

PENGELOLAAN TANAH HAK GUNA BANGUNAN  
DAN TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN  
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG

SKRIPSI



OLEH:

**H A R M I N I**  
**NIM. 04132104/P**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2008**

## INTISARI

Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan salah satu hak atas tanah yang dalam Hukum Tanah Nasional memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk dapat memanfaatkan tanah tanpa harus memiliki tanahnya dengan jangka waktu yang tidak terbatas. Karena sifatnya yang berjangka waktu tertentu menyebabkan pemegang HGB memiliki kewajiban melakukan perpanjangan hak atau pembaharuan hak. Hapusnya HGB atas tanah negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara. Hal ini membawa konsekuensi terhadap kepastian penguasaan bangunan di atas HGB serta tanah bekas HGB tersebut. Permasalahan untuk penelitian ini dirumuskan kedalam 3 (tiga) pertanyaan penelitian. *Pertama*, apakah yang menyebabkan HGB tidak diperpanjang atau diperbaharui oleh pemegang hak? *Kedua*, apakah tindakan administratif Kantor Pertanahan terhadap tanah HGB yang akan dan yang telah berakhir jangka waktunya yang tidak diperpanjang atau diperbaharui? *Ketiga*, bagaimana pemberian hak atas tanah bekas HGB yang berakhir jangka waktunya yang tidak diperpanjang atau diperbaharui kepada subyek hak yang baru?.

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Tangerang dengan menggunakan metode deskriptif-kualitatif. Alat pengumpul data yang digunakan adalah wawancara terhadap informan serta studi dokumen terhadap berbagai dokumen yang relevan dengan penelitian ini. Selanjutnya data yang diperoleh dari penelitian ini dianalisis secara kualitatif dengan mengacu pada ketentuan yang berlaku mengenai HGB.

Hasil penelitian menunjukkan, *pertama*, terdapat 4 (empat) faktor penyebab HGB tidak diperpanjang atau diperbaharui yaitu karena faktor rencana tata ruang kota, faktor ekonomi, faktor kesadaran hukum masyarakat dan faktor peraturan. *Kedua*, tindakan administratif dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang terhadap HGB yang akan dan yang telah berakhir jangka waktunya dalam bentuk Surat Tugas dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada tahun 2007, sehingga tindakan administratif tersebut hanya sebatas kebijaksanaan dari pejabat administrasi negara bukan bentuk peraturan kebijaksanaan. *Ketiga*, pemberian hak atas tanah dari tanah bekas HGB kepada subyek hak baru telah dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Tangerang dengan didasarkan pada adanya pelepasan hak prioritas antara pemegang HGB lama kepada pemegang HGB baru. Tata cara permohonan haknya dilakukan sama seperti permohonan HGB pertama kali, tetapi dalam pelaksanaannya permohonan pemberian HGB tersebut dipermasalahkan oleh pihak kejaksaan karena persyaratan permohonan dianggap cacat administrasi. Dalam persyaratan permohonan tersebut tidak disertai dengan ijin lokasi atas nama pemegang HGB baru hanya disertakan keterangan lokasi yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang. Terkait prosedur, persyaratan dan kewajiban calon pemegang hak dalam permohonan HGB dari tanah bekas HGB belum ada ketentuan yang mengaturnya tetapi mengikuti pemberian HGB yang pertama kali.

## DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
INTISARI.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan.....	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	10
A. Tinjauan Pustaka.....	10
1. Berakhirnya Hak Guna Bangunan.....	10
2. Tindakan Administratif Terhadap HGB yang akan dan yang Telah Berakhir.....	18
3. Pemberian, Perpanjangan dan Pembaharuan HGB....	21
a. Pemberian HGB.....	21
b. Perpanjangan HGB.....	36
c. Pembaharuan HGB.....	46
B. Kerangka Pemikiran.....	50
BAB III METODE PENELITIAN.....	55
A. Jenis Penelitian. ....	55
B. Lokasi Penelitian.....	56
C. Jenis Data.....	56
D. Teknik Pengumpulan Data.....	60
E. Jalannya Penelitian.....	61

F. Analisis Data.....	63
BAB IV DESKRIPSI DAERAH PENELITIAN DAN PENYAJIAN	
DATA.....	66
A. Letak, Luas dan Batas Wilayah Kota Tangerang.....	66
B. Keadaan Penduduk.....	70
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	72
A. Penyebab HGB Tidak Diperpanjang/Diperbaharui.....	72
B. Tindakan Administratif Kotar Pertanahan terhadap HGB yang akan dan yang telah Berakhir Jangka waktunya.....	95
C. Pemberian Hak Atas Tanah Bekas HGB yang Berakhir Jangka Waktunya yang Tidak Diperpanjang atau Diperbaharui kepada Subyek Hak yang baru.....	106
BAB VI PENUTUP.....	126
A. Kesimpulan. ....	126
B. Saran.....	127
DAFTAR PUSTAKA	
PERATURAN-PERATURAN	
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan salah satu hak atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional (HTN) yang memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk dapat memanfaatkan tanah tanpa harus memiliki tanahnya dengan jangka waktu yang tidak terbatas. Hak Guna Usaha (HGU) dan HGB diadakan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat modern, yang belum ada dalam lingkungan masyarakat perdesaan (Boedi Harsono, 2003:211-212). Menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Selanjutnya, dalam ayat (2) pasal tersebut, dinyatakan bahwa atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat kondisi bangunan-bangunannya maka HGB dapat diperpanjang jangka waktunya paling lama 20 tahun.

Karena sifatnya yang berjangka waktu tertentu menyebabkan pemegang HGB memiliki kewajiban untuk melakukan perpanjangan hak atas tanah jika HGB akan berakhir jangka waktunya atau melakukan

pembaharuan jika HGB telah berakhir jangka waktunya. Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menyatakan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu HGB atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGB tersebut atau perpanjangannya.

Menurut ketentuan tersebut, perpanjangan jangka waktu HGB atau pembaharuannya harus sudah dilakukan paling lambat dua tahun sebelum HGB berakhir jangka waktunya atau perpanjangannya. Pemegang HGB berkewajiban melakukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan sebelum HGB berakhir atau dapat juga melakukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan bersamaan pada saat pertama kali mengajukan permohonan HGB. Jika HGB tidak dilakukan perpanjangan atau pembaharuan maka HGB akan hapus karena berakhir jangka waktunya.

Pasal 36 PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa: (1) hapusnya HGB atas tanah Negara akan mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara; (2) hapusnya HGB atas tanah Hak Pengelolaan akan mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan; (3) hapusnya HGB atas tanah Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik. Hal itu

membawa konsekuensi terhadap kepastian penguasaan bangunan di atas HGB serta tanah bekas HGB tersebut, jika diperpanjang atau pembaharuannya tidak dilakukan karena antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan adalah subyek hak yang berbeda.

Untuk hal itu masih terdapat permasalahan hukum mengenai kepastian bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah HGB yang tidak diperpanjang atau diperbaharui. Dengan mendeklarasikan diri sebagai negara hukum, maka pemerintah paling tidak harus memberikan kepastian hak kepada warganya dan sekaligus menjamin perlindungan hukum atas haknya itu. Jika pemerintah tidak memberikan perpanjangan HGB, maka prinsip dari negara hukum, yaitu kepastian hak dan perlindungan hukum telah diabaikan (Boedi Harsono, [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com). 3 Februari 2008).

Jika HGB berakhir dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, maka tanah kembali dalam penguasaan negara serta segala bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah HGB itu sepenuhnya milik dari pemegang HGB awal. Jika tidak ada upaya untuk menyelesaikan permasalahan kepemilikan bangunan di atas lahan HGB, maka akan muncul sengketa lain lagi seperti tidak adanya kepastian kepemilikan bangunan bekas pemegang HGB (Boedi Harsono, [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com). 3 Februari 2008).

Ada 2 (dua) peraturan yang mengatur aspek penguasaan bangunan dan tanah bekas HGB yang substansi keduanya mengandung pertentangan: (1) Pasal 37 PP Nomor 40 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa bekas pemegang HGB wajib membongkar bangunan dan benda-benda di atasnya dengan biaya bekas pemegang HGB; (2) Pasal 46 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/Ka BPN) Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan menyebutkan bahwa kepada bekas pemegang HGB diberikan penggantian berupa uang untuk penyerahan tanah yang bersangkutan dan bangunan di atasnya. Pertentangan kedua ketentuan tersebut terletak pada pengaturan bangunan dan tanah bekas HGB yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang atau diperbaharui. Pasal 37 PP Nomor 40 Tahun 1996, bangunan dan benda-benda di atas tanah bekas HGB harus dibongkar dengan biaya dari bekas pemegang HGB, sedangkan Pasal 46 PMNA/Ka BPN Nomor 9 Tahun 1999 mengatur bahwa kepada bekas pemegang HGB diberikan ganti rugi berupa uang untuk penyerahan tanah dan bangunan di atas tanah bekas HGB.

Perbedaan substansi kedua aturan tersebut menimbulkan keresahan bagi pemegang HGB yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang atau diperbaharui. Contoh kasus yang timbul tentang

perpanjangan HGB antara lain kekhawatiran pemegang HGB dan pengelola pertokoan di kawasan Citra Niaga Samarinda menjelang berakhirnya masa berlaku HGB ruko tersebut karena belum ada keputusan terkait dengan perpanjangan masa berlaku HGB oleh Pemkot ([www.sapos.co.id](http://www.sapos.co.id), 6 April 2008).

Kota Tangerang dengan luas 17.729,746 Ha merupakan salah satu kota di Provinsi Banten yang perkembangan fisiknya relatif tinggi, dan merupakan wilayah yang sangat strategis sebagai lokasi untuk kegiatan industri, perdagangan dan jasa, yang merupakan salah satu daerah penyangga Ibukota Jakarta. Dari luas tersebut yang telah dimanfaatkan sekitar 15.066,6 Ha dan sisa sekitar 2.664 Ha. Hal ini yang menjadikan kebutuhan akan tanah/ruang sebagai tempat usaha di Kota Tangerang menjadi sangat tinggi ([www.tangerangkota.go.id](http://www.tangerangkota.go.id). 3 Februari 2008). Dengan semakin tingginya pemanfaatan tanah yang digunakan untuk industri, perdagangan dan jasa serta sempitnya luasan tanah, maka bukan tidak mungkin HGB dijadikan salah satu alternatif hak atas tanah yang dapat diberikan terhadap permohonan hak atas tanah.

Permohonan pendaftaran tanah yang masuk pada Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Tangerang Januari 2006 sampai dengan Juli 2007 sebanyak 890 permohonan dan dari seluruh permohonan tersebut terdapat 168 permohonan atau 18,88

% yang merupakan permohonan HGB. Hasil rekapitulasi tahun 2007 HGB yang telah berakhir jangka waktunya berjumlah 42 buah. Dari ke 42 HGB yang telah berakhir tersebut masih dalam tahap inventarisasi Kantor Pertanahan Kota Tangerang. HGB yang telah diterbitkan maupun yang telah berakhir tersebut ada yang berstatus HGB di atas tanah negara, HGB di atas tanah HPL, HGB di atas tanah Hak Milik. (Kantor Pertanahan Kota Tangerang, 2007).

Dengan tidak diperpanjangnya atau diperbaharainya HGB maka asas pemisahan horizontal dalam HTN akan berlaku terhadap bangunan dan benda-benda di atas tanah HGB yang tidak diperpanjang atau diperbaharui. Boedi Harsono (2003:20) menyatakan:

“umumnya bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah adalah milik yang empunya tanah, tetapi Hukum Tanah kita menggunakan asas Hukum Adat yang disebut asas pemisahan horizontal (dalam bahasa Belanda disebut *horizontale scheeding*). Bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah, maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.”

Permasalahan mengenai kepemilikan bangunan di atas tanah bekas HGB sampai saat ini masih merupakan suatu masalah yang menarik untuk dikaji. Berakhirnya jangka waktu HGB tidak hanya tanahnya kembali menjadi Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan atau

Tanah Hak Milik, namun perlu ada kepastian penyelesaian mengenai bangunan yang ada di atas tanah bekas HGB tersebut.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas maka pemerintah dalam hal ini BPN RI seharusnya dapat memberikan adanya kepastian hukum atas hak keperdataan bagi bekas pemegang HGB serta kepastian hukum terhadap pemegang hak baru dari pemberian hak atas tanah bekas HGB. Tindakan administratif Kantor Pertanahan dapat dijadikan salah satu faktor pendukung tercapainya kepastian hukum terhadap pemegang HGB maupun bekas pemegang HGB.

Berdasar latar belakang di atas penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : "PENGELOLAAN TANAH HAK GUNA BANGUNAN DAN TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG".

## **B. Permasalahan**

Dari uraian latar belakang di atas, penulis merumuskan permasalahan dalam 3 (tiga) pertanyaan penelitian berikut ini.

1. Apakah yang menyebabkan HGB tidak diperpanjang atau diperbaharui oleh pemegang hak?

2. Apa tindakan administratif Kantor Pertanahan terhadap tanah HGB yang akan dan yang telah berakhir jangka waktunya yang tidak diperpanjang atau diperbaharui?
3. Bagaimana pemberian hak atas tanah bekas HGB yang berakhir jangka waktunya yang tidak diperpanjang atau diperbaharui kepada subyek hak yang baru?

### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### 1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan:

- a. penyebab tidak diperpanjang atau diperbaharuinya HGB yang telah berakhir jangka waktunya;
- b. tindakan administratif Kantor Pertanahan terhadap tanah HGB yang akan dan yang telah berakhir jangka waktunya yang tidak diperpanjang atau diperbaharui;
- c. prosedur pemberian hak atas tanah bekas HGB yang berakhir jangka waktunya yang tidak diperpanjang atau diperbaharui kepada subyek hak yang baru.

#### 2. Kegunaan Penelitian

Tujuan penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk keperluan:

- a. pertimbangan bagi otoritas pertanahan baik pusat, provinsi dan kabupaten/kota dalam perumusan dan/atau pelaksanaan kebijakan pertanahan terkait dalam pengelolaan tanah HGB yang akan berakhir jangka waktunya;
- b. menambah khasanah ilmu pengetahuan tentang hak-hak atas khususnya HGB.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Penyebab HGB tidak diperpanjang atau diperbaharui adalah karena 3 (tiga) faktor penyebab, yaitu:
  - a. faktor ekonomi, karena besarnya biaya permohonan, naiknya NJOP serta pemegang hak mengalami kebangkrutan menyebabkan pemegang hak tidak sanggup melakukan perpanjangan atau pembaharuan hak;
  - b. kesadaran hukum masyarakat, kurangnya kesadaran hukum masyarakat menyebabkan pemegang hak lalai melakukan kewajibannya untuk memperpanjang atau memperbaharui haknya;
  - c. peraturan, tidak tegas dan tidak mengikatnya isi peraturan karena tidak ada sanksi dan tidak mengetahui isi peraturan menyebabkan HGB tidak diperpanjang atau diperbaharui oleh pemegang hak.
2. Tindakan administratif dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang terhadap HGB yang akan dan yang telah berakhir jangka waktunya dilakukan dalam bentuk Surat Tugas dari Kepala Kantor Pertanahan untuk menyusun data dan melakukan survei lapangan terhadap pemilikan tanah yang sudah terbit SK Hak

dan telah berakhir masa berlaku sertipikat hak atas tanahnya. Surat Tugas tersebut merupakan bentuk kebijaksanaan pejabat administrasi negara. Untuk pendaftaran hapusnya HGB tersebut di Kantor Pertanahan Kota Tangerang belum dilakukan karena pemegang HGB tidak menyerahkan sertipikat HGB yang telah berakhir jangka waktunya serta belum ada calon pemegang hak baru yang memohonkan tanah HGB yang telah berakhir tersebut;

3. Pemberian hak dari tanah bekas HGB kepada subyek hak baru dilakukan dengan disertai adanya pelepasan hak prioritas dari pemegang hak lama kepada pemegang hak baru. Pelepasan hak prioritas dilakukan sebagai bentuk pengakuan terhadap hak keperdataan yang masih ada pada pemegang hak lama oleh pemegang hak baru serta dijadikan salah satu bentuk hubungan hukum antara pemegang hak baru dengan tanah bekas HGB sebagai alat bukti untuk permohonan hak. Sampai saat ini belum ada prosedur baku dalam pemberian hak dari tanah bekas HGB.

## **B. Saran**

1. Pencatatan atau pengadministrasian lebih diperjelas mengenai pemegang HGB terutama tentang alamat pemegang HGB sehingga lebih mudah dalam melakukan tindakan administratif terhadap HGB yang akan dan yang telah berakhir jangka waktunya kepada pemegang HGB;

2. Agar terdapat keseragaman dalam penentuan tindakan administratif dari Kantor Pertanahan perlu adanya ketentuan hukum yang mengaturnya terutama mengenai bentuk, waktu dan tata caranya;
3. Untuk menghindari adanya cacat hukum dalam permohonan hak dari tanah bekas hak, sekiranya dianggap perlu ditetapkan kewajiban-kewajiban bagi calon pemegang hak dan prosedur dalam mengajukan permohonan hak dari tanah bekas hak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. (2003). Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. STPN. Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi. (2002). Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. PT. Rineka Cipta. Cetakan Keduabelas. Edisi Revisi V. Jakarta.
- Ariwibowo, Tungky. (1993). Latar Belakang Penetapan Jangka Waktu HGU Dalam UUPA. Bhumibhakti No. 05 Tahun II.
- Chomzah, Ali Achmad. (2002). Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya. Prestasi Pustaka. Jakarta.
- Gautama, Sudargo dan Ny. Ellida T. Soetiyarto. (1997) Komentar Atas Peraturan-Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria (1996). PT. Cipta Aditya Bakti. Cetakan Pertama. Bandung.
- Harsono, Boedi. (2003). Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya. Jilid I Hukum Tanah Nasional. Dambatan. Cetakan Kesembilan. Edisi Revisi. Jakarta.
- Harsono, Boedi. (1993). Latar Belakang Penetapan Jangka Waktu HGU Dalam UUPA. Bhumibhakti No. 05 Tahun II.
- HR. Ridwan. (2003). Hukum Administrasi Negara. UII Press. Cetakan Kedua. Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_. (2002). Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Djambatan. Cetakan Kelimabelas. Edisi Revisi. Jakarta.
- Irwanda, Yudi. (2006). Okupasi Areal Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara (PTPN) III (Persero) Kebun Bagun di Kota

- Pematangsiantar. Penelitian. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta. (tidak dipublikasikan)
- Lontoh, Rudhy. (1993). Latar Belakang Penetapan Jangka Waktu HGU Dalam UUPA. Bhumibhakti No. 05 Tahun II.
- Marbun, S.F. (2003). Peradilan Administrasi dan Upaya Administratif di Indonesia. UII Press. Cetakan Kedua. Edisi Revisi. Yogyakarta.
- Moleong, Lexy J. (2005). Metode Penelitian Kualitatif. PT. Remaja Rosda Karya. Bandung.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. (2003). Kedudukan Berkuasa Dan Hak Milik Dalam Sudut Pandang KUHPerduta. Prenada Media. Cetakan Ke-2. Jakarta.
- Nugroho, Aristiono. (2007). Panduan Singkat Penggunaan Metode Kualitatif Dalam Penelitian. Diktat Perkuliahan. STPN. (Tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Parlindungan, A.P. (1999) Pendaftaran Tanah Di Indonesia. CV. Mandar Maju. Bandung.
- Parlindungan, A.P. (1990) Berakhirnya Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA. Mandar Maju. Cetakan II. Bandung.
- Purbacaraka, Purnadi dan A. Ridwan Halim. (1986) Hak Milik dan Kemakmuran Tinjauan Falsakah Hukum. PT Ghalia Indonesia. Cetakan Kedua. Jakarta.
- Rajagukguk, Erman. (1993). Latar Belakang Penetapan Jangka Waktu HGU Dalam UUPA. Bhumibhakti No. 05 Tahun II.
- Syamsudin, Amir. (1993). Latar Belakang Penetapan Jangka Waktu HGU Dalam UUPA. Bhumibhakti No. 05 Tahun II.
- Syamsudin, M. (2007) Oprasionalisai Penelitian Hukum. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

- Saleh, Muhammad Ikhsan. (2007). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah. Sandi Edisi XXV. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Saleh, Deden Dani. (2007). Pelaksanaan Hak Penguasaan Tanah Melalui Hak Pengelolaab di Kawasan Industri Pulau Batam. Bhumi Nomor 16 Tahun 7. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Sapardiyono dan Oloan Sitorus. (2003). Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah (Studi Tentang Hak Atas Tanah Hilang di Desa Banaran Kecamatan Galur Kabupaten Kulonprogo). Bhumi Nomor 5 Tahun 3. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Sarjita dan Hasan Basri Nata Menggala. (2005). Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah. Tugujogja Pustaka. Cetakan Kedua. Edisi revisi. Yogyakarta.
- Sarjita dan Brahmana Adhie. (2003). Fenomena Tanah Terlantar (Menuntut Tanggung Jawab Moral Aparat dan Peran Serta Masyarakat). Widya Bhumi Nomor 11 Tahun 4. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Sinaga, Patuan. (2001). Dimensi-Dimensi Pemikiran Hukum Adminisrtasi Negara. UII Press. Cetakan Pertama. Yogyakarta.
- Sitorus, Oloan dan Darwinsyah Minin. (2003). Cara Penyelesaian Karya Ilmiah di Bidang Hukum (Panduan Dasar Menuntaskan Skripsi, Tesis, dan Disertasi). Mitra Kebijakan Tanah Indonesia. Cetakan Perdana. Yogyakarta.
- Sitorus, Oloan dan H.M Zaki Sierrad. (2006). Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi. Mitra Kebijakan Tanah Indonesia. Cetakan Perdana. Yogyakarta.
- Sihombing, B.F. (2004). Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia. PT Toko Gunung Agung Tbk. Cetakan Pertama. Jakarta

- Soimin, Soedharyo. (1993). Status Hak Dan Pembebasan Tanah. Sinar Grafika, Edisi Kedua, Jakarta.
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. (2004). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. PT. Pradnya Paramita. Cetakan Ketigapuluh empat. Edisi Revisi. Jakarta.
- Sukayadi (2007). "Pengelolaan Tanah Negara dan Tanah Aset Pemerintah". Diktat Perkuliahan. STPN. (Tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Sumardjono, Maria. S.W. (2006). Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi. Penerbit Kompas. Cetakan IV. Jakarta
- Surakhmad, Winarno. (1998). Pengantar Penelitian Ilmiah. Tarsito. Edisi Kedelapan. Bandung.
- Suryanto, P. (2007). Pemberian Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di Atas Hak Milik di Kabupaten Badung Provinsi Bali. Penelitian. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta. (tidak dipublikasikan).
- Triwibawa, Gabriel. (2003). Nilai Strategis Penerimaan Negara Bukan Pajak Dalam Pelayanan Pertanahan Pada Badan Pertanahan Nasional. Widya Bhumi Nomor 9 Tahun 4. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com), "HPL di atas HGB tidak berlaku Kasus Hukum Gelora Senayan". 3 Pebruari 2008
- [www.walikotajakartapusat.go.id](http://www.walikotajakartapusat.go.id), "HGB Belum di Perpanjang Pengelola, Penghuni Rusun Resah". 3 Pebruari 2008
- [www.tangerangkota.go.id](http://www.tangerangkota.go.id), "Profil Kota Tata Guna Lahan" 3 Pebruari 2008
- [www.sapos.co.id](http://www.sapos.co.id), "Pemegang HGB Butuh Kepastian Hukum, Pembahasan Nilai Mesti Transparan". 6 April 2008

## **PERATURAN-PERATURAN**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104)

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 288)

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 130)

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 43)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1997 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59)

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan pendayagunaan Tanah Terlantar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 51)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Bukan Pajak Yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 68)

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat

**Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 tentang  
Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan**

Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Ketentuan Pelaksanaan  
Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda di atasnya

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-  
Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas  
Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang  
Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun  
1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Nomor 2 Tahun 1999 tentang Ijin Lokasi

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian  
dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan  
Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Keputusan Kepala BPN Nomor 24 Tahun 2002 tentang Ketentuan  
Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998

Keputusan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur  
Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan  
Pertanahan Nasional

Keputusan Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2008 tentang Penyederhanaan dan  
Percepatan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan  
Pertanahan Untuk Jenis Pelayanan Pertanahan Tertentu