
**KEPASTIAN HUKUM PROSES PENDAFTARAN
PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIPEROLEH
MELALUI JUAL BELI
(STUDI DI KANTOR PERTANAHAN LOMBOK TIMUR)
*LEGAL CERTAINTY OF LAND OWNERSHIP TRANSFER
APPLICATION OBTAINED FROM PURCHASING
(A STUDY AT THE AGRARIAN OFFICE OF EAST LOMBOK
REGENCY)***

RICKI ARDIAN PRASAJA

Fakultas Hukum Universitas Mataram

Email: rickiardian0201@gmail.com

ARBA

Fakultas Hukum Universitas Mataram

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisa pelaksanaan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang didapat melalui jual beli terkait dengan batas waktu untuk diterimanya berkas permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan akibat hukum dari pelaksanaan pasal 103 Ayat 1 dan 7 Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997. Penelitian dilaksanakan dengan mengaplikasikan metode penelitian hukum normatif empiris yang menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan sosiologis. Konsep pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur lebih merujuk dalam ketentuan Pasal 103 Ayat 1 Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 yang membatasi proses pendaftaran tidak boleh lebih dari 7 hari. Akibat hukum proses untuk berkas yang melebihi dari 7 hari harus dilakukannya suatu pembaharuan nomor akta terlebih dahulu dan akan dihitung baru pertama kali melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang didapat melalui jual beli.

Kata Kunci: Peralihan hak; Pertanahan; jual beli

ABSTRACT

This study describes the process of land ownership transfer application obtained from purchasing. It focuses on the time period from purchasing to application submission according to Article 103 Paragraph (1) and (7) of the Regulation of Ministry of Agrarian No 3 of 1997. This study is a normative-empirical one, with statute, conceptual, and sociological approaches. Results of this study show that according to the Regulation, application submission is no later than 7 days after purchasing. In the other word, it neglects Paragraph (7) that allows application submission exceeding 7 days. The Agrarian Office does not proceed application that is submitted more than 7 days. In the case it exceeds 7 days, applicant is to renew and adjust the deeds and its date.

Keywords: Ownership Transfer; Agrarian; Land Purchase

I. PENDAHULUAN

Kata agraria berasal dari bahasa latin yaitu *agrarius*, yang artinya perladangan, persawahan, pertanian, dan atau dengan kata lain dapat diartikan apa yang berhubungan dengan masalah tanah¹. “Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Tanah adalah bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan manusia. Secara hakikat, manusia diciptakan dari tanah. Untuk menanam tumbuhan guna kelangsungan hidup, manusia memerlukan tanah. Untuk membangun suatu tempat tinggal, manusia memanfaatkan tanah sebagai alasnya.”²

Menanggapi tanah pada saat ini sangat penting bagi kehidupan manusia, maka perlunya suatu regulasi yang mengatur terkait hal tersebut yakni berkaitan dengan agraria. Berdasarkan penyesuaian dari jiwa Pancasila dan Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945 pemerintah Indonesia pada tanggal 24 September 1960 mengesahkan Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104 – TLNRI No. 2043. Undang- undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah, melihat Pasal 103 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kabpn No.3 Tahun 1997 merupakan pedoman serta dasar hukum untuk pendaftaran akta PPAT dalam peralihan hak atas tanah pada setiap Kantor Pertanahan, pada pasal tersebut penyampaian berkas permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah paling lambat 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak akta ditandatangani oleh PPAT. Namun pada pasal tersebut ayat selanjutnya terdapat mengatur terkait berkas permohonan yang disampaikan ke Kantor Pertanahan melebihi dari jangka waktu yang telah ditentukan dapat diproses walau melebihi dari ketentuan Pasal 103 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kabpn No.3 Tahun 1997 yakni pada Pasal 103 Ayat (7) Peraturan Menteri Agraria/ Kabpn No.3 Tahun 1997³

Kontradiksi atau tumpang tindih antara ayat sebelumnya dengan ayat sesudahnya, yang mengakibatkan terjadinya masalah bagi Kantor Pertanahan dalam mengambil tindakan bagi PPAT yang terlambat mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak. Dilihat dari hasil data rekapitulasi permohonan peralihan hak melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur bahwa jumlah berkas permohonan yang masuk pada tahun 2017 berjumlah 1011 berkas, jumlah yang selesai tepat waktu ada 834 berkas, dan jumlah selesai yang melebihi ketentuan ada 177 berkas.⁴

Oleh karena itu, melalui jurnal ilmiah ini akan dilakukan pengkajian dengan rumusan masalah: (1) Bagaimana pelaksanaan Pasal 103 Ayat (1) Dan Ayat (7) Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 terkait batas waktu dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli di Kantor Pertanahan Lombok Timur? (2) Bagaimana akibat hukum dari pelaksanaan Pasal 103 Ayat (1) Dan Ayat (7) Peraturan Menteri

¹Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Setara Press, Malang, 2018, hlm. 5

²Juwana Hikmahanto, *Pengantar Hukum Tanah Nasional*, Cet.1, Thafa Media, Yogyakarta, 2017, hlm.26

³Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Permen Agraria No. 3 Tahun 1997. Pasal 103, ayat (7)

⁴Li Muh Syaiful Umam, *Tinjauan Pelaksanaan Pendaftaran Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat Melalui Jual-Beli (Studi Di Kantor ATR/BPN Lombok Timur)*, Jurnal Ilmiah, UNRAM, 2019, hlm. 6

Agraria No. 3 Tahun 1997 dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli?

Penyusunan jurnal ini dilakukan dengan tujuan dan manfaat sebagai berikut: (1) Untuk dapat mengetahui dan menjelaskan berkaitan dengan penerapan dari Pasal 103 Ayat (1) Dan Ayat (7) Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli di Kantor Pertanahan Lombok Timur. (2) Untuk dapat mengetahui dan memahami akibat hukum yang terjadi dalam pelaksanaan Pasal 103 Ayat (1) Dan Ayat (7) Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli di Kantor Pertanahan Lombok Timur.

Sebagai suatu penelitian ilmiah, maka dalam penyusunan jurnal ilmiah ini dilakukan dengan metode ilmiah. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif empiris, yakni penelitian hukum dengan cara mengkaji hukum sebagai norma dalam peraturan perundang-undangan dan gejala-gejala sosial yang timbul dalam kehidupan masyarakat serta melihat secara langsung penerapan dari peraturan perundang-undangan di lapangan dan permasalahan hukum di masyarakat.⁵

II. PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 Pasal 103 Ayat (1) Dan Ayat (7) Terkait Batas Waktu Dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Jual Beli Di Kantor Pertanahan Lombok Timur.

Hak hak atas tanah yang dapat didaftarkan menurut UUPA hanyalah hak milik, hak guna usaha hak guna bangunan dan hak pakai atas suatu tanah, untuk hak sewa bangun tidak wajib didaftarkan. Berdasarkan hasil penelitian penulis di Kantor Pertanahan Lombok Timur, diketahui bahwa jumlah data pendaftaran peralihan hak melalui jual beli di Kabupaten Lombok Timur dari Tahun 2019 Dan 2020 dapat dilihat pada tabel dibawah ini:pemohon peralihan hak atas tanah yang didapat melalui jual beli pada tahun 2019 adalah 650 berkas dan pada tahun 2020 berjumlah 809 berkas, pada tabel tersebut merupakan jumlah data berkas yang dapat dicatatkan atau berkas yang diterima oleh pihak kantor pertanahan lombok timur untuk diproses peralihan hak atas tanahnya yang notabene merupakan berkas yang dalam penyerahan berkas pendafataran peralihan hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan pasal 103 ayat (1) yaitu tidak melebihi dari 7 hari.

Ketetapan prosedur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur yang batas pendafatarn peralihan hak yang melalui jual beli selama 7 hari kerja saat akta PPAT ditandatangani. Pihak pemohon yang dalam hal ini PPAT sebagai kuasa dalam pengurusan, jika dalam pengurusan terkait pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan Lombok Timur melebihi dari ketentuan prosedur yang ditetapkan oleh Kantor Pertanah itu sendiri yang mana merujuk pada regulasi

⁵<http://Idtesis.Com/Metode-Penelitian-Hukum-Empirik-Dan-Normatif/>, Diakses Pada Tanggal 29 september.2020, Pukul 15.30 Wita

pasal 40 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang dipertegas lagi pada PERMEN agrarian no.3 tahun 1997 pada pasal 103 ayat 1, bahwa Kantor Pertanahan Lombok Timur tidak akan menerima berkas yang melebihi dari 7 hari kerja saat akta PPAT telah ditandatangani, dan apabila saat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah melebihi ketentuan yang digunakan oleh Kantor Pertanahan yakni 7 hari kerja setelah PPAT mendatangi akta tersebut. Maka pihak Kantor Pertanahan akan mengembalikan berkas pemohon atau menolak berkas dari pihak pemohon yang akan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang didapat melalui jual beli. Untuk berkas yang melebihi dari 7 hari tidak dicatatkan, karena berkas yang melebihi dari tujuh hari dikembalikan ke pihak pemohon untuk dilakukan pembaharuan no akta agar dapat diproses oleh kantor pertanahan kabupaten lombok timur.

Table 1. Jumlah permohonan peralihan hak melalui jual beli 2019

Bulan	Jumlah permohonan pendaftaran peralihan hak melalui jual beli
Januari	51 berkas
Februari	44 berkas
Maret	71 berkas
April	51 berkas
Mei	109 berkas
Juni	19 berkas
Juli	65 berkas
Agustus	28 berkas
September	18 berkas
Oktober	68 berkas
November	62 berkas
Desember	64 berkas
Jumlah total berkas	650 berkas

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur

Table 2. Jumlah permohonan peralihan hak melalui jual beli 2020

Bulan	Jumlah permohonan pendaftaran peralihan hak melalui jual beli
Januari	61 berkas
Februari	42 berkas
Maret	107 berkas
April	78 berkas
Mei	7 berkas
Juni	10 berkas
Juli	92 berkas
Agustus	64 berkas
September	196 berkas
Oktober	76 berkas

November	17 berkas
Desember	59 berkas
Jumlah total berkas	809 berkas

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur

Jumlah sendiri dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur tidak mencatat atau adanya data secara kuantitatif untuk jumlah pemohon yang melebihi dari ketentuan yang ditetapkan dengan jumlah pemohon yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan. Tetapi secara pengakuan bahwa untuk pemohon yang melebihi dari ketentuan yang berlaku itu ada, namun jarang dan sangat sedikit yang terjadi dilapangan.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui jual beli tidaklah selalu berjalan lancar, namun terdapat hambatan yang akan muncul dalam proses pelaksanaan tersebut. Yang mana dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli tersebut terkadang tidak sesuai atau melebihi dari ketentuan yang ditentukan dari pihak pertanahan terkait penentuan batas waktu pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

Hasil penelitian di lapangan kegiatan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui jual beli yang dimohonkan kepada Kantor Pertanahan Kota Mataram, yakni ada faktor yang mempengaruhi proses mekanisme pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli sehingga melebihi dari 7hari , yang akan di uraikan sebagai berikut:

1. Adanya atau seringnya tanggal merah/hari libur saat mendaftarkan sehingga pada saat didaftarkan terkait permohonan peralihan hak atas tanah yang didapat melalui jual beli melebihi dari 7 hari
2. Terbatasnya jumlah staf saat pengurusan terkait permohonan peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan. Serta situasi diluar prediksi atau dalam keadaan memaksa sehingga tidak dapat mengurus hal tersebut yang mana diluar prediksi atau kemampuan dari pihak pemohon itu sendiri.
3. Adanya kelalaian dalam pelengkapan berkas syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah, yang mana adanya berkas yang belum lengkap dan butuh waktu untuk melengkapi berkas tersebut dan pada sisi lain telah dibuat akta atau telah adanya pemberian nomor akta serta di tanda tangan oleh PPAT.
4. Serta dari regulasi yang mengatur hal tersebut, yang mana dalam pengaturan terkait batas waktu pendaftaran dilihat dari pasal 103 ayat 1 dan 7 bersinggungan, sehingga adanya persepsi dari Kantor PPAT walau melebihi untuk sehari dua hari bukan masalah namun beranggapan hanya suatu kebijakan saja.

B. Akibat Hukum Dari Pelaksanaan Pasal 103 Ayat (1) Dan Ayat (7) Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 Dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Jual Beli Di Kantor Pertanahan Lombok Timur Yang Melebihi Dari 7 (Tujuh) Hari

Peralihan hak atas tanah yang yang dimohonkan oleh pemohon ke Kantor Pertanahan untuk dilaksanakan proses peralihan hak yang mana tentunya dengan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT dan merupakan suatu akta otentik. Untuk dapat dikatakan suatu akta otentik perlu juga memenuhi persyaratan yang telah diatur dalam ketentuan ketentuan yang berlaku. Terhadap proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang didapat melalui jual beli sebagai mana yang diatur dalam ketentuan pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa dalam proses pendaftan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan menyangkut batas hari untuk penerimaan berkas permohonan peralihan hak atas tanah , yakni selambat lambatnya 7 (tujuh) hari setelah akta telah ditanda tangani oleh pihak PPAT, dan PPAT wajib menyampaikan berkas permohonan tersebut di Kantor Pertanahan untuk didaftarkan. Namun merujuk pada ketentuan yang dibawahnya pada Pasal 103 ayat (1) dan (7) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, berbunyi:

Pasal 103 ayat (1)

“PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan”.

Pasal 103 ayat (7)

“Pendaftaran Peralihan Hak karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT harus juga dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku walaupun penyampaian akta PPAT melewati batas waktu 7 (tujuh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (1)”⁶

Pasal 103 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, PPAT dalam hal ini wajib untuk mengantarkan berkas pendaftaran peralihan hak atas tanah Ke Kantor Pertanahan kurang dari 7 hari, melainkan pada pasal 103 ayat 7 walau melebihi dari ketentuan yang dijelaskan pada ayat sebelumnya yakni pada ayat 1 pasal 103 pihak Kantor Pertanahan harus juga melaksanakan permohonan pendaftaran peralihan tersebut. Sehingga pada ayat 7 pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 memberikan celah untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah walaupun melebihi dari ketentuan pasal 103 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk tetap diterima.

Terdapatnya ketidaksesuaian dari ayat 1 dan 7 pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini memberikan masalah dalam pelaksanaannya terkait batas waktu proses pendaftaran peralihan hak atas tanah sehingga dalam pelaksanaannya menimbulkan akibat hukum bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok

⁶ Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Permen Agraria No. 3 Tahun 1997. Pasal 103, ayat (7)

Timur. Lebihnya hari saat menyerahkan berkas permohonan peralihan hak atas tanah yang di dapat melalui jual beli mengakibatkan sertifikat yang telah di proses dalam kegiatan peralihan hak atas tanah menjadi terlambat untuk diterbitkan. Dan tidak terselenggaranya sapt tertib pertanahan khususnya terib administratif, karena dengan melebihi waktu yang ditetapkan pihak Kantor Pertanahan atas batas waktu penyerahan berkas permohonan peralihan hak atas tanah mengakibatkan pelayanan pemeliharaan data dan pendaftaran peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakasnakan.

Kantor Pertanahan sendiri terkait akibat hukum yang terjadi dilapang berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Kantor Pertanahan, tidak adanya kepastian terkait pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah perihal batas waktu yang ditetapkan dalam pengajuan berkas permohonan peralihan hak atas tanah yang merujuk pada pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Walau dari pihak Kantor Pertanahan sendiri lebih merujuk dan menetapkan kebijakan dengan menggunakan batas waktu tidak boleh lebih dari 7 hari saat telah ditandatangani atau pemberian no akta oleh pihak PPAT sendiri, sebagaimana yang diatur dalam pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan pasal 103 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

PPAT yang melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah namun tidak mengikuti ketentuan atau melanggar ketentuan yang digunakan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur yakni batas pengajuan berkas permohonan peralihan hak atas tanah melebihi dari 7 (tujuh) hari dan berulang kali , maka sebagaimana yang dimaksud dari pasal 103 ayat 1 akan diberikan sanksi sesuai pada pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni berupa teguran tertulis dari Kantor Pertanahan Lombok Timur. Dan pihak PPAT menanggung kerugian yang disebabkan telatnya didaftarkan berkas permohonan peralihan hak atas tanah yang didapat melalui jual beli. Sanksi yang ada dalam ketentuan pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan dalam sanksi administratif.

III. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan di dalam jurnal ilmiah ini, maka diperoleh simpulan sebagai berikut: (1) Pelaksanaan Pasal 103 Ayat (1) Dan Ayat (7) Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 terkait batas waktu dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli di Kantor Pertanahan Lombok Timur, yakni pada pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur menerapkan terkait batas waktu untuk mendaftarkan berkas permohonan peralihan hak atas tanah lebih merujuk pada ketentuan pasal 103 aya1 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 yang mana pada ayat tersebut bahwa dalam pengajuan berkas permohonon pendafataran

peralihan hak atas tanah itu tidak boleh melebihi dari 7 (tujuh) hari setelah akta PPAT telah ditandatangani atau diberikannya no akta pada akta Jual beli yang di buat oleh PPAT itu sendiri. Sehingga dari hal tersebut walau melebihi dari 7 (tujuh) hari bukan berarti berkas tersebut atau permohonan peralihan haknya tidak bisa dilakukan, hanya saja perlunya pembaharuan nomor akta saja. (2) Akibat hukum yang dalam Pelaksanaan Pasal 103 Ayat (1) Dan Ayat (7) Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli di Kantor Pertanahan Lombok Timur yang melebihi dari 7 (tujuh) hari, dalam pendaftarannya mengakibatkan batalnya atau tidak bisa didaftarkan untuk permohon peralihan hak atas tanahnnya. Dan mengakibatkan sertifikat yang telah di proses dalam kegiatan peralihan hak atas tanah menjadi terlambat untuk diterbitkan serta tidak terselenggaranya catur tertib pertanahan khususnya terib administratif, dari hal tersebut pihak PPAT yang telat mendaftarkan berkas permohonan peralihan hak atas tanah yang didapat melalui jual beli berkali kali akan dapat diberikan sanksi administratif seperti adanya surat teguran. Kemudian, berdasarkan pada simpulan yang telah dikemukakan di atas, maka Peneliti dapat memberikan beberapa saran sebagai berikut: (1) Pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional perlu untuk meninjau kembali kebijakan terkait dengan batas waktu pelaksanaan pendaftaran peralihan hak tanah yang merujuk pada Pasal 103 Ayat (1) Dan Ayat (7) Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997. (2) Serta dari pihak PPAT sebagai kuasa yang memohonkan untuk pendafataran peralihan hak atas tanah untuk menambah jumlah pegawai dalam pengurusan terkait pendaftaran peralihak yang yang notabene sebagai kuasa dalam pengurusan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku, Makalah, Jurnal dan Artikel

[Http://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empirik-dan-normatif/](http://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empirik-dan-normatif/), Diakses Pada Tanggal 29 september.2020, Pukul 15.30 Wita

Juwana Hikmahanto, *Pengantar Hukum Tanah Nasional*, Cet.1, Thafa Media, Yogyakarta, 2017

Ll Muh Syaiful Umam, *Tinjauan Pelaksanaan Pendaftaran Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat Melalui Jual-Beli (Studi Di Kantor ATR/BPN Lombok Timur)*, Jurnal Ilmiah, UNRAM, 2019

Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Setara Press, Malang, 2018

Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran*