

**PROSES PELAKSANAAN PERUBAHAN HAK GUNA BANGUNAN
MENJADI HAK MILIK DENGAN OBJEK RUMAH TOKO
(STUDI KASUS PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG DAN
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG PROVINSI BANTEN)**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat
memperoleh sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh:

**Andika Ariadarma
NIM : 08172378/M**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2012**

DAFTAR ISI

Halaman Judul	
Lembar Pengesahan	i
Daftar Isi	ii
Daftar Tabel	iv
Daftar Gambar	v
Daftar Lampiran	vi
Kata Pengantar	vii
Intisari	viii
Abstract	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Batasan Masalah	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	9
A. Tinjauan Pustaka	9
1. Pengertian hak atas tanah dan jenis-jenisnya	9
a. Hak Milik	16
b. Hak Guna Bangunan	20
2. Perubahan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik	24
B. Kerangka Pemikiran	30
BAB III METODE PENELITIAN	34
A. Metode Penelitian	34
B. Jenis Pendekatan	36
1. Pendekatan undang-undang (statute approach)	36
2. Pendekatan kasus (case approach)	38
3. Pendekatan historis (historical approach)	38
C. Lokasi Penelitian	39
D. Sumber Bahan Penelitian	40
E. Teknik Pengumpulan bahan hukum dan informasi.	41
F. Teknik Analisis bahan hukum.	42

BAB IV	GAMBARAN UMUM WILAYAH	43
	A. Gambaran Umum Kota Tangerang	43
	1. Topografi Wilayah	43
	2. Kondisi Penggunaan Tanah	45
	3. Kondisi Pertanahan	46
	B. Gambaran Umum Kabupaten Tangerang	49
	1. Kondisi Topografi Wilayah	50
	2. Kondisi Pertanahan	52
	3. Penggunaan Lahan	53
	a. Zona Industri dan Kawasan	54
	b. Perumahan dan Perkotaan	55
	c. Perkampungan	56
	d. Pertanian	56
	e. Hutan dan Penggunaan lainnya	57
BAB V	PERUBAHAN HGB MENJADI HAK MILIK DENGAN OBJEK RUMAH TOKO	58
	A. Dilema Perubahan HGB menjadi Hak Milik dengan objek Rumah Toko	58
	B. Pelaksanaan Perubahan HGB menjadi Hak milik untuk objek Rumah Toko pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang	72
	C. Faktor-Faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan Perubahan HGB menjadi Hak Milik atas obyek Rumah Toko di Kota Tangerang dan penyelesaiannya	84
	D. Faktor-Faktor yang mendasari tidak diizinkankannya Perubahan HGB menjadi Hak Milik atas obyek rumah toko di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang	88
BAB VI	PENUTUP	97
	A. KESIMPULAN	97
	B. SARAN	100
	DAFTAR PUSTAKA	101

Abstract

Age development demands land as place for living, can also be business property which commonly called as shop-house. For shop-house object, since commonly the rights subject is developer which is a law institution, so it is given a Building Utilization Rights. However, after the ownership shifted from developer to new personal owner, surely this new owner demanded a strongest status, which is Proprietary. The problem appeared when shop-house owner wanted to change Building Utilization Rights into Proprietary. From the problem identified, the researcher eager to find out what factors based the consideration difference in applying proprietary shift and how is the application of Building Utilization Rights into proprietary for shop-house object.

To overcome the problem the researcher formulate the problems. **First**, how is the shift of Building Utilization Rights into proprietary of shop-house object application in Land Affair Office of Tangerang? **Second**, what factors become obstacles and solution in applying Building Utilization Rights shift into proprietary of shop-house object in Tangerang City? **Third**, what are basic factors which caused Building Utilization Rights shift into proprietary isn't allowed in Land Affair Office of Tangerang Regency?

The research is done in Land Affair Office of Tangerang City and Regency as comparison. Method used in this research is **Juridical normative legal research method** based on issues proposed related with legal rule and consideration in taking a decision, that's why the researcher did this research in normative legal research scope consisted of statute approach, case approach, and historical approach.

Research shows that rights shift for shop-house object located in Tangerang City is given based on rights subject, who is Indonesia citizen who have rights to get rights by keep paying attention of object appropriateness with layout existed. The obstacles in improving Building Utilization Rights Status into proprietary of shop-house object in Tangerang City are cost and information, also different policies from each head of Land Affair Office, it is influenced by Regional Government who also have role in monitoring land utilization and usage to create a harmonic environment. Rejection happened to rights shift for shop-house happened in Land Affair Office of Tangerang Regency are, country's domain in managing land rights, the anxiety of policy maker about the more rapid distribution of shop-house which influence Tangerang Regency layout.

Keywords: *Building Utilization Rights, Proprietary, shop-house*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia. Hal ini dikarenakan bahwa Negara Indonesia merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah. Bahkan pada sebagian masyarakat, tanah dianggap sebagai sesuatu yang sakral, karena di sana terdapat simbol status sosial yang dimilikinya.¹

Tanah juga merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia. Bagi bangsa Indonesia tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, serta hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi. Oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang.

Seiring perkembangan jaman, hubungan antara manusia dan bumi, terus berkembang sejalan dengan perkembangan peradaban manusia itu sendiri. Hubungan itu bahkan menjadi semakin rumit, sebagai akibat dari penguasaan dan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Penguasaan ilmu pengetahuan dan teknologi yang semakin berkembang pada satu pihak

¹Muchtar wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika 2008,hal 10

memberikan kemampuan pada manusia untuk mengeksploitasi kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi secara lebih besar untuk memenuhi kebutuhannya tidak terbatas.

Pada lain pihak, ilmu pengetahuan dan teknologi itu telah memberikan kesadaran bagi manusia, bahwa luas bumi dan kekayaan alam yang terkandung itu relatif tetap dan terbatas jika dibandingkan dengan pertambahan umat manusia.²

Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi telah menimbulkan kesadaran, bahwa hubungan antara manusia dengan bumi mutlak diperlukan penataan dan pengaturan lebih seksama, karena bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, menjadi sedikit, sedangkan permintaan terhadap tanah selalu bertambah. Oleh karena itu tidak mengherankan bila nilai tanah menjadi semakin tinggi.

Ketidakseimbangan antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai macam persoalan. Salah satu fungsi dari tanah adalah tempat untuk mendirikan bangunan, baik itu tempat tinggal, tempat bekerja, dan juga tempat berusaha, kebutuhan akan perumahan tidak kalah pentingnya. Sebagai negara yang sedang berkembang dan membangun, Indonesia giat melaksanakan pembangunan di bidang sosial ekonomi yang tujuannya adalah dapat mencukupi kebutuhan masyarakat khususnya kebutuhan akan perumahan.³

Negara Indonesia adalah negara yang berkeadilan sosial maka pemanfaatan tanah adalah untuk mencapai masyarakat yang adil makmur dan

²B.F.Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta 2005, hal 21

³Muliawan, J.W., *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka, 2009, hal 78

sejahtera, hal ini sesuai ketentuan yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3)

UUD 45 yaitu :

“ Bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat ”

Tanah merupakan bagian dari bumi yang sangat penting untuk mendukung aktivitas manusia, dan kepadatan penduduk yang sangat tinggi menyebabkan begitu banyak orang yang membutuhkan tanah, baik itu untuk tinggal, berusaha, dan juga sebagai salah satu investasi untuk meraih keuntungan. Perkembangan jaman juga menuntut agar tanah selain sebagai tempat untuk didirikan bangunan untuk tinggal juga dapat multi fungsi sehingga dapat juga untuk tempat berusaha, yang lazim juga disebut sebagai Rumah Toko.

Dari waktu ke waktu, tanah merupakan benda yang memiliki nilai jual, dikarenakan sifatnya tetap, dan yang membutuhkan semakin banyak maka harga tanah akan terus naik. Untuk menjamin kepastian hukum dalam hal kepemilikan, setiap pembangunan rumah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴

Rumah beserta tanahnya yang merupakan kebutuhan mendasar dari kebutuhan manusia memerlukan kepastian hukum sehingga harus dilakukan pendaftaran tanah oleh yang bersangkutan.

Untuk objek rumah toko, karena biasanya subjek haknya adalah pengembang perumahan, dan kebanyakan dari pengembang perumahan

⁴Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang *Perumahan dan Pemukiman*.

adalah badan hukum. Menurut UUPA⁵ badan hukum tidak diizinkan untuk memohon hak milik atas tanah, maka hanya dapat diberikan HGB (Hak Guna Bangunan) untuk objek rumah toko.

HGB (Hak Guna Bangunan) oleh masyarakat dirasa kurang memadai karena jangka waktunya terbatas dan perlu biaya lagi untuk memperpanjang haknya dan kedudukan hukumnya kurang kuat bila dibandingkan dengan Hak Milik (HM), Hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

“ Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. *Terkuat* artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. *Terpenuh* artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.⁶

Oleh karena itu **Ramli Zein** berpendapat bahwa secara psikologis masyarakat berusaha meningkatkan hak atas tanahnya menjadi status Hak

⁵Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang *Peraturan dasar Pokok –pokok Agraria*.

⁶Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hlm 10.

Milik yang akan memberikan kemantapan status tanahnya karena tanah yang berstatus Hak Milik merupakan hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh dibandingkan dengan hak atas tanah lainya.⁷

Di Kota Tangerang dan Kabupaten Tangerang sebagai daerah penyangga Ibukota DKI Jakarta banyak terdapat tanah-tanah yang dibangun untuk menjadi tempat usaha, salah satunya adalah rumah toko, tapi kebanyakan dari rumah toko tersebut masih berstatus HGB. Hal ini dikarenakan pembangunan dari rumah toko tersebut biasanya dikerjakan oleh pengembang yang berstatus Badan Hukum. HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Sesuai ketentuan dalam Undang- Undang Pokok Agraria, badan hukum tidak dapat memperoleh status Hak Milik untuk menghindari kemungkinan monopoli yang dilakukan pemodal besar. Namun setelah pemilikan berpindah dari tangan pengembang ke pemilik baru perorangan, tentu pemilik baru ingin mendapat status hak yang terkuat yaitu Hak Milik.

Masalah timbul saat pelaksanaan permohonan perubahan hak, ternyata dijumpai di lapangan ada Kantor Pertanahan yang mengizinkan pemilik rumah toko merubah status HGB-nya menjadi Hak Milik, di lain sisi ada juga Kantor Pertanahan yang tidak memberikan izin kepada pemilik rumah toko merubah status HGB-nya menjadi Hak Milik. Tidak adanya kepastian dalam memberlakukan suatu peraturan dalam proses perubahan hak ini membuat pemohon menjadi “bingung”, pengaruh ini dapat menimbulkan “*citra yang*

⁷Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Jakarta, Rhineka Cipta, Tahun 1995, halaman 5.

kurang baik” terhadap Badan Pertanahan Nasional selaku institusi yang mempunyai kewajiban mengurus hal tersebut. Hal ini yang dijadikan dasar bagi penulis untuk mengambil judul :

PROSES PELAKSANAAN PERUBAHAN HGB MENJADI HAK MILIK DENGAN OBJEK RUMAH TOKO (STUDI KASUS PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG DAN KABUPATEN TANGERANG PROVINSI BANTEN).

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang sebagaimana telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang timbul adalah :

1. Bagaimanakah pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik atas obyek rumah toko di Kota Tangerang dan faktor apa yang mendasari diizinkankannya perubahan HGB menjadi Hak Milik atas obyek rumah toko di Kantor Pertanahan Kota Tangerang?
2. Faktor apa saja yang menjadi kendala dan penyelesaiannya dalam pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik atas obyek rumah toko di Kota Tangerang ?
3. Faktor apa yang mendasari perubahan HGB menjadi Hak Milik atas obyek rumah toko tidak diizinkankannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang?

C. Batasan Masalah

Untuk mempermudah didalam memahami skripsi ini agar pembahasan tidak meluas dan menyimpang dari permasalahan yang ada, penyusunan karya ilmiah ini dibatasi pada proses pelaksanaan dan persepsi dalam pengambilan keputusan, khususnya masalah yang berkaitan dengan perubahan Hak Milik (HM) menjadi HGB atas objek rumah toko dilihat dari kesesuaiannya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- 1) Untuk mengetahui Bagaimana pelaksanaan perubahan HGB menjadi Hak Milik atas obyek rumah toko dan faktor apa yang mendasari diizinkankannya perubahan HGB menjadi Hak Milik atas obyek rumah toko di Kantor Pertanahan Kota Tangerang.
- 2) Untuk mengetahui faktor apa saja yang menjadi kendala dan penyelesaiannya dalam pelaksanaan peningkatan status HGB menjadi Hak Milik atas obyek rumah toko di Kota Tangerang
- 3) Untuk mengetahui factor yang mendasari sehingga perubahan HGB menjadi Hak Milik atas obyek rumah toko tidak diizinkankannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang

2. Kegunaan Penelitian

- 1) Bagi pembangunan, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan untuk Pemerintah, khususnya Badan Pertanahan Nasional guna menentukan langkah-langkah dan

kebijakan yang lebih efektif dan efisien dalam pelaksanaan Perubahan HGB menjadi Hak milik atas objek Rumah Toko agar dapat tercipta suatu ketetapan hukum, yang bertujuan untuk mewujudkan “Kepercayaan masyarakat kepada Badan Pertanahan Nasional” sesuai dengan amanat Sebelas Agenda Pertanahan nasional.⁸

- 2) Bagi Ilmu Pengetahuan, dengan penelitian ini diharapkan akan menambah bahan-bahan dalam bidang hukum agraria khususnya mengenai pengadministrasian peningkatan status HGB menjadi Hak Milik atas objek rumah toko, juga akan menambah bahan pustaka bagi siapa saja yang ingin mengetahui, mempelajari, dan meneliti secara lebih mendalam mengenai pelaksanaan peningkatan status HGB menjadi Hak Milik atas objek rumah toko.

⁸ 11 Agenda Kebijakan Badan Pertanahan Nasional

BAB VI

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Pelaksanaan Perubahan HGB menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Tangerang sudah diproses sesuai dengan ketentuan Peraturan Kepala Badan Nomor 9 Tahun 1999, dan sudah berjalan cukup baik walaupun terjadi beberapa kekeliruan prosedur administratif. Diizinkannya Proses Perubahan HGB menjadi Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Tangerang dengan Objek rumah toko, didasarkan kepada subjek permohonannya dan kesesuaian objek bidang tanah dengan penggunaan dan peruntukan serta pemanfaatan tanahnya dengan Rencana Tata Ruang Kota Tangerang.
2. Dalam pelaksanaan peningkatan status HGB menjadi Hak Milik atas obyek rumah toko di kota Tangerang mengalami beberapa kendala diantaranya:
 - a. Faktor kurangnya informasi para pemilik rumah toko tentang peningkatan status dari HGB menjadi hak milik, sehingga berkembang pemahaman bahwa untuk objek Rumah toko, hak atas tanahnya hanya dapat diberikan HGB.
 - b. Faktor biaya (BPHTB) yang menjadi perhitungan bagi para pemilik rumah toko, sebagai salah satu syarat untuk merubah status HGB atas rumah toko menjadi hak milik.
 - c. Kebijakan setiap kepala kantor pertanahan yang berbeda-beda, dan kepemilikan hak milik atas rumah toko sangat dipengaruhi oleh

keputusan kepala kantor pertanahan, perbedaan persepsi tersebut disebabkan karena belum adanya peraturan yang mengatur secara khusus mengenai pengaturan hak untuk rumah toko.

Adapun cara penyelesaian kendala-kendala yang dihadapi dalam perubahan hak untuk objek rumah toko adalah sebagai berikut :

- a. Peran notaris diperlukan dalam memberikan pemahaman akan perubahan status kepemilikan atas rumah toko dari HGB menjadi hak milik, pada saat dilakukan jual beli yaitu dengan menerangkan kepada pemilik rumah toko yang baru, bahwa atas rumah toko tersebut dapat dimohonkan menjadi hak milik.
- b. Badan Pertanahan Nasional perlu melakukan sosialisasi kepada masyarakat umum tentang aturan-aturan mengenai peralihan maupun peningkatan hak, dengan cara melakukan penyuluhan secara rutin kepada masyarakat baik dengan para pemilik rumah toko ataupun melalui peran Notaris/ PPAT.
- c. Perlu dibuatkan semacam surat pelepasan hak bersyarat yang berisi syarat pelepasan hak dari pemohon kepada Kantor Pertanahan agar bilamana terjadi, pergantian pejabat Kepala Kantor Pertanahan yang tidak mengizinkan Perubahan Hak untuk objek Rumah Toko, maka masyarakat tidak merasa dirugikan.

3. Faktor tidak dizinkanya objek rumah toko diberikan Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang adalah :

- a. Pertama, adanya persepsi bahwa negara berhak untuk mengatur segala sesuatu yang berkaitan dengan hak kepemilikan, penggunaan, pemanfaatan, peruntukan, peralihan dan pendaftaran atas hak bangsa Indonesia dengan menggunakan perangkatnya yaitu Badan Pertanahan Nasional sesuai pasal 2 UUPA.
- b. Faktor yang kedua adalah para pemangku kebijakan yang mempunyai kepentingan dalam penataan ruang dan pengendalian lingkungan didaerahnya yang merupakan amanat dari semangat Otonomi daerah.
- c. Faktor yang ketiga adalah pemerintah daerah mempunyai kepentingan terhadap tanah-tanah tersebut untuk sarana kepentingan umum, untuk menjaga fleksibilitas apabila suatu saat tanah tersebut diperlukan oleh pemerintah daerah
- d. Pemberian Hak milik untuk objek rumah toko sangat berkaitan erat dengan Hak Keperdataan seseorang sebagai subjek hukum yang yang diatur dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku I yang pengaturannya lebih luas, dimana Hak Keperdataan lebih erat dengan hukum privat yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Secara luas, hak keperdataan (civil rights) merupakan hak asasi warga negara yang telah dilindungi dalam hukum negara di bidang keperdataan dan juga

telah diatur dalam Undang Undang Nomor 39 tahun 1999 tentang hak azasi manusia Pasal 29 ayat (1). Oleh sebab itu, negara berkewajiban melindungi setiap warga negara untuk memperoleh hak keperdataannya.

B. SARAN

1. Sepanjang belum adanya peraturan yang mengatur secara khusus tentang Perubahan Hak untuk Objek rumah toko maka perlu adanya penyamaan persepsi dalam pengambilan kebijakan berkaitan dengan perubahan hak untuk rumah toko, Dari keputusan atas permohonan perubahan hak untuk rumah toko yang dikeluarkan, untuk mencari solusi yang terbaik dalam mengambil sebuah keputusan, maka Kepala Kantor Pertanahan setidaknya mempertimbangkan berbagai aspek antara lain kepentingan masyarakat terhadap pemilikan dan penggunaan tanahnya, juga kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah serta ketentuan-ketentuan yang mengaturnya, sehingga tercapai tertib kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang bertujuan untuk kesejahteraan rakyat.
2. Diperlukannya segera adanya peraturan perundangan yang bersifat responsif sesuai dinamika masyarakat dalam hal kebutuhan pemberian hak untuk rumah toko, mengingat kebutuhan akan rumah toko semakin meningkat, oleh karena itu Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas untuk mengakomodir hal tersebut, yang mengatur baik dari segi objek hak maupun subjek haknya.

DAFTAR PUSTAKA

I. BUKU-BUKU

B.F Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*,
Gunung Agung, 2004

Chomzah Achmad Ali, *Hukum Pertanahan (Seri I dan II)*, Prestasi Pustaka, 2002

Chandra.S, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah (Hard cover)*, Grasindo, 2005

Devin Defriza haris dani, “*Identitas fungsi ruko Kesawan*” Fakultas teknik
Universitas Sumatera Utara

Effendy Bachtiar, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*,
Alumni, Bandung, 1993.

Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum
Tanah, Djambatan, Jakarta, 2000.*

Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan undang-Undang
Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, 2005.

H.Muchsini dan Imam Koeswahyono, *Aspek Kebijaksanaan Huku Penataan Ruang
dan Penatagunaan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta 2008

Irma Devita Purnamasari, *Hukum Pertanahan*, kaifa, Bandung 2005

Kartini muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media
Group, Jakarta, 2003

Muliawan, J.W, *Pemberian Hak mllik Untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka, 2009

Oloan Sitorus, Darwinsyah Minin, *Cara Penyelesaian Karya Ilmiah Dibidang
Hukum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta

Parlindungan AP, *Pendaftaran Tanah Tanah Dan Konfersi Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni, Bandung, 1988.

Perangin Effendy, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1992.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Predana Media Group, 2005

Ridwan. Tiga Dimensi Hukum Administrasi dan Peradilan Administrasi. FH UII Press, Yogyakarta

Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.

Sutedi Adrian, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

Wargakusumah Hasan, *Hukum Agraria I*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995.

Wahid Muchtar, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, 2008

Zein Ramli, *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA*, Jakarta, PT. Rineka Cipta, Tahun 1995.

II. Bahan dari Internet

www.hukum online, Kebijakan pejabat tata usaha Negara , 15 agustus 2011

-----<http://www.notaris-ppat-herrysusanto.com/2010/10/pemberian-hak-milik-atas-tanah.html> (diakses tanggal 25 mei 2012)

-----REAL ESTATE INDONESIA sejarah dan Pembentukan, realestatindonesia.org. Website Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia (REI)

www.tanahkoetripod.com, pemberian hak atas tanah, 17 agustus 2011

www.notarisherman.blogspot.com, kepastian hukum HGB 17 agustus 2011

www.ndaru.blogspot.com, himpunan peraturan pertanahan 17 agustus 2011

www.pusatstudihukum.com,kumpulan peraturan dan perundangan,19 agustus 2011

-----www.pusatinformasihukumindonesia.com, kumpulan peraturan daerah,
19 agustus 2011

www. Lawmethawordpress.com, Metode Penelitian Hukum, 2 Desember 2012

----www.pojokhukum.blogspot.com, POJOK HUKUM: Tipologi Penelitian Hukum,
8 Desember 2012

-----www.BPN.go.id, 11 AGENDA KEBIJAKAN BADAN
PERTANAHAN NASIONAL R.I, 5 Desember 2012

-----R.Boedi Djatmiko Hadiatmodjo,SH.,M.hum, *Karakter Hukum Sertipikat
Tanah*, (<http://sertifikattanah.blogspot.com/19-1-2012>)

www.property.com,jenis-senis property,17 desember 2011

III.DAFTAR PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN

1. Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang dasar pokok pendaftaran tanah
3. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang petunjuk teknis pendaftaran tanah
4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian hak atas tanah untuk tanah Negara dan hak pengelolaan
5. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 Tahun 1998 tentang Pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal
6. Peraturan-perundangan lainnya yang berhubungan dengan penelitian.