PROSES PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN (HGB) ATAS SATUAN RUMAH SUSUN MENJADI HAK MILIK ATAS TANAW



Skripsi

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyasatan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Mukudi Universitas Sriwijaya

Oleb:

DIAN PUSPITASARI 02033100118

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SRIWIJAYA INDERALAYA 2007 S 346.0407 Jus PROSES 2007

PROSES PENINGKATAN HAK GUNA BANG (HGB)
ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

ATAS SATUAN RUMAH SUSUN MENJADI HAK MILIK ATAS TANAH



16023 16385

Skripsi
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya

Oleh :
DIAN PUSPITASARI
02033100118

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SRIWIJAYA INDERALAYA 2007

UNIVERSITAS SRIWIJAYA FAKULTAS HUKUM TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama

: Dian Puspitasari

MIM

: 02033100118

Program Studi

: Ilmu Hukum

Program Kekhususan

: Studi Hukum dan Bisnis

Judul Skripsi

: Proses Peningkatan Hak Guna Bangunan

(HGB) Atas Satuan Rumah Susun Menjadi Hak

Milik Atas Tanah

Inderalaya, Juli 2007

Disetujui oleh,

Pembimbing Pembantu,

Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.

NIP. 132 008 694

Pembimbing Utama,

Hj. Djasmaniar M, S.H., M.S.

NIP. 130 789 431

Telah diuji dan lulus pada:

Hari

Kamis

Tanggal

: 26 Juli 2007

Nama

Dian Puspitasari

No. Induk Mahasiswa:

02033100118

Tim Penguji:

1. Ketua

H.M. Rasyid Ariman, S.H., M.H.

2. Sekretaris

Albar Sentosa S, S.H., S.U.

3. Anggota

Syarifuddin Pettanasse, S.H., M.H.(<

4. Anggota

Hj. Djasmaniar M., S.H., M.S.

Inderalaya, Juli 2007

Mengetahui,

Deka

H.M. Rasyid Ariman, S.H., M.H.

NIP. 130 604 256

Motto:

"Sesungguhnya shalatku, ibadahku, hidupku, dan matiku hanyalah untuk Allah, Tuhan semesta alam".

(OS. Al-An'Am: 162)

"...Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antara kamu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan, beberapa derajat..." (al-Mujaadalah: 11)

"Siapa yang akan beroleh limpahan rahmat kebaikan dari Allah, lebih dulu akan diberinya cobaan".

(HR Bukhari dan Muslim)

Skripsi ini kupersembahkan kepada:

- Allah SWT dan Rasulullah SAW.
- Kedua orang tuaku (Mama dan Papa) yang kucintai.
- Saudara-saudariku (Novi, Lukman, Dewi dan Taufik) yang kusayangi.
- Sahabat-sahabatku tempatku berbagi.
- * Teman sealmamaterku.

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, Puji dan Syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena berkat rahmat dan Karunia-Nya penulis dapat menyusun serta menyelesaikan Skripsi yang berjudul "Proses Peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) Atas Satuan Rumah Susun Menjadi Hak Milik Atas Tanah".

Penulisan Skripsi ini dibuat untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Selesainya Skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak yang telah memberikan bimbingan, dukungan dan saran serta do'anya. Pada kesempatan ini pula penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orangtua penulis serta semua pihak yang telah membantu penulis berupa dorongan semangat, nasehat, perhatian dan doa, sehingga Skripsi ini dapat selesai tepat pada waktunya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna dan masih banyak terdapat kekurangan dan kelemahannya baik dalam bentuk materi maupun dalam tehnik penyusunannya, oleh sebab itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun guna sempurnanya skripsi ini.

Akhir kata Semoga Skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi kita semua pada saat sekarang maupun dimasa yang akan datang. Dan semoga Allah SWT senantiasa memberikan Rahmat-Nya kepada kita semua.

Amien.

Inderalaya, Juli 2007 Penulis

Dian Puspitasari

LEMBAR DEDIKASI

Penulis sangat menyadari bahwa dalam penulisan Skripsi ini tidak terlepas dari dukungan dan bantuan Bapak dan Ibu Dosen, serta pihak-pihak lain. Untuk itu Penulis mengucapkan terimakasih kepada:

- 1. Bapak H.M Rasyid Ariman S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
- 2. Ibu Sri Turatmiyah S.H., M.Hum. selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya juga selaku Pembimbing Pembantu dalam penulisan skripsi ini..
- 3. Ibu Arfiana Novera S.H., M.Hum. selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
- 4. Bapak Ahmaturrahman S.H. selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
- 5. Bapak M Fikri Salman S.H selaku Ketua Bagian Studi Hukum dan Bisnis Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
- 6. Bapak Fahmi Yoesmar AR, S.H., M.S. selaku Pembimbing Akademik.
- 7. Ibu Djasmaniar M. S.H., M.S. selaku Pembimbing Utama, yang dengan kasih dan kesabaran memberikan bimbingan dan dukungan dalam penyelesaian Skripsi ini.
- 8. Seluruh tenaga Pengajar/Dosen beserta Staff Pegawai di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Terutama Mba' Las yang senantiasa mau menolong selama masa perkuliahan.
- 9. Seluruh Staff di Kantor Dinas Tata Kota.
- 10. Seluruh Staff di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- 11. Untuk kedua orang tuaku yang kucintai, Arief Effendi (Papa) dan Siti Chodijah (Mama).

- 12. Untuk saudara-saudariku Novi Reza Pahlevi, Lukman Hakim S.E, Dewi Puspita Oktavianti S.KM, dan Taufik Akbar tempatku berbagi.
- 13. Untuk sohib-sohibku: Wanda (ndot popoy), Natalia (kapan nysul?), Novi (tenda biru), Yulia Fitri, yang berkeliaran disampingku.
- 14. Untuk semua teman seperjuangan yang selalu membantu memberikan dukungan, Lia Karina Boru Ginting (Akhir na), Dian Mgs.
- 15. Untuk teman-teman yang telah menjadi Sarjana Hukum : Friska, Oktaviani, Fenti, Tri, Sri, Andi Mirna.
- 16. Teman-temanku yang bersama-sama berjuang dalam menyelesaikan Skripsi:
 Rina (temanku nginter2 kota Palembang, ntar qt wisata kuliner lg
 "Maknyusss"), Nisa (pertahankan kesabaranmu), Anna, Tiur, Tigan, Novi,
 B'doel, Jaharudin, K' Rudi dan untuk yang belum skripsi: Ivan, Gembonk,
 Meksi, Dien, Rafika, Gama, Marlin.
- 17. Teman se-Almamater angkatan 2003 dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Ganbatte kudasai...
 Arigatou Gozaimasu

DAFTAR ISI

Halaman
HALAMAN JUDULi
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSIii
HALAMAN PENGESAHANiii
MOTTO DAN PERSEMBAHANiv
KATA PENGANTARv
LEMBAR DEDIKASIvi
DAFTAR ISIviii
BAB I. PENDAHULUAN
A. Latar Belakang 1
B. Perumusan Masalah 5
C. Tujuan dan Manfaat
D. Metode Penelitian
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA
A Hak Atas Tanah
1. Hak Milik
2. Hak Guna Bangunan (HGB)
3. Hak Pakai
4. Hak Pengelolaan25
UPT PERPUSTAKAAN UNIVERSIS SIWIJAYA
No. Dat 11: 1171:18
TANGGAL : 0 7 NOV 2007

B.	Ru	mah Susun	31
	1.	Pengertian Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun	31
	2.	Dasar Hukum Rumah Susun	34
	3.	Pembangunan Rumah Susun.	35
	4.	Sistem Kepemilikan Rumah Susun	43
	5.	Hapusnya Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun	47
C.	. Per	ndaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun	49
	1.	Proses Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun	49
	2.	Sistem Pengalihan Hak Atas Rumah Susun	57
D.	. Pe	nghimpunan penghuni Rumah Susun	59
BAB III.	PRC	SES PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN (HGB)	
	ATA	AS SATUAN RUMAH SUSUN MENJADI	
	HAI	K MILIK ATAS TANAH	
A	. Pro	oses Peningkatan Hak Guna Bangunan Atas Satuan Rumah	
	Su	sun Menjadi Hak Milik Atas Tanah	63
	1.	Bangunan Rumah Susun di Kota Palembang	63
	2.	Cara Perolehan Hak Guna Bangunan	66
	3.	Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	79
	4.	Proses Peningkatan Hak Guna Bangunan Atas Satuan	
		Rumah Susun Menjadi Hak Milik Atas Tanah	83

B. Ker	ndala-Kendalah Yang Dihadapi Dalam Mendaftarkan			
Sati	tuan Rumah Susun Hingga Diterbitkannya Sertifikat			
Hak	k Milik Atas Satuan Rumah Susun	.88		
BAB IV. PENUTUP				
A. Kes	simpulan	.90		
B. Sara	an	.92		
DAFTAR PUSTAKA		.93		
I.AMPIRAN				

BABI

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia adalah suatu negara yang sedang membangun (*Developing Country*), yang pada saat ini sedang giat melaksanakan pembangunan di segala bidang, baik pembangunan di bidang fisik maupun non fisik¹.

Pembangunan tersebut juga terjadi di Kota Palembang, hal ini terbukti bahwa dalam beberapa tahun ini, keadaan kota Palembang diwarnai dengan munculnya bangunan fisik yang mengarah pada kota metropolitan, terlihat dari pembangunan berbagai prasarana dan sarana di segala bidang. Beberapa lahan yang tadinya kosong, kini berdiri berbagai bangunan fisik dengan segala kegiatan ekonomi perdagangan dan tempat hiburan. Apabila diperhatikan bahwa bisnis perumahan seperti rumah susun sudah mulai berkembang, hal ini tercermin dengan digiatkannya pembangunan rumah susun untuk memenuhi kebutuhan pemukiman di kota Palembang.

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Hal tersebut tidak hanya dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu yaitu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya untuk menciptakan jati diri.

Djumiadi, Dasar-dasar Hukum Proyek dan Sumber daya Mamusia, Rineka Cipta, Yogyakarta, 1996, hlm 7

Pemenuhan kebutuhan tempat hunian memegang peranan penting dalam peran untuk mewujudkan kesejateraan rakyat dan merupakan salah satu indikator keberhasilan pembangunan pada umumnya.

Pertumbuhan penduduk kota membuat efisiensi lahan perkotaan mutlak di butuhkan, berkaitan dengan efisiensi itu pertumbuhan perumahan rakyat di dalam kawasan kota kini diarahkan dalam berbentuk rumah susun (rusun)².

Pembangunan Rumah Susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman. Terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan Rumah Susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah kumuh³.

Selain diatas, pembangunan rumah susun diperlukan untuk mengantisipasi:

- 1. Laju pertambahan penduduk.
- 2. Pertambahan luas perkotaan masih horisontal.
- 3. Bertambahnya kebutuhan hunian.
- 4. Bertambahnya fasilitas pelayanan.
- 5. Harga lahan semakin meningkat⁴

Kehidupan kota besar yang umumnya bercirikan rivalitas dan disintegrasi sosial, memerlukan suatu alternatif jalan guna menjamin stabilitas sosial menuju

² Memimpikan Rumah Rakyat Miskin di Perkotaan. www.kompas.com

³ Arie S Hutagalung, "Dinamika Pengaturan Rumah Susun atau Apartemen", Hukum dan Pembangunan, Simbur Cahaya, Nomor 4 tahun XXXIV, FH UNSRI, Oktober-Desember 2004, hlm

Hukum Pranata Pembangunan, www.library.gunadarma.ac.id

masyarakat bahagia dan sejahtera. Namun pesatnya pembangunan fisik dan keterbukaan informasi dan derasnya infiltrasi kebudayaan luar negeri memberi andil yang cukup besar terhadap timbulnya gejala baru yang dapat mengakibatkan kekalutan mental dikalangan masyarakat metropolis. Kehadiran Rumah Susun akan menjadi salah satu jawaban yang perlu mendapat perhatian dari masyarakat untuk menata suatu pola kehidupan yang sehat jasmani dan rohani, bahagia dan sejahtera⁵.

Pembangunan rusun harus memenuhi persyaratan teknis di antaranya fasilitas dan prasarana lingkungan serta kelengkapan rusun. Ditambah lagi dengan persyaratan administrasi di antaranya izin layak huni, anggaran dasar dan rumah tangga, badan pengelola dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun⁶.

Menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Pembangunan rumah susun hanya dapat dibangun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara atau hak pengelolaan. Hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai adalah hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Undang-undang Pokok Agraria)

Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, diatur hak hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, selain itu meliputi juga hak atas bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama, yang semuanya merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

⁵ Arie S Hutagalung, Op. Cit., hlm 318

⁶ Benyamin Agus, Rumah Susun tak hanya Perumnas, www.indonesia.com.

Selama ini hak yang dimiliki oleh penghuni rumah susun hanyalah Hak Guna Bangunan saja. Hal ini terkait dengan jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan yang harus diperpanjang terus-menerus meskipun Hak Guna Bangunan tersebut telah beralih pada orang lain.

Jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) diatur Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Undang-undang Pokok Agraria) dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.

Dalam Pasal 25 ayat (1) menentukan bahwa : "Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun".

Sedangkan dalam ayat (2) mengatur bahwa: "Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama",

Tindakan perpanjangan Hak Guna Bangunan atas Satuan Rumah Susun tersebut tidak efektif karena banyak penghuni rumah susun tidak mengetahui cara memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut. Intinya hak tersebut hanya diperpanjang terus menerus tanpa ada upaya untuk meningkatkannya menjadi Hak Milik, namun seiring dengan perkembangan zaman kebutuhan akan Hak Milik

merupakan hal yang penting, karena Hak Milik tersebut menimbulkan nilai lebih bagi pemiliknya dan kedudukannya lebih kuat dari hak-hak lain.

Dari uraian latar belakang tersebut diatas maka penulis tertarik untuk mengetahui bagaimana proses / upaya yang harus dilakukan oleh penghuni rumah susun (RUSUN) untuk memperoleh hak milik atas satuan rumah susun tersebut, sehingga penulis mengambil judul :

"PROSES PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN (HGB) ATAS SATUAN RUMAH SUSUN MENJADI HAK MILIK ATAS TANAH".

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang akan diangkat dalam penulisan skripsi ini adalah:

- Bagaimana proses peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) Atas Satuan Rumah Susun Menjadi Hak Milik Atas Tanah?
- 2. Kendala-Kendala yang dihadapi dalam mendaftarkan Satuan Rumah Susun hingga diterbitkanya Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun?

C. Tujuan dan Manfaat

1. Tujuan

- a. Untuk mengetahui proses peningkatan Hak Guna Banguna atas Satuan Rumah Susun (RUSUN) menjadi Hak Milik berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun
- b. Untuk mengetahui Faktor-faktor yang harus dipenuhi dalam rangka peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik atas tanah terhadap Rumah Susun tersebut

2. Manfaat

- a. Dari sudut Praktis, hasil penulisan ini dapat menjadi sumber informasi mengenai pengaturan-pengaturan yang terdapat dalam proses peningkatan Hak Guna Bangunan atas Satuan Rumah Susun (RUSUN) menjadi Hak Milik Atas Tanah, dan mengenai kriteria apa yang harus dipenuhi sehingga Hak Guna Bangunan atas Satuan Rumah Susun (RUSUN) dapat menjadi Hak Milik Atas Tanah.
- b. Dari sudut Teoritis, hasil penulisan ini dapat bermanfaat sebagai sumbangsih dalam memperkaya khasanah kepustakaan terhadap kajian dalam studi hukum dan bisnis, khususnya kajian di bidang Hukum Bangunan dan Apartemen.

D. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian hukum yang dilakukan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian hukum empiris. Menurut pendapat Soejono Soekanto penelitian hukum empiris adalah berusaha melihat efektifitas hukum tersebut dalam kenyataannya⁷.

Sedangkan menurut Bambang Waluyo, penelitian empiris adalah penelitian terhadap efektifitas hukum yang sedang berlaku ataupun penelitian terhadap identifikasi hukum⁸.

Dalam penelitian empiris sumber data yang utama adalah data Primer yang diperoleh dilapangan. Selain penelitian empiris, penulis juga menggunakan penelitian hukum normatif sebagai data pelengkap, yaitu mengkaji ketentuan perundang-undangan beserta peraturan-peraturan pelaksananya yang mempunyai hubungan langsung dengan permasalahan dalam skripsi ini, sebagai bahan pelengkap.

2. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, yaitu metode yang meninjau dan membahas objek penelitian dengan penekanan pada aspek yuridisnya, yaitu peraturan perundang-undangan dan peraturan hukum lainnya.

Soejono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta, IV (Press) 1986, hlm 51
 Bambang Waluyo, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Jakarta, Sinar Grafika, 1991, hlm 13

3. Bahan Penelitian

- a. Bahan Primer, untuk mendapatkan bahan primer ini maka penulis mengadakan penelitian ke instansi, masyarakat pemilik satuan rumah susun yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini, yaitu Rumah Susun 24 ilir Palembang, Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kantor Dinas Tata Kota Palembang.
- b. Bahan Sekunder, yaitu bahan yang terdiri dari bahan hukum primer yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder yaitu bahan yang diperoleh dari buku-buku yang berkaitan dengan hukum, hasil penelitian (hukum), hasil karya (ilmiah) dari kalangan hukum, makalah yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas dan tulisan-tulisan yang relevan melalui studi kepustakaan serta bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang diperoleh dari kamus-kamus hukum, ensiklopedia dan sebagainya⁹.

⁹ Ibid

4. Tehnik Pengumpulan Bahan

a. Studi Dokumen atau bahan pustaka.

Dilakukan dengan mengumpulkan bahan-bahan pustaka yang berhubungan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini, seperti peraturan perundang-undangan, majalah dan artikel.

b. Studi Lapangan

yaitu wawancara atau interview. Dilakukan dengan mengajukan pertanyaan yang telah disusun secara terstruktur oleh penulis dalam bentuk daftar pertanyaan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang, Kantor Dinas Tata Kota Palembang dan masyarakat terkait.

c. Tehnik Pengambilan Sampel

Dilakukan secara Random Sampling (acak), yaitu terhadap masyarakat pemilik Satuan Rumah Susun dari satu Blok dengan 10 orang pemilik Satuan Rumah Susun.

5. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian yang dilakukan pada penulisan skripsi ini, penulis mengambil lokasi penelitian di kota Palembang yang mencakupi :

- a. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Sumatera Selatan.
- b. Kantor Dinas Tata Kota Palembang
- c. Rumah Susun 24 Ilir Barat Palembang

6. Analisis Data

Data-data penelitian baik data primer maupun data sekunder yang telah dihimpun kemudian di analisis dengan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif, yaitu data yang telah diperoleh kemudian di teliti untuk memperoleh data yang benar. Selanjutnya data dianalisis dengan cara menguraikan dan disusun secara sistematis, untuk dapat menghasilkan kesimpulan dari permasalahan tersebut di atas.

DAFTAR PUSTAKA

Α.

Buku dan Artikel: Andi Hamzah, et. all., Dasar-dasar Hukum Perumahan, Rineka Cipta, Jakarta, 2000 A.P. Parlindungan, Serba-serbi Hukum Agraria, Alumni, Bandung, 1984 , Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman, Mandar Maju, Bandung, 1997 , Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Dari UUPA, Mandar Maju, Bandung, 1992 Arie S Hutagalung, Dinamika Pengaturan Rumah Susun atau Apartemen, Hukum dan Pembangunan, Simbur Cahaya, No.4 Tahun XXXIV, FH UNSRI, Oktober-Desember 2004. , Membangun Condominium (Rumah Susun): Masalah-masalah Yuridis Praktis dalam Penjualan, Pemilikan, Pembebanan Serta Pengelolaannya, Hukum dan Pembangunan, Simbur Cahaya, No.1 Tahun XXIV, FH UNSRI, Februari 2004 , Condominium dan Permasalahnnya, Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, Jakarta, 1997 Bambang Waluyo, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Sinar Grafika Jakarta, 1991 Bachsan Mustafa, Hukum Agraria Dalam Perspekti, Remadia Karya, Bandung, 1985 Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, 1999 Djumiadi, Dasar-dasar Hukum Proyek dan Sumberdaya Manusia, Rineka Cipta, Yogyakarta, 1996

- Eddy Ruchiyat, Politik Pertanahan (Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA), Alumni, Bandung, 1984
- Effendi Paranginangin, Intisari Hukum Agraria, Buku I, Esa Study club, Jakarta, 1979
- Herman Hermit, Cara Memperoleh Sertifikat Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda (Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia), Mandar Maju, Bandung, 2004
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaya, Hak-hak Atas Tanah Seri Hukum Harta Kekayaan, Prenada Media, Jakarta, 2004
- K.Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982
- Marihot P Siahaan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- Ramli Zein, Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA, Rineka Cipta, Jakarta, 1985
- S. Nasution, M. Thomas, (Buku Penuntun Membuat) Tesis, Skripsi, Disertasi, Makalah, Bumi Aksara, Jakarta, 2005
- Soejono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, IV (Press), Jakarta, 1986
- Sri Soedewi Masjchun Sofwan, Hukum Bangunan (Perjanjian Pemborongan Bangunan), Liberty, Yogyakarta, 1982
- Supriadi, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, 2007

B. Dokumen Lainnya:

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Jangka Waktu Pemberian Hak Guna Bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Nomo 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang

Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

C. Website:

www.adln.lib.unair.ac.id, Soelistyowati, Asas Pemisahan Horisontal dalam Pembangunan Rumah Susun di Indonesia, di akses tanggal 28 Juni 2007

_____, Yafet Togarma, Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun, di akses tanggal 15 Juli 2007

<u>www.akppi.org</u>, Deddy Kasih, Sosialisasi Program 1000 Menara, di akses tanggal 8 Juni 2007

www.bpn.go.id, Pengukuran dan Pemetaan Kadastral di akses tanggal 5 Juli 2007

www.bpn-semarang.net, Satuan Rumah Susun (SARUSUN), Sertipikasi Rumah Susun

<u>www.bkpm.go.id.</u> Penjelasan Khusus Sektor Pemukiman dan Prasarana Wilayah

www.bpn.go.id, Kredit Griya Mukti

www.indomesia.com, Benyamin Agus, Rumah Susun tak Hanya Perumnas.

www.iappi-indonesia.org, Bapekin, RUSUNAWA Murah, di akses tanggal 17 Januari 2007

www.irshandhi.tripod.com, Pejabat Pembuat Akta Tanah, di akses tanggal 13 Maret 2007 www.kalamliano.bizhosting.com, Pejabat Pembuat Akta Tanah

www.kedaulatanrakyatonline.com, Sukamto, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SARUSUN), di akses tanggal 12 Juli 2007

www.kemenpera.go.id, Kebijakan dan Rencana Strategis Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan Tahun 2007-2011

www.kompas.com, Memimpikan Rumah Rakyat Miskin di Perkotaan

www.library.gunadarma.ac.id, Hukum Pranata Pembangunan

www.mhugm.wikidot.com, Sri Turatmiyah, Studi MKMHT Dalam Perjanjian KPR-BTN

www.pu.go.id, Latar Belakang dan Misi Perum Perumnas, di akses tanggal 12 Juli 2007

www.rumahjogja.com, Komitmen Bank Penyedia Kredit Hunian

www.skycrapercity.com, Pradyto, diakses tanggal 9 Juni 2007

<u>www.siaksoft.net</u>, Yasin Setiawan, *Pandangan Hukum Peralihan Hak Tanah Hasil Jual Beli*, di akses tanggal 17 April 2007

www.tanahkoe.tripod.com, Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah