



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 28 Oktober 2023, Revised: 13 November 2023, Publish: 15 November 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Analisis Yuridis Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dalam Mewujudkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam)

Anida¹, Erniyanti², Ramon Nofrial³, Soerya Respationo⁴

¹Fakultas Hukum, Universitas Batam, Batam, Indonesia

Email: anida.huang25@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Batam, Batam, Indonesia

Email: erniyanti@univbatam.ac.id

³Fakultas Hukum, Universitas Batam, Batam, Indonesia

Email: doktorraffy@gmail.com

⁴Fakultas Hukum, Universitas Batam, Batam, Indonesia

Email: romo.soerya@gmail.com

Corresponding Author: anida.huang25@gmail.com

Abstract: *This research entitled "Juridical Analysis of Land Rights Transfer Registration in Realizing Legal Certainty (Research Study at the Office of the National Land Agency Batam City)" was conducted because there is a discrepancy between what has been regulated in the applicable laws and what occurs in the field. In practice, the Land Deed Official cannot fulfill the registration period for the deed of transfer of land rights as stipulated in Article 40 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. This research aims to determine the legal regulations for land rights transfer registration, implementation related to land rights transfer registration, and factors that become obstacles and solutions related to land rights transfer registration. This research was conducted using juridical and empirical legal research. Based on the results of interviews and research, there are factors that hinder Land Deed Official from fulfilling the provisions of applicable laws and regulations, including regarding procedures for buying and selling land and buildings that occur in the field and regarding provisions determined by local government agencies. For this reason, it is hoped that the government can adapt the regulations made to existing regulations and adapt them to conditions occurring in the field.*

Keyword: *Registration, Land Deed Official, Transfer of Rights*

Abstrak: Penelitian yang berjudul "Analisis Yuridis Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam)" ini dilakukan karena terdapat adanya ketidaksesuaian antara yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan apa yang terjadi di lapangan. Pada prakteknya, Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak bisa memenuhi jangka waktu pendaftaran akta peralihan hak atas tanah sesuai yang telah ditentukan dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan hukum terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah, implementasi

terkait pendaftaran peralihan hak atas tanah, dan faktor-faktor yang menjadi kendala dan solusi terkait pendaftaran peralihan hak atas tanah. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan penelitian hukum yuridis dan empiris. Berdasarkan hasil wawancara dan penelitian, terdapat faktor-faktor yang menghambat Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, diantaranya yaitu mengenai prosedur jual beli tanah dan bangunan yang terjadi di lapangan dan mengenai ketentuan yang ditentukan oleh instansi pemerintah setempat. Untuk itu, diharapkan pemerintah dapat menyesuaikan peraturan yang dibuat dengan peraturan yang telah berlaku dan menyesuaikan dengan kondisi yang terjadi di lapangan.

Kata Kunci: Pendaftaran, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peralihan Hak

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan Negara yang berlandaskan pada hukum yang berlaku. Pada Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjelaskan bahwa setiap orang memiliki hak untuk memperoleh jaminan, perlindungan, pengakuan, dan kepastian hukum secara adil dan memiliki kedudukan yang sama di hadapan hukum. Salah satu pengimplementasian yang dapat ditemukan yaitu terkait kepemilikan tanah. Demi peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan, Negara telah memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dengan memberikan kesempatan kepada pemilik tanah untuk mendaftarkan hak atas tanahnya sebagai alat bukti kepemilikannya sebagaimana telah dijelaskan pada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan secara teratur, berkesinambungan, dan terus menerus oleh pemerintah yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data mengenai tanah termasuk pemberian surat tanda bukti haknya. Pendaftaran tanah diadakan untuk pemenuhan kebutuhan masyarakat dan pemerintah (A.P. Parlindungan, 1994). Tanah sebagai pemenuhan kebutuhan untuk pembangunan di Indonesia semakin meningkat dan untuk itu, diperlukan adanya suatu jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan (Harsono, 2005). Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, hal tersebut telah diatur dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997.

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta-akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Tahun 2016 Nomor 120 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 5893. Tugas pokok dari Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai alat bukti telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak dan pembebanan hak terkait hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi dasar untuk mendaftarkan perubahan data pendaftaran tanah. Untuk melakukan peralihan hak dari pemilik lama ke pemilik yang baru dibutuhkan jenis akta yang diterbitkan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah karena perbuatan hukum jual beli tanah tersebut yang dinamakan akta jual beli.

Sebelum penandatanganan Akta Jual beli terdapat syarat dan prosedur yang perlu dipenuhi dan dilakukan terlebih dahulu. Setelah syarat dipenuhi, maka bisa dilanjutkan untuk pembuatan Akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian didaftarkan akta tersebut ke Badan Pertanahan Nasional Kota Batam untuk peralihan hak atas tanah dari pemilik lama ke pemilik yang baru. Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan tugasnya pada pendaftaran tanah ini dituntut untuk mendaftarkan aktanya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan ke kantor pertanahan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997. Namun, pada praktiknya, pelaksanaan pendaftaran akta sering melebihi dari 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Hal tersebut telah menunjukkan terjadinya keterlambatan pendaftaran akta jual beli ke Badan Pertanahan Nasional Kota Batam dimana persentase terjadinya keterlambatan tersebut sangat besar yang dapat dilihat pada prakteknya di salah satu Kantor Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Batam, tempat dimana Peneliti bekerja, bahwa pelaksanaan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang harus dilampirkan surat keterlambatan berkas pada setiap permohonannya. Keterlambatan tersebut telah melanggar aturan yang telah ditentukan yang ternyata dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997. Keterlambatan pendaftaran akta jual beli ke Badan Pertanahan Nasional Kota Batam yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah telah menyebabkan penundaan perubahan kepemilikan tanah kepada penerima hak yang baru dan oleh karena itu, pada pencatatan buku tanah yang memuat data yuridis dalam Badan Pertanahan Nasional masih tercatat atas nama pemilik yang sebelumnya. Selain itu, keterlambatan tersebut juga menyebabkan penundaan pemasangan hak tanggungan pada objek jaminan karena tertundanya proses balik nama sertifikat ke atas nama debitur, dalam hal ini adalah penerima hak atas tanah yang baru. Hal tersebut tidak sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah terkait kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah.

Dari hal yang telah dipaparkan di atas telah menunjukkan bahwa terdapat adanya ketimpangan yang terjadi di lapangan (*das sein*) dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*das sollen*). Berhubung dengan itu, Peneliti berasumsi bahwa pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah masih belum memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Oleh karena permasalahan tersebut, peneliti memiliki ketertarikan untuk melakukan penelitian lebih jauh melalui penyusunan tesis ini dengan judul "Analisis Yuridis Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam)". Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu: 1) Bagaimana pengaturan hukum terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam mewujudkan kepastian hukum? 2) Bagaimana implementasi terkait pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam mewujudkan kepastian hukum? 3) Apa saja faktor-faktor yang menjadi kendala dan solusi terkait pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam mewujudkan kepastian hukum?

METODE

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif dengan melakukan studi kepustakaan, dan juga menggunakan penelitian hukum empiris dengan melakukan wawancara terhadap narasumber yang berhubungan dengan topik penelitian yang dibahas (Peter Mahmud Marzuki, 2011). Penelitian ini dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam, Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kantor Badan Pendapatan Daerah. Populasi dalam penelitian ini berupa Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Batam, Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam, Pegawai Kantor Badan Pendapatan Daerah. Peneliti akan menggunakan teknik *Non Probability Sampling* berupa

Purposive Sampling untuk mendapatkan sampel sebagai sumber data dalam penelitian ini karena keterbatasan keterbatasan waktu, tenaga, dan biaya, serta keterbatasan sarana dan prasarana penelitian (Sugiyono, 2018). Sampel yang digunakan oleh Peneliti berupa 1 (satu) orang Pejabat Pembuat Akta Tanah, 1 (satu) pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam, 1 (satu) pegawai Kantor Badan Pendapatan Daerah. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dengan melakukan studi kepustakaan untuk mengumpulkan data sekunder dan wawancara untuk mengumpulkan data primer. Kemudian, metode analisis data yang digunakan adalah menggunakan pendekatan *legal research* dan disimpulkan secara kualitatif. Dalam analisis data ini berbasis pada analisis data yang bersifat kualitatif, yaitu data sekunder dan data primer yang dikumpulkan akan digunakan tindakan analisis yang berbasis pada analisis data bersifat kualitatif, dan bukan kuantitatif. Apabila data primer yang diperoleh dalam bentuk kuantitatif, maka akan dikonversikan ke basis data yang bersifat kualitatif (Idham, 2021).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan hukum terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam mewujudkan kepastian hukum

Pemerintah telah mengadakan kegiatan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak yang bersangkutan dimana telah diterbitkan berbagai peraturan yang berhubungan dengan pendaftaran tanah tersebut. Adapun aturan yang mengatur terkait telah diadakan kegiatan pendaftaran tanah tersebut yang bersifat *rechts-kadaster* yang bermakna memberikan jaminan kepastian hukum telah ternyata dalam Pasal 19 ayat (1) dan Penjelasan Umum IV Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043. Dalam Penjelasan Umum IV tersebut di atas telah menjelaskan bahwa tujuan dari pendaftaran tanah ini adalah memberikan kepastian hukum sehingga pemegang hak yang berhak atas tanah yang dimilikinya wajib melaksanakan pendaftaran tanah untuk memperoleh suatu kepastian atas haknya itu.

Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan secara berkesinambungan, terus-menerus, dan teratur oleh pemerintah yang mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, dan juga memberikan surat tanda bukti hak pada bidang tanah yang sudah dimilik haknya oleh pemegang hak. Ruang lingkup dalam pendaftaran tanah meliputi pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut, pemberian surat-surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat (Waskito dan Arnowo, 2019). Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997, pendaftaran tanah ini menerapkan 5 (lima) asas, yaitu asas sederhana, asas terjangkau, asas aman, asas mutakhir, asas terbuka (Tony, 2015).

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997, bahwa terdapat 3 (tiga) tujuan pendaftaran tanah, yaitu memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah agar pemegang hak yang bersangkutan dapat memiliki bukti hak atas tanah yang dimilikinya, menyediakan informasi bagi pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar mendapatkan data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum terkait bidang-bidang tanah yang telah terdaftar, dan untuk penyelenggaraan administrasi pertanahan yang tertib. Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997, adapun objek dalam pendaftaran tanah meliputi bidang-bidang tanah yang dimilikinya dengan diperoleh hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai; tanah hak pengelolaan; tanah wakaf; hak milik atas satuan rumah susun; hak tanggungan; tanah Negara.

Berdasarkan Pasal 5 dan 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (Oe, 2015) yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain oleh peraturan pemerintah ini atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang oleh peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan bersangkutan ditugaskan untuk melakukan kegiatan-kegiatan tertentu.¹ Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Berdasarkan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997, pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan jika terjadi perubahan pada data yuridis atau data fisik atas objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan pemegang hak yang bersangkutan harus mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan. Berdasarkan Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan dengan mendaftarkan perubahan data fisik dan data yuridis atas objek pendaftaran tanah yang telah didaftarkan dengan dicatatkan dalam daftar umum (Nurasa dan Mujiburohman, 2020). Perubahan data yuridis yang dimaksud berupa peralihan hak karena jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan, tukar menukar, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya (Santoso, 2010).

Berdasarkan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib melakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan dengan menyampaikan akta yang dibuatnya serta dokumen-dokumen bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak penandatanganan akta yang bersangkutan. Kemudian, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib untuk memberitahukan kepada pihak yang bersangkutan mengenai telah melakukan pendaftaran tersebut. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran. Ketentuan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib melakukan pendaftaran dalam waktu yang ditentukan ini diperlukan berhubung pada kenyataannya berkas yang bersangkutan tidak selalu disampaikan kepada Kantor Pertanahan sebagaimana ternyata dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997.

Berdasarkan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997, apabila dalam melaksanakan tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah mengabaikan aturan yang dimaksud pada Pasal 38, 39, dan 40, serta petunjuk dan ketentuan yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, maka akan dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis hingga pemberhentian jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak yang mengalami kerugian yang disebabkan oleh telah diabaikannya ketentuan tersebut. Berdasarkan Pasal 33 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Tahun 2016 Nomor 120 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 5893, pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dibina dan diawasi oleh Menteri di bidang agraria/pertanahan. Pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan oleh Menteri, sedangkan untuk

¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, LN No. 59 Tahun 1997, Ps. 6.

di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana ternyata dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 395.

Apabila dikaitkan dengan unsur teori positivisme hukum oleh John Austin (Supriyono, 2017), pada peraturan terkait peralihan hak ini telah memenuhi unsur teori tersebut dimana terdapat perintah yang memberikan kewajiban bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melakukan pendaftaran akta pemindahan hak dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak penandatanganan akta pemindahan hak sebagaimana ternyata dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997. Kemudian, bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah mengabaikan aturan yang dimaksud pada Pasal 38, 39, dan 40, serta petunjuk dan ketentuan yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, maka akan dikenakan sanksi administratif. Pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dibina dan diawasi oleh Menteri di bidang agraria/pertanahan sebagaimana ternyata dalam Pasal 33 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Tahun 2016 Nomor 120 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 5893.

Implementasi Terkait Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum

Pada dasarnya, prosedur jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di setiap kota/kabupaten ialah sama. Namun, tetap terdapat ada sedikit perbedaan karena aturan yang ditetapkan oleh instansi pemerintah setempat. Sebagai contoh di Kota Batam. Pulau Batam ditetapkan sebagai Daerah Industri sehingga seluruh wilayah Pulau Batam merupakan lingkungan kerja Daerah Industri Pulau Batam sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1 Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam. Pembinaan, pengendalian dan perusahaan daerah industry Pulau Batam masing-masing diselenggarakan oleh dan dipertanggungjawabkan kepada Badan Pengawas Daerah Industri Pulau Batam, Otorita Pengembangan Daerah Pulau Batam, Perusahaan Perseroan Perusahaan Daerah Industri Pulau Batam.

Oleh karena tanah di Kota Batam di bawah hak pengelolaan BP Batam, maka prosedur jual beli tanah dan bangunan di Kota Batam menjadi berbeda dengan prosedur pada umumnya. Adapun prosedur jual beli tanah dan bangunan di Kota Batam, yaitu:

1. Melengkapi Data Para Pihak dan Dokumen Objek;

Pada tahap awal untuk melaksanakan transaksi jual beli tanah dan bangunan, diperlukan data penjual, data pembeli, dan dokumen objek jual beli. Subyek hukum dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan dapat berupa perorangan dan badan hukum. Adapun data pihak penjual berupa perorangan yang diperlukan untuk peralihan hak atas jual beli tanah dan bangunan berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik/pemegang hak, Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Kartu Keluarga, dan bila sudah menikah, diperlukan Kartu Tanda Penduduk (KTP) pasangan dan Akta Perkawinan. Adapun data pihak penjual berupa badan hukum yang diperlukan untuk peralihan hak atas jual beli tanah dan bangunan berupa Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) badan hukum, Nomor Induk Berusaha (NIB) badan hukum, Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) organ badan hukum, Akta Pendirian hingga Akta Perubahan Terakhir perseroan Terbatas beserta beserta Surat Keputusan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Adapun data pihak pembeli berupa perorangan yang diperlukan untuk peralihan hak atas jual beli tanah dan bangunan berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Kartu Keluarga. Adapun data pihak pembeli berupa badan hukum

yang diperlukan untuk peralihan hak atas jual beli tanah dan bangunan berupa Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) badan hukum, Nomor Induk Berusaha (NIB) badan hukum, Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) organ badan hukum, Akta Pendirian hingga Akta Perubahan Terakhir perseroan Terbatas beserta beserta Surat Keputusan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Adapun dokumen objek yang diperlukan untuk melaksanakan proses jual beli tanah dan bangunan adalah berupa Sertipikat Tanah, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), Gambar Penetapan Lokasi (Gambar PL), Akta Jual Beli sebelumnya (jika perlu), Surat Keputusan (SKEP) (pecahan atau induk), Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT)/Surat Perjanjian Penggunaan Lahan (PPL)/Surat Perjanjian (pecahan atau induk), Dokumen lainnya berupa Fatwa Planologi, Faktur Uang Wajib Tahunan Otorita dan bukti bayar, Izin Mendirikan Bangunan (pecahan atau induk).

2. Pengajuan Permohonan Izin Peralihan Hak ke BP Batam;

Izin Peralihan Hak merupakan suatu persetujuan yang diperlukan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain atas permohonan pengguna lahan yang diterbitkan oleh BP Batam sebagaimana ternyata dalam Pasal 1 angka 31 Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Bebas Batam Nomor 27 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan. Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) memiliki tugas dan wewenang melakukan pengelolaan, pengembangan dan pembangunan kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas batam.

3. Pembayaran Pajak Penjual (PPh) dan Pajak Pembeli (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/ Bangunan atau disingkat BPHTB);

Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan penghasilan yang didapatkan oleh pihak yang mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain melalui tukar-menukar, penjualan, penyerahan hak, pelepasan hak, hibah, waris, lelang, atau cara lain yang disepakati oleh para pihak sebagaimana ternyata dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016. Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016, bahwa wajib pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan harus membayar pajak penghasilan yang dikenakan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa rumah sederhana atau rumah susun sederhana.

BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas peroleh hak atas tanah dan/bangunan yaitu dikarenakan adanya perbuatan hukum yang mengakibatkan dimilikinya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan sebagaimana ternyata dalam Pasal 1 angka 1 dan 2 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 jo Pasal 1 angka 6 dan 7 Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Lembaran Daerah Kota Batam Tahun 2011 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Daerah Kota Batam Nomor 71.

4. Penelitian terhadap Pembayaran Surat Setoran Pajak Penjual (Validasi SSP);

Wajib pajak yang telah melakukan penyetoran pajak penghasilan yang didapatkan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan harus melakukan penyampaian permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran pajak penghasilan ke kantor pelayanan pajak, sebagaimana ternyata dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER – 08/PJ/2022 tertanggal 14 Juli 2022.

5. Pemeriksaan Sertipikat Hak Atas Tanah;

Berdasarkan Pasal 97 Sebelum melaksanakan pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib melakukan pemeriksaan terlebih dahulu kepada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertipikat hak yang bersangkutan

dengan yang terdaftar di Kantor Pertanahan Batam, serta melakukan pemeriksaan apakah terdapat adanya sengketa pada objek tersebut.

6. Pembuatan dan Penandatanganan Akta Peralihan Hak;

Setelah hasil pemeriksaan sudah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam dan dinyatakan sesuai dan aman, maka selanjutnya akan dilakukan pembuatan Akta Jual Beli dan menentukan jadwal tanda tangan dengan para pihak dalam 7 (tujuh) hari kalender sejak diterbitkan hasil pemeriksaan sertipikat hak.

7. Penelitian terhadap Pembayaran Pajak Pembeli (Validasi BPHTB);

Proses selanjutnya adalah permohonan pelaksanaan penelitian terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang telah dibayarkan Wajib Pajak. Penelitian tersebut dilakukan oleh Fungsi Pelayanan.

8. Pendaftaran Akta Peralihan Hak ke Badan Pertanahan Nasional Kota Batam;

Setelah seluruh syarat administrasi telah terpenuhi, maka selanjutnya dilakukan proses pendaftaran akta peralihan hak ke Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk dilakukan proses balik nama sertipikat hak ke atas nama pemilik/pemegang hak yang baru. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dokumen-dokumen lainnya diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, sebagaimana ternyata dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997

9. Balik Nama Gambar Penetapan Lokasi (Gambar PL);

Salah satu dokumen tanah di Kota Batam ialah Gambar Penetapan Lokasi atau disingkat Gambar PL yang merupakan dokumen yang berisi gambar lokasi lahan disertai keterangan dan koordinat yang telah ditetapkan berdasarkan hasil ukur sebagaimana ternyata dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 27 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pengalokasian Lahan. Setelah sertipikat hak atas tanah selesai dilakukan balik nama ke atas nama pemilik baru, akan dilanjutkan untuk pengurusan balik nama Gambar PL di BP Batam ke atas nama pemilik sertipikat hak atas tanah.

10. Pemberian Surat Keputusan (SKEP) dan Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah (SPPT).

Pada tahap proses pengurusan balik nama Gambar PL, BP Batam juga menerbitkan Surat Keputusan dan Surat Perjanjian Pemasfaatan Tanah kepada pemilik sertipikat hak atas tanah. Surat Keputusan atau disingkat SKEP merupakan surat keputusan yang menetapkan persetujuan atau penolakan alokasi lahan kepada pemilik baru. Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah atau disingkat SPPT (dahulu disebut Surat Perjanjian atau Pejanjian Penggunaan Lahan atau disingkat PPL) merupakan kesepakatan tertulis antara BP Batam dengan pengguna lahan baru yang mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak atas penggunaan lahan.

Berdasarkan hal yang diuraikan di atas, bahwa terdapat perbedaan pada tahap prosedur jual beli tanah dan/atau bangunan yang terjadi diantara aturan yang berlaku dengan yang terjadi pada prakteknya dimana pada prakteknya penelitian terhadap pembayaran pajak pembeli dilakukan setelah penandatanganan Akta Pemindahan Hak. Dalam Pasal 2 Peraturan Walikota Batam Nomor 59 Tahun 2020 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batam, Berita Daerah Kota Batam Tahun 2020 Nomor 769, telah diatur bahwa prosedur rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dimulai dari pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan; pembayaran BPHTB; penelitian SSPD BPHTB; pendaftaran akta pemindahan hak atas yang meliputi penerbitan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pendaftaran akta pemindahan hak kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional; pelaporan BPHTB; prosedur penagihan.

Dari aturan tersebut dapat dilihat bahwa pada aturannya dilakukan penelitian SSPD BPHTB terlebih dahulu baru dilanjutkan dengan penandatanganan Akta pemindahan hak.

Kemudian, pada prakteknya saat pelaksanaan permohonan pendaftaran dilampirkan dokumen berupa surat keterlambatan berkas yang menyatakan bahwa telah melewati jangka waktu yang telah ditentukan dalam permohonan pendaftaran atas bidang tanah, dan dokumen ini dilampirkan pada setiap berkas permohonan pendaftaran akta pemindahan hak. Hal tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997.

Apabila dikaitkan dengan sistem hukum yang dikemukakan oleh Lawrence M. Friedman, untuk menegakkan hukum terkait pendaftaran akta pemindahan hak atas tanah diperlukan adanya struktur hukum yang mengatur terkait berjalannya hukum yang terjadi di lapangan, dalam hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan melaksanakan tugas dan wewenangnya dibina dan diawasi oleh Menteri di bidang agraria/pertanahan sebagaimana telah diatur pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan oleh Menteri, sedangkan untuk di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan.

Kemudian, juga telah mengatur substansi hukum, dalam hal ini, terdapat aturan yang mengatur tingkah laku Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Terakhir, adanya budaya hukum yang terjadi di lapangan terkait pendaftaran akta pemindahan hak bahwa sering terjadi keterlambatan pendaftaran akta pemindahan hak ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam karena melewati 7 (tujuh) hari kerja sejak penandatanganan akta pemindahan hak yang bersangkutan dan oleh karena itu, pihak Badan Pertanahan Nasional mewajibkan untuk dilampirkan surat keterlambatan berkas oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan lanjut untuk proses pendaftaran, dan hal tersebut dilakukan terus menerus yang menjadi suatu hal yang wajar, padahal tindakan tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal demikian tidak mencerminkan suatu kepastian hukum bagi pihak yang bersangkutan dan tindakan yang dilakukan itu tidak efektif karena tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Faktor-Faktor Yang Menjadi Kendala Dan Solusi Terkait Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum

Mengenai hal yang terjadi pada prakteknya dapat diketahui bahwa apa yang terdapat pada peraturan perundang-undangan yang berlaku belum dapat direalisasikan. Hal demikian dapat kita ketahui pada tahap pendaftaran akta pemindahan hak. Pada Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997 telah diatur bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib melakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan dengan menyampaikan akta yang dibuatnya serta dokumen-dokumen bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak penandatanganan akta yang bersangkutan. Sedangkan berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu staff Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah, Ice Mutiara Dewi, bahwa pada hampir setiap permohonan berkas pendaftaran harus dilampirkan surat keterlambatan berkas karena telah melewati jangka waktu yang telah ditentukan.

Bahwa terdapat perbedaan proses dimana pada prakteknya penelitian terhadap pembayaran pajak pembeli baru dilakukan setelah penandatanganan Akta Pemindahan Hak yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku telah diatur bahwa harus melalui semua proses administrasi

yang berupa permohonan izin peralihan hak; pembayaran pajak penjual (PPH) dan pajak pembeli (BPHTB); penelitian terhadap SSP pajak penjual; penelitian terhadap SSPD BPHTB; pemeriksaan sertipikat tanah; penandatanganan akta pemindahan hak; dan kemudian baru dilaksanakan pendaftaran akta pemindahan hak setelah proses penandatanganan akta pemindahan hak. Dari hal demikian dapat dilihat dapat menghambat proses pendaftaran akta pemindahan hak ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam dari segi jangka waktu pendaftaran berkas tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Batam, yaitu Bun Hai, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, bahwa sekarang pada proses pelaksanaan pendaftaran akta pemindahan hak ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam tidak dapat dilakukan segera setelah penandatanganan akta pemindahan hak yang bersangkutan. Pada tahap setelah penandatanganan akta pemindahan hak, perlu dilakukan proses penelitian SSPD BPHTB terlebih dahulu. Aturan proses ini baru diterapkan sekitar 2 (dua) tahun yang lalu. Proses sebelumnya memang sesuai aturan yang berlaku yaitu semua proses administrasi dilakukan terlebih dahulu termasuk namun tidak terbatas pada penelitian SSPD BPHTB baru dilaksanakan penandatanganan akta pemindahan hak dan dilanjutkan langsung pada pendaftaran akta pemindahan hak ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam.

Dari perubahan aturan yang berlaku, Pejabat Pembuat Akta Tanah merasa keberatan dengan itu karena dapat menghambat proses pendaftaran akta pemindahan hak ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam. Kemudian, pada akhirnya harus menerima perubahan tersebut karena telah ditetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Batam. Badan Pendapatan Daerah Kota Batam telah melakukan komitmen untuk melakukan penyelesaian penelitian SSPD BPHTB maksimal dalam 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya permohonan penelitian tersebut.

Namun, pada prakteknya proses penelitian SSPD BPHTB juga sering melewati 3 (hari) hari kerja. Adapun faktor yang menyebabkan hal tersebut adalah dokumen yang tidak sesuai misalnya luas bangunan di PBB yang tidak sesuai dengan fisik bangunan. Kemudian, berdasarkan hasil wawancara dengan Imam Santoso, salah satu staff di Badan Pendapatan Daerah, bahwa proses penelitian SSPD BPHTB yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah adalah selama 1 (hari) kerja jika tidak memerlukan tindak lanjut dan selama 3 (tiga) hari jika ada kekurangan dokumen yang dilampirkan atau memerlukan wajib pajak untuk hadir menghadap ke AR Badan Pendapatan Daerah. Akan tetapi, pada prakteknya memang proses penelitian ada memerlukan lebih dari 3 (tiga) hari kerja yang salah satu alasannya yaitu harus menunggu konfirmasi dari wajib pajak untuk hadir menghadap ke AR Badan Pendapatan Daerah.

Kemudian, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam telah menentukan kapasitas berkas yang dapat diterima per hari di 1 (satu) kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu sebanyak 3 (tiga) berkas pendaftaran akta pemindahan hak untuk setiap harinya dan untuk akhir bulan hanya diterima 1 (satu) berkas pendaftaran akta pemindahan hak. Dari ketentuan tersebut juga telah menghambat Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melakukan pendaftaran dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak dilakukan penandatanganan Akta pemindahan hak.

Berdasarkan hal yang dipaparkan di atas dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah terdapatnya prosedur yang tidak sesuai dengan aturan tertulis yang berlaku. kemudian oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Batam telah menentukan kapasitas berkas yang dapat diterima per hari di 1 (satu) kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah dan itu telah menambah menghambat dapat dipenuhi ketentuan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal demikian tidak mencerminkan suatu kepastian hukum seperti yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch (Prasetyo dan Barkatullah, 2014).

Adapun solusi yang bisa dilakukan seperti menyesuaikan peraturan yang diberlakukan baik secara lisan maupun tulisan yang ditentukan oleh instansi pemerintah, sehingga pihak yang bersangkutan pun dapat melaksanakan tugas dan wewenangnya dengan baik.

KESIMPULAN

Adapun kesimpulan yang dapat dilakukan yaitu bahwa pengaturan mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah telah diatur dalam beberapa aturan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, serta peraturan-peraturan lainnya yang terkait; bahwa implementasi prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah yang terjadi pada prakteknya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk jangka waktu pendaftaran tanah ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam selalu melewati jangka waktu yang telah ditentukan pada Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan hal tersebut telah menjadi hal yang wajar di lapangan karena dengan dilampirkan surat keterlambatan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka pendaftaran dijalankan seperti biasanya. Hal demikian tidak mencerminkan suatu kepastian hukum bagi pihak yang bersangkutan dan tindakan yang dilakukan itu tidak efektif karena tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu adanya prosedur yang tidak sesuai dengan aturan tertulis yang berlaku dimana proses penelitian SSPD BPHTB baru dapat dilakukan setelah penandatanganan akta pemindahan hak dan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Batam telah menentukan kapasitas berkas yang dapat diterima per hari di 1 (satu) kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga telah menambah hambatan dapat terpenuhinya ketentuan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal demikian tidak mencerminkan suatu kepastian hukum seperti yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch. Dari hasil penelitian yang dilakukan, peneliti ingin memberikan saran yaitu sebaiknya peraturan terkait pendaftaran peralihan hak atas tanah dapat disesuaikan dengan perkembangan zaman ini dan instansi pemerintah dalam melaksanakan tindakan dapat disesuaikan dengan aturan tertulis yang diberlakukan dan jika ingin mengubah suatu peraturan diharapkan dapat disesuaikan dengan peraturan yang telah berlaku.

REFERENSI

- Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Idham. 2021. *Konstitusionalisme Tanah Hak Milik di Atas Tanah Hak Pengelolaan*. Bandung: P.T. Alumni.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Meita Djohan Oe. "Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam Pendaftaran Tanah, Pranata Hukum. Volume 10, Nomor 1, Januari 2015.
- Nurasa, Akur dan Dian Aries Mujiburohman. 2020. *Buku Ajar: Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: STPN Press.
- Parlindungan, A.P. 1994. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Prasetyo, Teguh dan Abdul Halim Barkatullah. 2014. *Filsafat, Teori, & Ilmu Hukum Pemikiran Menuju Masyarakat Yang Berkeadilan Dan Bermartabat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Supriyono. "Hukum Pidana Indonesia ditinjau dari Teori Hukum Positivisme". *Jurnal Ilmiah Fenomena*, Volume XV, Nomor 2, November 2017.

- Tony. 2015. *Skripsi: Penyelesaian Hukum Atas Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Cacat Hukum Administratif di Kantor Pertanahan Kota Batam*. Batam: UIB Repository.
- Waskito dan Hadi Arnowo. 2019. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Kencana.