Jurnal Administrasi dan Kebijakan Publik
ISSN (online): 2657-0092 | ISSN (print): 2301-4342 |
DOI:10.25077/jakp | Website: http://jakp.fisip.unand.ac.id |

IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN PADA BIDANG PENETAPAN HAK DAN PENDAFTARAN KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAI PROVINSI BANTEN

Titi Stiawati,[1*] Firstly Vanya Salsabilla[1]

[1] Fakultas Ilmu Sosial dan Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Serang, Indonesia

[*] titistiawati85@gmail.com

Dikirim : 17/12/2022
Diterima : 10/02/2023
Terbit : 25/04/2023

Abstract

Right to Build is the right to build and own a building on land that does not belong to it with a maximum period of 30 years and can be extended up to 20 years. This policy is implemented by BPN Regional Offices in every province in Indonesia, one of which is the Regional Office of Banten Province. Banten Provincial Office has been implementing the policy of granting Building Use Rights for a long time, but there are still problems, namely the lack of human resources compared to the large number of applications for granting Building Use Rights. The research method used is descriptive qualitative method to obtain and present data according to the theory used. The results of this study are that the implementation of the policy for granting building use rights in the field of assigning rights and registering the BPN regional office is quite good, but there are things that have not been maximized. The communication dimension is good because there is good coordination from the head of the field to the employees. The resource dimension is still lacking because the number of human resources is still small compared to the number of requests. While the dimension of the bureaucratic structure is good because there is already a clear organizational structure and SOP, the disposition dimension is good because the employees have shown a serious attitude in completing their work.

Keywords: Building Rights; Implementation; National Land Agency.

PENDAHULUAN

Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dikuasai oleh Negara sebagai penguasaan seluruh rakyat. Hal ini tertuang dalam Pasal 2 ayat 1 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria. Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa Negara mempunyai kekuasaan untuk mengatur hubungan-hubungan hukum dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Sehingga muncul konsep Hak Negara Menguasai sumber daya tersebut untuk menjamin kesejahteraan rakyat, menuju

kebahagiaan dan kemakmuran rakyat dan Negara Indonesia.

Dalam mencapai kemakmuran rakyat dan memenuhi kebutuhan rakyat atas tanah yang bersifat tetap, diperlukan peraturan yang dapat mengatur terkait pertanahan. Karena dari waktu kewaktu tanah merupakan benda yang sangat dibutuhkan dan sangat memiliki nilai, oleh karena itu pemanfaatannya haruslah didasarkan pada prinsip-prinsip yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat (Suwitra, et al., 2017). Maka pemerintah berupaya mengoptimalkan peruntukkan dan penggunaan tanah dengan berbagai cara (Kurniawan, 2020). Salah satunya adalah Pemerintah mengeluarkan peraturan yang mengatur Hak Guna Bangunan yang dapat diperoleh rakyat. Peraturan tersebut adalah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Dengan adanya peraturan tersebut, Pemerintah berupaya mengoptimalkan penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan berbagai cara untuk perorangan atau Badan Hukum tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik. Dengan adanya hak pengelolaan tanah diharapkan supaya tanah benar-benar dikelola/digunakan sesuai dengan kemampuannya, tidak ada sebidang tanah yang diterlantarkan sehingga sebidang tanah dapat dikelola atau digunakan sesuai keberadaan tanah dan dapat tercapai suatu tujuan yakni pencapaian ekonomi yang lestari (Dharma, 2017). Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 40 Tahun 1996 dijelaskan bahwa Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang jangka waktunya hingga 20 tahun. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (Rahayu, 2015). Para pemegang hak dapat menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya. Hak Guna Bangunan juga dapat dialihkan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan dibuktikan dengan akta PPAT (Santoso, 2011).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 40 Tahun 1996 yang memuat kebijakan terkait Hak Guna Bangunan sudah berjalan lama dan merupakan dasar hukum dari pelaksanaan Hak Guna Bangunan. Atau dapat dikatakan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 merupakan aturan dasar dari peraturan pelaksananya, yakni Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 1999. Seharusnya di dalam suatu peraturan pelaksana harus menjelaskan kedetailan dari kegiatan. Namun isi dalam kebijakan tersebut masih terdapat hal yang harus menjadi perhatian bagi para pemangku kebijakan. Bunyi pada pasal-pasal aturan tersebut yang mengatur tentang pelaksanaan Hak Guna Bangunan, sayangnya seperti tidak terdapat

kepastian hukum terhadap jangka waktunya (Fajri, 2014). Maka dengan hal tersebut dapat menjadi perhatian bagi para pembuat kebijakan agar menjadi lebih baik, karena isi kandungan dari suatu kebijakan akan mempengaruhi pelaksanaannya.

Implementasi atau pelaksanaan kebijakan Hak Guna Bangunan yang dilakukan oleh Badan Petanahan Nasional sudah berjalan lama dan merupakan upaya Pemerintah yang tepat guna mengoptimalkan peruntukan dan penggunaan tanah. Kebijakan ini dilaksanakan oleh Kantor Wilayah atau Pertanahan BPN yang ada di setiap Provinsi, Kota, atau Kabupaten di Indonesia. Dalam menerapkan kebijakan ini di BPN berbagai daerah masih ditemui beberapa permasalahan seperti waktu penyelesaiannya masih tidak sesuai dengan yang sudah ditentukan, kurang baiknya sistem koordinasi antar petugas, dan sistem administasi yang kurang baik (Putri, 2017). Kemudian terdapat pula permasalahan mengenai penerapan hukum terkait dengan penyerahan hak pengelolaan kepada pihak ketiga, yaitu terkait dengan jangka waktu dan penyerahan kembali hak atas tanah yang telah selesai masa pemanfaatannya (Harefa, 2021). Sedangkan permasalahan atau hambatan yang terjadi pada masyarakat adalah pihak pemohon kurang aktif dalam melengkapi syarat-syarat yang dibutuhkan dan seringkali pemohon kurang mengerti prosedur seperti biaya, syarat-syarat, kegunaan atau manfaat (Dhamesti, et al., 2014). Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa dalam implementasi kebijakan Hak Guna Bangunan di BPN berbagai daerah masih ditemui beberapa permasalahan atau hambatan yang terjadi.

Salah satu instansi yang menerapkan kebijakan ini adalah Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten. Dalam pelaksanaan kebijakan Pemberian Hak Guna Bangunan di Kantor Wilayah atau Kanwil BPN Provinsi Banten sudah berjalan baik, namun masih terdapat beberapa masalah yang dirasakan seperti kurangnya jumlah sumber daya manusia dibandingkan dengan banyaknya permohonan pemberian Hak Guna Bangunan yang masuk.

Permasalahan tersebut terjadi dibuktikan berdasarkan dengan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan beberapa pegawai Kanwil BPN Provinsi Banten bagian bidang penetapan hak dan pendaftaran. Bidang penetapan hak dan pendaftaran merupakan bidang yang memiliki tupoksi berkaitan dengan kebijakan pemberian Hak Guna Bangunan. Berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh peneliti, beberapa pegawai merasa bahwa banyaknya jumlah permohonan pemberian hak guna bangunan yang masuk ke Kanwil BPN Banten tidak sebanding dengan jumlah pegawai bidang penetapan hak dan pendaftaran. Permasalahan ini perlu diperhatikan karena akan mempengaruhi efektifitas kinerja yang dilakukan oleh pegawai dalam menyelesaikan permohonan berkas pemberian Hak Guna Bangunan yang masuk. Maka kurangnya sumber daya manusia atau pegawai pada bidang

penetapan hak dan pendaftaran menjadi permasalahan yang harus diperhatikan, agar pelaksanaan dari kebijakan pemberian hak guna bangunan dapat berjalan dengan baik.

Dengan adanya permasalah yang dirasakan dalam Implementasi Pemberian Hak Guna Bangunan di Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten, diharapkan Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten dapat lebih memperhatikan kebijakan tersebut. Kemudian dapat menjalankan langkah yang tepat dalam menangani permasalahan yang dirasakan tersebut. Agar Kanwil BPN Provinsi Banten terutama Bidang Penetapan Hak dan Pendaftaran dapat berhasil mencapai tujuannya.

METODE PENELITIAN

Dalam Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif untuk memperoleh dan menyajikan data sesuai dengan teori yang digunakan. Kualitatif deskriptif memiliki tujuan untuk memperoleh gambaran lebih mendalam serta pemahaman komprehensif yang didasarkan kondisi alamiah dari fenomena yang akan diteliti. Penelitian ini mengambarkan secara mendalam mengenai kondisi di lapangan terkait bagaimana implementasi kebijakan pemberian Hak Guna Bangunan pada Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten pada Bidang Penetapan Hak dan Pendaftaran. Kemudian melakukan wawancara kepada pihak Kanwil BPN Provinsi Banten.

Dalam pengumpulan datanya, penulis menggunakan empat teknik pengumpulan data yaitu 1) Observasi atau pengamatan secara langsung yang dilakukan oleh peneliti terkait fenomena yang berkaitan dengan kebijakan pemberian Hak Guna Bangunan di Kanwil BPN Provinsi Banten. 2) Wawancara langsung dengan responden atau informan yang relevan dalam kebijakan pemberian Hak Guna Bangunan di Kanwil BPN Provinsi Banten. 3) Studi Kepustakaan yaitu mengkaji bahan pustaka lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti. 4) Dokumentasi didasarkan pada pengumpulan informasi terkait kebijakan pemberian Hak Guna Bangunan di Kanwil BPN Provinsi Banten dalam bentuk gambar, laporan kegiata, dan lainnya.

Dalam menentukan informan atau responden dalam penelitian ini menggunakan teknik *purposive* dengan melibatkan orang yang mengetahui dan juga terlibat dalam kebijakan pemberian Hak Guna Bangunan. Informan dalam penelitian ini adalah pegawai-pegawai Kanwil BPN Provinsi Banten terutama pada bidang penetapan hak dan pendaftaran. Sedangkan untuk teknis analisa data menggunakan model interaktif dari Miles dan Huberman (Sutopo, 2002). Yang diawali melakukan reduksi data yaitu membuat fokus, mempertegas dan mengatur data sedemikian rupa sehingga simpulan penelitian dapat dilakukan. Setelah

data direduksi, kemudian data disajikan sehingga lebih mudah dipahami. Kemudian dilakukan penarikan kesimpulan dan verifikasi atau diuji validitasnya.

Untuk mengetahui Implementasi Kebijakan Pemberian Hak Guna Bangunan pada Bidang Penetapan Hak dan Pendaftaran Kanwil BPN Provinsi Banten dapat dilihat menggunakan teori implementasi kebijakan menurut George C. Edwards III yang mencakup dari dimensi struktur birokrasi, komunikasi, sumber daya, dan disposisi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria pada Pasal 35 dikatakan bahwa "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 jangka waktunya hingga 20 tahun, berdasarkan permintaan pemegang hak dengan mengingat atau memperhatikan keperluan serta keadaan bangunan." Bidang tanah yang diberikan hak guna bangunan mencakup tanah hak milik, tanah hak pengelolaan serta tanah negara. Para pemegang hak bisa menggunakan dan mengambil manfaat dari Tanah sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam keputusan serta perjanjian pemberiannya. Jadi hak guna bangunan tersebut memberi kewenangan kepada seseorang untuk dapat menggunakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna membangun dan memiliki bangunan dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang atau diperbaharui.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, peneliti menemukan berbagai informasi dan fenomena berkaitan dengan permasalahan Implementasi Kebijakan Pemberian Hak Guna Bangunan pada Bidang Penetapan Hak dan Pendaftaran Kanwil BPN Provinsi Banten. Peneliti menemukan beberapa permasalahan yang sesuai dengan teori implementasi kebijakan menurut George C. Edwards III (Subianto, 2020). Dalam teori ini terdiri empat faktor atau dimensi diantaranya yaitu dimensi komunikasi, sumber daya, struktur birokrasi dan disposisi. Berikut merupakan penjelasan dari keempat faktor atau dimensi tersebut:

Komunikasi

Setiap pelaksanaan suatu kebijakan pastinya memerlukan komunikasi yang baik. Hal tersebut juga berlaku pada pelaksanaan kebijakan Pemberian Hak Guna Bangunan pada Bidang Penetapan Hak dan Pendaftaran Kanwil BPN Provinsi Banten agar dapat mencapai target atau tujuan yang ingin dicapainya. Dimensi komunikasi merupakan sesuatu kegiatan yang sangat penting bagi upaya membangun pemahaman, kesadaran dan kemudian kepatuhan

dalam melaksanakan sebuah kewajiban publik. Dalam implementasi kebijakan pemberian hak guna bangunan ini menjadi tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional selaku instansi yang menjalankan kebijakan ini.

Dari hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti, peneliti menilai bahwa dimensi komunikasi yang dilakukan oleh Kanwil BPN Provinsi Banten ini sudah berjalan baik. Komunikasi yang terjalin secara vertikal yaitu antara atasan kepada bawahan sudah baik dilaksanakan, karena koordinasi yang terjalin mulai dari kepala bidang sampai ke para pegawai sudah baik dilaksankan. Kemudian komunikasi secara horizontal yaitu komunikasi yang terjalin antar para pegawai juga sudah baik dilaksanakan, karena kerja sama yang terjalin antar pegawai khususnya bidang penetapan hak dan pendaftaran dalam menyelesai berkas permohonan yang masuk sudah baik. Komunikasi yang dilakukan secara internal tersebut sudah memperhatikan proses penyampaian informasi, kejelasan dari informasi, dan konsentrasi pada informasi yang disampaikan. Kemudian dalam menyelesaikan pemberian Hak Guna Bangunan dilaksanakan dengan baik karena dapat dikatakan jarang sekali terjadinya *miscomunication* antar pegawai. Hal tersebut dapat dilihat juga berdasarkan kinerja pegawai yang sudah baik. Proses komunikasi tersebut penting dilakukan untuk menyelesaikan berkas permohonan yang masuk dalam proses implementasi kebijakan pemberian hak guna bangunan pada bidang penetapan hak dan pendaftaran Kanwil BPN Provinsi Banten.

Sumber Daya

Sumber daya sebagai faktor krusial pada implementasi kebijakan publik. Karena tanpa adanya sumber daya yang memadai, pelaksnaan suatu kebijakan akan terhambat. Begitu pula dalam implementasi kebijakan pemberian hak guna bangunan diperlukan sumber daya yang memadai. Sumber daya terdiri empat komponen yaitu pegawai yang berkualitas dan kuantitas yang baik, informasi yang dibutuhkan, pengambilan keputusan, wewenang melaksanakan tugas serta tanggung-jawab juga kelengkapan fasilitas yang diperlukan.

Berdasarkan hasil observasi langsung di lapangan dan wawancara yang dilakukan, peneliti menemukan bahwa dimensi sumber daya ini masih belum maksimal karena pada sumber daya manusia atau staff masih kurang jumlahnya dibandingkan dengan banyaknya permohonan yang masuk. Padahal sumber daya manusia sebagai faktor utama dalam proses pencapaian tujuan kebijakan. Maka sumber daya manusia merupakan hal yang sangat penting dalam implementasi setiap kebijakan, terutama kebijakan pemberian hak guna bangunan. Karena dengan kurangnya jumlah sumber daya manusia dapat menimbulkan dampak-dampak yang dirasakan. Contohnya dampak yang dirasannya adalah menurunkan kinerja dalam

menyelesaikan berkas permohonan pemberian hak guna bangunan yang masuk, karena dengan banyaknya jumlah permohonan yang masuk pegawai akan merasa beban kerja yang banyak sehingga akan mempengaruhi kinerja yang dihasilkan. Dampak lainnya adalah waktu penyelesaian berkas permohonan pemberian hak guna bangunan yang menjadi lebih lambat karena kurangnya pegawai yang menyelesaikan permohonan. Kemudian efisiensi dan efektifitas yang dihasilkan dalam menyelesaikan berkas permohonan juga sangat berperngaruh dengan jumlah sumber daya manusia yang ada. Sehingga percuma saja jika sumber daya manusia sudah berkualitas baik namun jumlahnya belum mencukupi. Maka untuk meningkatkan dan memaksimalkan dalam pelaksanaan kebijakan pemberian hak guna bangunan ini diperlukan penambahan jumlah pegawai dalam menyelesaikan permohonan yang jumlahnya banyak sehingga dapat meningkatkan kinerja, kecepatan waktu penyelesaian, efisiensi, dan efektifitas yang dihasilkan.

Kemudian sumber daya informasi dalam pengambilan keputusan diimplementasikan dengan baik mulai dari kepala bidang sampai ke para pegawai, hal ini menunjukan bahwa kinerja para pegawai yang sudah baik dalam pengambilan keputusan. Setiap hal yang memerlukan pengambilan keputusan dilakukan dengan baik dengan kepala bidang penetapan hak dan pendaftaran dengan para pegawai. Kemudian sumber daya pada kewenangan melaksanakan tugas karena kewenangan melaksanakan tugas dan rasa tanggung jawab sudah dimiliki oleh para pegawai. Dapat dilihat bahwa para pegawai dari penyelesaikan berkas permohonan yang diselesaikan dengan baik, sehingga dapat diketahui para pekerja sudah memahami dan bertanggung jawab akan tugasnya masing-masing. Selanjutnya sumberdaya pada fasilitas yang dibutuhkan juga terpenuhi atau sudah lengkap. Fasilitas yang dimiliki oleh bidang penetapan hak dan pendaftaran Kanwil BPN Provinsi Banten yaitu mulai dari komputer, printer, proyektor infokus, alat-alat tulis, dan lainnya. Maka dengan kelengkapan fasilitas tersebut dapat menunjang keberhasilan dalam penerapan kebijakan pemberian hak guna bangunan.

Struktur Birokrasi

Struktur Birokrasi merupakan faktor yang penting dalam implementasi kebijakan pemberian hak guna bangunan. Struktur birokrasi yaitu tersedianya suatu *Standard Operating Procedures* atau SOP dalam suatu pelaksanaan program dan tersedianya tata aliran pekerjaan yang jelas. Jika hal tersebut tidak ada, maka akan mengalami kesulitan dalam mencapai hasil yang diinginkan karena dalam penyelesaian masalah, diperlukan penyelesaian khusus tanpa pola yang standar. Berdasarkan hasil obersevasi yang dilakukan oleh peneliti, dimensi ini

sudah baik dilaksakan karena sudah terdapat SOP (*Standard Operating Procedures*) pada pemberian hak guna bangunan yang tertera pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2015 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan. Dalam peraturan tersebut sudah jelas SOP (*Standard Operating Procedures*) dalam pemberian hak guna bangunan. Kemudian di Kanwil BPN Banten atau Bidang Penetapan Hak dan Pendaftaran sudah terdapat struktur organisasi yang sangat jelas, tepat, dan tidak berbelit-belit. Maka dapat dikatakan pada dimensi atau faktor struktur birokrasi sudah baik dilaksanakan

Disposisi

Disposisi ialah sikap serta komitmen yang berasal dari para pelaksana kebijakan terhadap program, terutama dari para implementor yaitu aparatur birokrasi. Sikap pelaksana merupakan hal yang harus diperhatikan dalam pencapaian suatu kebijakan. Dari hasil penelitian yang dilakukan bahwa dimensi diposisi pada implementasi kebijakan pemberian hak guna bangunan pada bidang penetapan hak dan pendaftaran Kanwil BPN Provinsi Banten ini sudah baik dilaksanakan. Karena para pegawai sudah menunjukan sikap, kemauannya, dan komitmen bersungguh-sungguh dalam menyelesaikan pekerjaannya. Hal ini dilihat dari kinerjanya yang baik saat menyelesaikan pemberian hak guna bangunan. Kemudian terlihat pada pengetahuan para pegawai yang sudah memahami terkait kebijakan pemberian hak guna bangunan. Sehingga pada dimensi disposisi ini sudah baik dilaksanakan pada Kanwil BPN Provinsi Banten.

Kendala dalam Implementasi Kebijakan Pemberian Hak Guna Bangunan

Kendala yang muncul dalam Implementasi Pemberian Hak Guna Bangunan pada Bidang Penetapan dan Pendafataran Kanwil BPN Banten yaitu jumlah SDM atau Sumber Daya Manusia yang tidak mencukupi dibandingkan dengan banyaknya permohonan Pemberian Hak Guna Bangunan yang masuk. Hal ini dibuktikan berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan beberapa pegawai Bidang Penetapan Hak dan Pendafataran yang merasa bawah jumlah pegawai yang sedikit. Maka beban pekerjaan pegawai bidang tersebut akan terasa cukup berat. Padahal sumber daya manusia merupakan hal yang penting untuk diperhatikan. Karena jika jumlah sumber daya manusia tidak mencukupi akan memunculkan dampak-dampak yang akan dirasakan. Contohnya seperti lambatnya waktu penyelesaian berkas permohonan yang masuk, kinerja dalam penyelesaian permohonan, efektifikas, dan efisiensi yang dirasakan. Maka untuk pelaksanaan kebijakan pemberian hak

guna bangunan yang lebih maksimal diperlukan langkah penyelesaian secara tepat yang harus dilakukan oleh BPN. Langkah penyelesaian atau solusi yang dapat dilakukan adalah menambah jumlah pegawai atau dapat pula dengan menerima pemagang yang ingin melaksanakan magang agar dapat membantu pekerjaan terkait pemberian Hak Guna Bangunan tersebut.

PENUTUP

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 jangka waktunya hingga 20 tahun. Kebijakan pemberian Hak Guna Bangunan tertera pada Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria. Dengan dikeluarkannya kebijakan mengenai Hak Guna Bangunan ini merupakan upaya pemerintah untuk mengoptimalkan peruntukkan dan penggunaan tanah dengan didasarkan pada prinsip-prinsip yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat. Maka dengan hal tersebut bahwa kebijakan pemberian Hak Guna Bangunan sangatlah penting keberadaannya. Penerapan kebijakan ini dilakukan pada seluruh Badan Pertanahan Nasional di berbagai daerah. Kesuksesan dari implementasi kebijakan Hak Guna Bangunan inilah menjadikan bahwa Badan Pertanahan Nasional menjadi suatu instansi yang berhasil dalam menyelenggarakan penataan ruang dan pengelolaan pertanahan. Untuk mengetahui penerapan dari kebijakan ini sudah berjalan baik atau belum dapat diketahui melalui teori implementasi kebijakan menurut George C. Edwards III. Dari keempat dimensi yaitu komunikasi, sumber daya, struktur birokrasi dan disposisi. Dimensi sumber daya belum seluruhnya baik di terapkan karena walaupun fasilitas yang tersedia sudah lengkap, namun terdapat permasalahan kekurangan jumlah sumber daya manusia atau pegawai dibandingkan dengan banyaknya jumlah permohonan yang masuk. Sedangkan pada dimensi komunikasi, struktur birokrasi, dan disposisi sudah berjalan baik.

Saran yang dapat diberikan oleh penulis adalah untuk menambah SDM (Sumber Daya Manusia) agar jumlahnya cukup dengan banyaknya jumlah permohonan pemberian Hak Guna Bangunan yang masuk. Salah satunya dengan memperkerjakan pegawai atau menerima pemagang agar dapat membantu pekerjaan terkait pemberian Hak Guna Bangunan. Maka para pegewai tidak akan merasa berat terhadap beban pekerjaannya.

DAFTAR PUSTAKA

Desrinelti, D., Afifah, M., & Gistituati, N. (2021). Kebijakan Publik: Konsep Pelaksanaan. *Jurnal Riset Tindakan Indonesia*, 6(1), 84-85.

Dhamesti, W., Silviana, A., & Sukirno. (2014). Implementasi Regulasi tentang Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tempat Tinggal di Kota Semarang. *Diponegoro Law Review*, *3*(2), 6-7.

Dharma, A. F. (2017). Implementasi Hak Pengelolaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. *Lex ex Societatis*, 1(1), 1-3.

Fajri, M. (2014). *Implementasi Perpanjangan dan Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang*. (Skripsi). Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

Handoyo, E. (2012). *Kebijakan Publik*. Semarang: Widya Utama.

Harefa, M. G. (2021). Perpanjangan Hak Guna Bangunan pada Perjanjian Penyerahan Penggunaan Tanah atas Tanah Hak Pengelolaan. (Thesis) Universitas Surabaya, Surabaya.

Kurniawan, T. (2020). Pemberian Hak Guna Bangunan di Atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan. *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Tulang Bawang*, 18(1), 74-77.

Meutia, I. F. (2017). *Analis Kebijakan Publik*. Lampung: CV Anugrah Utama Raharja.

Nugroho, R. (2012). *Public Policy*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No 2 Tahun 2015 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan

.

Peraturan Menteri ATR/BPN No 18 Tahun 2022 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaandan Hak Atas Tanah.

Peraturan Menteri Negara ATR/BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara, dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

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

Putri, N. N. (2017). *Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik di Kecamatan Serpong Kota Tangerang Selatan.* (Skripsi). Universitas Diponegoro, Semarang.

Rahayu, B. (2015). Pelaksanaan Perpanjangan Atau Pembaharuan Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Negara Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri. *Jurnal Dinamika Hukum*, 6(2), 45-48.

Ramdhani, A., & Ramdhani, M. A. (2017). Konsep Umum Pelaksanaan Kebijakan Publik.

Jurnal Publik, 11(1), 2-3.

Santoso, U. (2011). Hak Guna Bangunan Atas Hak Pengelolaan (Suatu Kajian Perolehan Hak dan Perpanjangan Jangka Waktu). *Adil: Jurnal Hukum, 2*(3), 288-290.

Subianto, A. (2020). *Kebijakan Publik*. Surabaya: Brilliant.

Suni. (2020). Implementasi Pasal 9 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Terkait dengan Permohonan Perpanjangan Hak Guna Usaha di Kabupaten Landak. *Journal Fatwa Law*, 3(1), 10-12.

Sutopo, H.B. (2002). *Metode penelitian Kualitatif.* UNS Press, Solo.

Suwitra, I. M, dkk. (2017). Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Milik. *Jurnal Prasada*, 4(2), 82-84.

Syaferli, D, dkk. (2017). Implementasi Perturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 8 Tahun 2016 Tentang Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu Pada Kantor Pertanahan Kota Bandung. *Diponegoro Law Journal*, 6(2), 5-7.

Undang Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Wibawa, S, dkk. (1994). *Kebijakan Publik: Proses dan Analisis*. Jakarta: Intermedia.

Winarno, B. (2014). *Kebijakan Publik Teori, Proses, dan Studi Kasus*. Jakarta: PT Buku Seru.

Yustiana, D. (2017). Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya Kepada Pihak Ketiga. *Jurnal Liga Hukum*, 9(2), 103-105.