. Disarankan kepada pemerintah Kota Denpasar hendaknya jangka waktu pendaftaran dan pembuatan master plan dibuatkan peraturan perundang-undangan sehingga jelas waktu dan pendaftarannya.
2. Disarankan kepada masyarakat atau instansi terkait yang akan melakukan peralihan tanah sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan sudah tidak sesuai lagi dengan situasi dan kondisi sekarang sehingga perlu adanya perubahan.

---

<sup>14</sup> Sang Ayu Made Ary Kusuma Wardhani, & Ni Made Julianti. (2020). *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Legalisasi Akta Dibawah Tanah*. Kerta dyatmika, 17(2), 45-55.

***KERTA DYATMIKA: Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Dwijendra***

*Vol.22 No.1 (2024)*

*P-ISSN 1978-8401*

*E-ISSN 2722-9009*

*Available Online at <http://ejournal.undwi.ac.id/index.php/kertadyatmika>*

---

## **5. DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Toko Gunung Agung, Jakarta.
- Bachtiar Effendie, 2015 *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- Chandra, S., 2015. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Grasindo, Jakarta.
- Chomzah, Ali Achmad, 2003. *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Gautama, Sudargo, , 1997. *Komentar Atas Peraturan-Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Harsono, Budi, 1999. *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid I Edisi Revisi, Cetakan Kedelapan Belas, Djambatan, Jakarta.
- Herowati Poesoko, 2008, *Parate Executie Hak Tanggungan*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Mertokusumo, Soedikno, 2017, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika, Universitas Terbuka, Jakarta.
- Santoso, Urip, 2005. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Soejono, 2003. *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta.

### **Jurnal**

- Dewi, N. M. T. (2011). *Tanggung Jawab Debitur Terhadap Musnahnya Benda Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Kredit Bank*. Program Magister Program Studi Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Udayana, Denpasar.
- Putri, C. A. & Gunarto, 2018, *Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah*, Jurnal Akta, Vol. 5 Nomor 1, Maret 2018.
- Sang Ayu Made Ary Kusuma Wardhani, & Ni Made Julianti. (2020). *Tanggung*

*Jawab Notaris Terhadap Legalisasi Akta Dibawah Tanah. Kerta dyatmika, 17(2), 45-55.*

**Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

Peraturan Mendagri No. 1 Tahun 1997 tentang Tata Cara Permohonan dan Pemberian Hak Atas Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya