

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

**Sang Ayu Made Ary Kusumawardhani^{1*)}, Ni Putu Yunika Sulistyawati²⁾,
I Dewa Gede Putra Riswama³⁾**

Universitas Dwijendra, Denpasar, Indonesia

*) e-mail: arykusumawardhani21@gmail.com

Abstrak

Hak-hak perseorangan atas tanah mencakup berbagai bentuk, seperti hak atas tanah, wakaf tanah, hak milik, hak tanggungan, dan hak milik atas satuan rumah susun. Dalam konteks hukum, peralihan hak atas tanah merupakan suatu proses yang dapat terjadi melalui tindakan hukum tertentu. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses peralihan tanah yang dikuasai negara menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) di Kantor ATR/BPN Kota Denpasar. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris, dengan menggabungkan data sekunder berupa bahan hukum dan data primer yang diperoleh melalui penelitian lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses peralihan dilakukan melalui pengajuan permohonan pembuatan akta HGB oleh pemohon kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan. Setelah akta dibuat, Kantor Pertanahan Kota Denpasar menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan berdasarkan Surat Keputusan Pemberian HGB. Dalam pelaksanaannya, ditemukan beberapa kendala seperti proses pendaftaran, keterbatasan jangka waktu HGB, kesulitan dalam prosedur perpanjangan, serta pengaruh perencanaan tata ruang (master plan). Kesimpulannya, meskipun prosedur telah diatur secara normatif, pelaksanaan di lapangan masih menghadapi hambatan teknis dan administratif yang memerlukan solusi komprehensif.

Kata Kunci: Peralihan Tanah; Hak Guna Bangunan; Dikuasai Negara

Abstract

Individual rights over land encompass various forms, including land rights, land waqf, ownership rights, security rights (hak tanggungan), and strata title rights (ownership of apartment units). In legal terms, the transfer of land rights may occur through specific juridical acts. This study aims to examine the process of transferring state-

controlled land into Building Use Rights (Hak Guna Bangunan/HGB) at the Office of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) of Denpasar City. The research adopts an empirical juridical method, combining secondary data in the form of legal materials with primary data obtained through field research. The findings reveal that the transfer process is initiated through the applicant's request for the issuance of a deed of Building Use Rights by the Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT), in accordance with Article 24 paragraph (4) of Government Regulation No. 40 of 1996 concerning Building Use Rights. Upon completion of the deed, the Denpasar City Land Office issues a Building Use Rights Certificate based on the Decree of Granting HGB. However, several obstacles are encountered in the process, including issues related to registration, the limited duration of Building Use Rights, procedural difficulties in the renewal process, and the influence of spatial planning (master plan). In conclusion, while the normative procedures are well-established, the practical implementation remains constrained by technical and administrative challenges, necessitating comprehensive and coordinated solutions.

Keywords: Transfer of Rights; Building Use Rights; Management Rights

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 (Puspitoningrum, 2018).

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 (Mertokusumo, 2017).

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 (Sukresno, 2023).

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 diwakunya (Bachtiar, 2015). Namun, sekadar menyesuaikan dengan sistematika 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 (Wulandari, 2020).

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.

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 (Kurniawan, 2020).

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” (Santoso, 2005).

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.

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) (Resen, 2018).

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 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. 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 (Gautama, 1997).

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.

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. 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.

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.

HASIL DAN PEMBAHASAN

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 (Kurniawan, 2020).

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

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

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. 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. Syarat-syarat perpanjangan administrasi Hak Guna Bangunan dipangkas, artinya cukup rekomendasi Pemerintah Kota Denpasar lanjut ijin dari Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar sepanjang tidak ada masalah.

SIMPULAN

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

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) (Riswama, 2024). 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.

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

DAFTAR PUSTAKA

- Astiti, N. N. A., & Wulandari, I. (2020). Akibat Hukum Terhadap Penelantaran Tanah Hak Guna Bangunan. *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai*, 5(2), 800-817.
- Bachtiar, E. (2015). *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Feddyawan, D. A., & Sukresno, S. (2023). Perlindungan Hukum Bekas Pemegang Hak Terhadap Tanah Bekas Hak Guna Usaha Atau Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Haknya. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 3(5), 5044-5053.
- Gautama, S. (1997). *Komentar Atas Peraturan-Peraturan Pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Kurniawan, T. (2020). Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan. *Keadilan*, 18(1), 70-84.
- Kurniawan, T. (2020). Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan. *Keadilan*, 18(1), 70-84.
- Limbong, D. (2017). Tanah Negara, Tanah Terlantar Dan Penertibannya. *Jurnal Mercatoria*, 10(1), 1-9.
- Mertokusumo, S. (2017). *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Universitas Terbuka.
- Puspitoningrum, W. H. (2018). Peningkatan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 2(2), 276-287.
- Santoso, U. (2005). *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Sari, I. G. A. D., Wairocana, I. G. N., & Resen, M. G. S. K. (2018). Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 3(1), 41-58.
- Wardhani, S. A. M. A. K., Sulistyawati, N. P. Y., & Riswama, I. D. G. P. (2024). Proses Peralihan Tanah Yang dikuasai Negara Untuk Dijadikan Hak Guna Bangunan Di Kantor Atr/Bpn Kota Denpasar. *Kerta Dyatmika*, 22(1), 53-64.