

HAK GUNA BANGUNAN PADA APARTEMEN

Ismawati Septiningsih,SH,MH

Fakultas Hukum - Universitas Surakarta

Email : septiningsihisma@yahoo.co.id

ABSTRAK : Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pengertian, ilmu serta membuka wawasan dalam hal penggunaan Hak Guna Bangunan (HGB) pada sebuah apartemen. Hasil penelitian ini dapat dibaca bahwa dalam penggunaan bangunan apartemen harus memiliki surat yang disebut surat Hak Guna Bangunan. Seperti halnya hak kepemilikan tanah yang disebut Hak Milik Atas Tanah. Namun adanya perbedaan antara Hak Guna Bangunan dan Hak Milik Atas Tanah, hal tersebut adalah surat kepemilikan tetapi memiliki sifat yang berbeda. Surat Hak Guna Bangunan memiliki batas waktu yang menentukan, sementara Hak Milik atas Tanah tidak memiliki waktu atau batas kepemilikan kecuali tanah tersebut diperjual-belikan atau dihibahkan.

Kesimpulannya, bahwa obyek yang dibahas yaitu apartemen dalam status penggunaannya hanya berupa Hak Guna Bangunan yang dimana didalam Undang-undang, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan atau mempunyai bangunan-bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu 30 tahun. Hak guna bangunan dapat diberikan di atas tanah negara atau di atas tanah hak milik.

Kata kunci: Hak Guna Bangunan.

BUILDING RIGHTS ON APARTMENT

ABSTRACT : This research aims to providing the comprehension, knowledge and opened a new insight above using the building rights on an apartment. This research result giving a information that to use the apartment we must to have a building rights letter. Letter of land ownership as well as the securities referred lands title but it have a differend trait. The building rights have a specify time limits and the letter of land ownership don't have a specify time limits unless the land is in sells or is in granted by the owner.

Meanwhile, the objects to be disscused is apartment that in consumer status only the building rights which on book of civil law, building rights is right to establish or have buildings on land that is not his own for a period of 30 years. May be granted the right to build on state land or on land property rights

Keyword : Building Rights.

1.a. Latar Belakang.

Disekeliling kehidupan kita, kita sering kali menemukan banyak rumah-rumah disetiap jalan, banyak tanah-tanah kosong, dan banyak juga apartemen-apartemen serta rumah susun yang terbangun begitu banyaknya. Kita juga dapat melihat banyak sekali masyarakat yang memakai bangunan-bangunan tempat tinggal tersebut. Tidak hanya rumah, banyak orang juga menghuni apartemen yang terbangun megah dikota. Apartemen ada yang digunakan sementara bagi para pengunjung-pengunjung yang berasal dari luar kota atau dalam kota. Ada juga yang membeli apartemen tersebut digunakan untuk investasi dan disewakan kepada orang lain.

Tidak hanya apartemen, banyak kita jumpai juga rumah susun yang terbangun banyak, yang digunakan oleh masyarakat sekitar untuk tempat tinggal mereka yang terkena gusuran oleh pemerintah karena rumah mereka didirikan diatas tanah negara dan lain-lain.

Ketika masyarakat menempati bangunan tersebut, masyarakat yang tidak mau berpindah-pindah lagi maka harus mengurus surat-surat bangunan tersebut. Dalam hal ini hang dimaksudkan adalah sertifikat. Baik sertifikat rumah pribadi, sertifikat untuk menempati rumah susun atau juga sertifikat dalam memiliki sebuah apartemen. Dan ternyata dalam proses memiliki bangunan-bangunan tersebut semuanya tidak sama. Ada beberapa istilah yang digunakan serta proses yang berbeda dari sertifikat yang akan diurus untuk bangunan tempat tinggal tersebut.

Dalam hal ini, hukum agraria yang kita kenal tentang hukum yang mengatur tentang bangunan dan tanah memberikan penjelasan serta pengertian tentang bangunan-bangunan tempat tinggal tersebut. Bahwa tidak semua hak penggunaan itu sama. Hukum agraria membagi beberapa klasifikasi tentang hak-hak penggunaan sebuah bangunan, sehingga kita bisa mengerti perbedaan-perbedaan serta proses yang harus dilakukann untuk kita bisa mendapatkan dan mengurus sertifikat sebuah bangunan dan kita bisa mengerti status kita dalam menggunakan bangunan tersebut.

Saat ini kita pada khususnya, kita akan membahas tentang apartemen. Kita banyak menemui apartemen baik yang sudah berpemilikan perorangan ataupun berpemilikan oleh sebuah instansi khusus yang menginvestasikan tanahnya pada bangunan berbentuk apartemen. Jika sebuah rumah, maka status kepemilikan rumah dan

tanah itu adalah hak atas tanah dan rumah. Beda dengan apartemen. Apartemen dalam kepemilikannya memiliki status hak guna bangunan, karena kita hanya menggunakan bangunan tersebut tanpa memiliki tanahnya. Ketika kita sudah mengurus dan memiliki sertifikat hak guna bangunan tersebut, maka kita sudah memiliki hak atas apartemen tersebut dan kita sudah bisa memperlakukan apartemen tersebut sesuai dengan keinginan kita. Baik akan disewakan atau akan digunakan sendiri.

1.b. Rumusan Masalah.

Seperti yang sudah dijelaskan sekilas sebelumnya, bahwa dalam hukum agraria memberikan penjelasan dan klasifikasi tentang tanah dan bangunan. Tidak hanya berhenti di penjelasan dan klasifikasi, hukum agraria juga memberikan sejumlah proses-proses dalam mengurus sertifikat. Mungkin ada beberapa orang yang bertanya-tanya dan belum mengerti tentang Hak Guna Bangunan. Ini beberapa rumusan masalah yang akan kita bahas :

1. Apa sajakah teori mengenai Hak Guna Bangunan?
2. Bagaimanakah hak pakai pada apartemen?

1.c. Tujuan.

- 1) Dimaksudkan agar setiap orang yang membaca bisa mendapatkan informasi dan pengetahuan mengenai teori-teori dalam penggunaan Hak Guna Bangunan.
- 2) Agar pembaca yang dapat mengetahui status dalam penggunaan apartemen dan bagaimana kedudukannya.

1.d. Manfaat Teoritis.

Adapun beberapa manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah :

- 1) Manfaat Teoritis : Hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat menambah informasi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan Hukum Agraria pada khususnya;
- 2) Manfaat Praktis : Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran bagi masyarakat yang akan membeli

apartemen dan bagaimana dalam mengurus surat-suratnya.

1.e. Metode Penelitian.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Normatif dan Empiris. Sumber dan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini ada 2 macam, yaitu :

- 1) Data Kepustakaan;
- 2) Data Lapangan.

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data yang terdiri dari Data Kepustakaan (Library Research) dan Data Lapangan (Field Reseach). Analisis data dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif dengan penafsiran penelitian data menggunakan teori yang terbatas.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. PENGERTIAN

A.1. Pengertian Hak Guna Bangunan dan Hak Milik.

Hak Guna Bangunan ini diatur dalam pasal 35 sampai 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Lalu pengaturan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan tersebut selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai atas Tanah (selanjutnya disebut PP No. 40 / 1996). Pasal 35 (1) UUPA menerangkan pengertian Hak Guna Bangunan sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu tertentu saja.

Pasal 35 UUPA ayat 1 : Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan atau mempunyai bangunan-bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu 30 tahun. Hak guna bangunan dapat diberikan di atas tanah negara atau di atas tanah hak milik.

Ayat 2 : Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut pada ayat (1) dapat diperpanjang

untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. (Pasal 35 UUPA dan Pasal PP 40 /1996).¹

Dalam UUPA tepatnya pasal 20 ayat 1 dan 2, hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang diatas tanah ; hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain.²

Dalam hal ini, pemilik bangunan berbeda dari penguasa atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang hak guna bangunan adalah berbeda dari pemegang hak milik atas sebidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan; atau dalam konotasi yang lebih umum, pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak milik dari tanah dimana bangunan tersebut didirikan.³

A.2. Pengertian Sertifikat Hak Guna Bangunan.

Sertifikat Hak Guna Bangunan adalah jenis sertifikat dimana pemegang sertifikat hanya bisa memanfaatkan tanah tersebut baik untuk mendirikan bangunan atau untuk keperluan lain, sedang kepemilikan tanah adalah milik negara. Sertifikat Hak Guna Bangunan mempunyai batas waktu tertentu misalnya 20 tahun. Setelah melewati batas 20 tahun, maka pemegang sertifikat harus mengurus perpanjangan SHGB-nya. Berbeda dengan Sertifikat Hak Milik yang kepemilikannya hanya untuk WNI. Maka pemilik sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak bisa dimiliki selamanya seperti pada halnya Hak Milik atas Tanah dan Rumah.⁴

B. SUBYEK DAN OBYEK HAK GUNA BANGUNAN.

B.1. Subyek Hak Guna Bangunan

Yang menjadi subyek Hak Guna Bangunan menurut pasal 36 ayat 1 UUPA yaitu :

¹ Pasal 35 UU No. 5 Th. 1960 (UUPA)

² Soedaryo Soimin, *Status dan Hak Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta. Hal. 1

³ Kartini Muljadi, *Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2005), hal. 190

⁴ Erwin Kallo dkk, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunami)*, (Jakarta: Minerva Athena Pressindo), hal. 74

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.⁵

B.2. Obyek Hak Guna Bangunan

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan (obyek Hak Guna Bangunan) yaitu:

1. Tanah negara.
2. Tanah pengelola.
3. Tanah hak milik.

Maka berdasarkan obyeknya, Hak Guna Bangunan dapat terjadi :

1. Hak guna bangunan atas tanah Negara terjadi dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk (Pasal 22 ayat (1) PP 40 /1996).
2. Hak guna bangunan yang berasal dari hak pengelolaan terjadi dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang berwenang (ditunjuk) berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan (Pasal 22 ayat (2) PP 40 /1996).
3. Hak guna bangunan di atas tanah hak milik terjadi dengan perjanjian oleh pemegang hak milik dengan penerima hak dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pemberian hak guna bangunan harus didaftar. Jika hak guna bangunan yang diberikan berdasar suatu Surat Keputusan, demikian juga hak guna bangunan yang berasal dari hak pengelolaan, maka hak guna bangunan tersebut, lahir setelah didaftarkan. Sebagaimana halnya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan dapat diperpanjang dan diperbaharui.⁶

C. JENIS-JENIS HAK GUNA BANGUNAN.

Yang menjadi bagian dari jenis-jenis Hak Guna Bangunan yaitu meliputi :

1. Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian oleh BPN atau pejabat yang ditunjuk. Biasanya berdasar waktu yang diberikan oleh pemerintah

mengenai Hak Guna Bangunan selama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak harus diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut.

2. Hak Guna Bangunan atas pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul dari pemegang hak pengelola.
3. Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta perjanjian yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

D. PERMOHONAN PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN.

Hak guna bangunan di atas tanah Negara, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang dan diperbaharui jika memenuhi syarat :

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik, sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian haknya.
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak, yaitu WNI dan BH Indonesia.
4. Tanah tersebut masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang bersangkutan.

Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan diperpanjang dan diperbaharui atas permohonan pemegang HGB setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan. Tata cara perpanjangan dan pembaharuan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.⁷

E. HAK DAN KEWAJIBAN PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN.

⁵ Pasal 36 UU No. 5 Th. 1960 (UUPA)

⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hal. 134

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2002), hal. 167

Menurut pasal 32 PP 40/1996 menentukan bahwa pemegang Hak Guna Bangunan berhak untuk menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama jangka waktu yang ditentukan untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya. Serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

Kewajiban-kewajiban dari pemegang Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut :

1. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberi haknya.
2. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan yang ditetapkan dalam keputusan dan pemberian haknya.
3. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian hidup.
4. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada negara, pemegang hak pengelola dan pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan tersebut dihapus.
5. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah dihapus kepada kantor pertanahan.

Bagi pemegang Hak Guna Bangunan yang letak tanahnya mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, yang bersangkutan juga wajib untuk memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang tertutup.

F. BERALIHNYA HAK GUNA BANGUNAN.

Hak Guna Bangunan dapat beralih atau berpindah tangan ke orang lain yaitu dengan cara :

1. Jual beli.
2. Tukar menukar.
3. Penyertaan dalam modal.
4. Hibah
5. Pewarisan.

Peralihan Hak Guna Bangunan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Untuk peralihan Hak Guna Bangunan dilakukan

dengan jual-beli (kecuali lelang), tukar menukar, penyertaan dalam modal dan hibah, peralihan Hak Guna Bangunan tersebut wajib disertakan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Sedangkan dalam peralihan Hak Guna Bangunan yang dibeli secara lelang wajib disertakan berita acara lelang. Peralihan Hak Guna Bangunan yang terjadi karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris. Perlu diperhatikan bahwa peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan atau tanah hak milik harus mendapatkan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik.

G. KELEBIHAN DAN KEKURANGAN HAK GUNA BANGUNAN.

G.1. Kelebihan Hak Guna Bangunan.

Kelebihan memiliki Hak Guna Bangunan yaitu:

- 1) Dengan Hak Guna Bangunan Anda tidak perlu menganggarkan dana untuk membeli tanah. Apalagi di zaman sekarang ini harga tanah sangat mahal. Sehingga Anda tidak perlu mengeluarkan dana besar untuk mendirikan bangunan.
- 2) Memperbesar usaha Anda. Seperti yang sudah diketahui, Hak Guna Bangunan sering diambil oleh orang yang ingin menggunakan sebuah tanah untuk usaha atau hal yang produktif misalnya membangun kontrakan, toko, lahan parkir, kantor, dan perternakan. Dengan begitu Anda bisa mengalihkan dana untuk membeli tanah pada usaha yang akan Anda geluti. Misalnya untuk menambah persediaan barang di toko Anda atau memperbesar toko Anda. Dengan begini tentu usaha yang Anda geluti akan lebih menguntungkan.

G.2. Kekurangan Hak Guna Bangunan.

Kekurangan memiliki Hak Guna Bangunan yaitu :

- 1) Secara hukum HGB bukanlah hak milik atas sebuah lahan. HGB memiliki batasan penggunaan sampai jangka waktu tertentu. Pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) dinyatakan bahwa HGB diperoleh oleh seseorang hanya dalam jangka waktu 30 tahun dan bisa ditambah menjadi 20 tahun lagi.

- 2) Karena jangka waktu penggunaan yang terbatas ini Anda akan dibuat tidak bebas dalam melakukan perubahan terhadap bangunan yang berdiri di tanah tersebut. Anda harus berpikir panjang ketika akan mengembangkan bangunan yang berdiri di atasnya.

H. HAPUSNYA HAK GUNA BANGUNAN.

Hal-hal yang dapat menyebabkan terhapusnya Hak Guna sebuah bangunan adalah sebagai berikut :

1. Jangka wktu berakhir tetapi tdak diperpanjang atau diperbaharui.
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelola atau pemegang hak milik karena tidak memenuhi syarat :
 - ✓ Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban hak.
 - ✓ Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang disepakati oleh pemegang Hak Guna Bangunan dengan hak pengelola atau pemegang hak milik.
 - ✓ Keputusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap.
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya senelum waktunya berakhir.
4. Dilepaskan untuk kepentingan umum.
5. Ditelantarkan.
6. Tanahnya musnah.
7. Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak (wajib melepaskan hak atau mengalihkan hak paling lambat satu tahun).

Maka jika tanah tersebut berasal dari negara maka kembali ke negara, jika tanah tersebut berasal dari tanah hak pengelola maka tanah tersebut kembali kepada hak pemegang pengelola. Dan jika tanah tersebut sebelumnya berasal dari hak milik, maka tanah tersebut kembali ke tangan pemilik hak tanah.

I. HAK GUNA BANGUNAN ATAS APARTEMEN.

Banyak yang mempertanyakan, bagaimana status kepemilikan tanah atas apartemen. Apakah HGB (Hak Guna Bangunan) atau SHM (Sertifikat Hak Milik)? Pertanyaan itu sangat wajar karena untuk memiliki satu unit apartemen, konsumen harus mengeluarkan uang ratusan juta bahkan miliaran rupiah.

Pembangunan hunian vertikal seperti apartemen atau rumah susun, kebanyakan dilakukan oleh badan hukum berstatus PT (Perseroan Terbatas). Setelah proses pembebasan tanah, perusahaan mendapat hak dari pemerintah atas kepemilikan tanahnya dengan status HGB.

Tapi juga ada kasus, dimana status tanah tersebut milik negara yang kemudian diserahkan pengelolaannya kepada pihak swasta. Tanah dari kategori demikian berstatus HGB yang berasal dari HPL (Hak Pengelolaan Lahan)—biasa disebut HGB di atas HPL.

Dalam Pasal 7 Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun dijelaskan, HPL adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemegangnya.⁸

Di atas tanah dengan HPL dapat diberikan atau dibebankan dengan hak-hak atas tanah, yaitu Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP). Sebagai informasi, warga negara asing (WNA) hanya boleh menguasai properti dengan kepemilikan Hak Pakai.

Status tanah HGB di atas HPL bisa ditemukan di bekas Bandara Kemayoran, kawasan Senayan, dan Pulomas. Untuk memastikan bagaimana statusnya, Anda bisa memeriksanya ke BPN (Badan Pertanahan Nasional) setempat.

KESIMPULAN

Setelah kita baca dan kita pahami bersama materi-materi serta penjelasan yang sudah diterangkan secara sistematis diatas, kita

⁸ Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di dalam Kerangka Hukum Benda*, (Bandung: CV Nuansa Aulia, 2009) hal. 86

dapat menambah pengetahuan dan dapat mengerti proses-proses yang bisa dilakukan agar kita bisa mendapatkan Hak Guna Bangunan, terkhusus yang kita bahas diatas adalah untuk apartemen.

Dan untuk pembelajaran dari keuntungan dan kelebihan Hak Guna bangunan adalah sebaiknya sebelum memutuskan untuk mengambil HGB sebaiknya Anda memperhitungkan secara cermat dalam hal keuntungan yang dapat Anda peroleh selama berusaha di atas tanah tersebut. Perhitungkan dana yang Anda korbakan dengan potensi keuntungan yang dapat Anda peroleh dari usaha yang Anda dirikan tersebut. Untuk meminimalkan resiko, sebagian pengusaha memilih untuk mendirikan lahan parkir atau perternakan dengan alasan investasi atas bangunan yang tidak terlalu besar.

DAFTAR PUSTAKA

Alif, Rizal. Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di dalam Kerangka Hukum Benda. Bandung: CV Nuansa Aulia, 2009.

Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Cet. 15. Jakarta: Djambatan, 2002.

Santoso, Urip. Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah. 2007. Jakarta. Kencana Prenada Media Group.

Soimin, Soedaryo. Status dan Hak Pembebasan Tanah. Jakarta : Sinar Grafika.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Undang-undang Pokok Agraria.

Muljadi, Kartini. Hak Atas Tanah. Jakarta : Kencana, 2005.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Herlinda. 2011. Perbedaan HGB dan Hak Milik. (online), (<http://herlindahpetir.lecture.ub.ac.id/2011/11/perbedaanhgbdanhakmilik/>, diakses 10-Juni-2014).

Kallo, Erwin, dkk. Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunami). Jakarta: Minerva Athena Pressindo.

Listiana, S.H. 2009. Status Tanah Hak Pakai. (online), (<https://listianash.wordpress.com/2009/01/11/status-tanah-hak-pakai/>, diakses 10-Juni-2014).