

**PELAKSANAAN PENURUNAN HAK MILIK MENJADI HAK GUNA  
BANGUNAN YANG DILAKUKAN OLEH PERORANGAN DAN  
PERUSAHAAN DI KABUPATEN LOMBOK BARAT**

**JURNAL ILMIAH**



**Oleh :  
ASTRI DAMAYANTI  
D1A019081**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MATARAM  
2023**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PELAKSANAAN PENURUNAN HAK MILIK MENJDI HAK GUNA  
BANGUNAN YANG DILAKUKAN OLEH PERORANGAN DAN  
PERUSAHAAN DI KABUPATEN LOMBOK BARAT**



Oleh :  
**ASTRI DAMAYANTI**  
**D1A019081**

**Menyetujui,**

**Pembimbing Pertama,**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Arief Rahman', written over a horizontal line.

**Arief Rahman, SH. M. Hum.**  
**NIP. 19610816 198803 1 004**

# **PELAKSANAAN PENURUNAN HAK DARI HAK MILIK MENJADI HAK GUNA BANGUNAN YANG DILAKUKAN OLEH PERORANGAN DAN PERUSAHAAN DI LOMBOK BARAT**

## **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peraturan dan pelaksanaan penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan serta mengetahui hambatan yang ditemukan saat pelaksanaan penurunan hak di Lombok Barat. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum normatif dan hukum empiris, dengan metode pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach) dan pendekatan sosiologis (sociological approach). Peraturann pelaksanaan penurunan hak dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 dan KMNA/Ka. BPN No. 16 Tahun 1997. Proses pelaksanaan terdapat dua cara yaitu, dengan pelaksanaan penurunan hak dan jual beli serta pelaksanaan pelepasan hak dan pemberian hak yang dilakukan oleh perorangan dan perusahaan di Lombokk Barat. Hanya saja dalam pelaksanaan ini yang menjadi faktor penghambat, yaitu kurangnya pemahaman masyarakat atau pemohon tentang tanah terutaman di dalam pelaksanaan peruabahan hak.

**Kata Kunci:** penurunan hak, perorangan dan perusahaan

## ***IMPLEMENTATION OF THE REDUCTION OF RIGHTS FROM PROPERTY RIGHTS TO BUILDING USE RIGHTS CARRIED OUT BY INDIVIDUALS AND COMPANIES IN WEST LOMBOK.***

### ***ABSTRACT***

*This research aims to examine the regulations and implementation of the reduction of Property Rights to Building Use Rights and to analyze the obstacles found during the reduction of rights in West Lombok. This research uses normative and empirical legal methods, with a statute approach, conceptual approach, and sociological approach. The implementation of the reduction of rights from Property Rights to Building Use Rights regulated in the Agrarian Law, Government Regulation No.18 of 2021, and KMNA/Ka.BPN No. 16 of 1997. There are two methods in the process of reduction rights, namely, the implementation of decreasing rights and buying and selling as well as the implementation of releasing rights and granting rights carried out by individuals and companies in West Lombok. The community or applicant's lack of understanding concerning the implementation of the change of rights is an obstacle to the process of the reduction of rights.*

**Keywords:** *reduction of rights, individuals and companies*

## I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan faktor yang sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih dilingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar produknnya menggantungkan kehidupannya dari tanah. Dalam rangka pembangunan Nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dapat diketahui bahwa proses timbulnya hak atas tanah terjadi secara evolusi yang ditandai dengan keeratan hubungan manusia dalam menggunakan tanah secara terus menerus dalam kurun waktu tertentu.

Saat ini hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA). Kepastian hukum akan objek hak atas tanah adalah meliputi kepastian mengenai bidang teknis yang meliputi aspek fisik, yaitu kepastian mengenai bidang teknis yang meliputi aspek fisik, yaitu kepastian mengenai tata letak, luas, dan batas-batas tanah yang bersangkutan.<sup>1</sup>

Hak Atas Tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanah itu digunakan atau tidak digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi. Kepentingan perseorangan tidak akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memperhatikan kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan perseorangan harus berimbang sehingga dapat mencapai tujuan pokok, yakni kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat. Tanah diwajibkan terpelihara

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, cet. 2, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 7.

bukan oleh pemegang hak saja melainkan menjadi beban bagi setiap orang, badan hukum, atau instansi yang memiliki hubungan dengan tanah itu.<sup>2</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 UUPA yaitu:

“Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6”

Tanah milik adalah hak turun temurun, terpenuh dan terkuat yang dapat dimiliki oleh orang atas tanah. Menurut KMNA/ Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997 Pasal 1, menyatakan bahwa:

- a. Hak Milik kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia atau yang dimenangkan oleh badan hukum Indonesia melalui pelelangan umum, atas permohonan pemegang hak atau pihak yang memperolehnya atau kuasanya diubah menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang jangka waktunya masing-masing 30 (tiga puluh) tahun dan 25 (dua puluh lima) tahun;
- b. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Pakai yang jangka waktunya 25 (duapuluh lima) tahun.

Dasar pelaksanaan dalam pemberian hak dari Hak Milik untuk perusahaan melalui prosedur penurunan hak berdasarkan keputusan yang berlaku untuk Hak Milik. Untuk penurunan hak dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan Kantor Pertanahan melaksanakan penurunan hak melalui proses KMNA/ Ka.BPN Nomor 16 Tahun 1997.

Permasalahan yang akan diteliti yakni, bagaimana pengaturan tentang penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan, bagaimana pelaksanaan penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan yang dilakukan oleh perorangan dan perusahaan dan faktor penghambat dalam pelaksanaan penurunan

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, cet. 1, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hlm. 8-9.

Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan yang dilakukan oleh perorangan dan perusahaan di Kabupaten Lombok Barat. Penelitian ini akan dilaksanakan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Lombok Barat.

Tujuan dan manfaat dari penelitian ini untuk mengetahui pengaturan tentang pelaksanaan penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan, pelaksanaan penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan yang dilakukan oleh perorangan dan perusahaan dan faktor penghambat dalam pelaksanaan penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan yang dilakukan oleh perorangan dan perusahaan di Kabupaten Lombok Barat. Adapun manfaat yang ingin dicapai terdiri atas manfaat teoritis dan praktis. Manfaat teoritis memberikan kontribusi pengetahuan perkembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya dalam bidang hukum perdata yang berkaitan dengan konsentrasi hukum pertanahan. Manfaat Praktis yaitu manfaat penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan pada semua pihak yang membutuhkan pengetahuan terkait dengan hukum pertanahan. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dan hukum empiris dengan pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan sosiologis.

## II. PEMBAHASAN

### A. Pengaturan tentang Penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan

Pengaturan yang mengaturnya terdiri dari:

1. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Hak Milik dalam UUPA diartikan sebagai hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Tidak ada penjelasan resmi dalam UUPA pengertian Hak Milik yang dimaksud, meskipun demikian pengertian Hak Milik tersebut umumnya dapat di jelaskan sebagai berikut:

- a. Turun temurun, Hak Milik dapat bersifat turun temurun karena dapat beralih dan dialihkan. Beralih yaitu dengan perbuatan pasif dari pemiliknya seperti pewarisan, sedangkan yaitu dengan perbuatan aktif dari pemiliknya yaitu dapat melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan lainnya.
- b. Terkuat, jika dibandingkan dengan hak individu yang lain seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, maka hanya Hak Milik yang tidak mempunyai jangka waktu. Hak milik atas tanah akan terus melekat di atas tersebut selama tanah tersebut masih ada.
- c. Terpenuh, sama dengan makna terkuat, jika di bandingkan dengan hak individu yang lain seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, hak-hak ini pada dasarnya diberikan kepada subyek hukum tertentu untuk melakukan kegiatan tertentu pula. Hak Milik dapat

digunakan tanpa batas sesuai dengan keinginan dan kepentingan pemegang haknya.<sup>3</sup>

Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui 3 cara sebagaimana yang sudah di sebutkan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu:

- 1) Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat
- 2) Hak Milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah
- 3) Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang.

Hak Milik dapat hapus dan tanahnya jatuh kepada negara, karena pencabutan hak, penyerahan sukarela oleh pemiliknya, diterlantarkan, dan adanya masalah terkait kewarganegaraan sebagaimana dijelaskan di atas. Selain itu, Hak Milik atas tanah juga dapat hapus karena suatu keadaan yang menyebabkan tanahnya musnah.<sup>4</sup>

Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan tersebut di atas tanah milik orang lain dengan jangka waktu yang di tentukan, yaitu paling lama 30 tahun. Akan tetapi, apabila pemegang hak masih memiliki keperluan yang belum terselesaikan pada suatu bangunan tersebut maka pemegang hak bisa memperpanjang waktu menggunakannya paling lama 20 tahun.

## 2. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah

Subjek Hak Guna Bangunan yaitu Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum indonesia dan berkedudukan di

---

<sup>3</sup> M. Yazid Fathoni, *Pengantar Hukum Agraria*, Cet. 1, Sanabil, 2020, hlm. 91.

<sup>4</sup> Herman soesangoben, *filosofi, asas, ajaran, teori hukum Pertanahan, dan agrarian*, STPN Press, Yogyakarta, 2012. Hlm. 83



Indonesia. Salah satu dari pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud diatas maka jangka waktu 1 tahun pemegang hak wajib melepas atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu yang sudah di tentukan pemegang hak tidak melepaskan atau dialihkan, maka hak tersebut hapus karena hukum.

Adapun tanah yang dapat di berikan dengan Hak Guna Bangunan, yaitu tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik. Sedangkan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian diatur lebih lanjut lagi dengan Keputusan Presiden.

Jangka waktu Hak Guna Bangunan terdapat di dalam Pasal 25, menyatakan bahwa:

- (1) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.
- (2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan Perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan. Hapusnya Hak Gunna Bangunan atas tanah Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemilik tanah.

3. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Hak Guna Bangunan bisa dilakukan oleh warga negara Indonesia dan juga badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Akan tetapi apabila Hak Guna Bangunan yang tidak memenuhi syarat seperti warga negara Indonesia dan badan hukum, dalam jangka waktu 1 tahun maka wajib untuk melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Bangunan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu 1 tahun tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum. Hak Guna Bangunan bisa berasal dari tanah negara, tanah hak pengelolaan dan juga di atas tanah hak milik.

Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik mempunyai sifat khusus karena pemberian haknya dituangkan dalam bentuk akta pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah hak milik, yang mengatur secara khusus kesepakatan para pihak dalam rangka memenuhi asas kebebasan berkontrak. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan ada pada Pasal 37 PP 18 Tahun 2021.

Terjadinya Hak Guna Bangunan di atas tanah hak milik dikarenakan melalui pemberian hak oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pendaftaran yang dilakukan di kantor pertanahan adalah hanya untuk mengikat pihak ketiga, dan menjadi sah nya pemberian hak atas tanah.

Oleh karena itu, Hak Guna Bangunan dapat hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian,

perpanjangan, atau pembaruan haknya, dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktu berakhir di karenakan tidak di penuhi ketentuan kewajiban dan larangannya, tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan, cacat administrasi dan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

4. 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.

Hak atas tanah dapat ditingkatkan dan diturunkan. Hal ini dapat dilakukan sesuai dengan kepentingan dari pemegang hak atas tanah tersebut. Penurunan hak atas tanah dilakukan untuk memenuhi kebutuhan pemegang hak atas tanah yang kemungkinan tidak memenuhi syarat untuk memegang hak atas tanah dari tanah yang baru di terima. Hal ini terjadi saat sebuah badan hukum memenangkan tanah dengan Hak Milik di lelang publik padahal badan hukum tersebut tidak diperbolehkan untuk memiliki tanah dengan Hak Milik.

Dalam keputusan ini Hak Milik yang menjadi kepunyaan perseorangan warga negara indonesia atau yang di menangkan oleh badan hukum indonesia melalui pelelangan umum atas permohonan pemegang hak atau pihak yang memperolehnya atau kuasanya diubah menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang jangka waktunya masing-masing 30 tahun

dan 25 tahun. Sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau atas tanah Hak Pengelolaan kepunyaan perseorangan warga negara indonesia atau badan hukum indonesia atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Pakai yang jangka waktunya 25 tahun.

## **B. Pelaksanaan Penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan yang dilakukan oleh Perorangan dan Perusahaan di Kabupaten Lombok Barat**

Menurut Keputusan Menteri 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.

Berikut hal-hal yang harus disiapkan dalam melakukan proses perubahan Hak milik menjadi Hak Guna Bangunan, yaitu:

1. Dengan cara perubahan hak dan jual beli
  - a. Syarat-syarat Perubahan Hak
    - 1) Fotocopy KTP pemilik sertifikat
    - 2) Fotocopy KTP Penerima kuasa
    - 3) Fotocopy KTP diterktur PT
    - 4) Sertifikat asli
    - 5) Perikatan jual beli antara pemilik dengan PT
    - 6) Akta PT
    - 7) SK Kemenkumham
    - 8) NPWP PT
    - 9) SPPT
    - 10) Izin mendirikan bangunan / persetujuan bangunan Gedung
    - 11) Nomor induk berusaha
    - 12) SPPT Bumi dan Bangunan
    - 13) Blangko yang di berikan oleh BPN

b. Syarat – syarat Jual Beli

- 1) Fotocopy KTP Pemilik
- 2) Fotocopy KTP penerima kuasa
- 3) Fotocopy KTP direktur PT
- 4) Sertifikat asli
- 5) Akta jual beli
- 6) Akta pendiri PT
- 7) SK Kemenkumham
- 8) NPWP PT
- 9) SPPT dan SHS Bumi Bangunan (Pajak Bumi Bangunan Tahun Terakhir)
- 10) Bea perolehan hak tanah dan bangunan (BPHTB)
- 11) Pajak penghasilan (PPH)
- 12) Blangko peralihan jual beli dari BPN

c. Proses

Setelah syarat-syarat terpenuhi, maka melakukan pendaftaran di kantor loket pendaftaran kantor Pertanahan Lombok Barat. Setelah data dan kelengkapan di input barulah menunggu pencetakan tanda terima dokumen dan surat perintah setor pembayaran. Jika berkas sudah dibayarkan oleh pemohon maka semua berkas akan di proses dibagian hubungan hukum pertanahan. Pada lembar catatan pada halaman belakang sertifikat, sertifikat di tempel dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan sesuai dengan kelengkapan berkasnya. Kemudian di tanda tangani oleh kepala kantor. Setelah sertifikat selesai di tanda tangani maka melanjutkan proses pendaftaran jual belinya melalui loket pendaftaran. Berkas di bayarkan kemudian diubah menjadi atas nama PT dan di tanda tangani kepala kantor. Oleh

sebab itu, pelaksanaan ini waktu penyelesaian yang di butuhkan yaitu 4 hari kerja sejak berkas dibayarkan.

2. Dengan cara pelepasan hak dan pemberian hak

a. Syarat-syarat pelepasan

- 1) Fotocopy KTP pemilik sertifikat
- 2) Fotocopy KTP penerima kuasa
- 3) Fotocopy KTP direktur
- 4) Sertifikat asli
- 5) Akta pelepasan haak
- 6) Akta PT
- 7) Akta pelepasan hak dan pemberian hak dari notaris
- 8) SK kemenkumham
- 9) NPWP PT
- 10) Izin Mendirikan Bangunan atau persetujuan bangunan gedung
- 11) Nomor Induk Berusaha
- 12) SPPT Pajak Bumi Bangunan
- 13) Blanko pelepasan hak dari BPN

b. Syarat- syarat pemberian

Menggunakan semua berkas yang dipakai pada saat pelepasan ditambahkan dengan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan pajak penghasilan (PPH).

c. Proses

Jika semua syarat sudah di penuhi melakukan pendaftaran pelepasan / hapusnya hak di loket pendafataran, sampai di terbitkannya tanda terima dan perintah setor yang harus di bayar, setelah berkas permohonan dibayar kemudian berkas di proses dibagian teknis. Sertifikatnya diberikan stempel pelepasan hak, setelah itu melakukan

permohonan pemberian hak baru pada sertifikat tanah yg telah dilepaskan tadi. Dalam proses pemberian hak ini, adanya proses turun lapang, yang pertama turun lapang yang dilakukan oleh petugas ukur yang kedua adalah tim panitia penetapan hak.

Setelah proses turun lapang maka di terbitkanlah SURAT KEPUTUSAN kepala kantor terkait tanah yang di mohonkan hak baru yaitu dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan, pendaftaran SK hak dilakukan pada loket pendaftaran, kemudian melakukan pembayaran kembali barulah melakukan pencetakan sertifikat dengan blanko yang baru yang sudah tercatat atas nama PT. Jangka waktu yang dibutuhkan yaitu, 16 hari kerja sejak berkas dibayarkan.<sup>5</sup>

c. Hasil wawancara tentang proses pelaksanaan penurunan hak dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan

1) Wawancara dari Bapak Hasyatillah selaku Staff Notaris/PPAT yang diberikan kuasa oleh pemohon sekaligus responden peneliti menyatakan bahwa, dalam pelaksanaan penurunan hak dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan sudah dilakukan sesuai dengan KMNA/Ka.BPN No.16 Tahun 1997. Akan tetapi, karena kebijakan kantor Badan Pertanahan Nasional Lombok Barat yang berubah-ubah disebabkan oleh keresahan masyarakat. Hal ini yang menyebabkan proses pelaksanaan dilapangan menjadi sedikit berbeda.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Hasil wawancara dengan Dwi Febrianti selaku Pegawai Loket Kantor Badan Pertanahan Nasional Lombok Barat, 5 Juni 2023, Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat.

<sup>6</sup> Hasil wawancara dengan Hasyatillah selaku Staff Notaris/PPAT, 6 juni 2023, restoran MamarisBarn.

- 2) Wawancara dari Ibu Rini Setiawati salah satu staff Notaris/PPAT Kota Mataram sekaligus responden peneliti menyatakan bahwa, dalam pelaksanaan penurunan hak ini pemohon tidak melakukannya sendiri, akan tetapi memberikan kuasanya terhadap notaris/PPAT. Dalam wawancara ini terdapat 64 permohonan pendaftaran berkas yang melakukan permohonan penurunan hak melalui proses pelepasan dan pemberian Hak Guna Bangunan.<sup>7</sup>
- 3) Wawancara dari ibu Dwi Febrianti selaku Pegawai Loker di Kantor Badan Pertanahan Nasional Lombok Barat sekaligus informan peneliti, menyatakan bahwa permohonan yang sudah melaksanakan proses penurunan hak yang ada di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Barat selama tahun 2023 dapat di hitung dari bulan Januari sampai dengan bulan Juli. Perubahan hak jual beli terdapat 40% dan 60% melakukan pelaksanaan penurunan hak melalui proses pelepasan dan pemberian Hak Guna Bangunan. Tidak hanya itu, pengajuan permohonan Hak Guna Bangunan di peruntukkan untuk bangunan seperti Gudang, Hotel, Villa dan Restaurant.

Dengan demikian, proses pelaksanaan penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan yang dilakukan oleh pemohon di Kantor Badan Pertanahan Nasional Lombok Barat dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Hasil wawancara dengan Rini Setiawati selaku Staff Kantor Notari/PPAT Kota Mataram, 6 Juni 2023.

<sup>8</sup> Wawancara Dengan Dwi Febrianti selaku Pegawai Loker Kantor Badan Pertanahan Nasional Lombok Barat, 4 Juni 2023, Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat.



### **C. Hambatan dalam Pelaksanaan Penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan yang dilakukan oleh Perorangan dan Perusahaan di Kabupaten Lombok Barat**

Dalam pelaksanaan penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan, ada beberapa kendala yang di hadapi saat di lapangan dapat dilihat dari segi pemohonnya atau pihak Notaris/PPAT Lombok Barat yang sudah di berikan kuasa sepenuhnya oleh pihak pemohon, yaitu timbulnya kebijakan dari Kepala Badan Pertanahan dikarenakan adanya masalah baru yang timbul, seperti apabila terjadi pelepasan hak maka harus ada pernyataan notaril yang akan menjamin tanah yang bersangkutan tidak ada masalah dan apabila tanah yang menggunakan sertifikat lama, maka harus melalui proses penetaan terlebih dahulu karena menggunakan sistem ulang. Jika tidak melakukan proses penetaan, maka sertifikat tersebut tidak bisa langsung dilepaskan.<sup>9</sup>

Sedangkan hambatan atau kendala yang di hadapi oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu sertifikat yang dimohonkan perubahan hak ada yang sertifikat lama atau sertifikat yang belum ada gambar. Oleh sebab itu, harus melakukan pengambilan titik koordinat di lokasi tanah sebelum melakukan pendaftaran dan juga banyaknya pemohon perubahan hak yang belum mengetahui hal tersebut.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Hasil wawancara dengan Muhammad Firdaus selaku Staff Notaris/PPAT Lombok Barat, 6 juni 2023, restoran MamarisBarn.

<sup>10</sup> Wawancara Dengan Dwi Febrianti selaku Pegawai Loker Kantor Badan Pertanahan Nasional Lombok Barat, 4 Juni 2023, Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat.

### **III. PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari pembahasan hasil penelitian dapat ditarik beberapa kesimpulan yaitu sebagai berikut:

1. Pengaturan penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan yang dapat dilakukan oleh Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia yang dapat di sebabkan oleh pelepasan hak dan pemberian hak serta perubahan hak dan jual beli. Hal ini sudah jelas dalam Undang - Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dan di laksanakan sesuai dengan 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.
2. Pelaksanaan penurunan hak dilakukan dengan dua cara, yaitu melalui penurunan hak dan jual beli, serta dapat dilakukan dengan cara pelepasan dan pemberian hak. Dalam pelaksanaan ini terdapat beberapa perbedaan seperti dalam proses penurunan hak jual beli yang tidak dapat langsung mengatas namakan PT sebelum mendaftarkan sertifikat jual beli dan balik nama. Proses ini juga memiliki jangka waktu penyelesaian 4 (tiga) hari kerja sejak berkas di bayarkan. Sedangkan dalam pelepasan dan pemberian hak terlebih dahulu adanya proses pelepasan tanah, kemudian dilakukan

permohonan pemberian hak baru, dengan begitu tanah tersebut dapat diberikan status sebagai Hak Guna Bangunan dan mengatas namakan PT (Perseroan Terbatas). Dalam proses ini memakan waktu 16 hari kerja sejak berkas dibayarkan.

3. Faktor penghambat yang disebabkan oleh timbulnya kebijakan dari Kepala Badan Pertanahan dikarenakan adanya masalah baru yang timbul dan apabila tanah yang menggunakan sertifikat lama maka harus melalui proses penataan terlebih dahulu karena menggunakan sistem ulang.

## **B. Saran**

Kepada Pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Lombok Barat, agar dapat meningkatkan pelayanannya dan tetap mengikuti prosedur pelaksanaan penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan sesuai dengan peraturan yang sudah berlaku.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, cet. 2, Jakarta, Sinar Grafika, 2012.

Herman Soesangoben, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, Yogyakarta, STPN Press, 2012.

Urip Santoso, *Prolehan Hak Atas Tanah*, cet. 1, Perada Media, Grup, Jakarta, 2015.

Yazid Fathoni, M. *Pengantar Hukum Agraria*, cet.1, Sanabil, 2020.

### Peraturan perundnag-undangan

Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

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

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Indoensia, 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.

### Wawancara

Wawancara Dengan Dwi Febrianti selaku Pegawai Loker Kantor Badan Pertanahan Nasional Lombok Barat, 4 Juni 2023, Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat.

Wawancara dengan Hasyatillah selaku Staff Notaris/PPAT, 6 juni 2023, restoran MamarisBarn

Wawancara dengan Muhammad Firdaus selaku Staff Notaris/PPAT Lombok Barat, 6 juni 2023, restoran MamarisBarn.

Wawancara dengan Rini Setiawati selaku Staff Kantor Notari/PPAT Kota Mataram, 6 Juni 2023.