

**PROBLEMATIKA STRATEGI DAN SOLUSI OPTIMALISASI
PELAYANAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
KARENA JUAL BELI PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA
YOGYAKARTA**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh

HAJIRA DOLO

NIT. 20293350

**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATARUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2024

ABSTRACT

Abstract: This research discusses the strategic problems and solutions for optimizing land rights transfer registration services at the Yogyakarta City Land Office. Public services according to Law of the Republic of Indonesia Number 25 of 2009 Article 1 are activities to fulfill service needs according to regulations for citizens. The transfer of land rights in the Yogyakarta Special Region (DIY) has positive and negative impacts on legality, investment and legal certainty. The research method used is qualitative with a descriptive approach. The research results show that even though the service is considered very good, there are still obstacles in public understanding and the service process takes a long time. To overcome obstacles, solutions such as increasing human resources, procuring adequate equipment, and more intensive outreach are proposed. With these steps, it is hoped that public services can be more responsive, professional and meet community needs optimally.

Keywords: *Public Services, Transfer of Land Rights, Legal Certainty, Investment, Optimization Strategy and Service Solutions.*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR TABEL	iv
DAFTAR GAMBAR	v
DAFTAR LAMPIRAN.....	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Kajian Literatur	7
B. Kerangka Teoritis.....	9
1. Problematika.....	9
2. Strategi	9
3. Solusi	10
4. Optimalisasi.....	10
5. Pelayanan	11
6. Pendaftaran Tanah.....	12
7. Peralihan Hak Atas Tanah.....	12
C. Kerangka Pemikiran.....	15
BAB III METODE PENELITIAN.....	17
A. Format Penelitian	17
B. Lokasi Penelitian.....	17
C. Jadwal Penelitian.....	18
D. Jenis dan Sumber Data	18
E. Teknik Pengumpulan Data.....	19
F. Analisis Data	20
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	24

A. Gambaran Umum Wilayah Kota Yogyakarta	24
B. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	26
BAB V PROBLEMATIKA PELAYANAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA	28
A. Pelaksanaan Pelayanan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Dengan Cara Jual Beli	28
B. Hambatan Yang di Hadapi Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli	32
C. Problematika Pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Dalam Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli.....	33
D. Profil Hasil Kuisisioner Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.....	35
BAB VI STRATEGI OPTIMALISASI PELAYANAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENAJUAL BELI PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA	39
A. Strategi Optimalisasi Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta	39
B. Solusi dari Hambatan-hambatan Yang di Hadapi Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli.....	39
BAB VII PENUTUP	41
A. Kesimpulan.....	41
B. Saran	41
DAFTAR PUSTAKA	43
LAMPIRAN	46

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia No 25 Tahun 2009 terkhusus pada pasal 1 terkait pelayanan publik menjabarkan bahwa hal tersebut sebagai perwujudan dari serangkaian kegiatan yang memiliki tujuan spesifik dalam pemenuhan aspek kebutuhan layanan berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sudah diberlakukan bagi seluruh WNI maupun penduduk di negara ini dengan cakupannya yakni penyediaan atas barang, kemudian berkaitan pula dengan aspek jasa, sekaligus administrasi oleh pihak yang menyelenggarakan pelayanan berbasis publik ini. Realitas ini juga menegaskan bahwasanya memberikan pelayanan publik merupakan kewajiban fundamental terkhusus bagi pihak aparatur yang berkecimpung dalam ranah pemerintahan sebagai perwujudan dari pelayan bagi masyarakat secara meluas tanpa terkecuali (Cahyadi, 2017). Definisi yang sudah disinggung sebelumnya menegaskan jika konteks menjalankan sejumlah tugas menjadikan para aparatur Pemerintah senantiasa berupaya untuk memenuhi sejumlah kebutuhan dari masyarakat meluas di mana hal ini terfokus pada kepatuhan peraturan yang sudah diberlakukan sebagaimana mestinya. Jadi, maksud dari pelayanan publik ditetapkan sebagai suatu aspek dengan derajat yang esensial terlebih bagi keseluruhan instansi di ranah pemerintahan. Maka dari itu, sebagai perwujudan atas pelayanan masyarakat pihak pemerintah mempunyai sejumlah tanggungan berupa kewajiban untuk menghadirkan perwujudan layanan secara berkualitas yang mumpuni dan mengedepankan unsur profesionalisme, sehingga dapat memenuhi ekspektasi sekaligus kebutuhan masyarakat dengan optimal.

Menyinggung soal kawasan DIY atau Daerah Istimewa Yogyakarta, merepresentasikan suatu entitas administratif yang memiliki kedudukan setara dengan tingkatan provinsi di negara Indonesia dengan asal integrasi historisnya melibatkan Negara Kesultanan Yogyakarta dan Negara

Kadipaten Paku Alaman. Adapun kedudukan secara geografis dinilai cukup strategis dikarenakan kawasan tersebut terletak di bagian selatan pulau Jawa yang berbatasan langsung dengan provinsi Jawa Tengah di bagian utaranya sedangkan di bagian selatan berbatasan dengan samudra Hindia, memberikan karakter geografis yang menarik. Kota Yogyakarta, yang berfungsi sebagai pusat administrasi, memiliki luas wilayah berkisar 32,5 km², mencakup kurang lebih 1,02% dari total luas Provinsi DIY. Dengan rentang terjauh sekitar 7,5 km dari bagian utara menuju ke selatan dan perkiraan 5,6 km dari bagian Barat ke Timur, kota ini terhampar di kawasan dataran lereng gunung merapi. Adapun kemiringan lahan dari daerah tersebut cenderung datar dengan kisaran persentase 0 sampai 2% yang mana letak ketinggian secara rata-rata yakni 114 meter DPL. Dominasi wilayahnya mencakup 1657 hektar yang mana berada pada elevasi yang tidak melebihi 100 meter, sedangkan area lainnya tersebar pada ketinggian antara 100 hingga 199 meter DPL. Hal yang perlu dipahami terkait tanah di kawasan tersebut nampaknya lekat dengan eksistensi jenis tanah regosol, yang memberikan karakteristik tanah yang khas pada ekosistemnya. (Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Yogyakarta, 2019). Peralihan hak atas tanah menjadi elemen krusial yang diperuntukkan bagi kepastian terkait ranah hukum baik yang menyangkut subjek atau pemegang haknya ataupun objek alias tanah itu sendiri secara status hak tersebut. Realitas ini, menjadikan tiap-tiap peralihan hak harus diikuti dengan permohonan pendaftaran yang melibatkan administrasi di bagian Kantor pertanahan di mana individu yang bersangkutan bermukim sejalan dengan keterangan yang ada pada pasal 4 ayat (3) PP No 24 Tahun 1997. Lebih lanjut, mengenai ketiadaan pendaftaran peralihan bisa menimbulkan sejumlah problematika misalnya kurangnya jaminan yang berkaitan dengan pemberian kepastian dalam ranah hukum mengacu pada elemen atas hak-hak dalam kepemilikan tanah dan hal ini juga bisa dikaitkan oleh unsur keterbatasan dalam mengimplementasikan tindakan berbasis hukum bagi pihak pemegang hak yang barunya (Bustomi, 2015). Selain itu, ketidakdaftaran peralihan hak berpotensi mengganggu tertib administrasi, yang pada gilirannya dapat menyebabkan keterlambatan dalam pelayanan

kantor pertanahan kepada masyarakat dan menimbulkan keluhan dari publik terkait layanan yang diterima.

Dampak dari pelayanan peralihan hak pada umumnya dapat dikategorikan menjadi dua jenis: dampak positif dan dampak negatif. Proses pelayanan yang berkaitan dengan unsur beralihnya hak berkaitan nah menjadi suatu aktivitas berbasis administrasi dengan kaitannya pada transfer kepemilikan properti dari satu pihak ke pihak lainnya. Dampak positif dari proses ini mencakup peningkatan kepastian hukum bagi pemegang hak baru dan terciptanya keteraturan dalam administrasi pertanahan. Sebaliknya, dampak negatif yang mungkin timbul meliputi potensi untuk terjadinya ketidakpastian hukum jika pendaftaran tidak dilakukan dengan benar, serta risiko terjadinya keterlambatan dalam layanan yang dapat menimbulkan ketidakpuasan di kalangan masyarakat. Seperti halnya layanan publik lainnya, pelayanan peralihan hak atas tanah juga memiliki kelebihan dan kekurangan yang dapat berdampak pada pemilik properti, masyarakat, dan pemerintah. Dampak positif dari pelayanan peralihan yaitu: (1) legalitas yang jelas, proses pelayanan peralihan hak atas tanah membantu memastikan bahwa transaksi properti dilakukan secara sah dan sejalan dengan aturan konstitusi yang sudah diberlakukan dengan masif. Realitas tersebut menyampaikan sejumlah perlindungan berbasis hukum bagi keseluruhan pihak yang memang terlibat dalam mekanisme transaksi yang tengah berlangsung; (2) bagian selanjutnya terkait erat oleh perlindungan atas kepemilikan hak yang mana wujud dari pelayanan beralihnya hak berkaitan nah memberikan kepastian yang menegaskan jika hak kepemilikan mengenai properti memang diberikan perlindungan sekaligus pengakuan secara resmi. Fakta tersebut menghadirkan realitas yang menjunjung tinggi aspek kepastian dari segi hukum teruntuk pihak pemilik properti yang sudah beralih nama alias yang baru. Sedangkan fasilitas pembangunan dan investasi dengan keterkaitan erat dengan mekanisme yang beralih atas hak tanah ini secara efisien dan jelas memiliki konteks yang lebih mudah dilakukan. Hal ini dapat mendorong pertumbuhan ekonomi dan pembangunan infrastruktur yang lebih baik; (3) transparansi dan akuntabilitas, proses pelayanan peralihan hak atas tanah yang transparan dan terbuka dapat meningkatkan tingkat

kepercayaan masyarakat terhadap institusi yang terlibat dalam proses tersebut. Ini juga membantu mencegah korupsi dan praktek tidak etis. Sedangkan dampak negatif dari pelayanan peralihan hak yaitu: (1) ketidakpastian dan konflik, jika proses beralihnya hak terkait tanah tidak diimplementasikan secara prosedural yang resmi dan benar atau ketika kepemilikan dari unsur tanah tidak jelas maka hal ini dapat menyebabkan ketidakpastian hukum dan konflik antara berbagai pihak yang terlibat; (2) diskriminasi dan risiko bahwa proses pelayanan peralihan hak atas tanah dapat tidak adil atau diskriminatif, terutama terhadap kelompok masyarakat yang rentan seperti kaum miskin atau minoritas. Hal ini dapat memperburuk kesenjangan sosial dan ekonomi; (3) korupsi dan penyalahgunaan kekuasaan, proses pelayanan peralihan hak atas tanah rentan terhadap korupsi dan penyalahgunaan kekuasaan oleh pejabat publik atau pihak swasta yang memiliki keterlibatan atas mekanisme tersebut. Realitas demikian bisa mendatangkan efek yang merugikan bagi pihak masyarakat dan merusak kepercayaan terhadap institusi pemerintah; (4) kerusakan lingkungan, pemindahan hak atas tanah untuk pembangunan dapat menyebabkan kerusakan lingkungan, seperti deforestasi, degradasi tanah, atau kerusakan ekosistem lainnya jika tidak diatur dengan benar. Dengan mengidentifikasi kelebihan dan kekurangan dalam pelayanan peralihan hak atas tanah, pemerintah dan masyarakat dapat bekerjasama untuk menyempurnakan proses ini, sehingga manfaat yang diperoleh dapat lebih optimal bagi semua pihak yang terlibat. Pelayanan publik mencakup berbagai jenis layanan, dan satu dari banyaknya kategori yang memiliki kedudukan krusial dalam konteks ini mengacu pada wujud layanan pertahanan yang dikelola sedemikian rupa oleh pihak BPN alias Badan Pertahanan Nasional. Layanan ini secara khusus mencakup sejumlah proses beralihnya hak terkait tanah sekaligus pendaftarannya. Berlandaskan aturan atau ketentuan yang ada dalam pasal 23 khususnya bagian ayat (2) UU No 5 tahun 1960 terkait peraturan dasar pokok-pokok agraria menjabarkan jika pendaftaran tanah memainkan peran krusial sebagai perwujudan dari alat bukti yang dinilai valid dan efektif. Fungsi utamanya adalah untuk memverifikasi penghapusan hak milik lama dan memastikan keabsahan serta legalitas yang merujuk pada tiap-tiap unsur

peralihan ataupun pembebanan yang berkaitan dengan ranah hak terkait tanah, memiliki kontribusi pada kepastian hukum dan administrasi yang teratur dalam sektor pertanahan. Pelayanan peralihan dapat dikatakan penting karena kepemilikan tanah menjadi satu dari banyaknya perwujudan aset yang memiliki nilai signifikan teruntuk individu ataupun korporasi yang bersangkutan. Beberapa alasan mengapa pelayanan publik terutama pada konteks layanan ini menjadi suatu hal yang krusial yakni: (1) kepastian hukum yaitu pelayanan ini memastikan bahwa transaksi peralihan hak atas tanah diimplementasikan sejalan dengan aturan konstitusi yang telah berlaku sebagaimana mestinya.

Hal ini menjadi penting untuk mengupayakan penghindaran sengketa terkait kepemilikan di masa mendatang dan dibarengi pula dengan aspek pemberian perlindungan dari basis hukum teruntuk keseluruhan pihak yang memang terlibat dalam ranah transaksi demikian; (2) investasi dan pembangunan, kepastian kepemilikan tanah sangat penting untuk mendorong investasi dan pembangunan. Ketika individu atau perusahaan memiliki kepastian yang menegaskan bahwasanya keseluruhan pihak-pihak tersebut mempunyai hak secara sah terkait tanah yang berkaitan ini, mereka akan lebih termotivasi untuk menginvestasikan waktu, uang, dan sumber daya lainnya untuk mengembangkan properti tersebut. (3) perekonomian, tanah menjadi representasi dari sumber daya yang memiliki aspek begitu berharga dalam ranah perekonomiannya. Pembicaraan mengenai pelayanan dalam konteks beralihnya hak terkait tanah secara efisien sekaligus bisa diandalkan dapat mempercepat proses transaksi, memungkinkan untuk lebih cepatnya sirkulasi aset, dan dengan demikian, mendukung pertumbuhan ekonomi; (4) keadilan sosial, pelayanan ini juga berperan dalam mendukung keadilan sosial. Dengan adanya proses yang transparan dan akuntabel dalam peralihan hak atas tanah, masyarakat yang lebih luas dapat memiliki akses yang sama terhadap peluang kepemilikan properti. Perlindungan konsumen, Pelayanan publik ini juga berperan dalam melindungi konsumen. Melalui proses pendaftaran tanah yang ketat, konsumen dapat dipastikan bahwa properti yang mereka beli memiliki status kepemilikan yang jelas dan tidak akan terjerat dalam masalah hukum di masa mendatang. Dengan demikian, pelayanan publik terutama pada

pelayanan peralihan hak terkait tanah menjadi elemen krusial yang berkaitan kuat dengan sistem berbasis hukum sekaligus administrasi di mana hal ini memiliki keterkaitan pada ranah pemerintahan untuk memberikan kepastian dengan basis yang berkaitan oleh hukum sebagaimana hal tersebut berlaku, kemudian memberikan dorongan atas pertumbuhan ekonomi sekaligus memberikan dukungan dalam ranah keadilan berbasis sosial tanpa terkecuali. Mengacu pada keterangan yang termuat dalam pasal 37 secara khusus menjurus ke ayat 1 PP No 24 Tahun 1997 terkait pendaftaran tanah menjabarkan dengan sangat lugas bahwasanya konteks beralihnya hak terkait tanah maupun hak kepemilikan atas satuan rumah susun mencakup transaksi penjualan dan pembelian, kemudian dikaitkan juga dengan ranah penukaran, atau bisa bersinggungandengan aspek hibah pemasukan dalam suatu korporasi, sekaligus perbuatanberbasis hukum yang berkaitan dengan unsur pemindahan atas hak-haklain yang relevan dengan topik tersebut dengan pengecualian pemindahan hak melalui jalur lelang hanya bisa dilakukan pendaftaran secara administrasi ketika ada bukti penyerta lain berupa akta yang secara resmi dikeluarkan oleh PPAT sebagaimana pihak tersebut memiliki wewenang khusus sejalan dengan aturan konstitusi yang telah ditetapkan secara detail ini. Ketentuan ini dirancang untuk memastikan penerapan asas publisitas, yaitu prinsip yang mengharuskan adanya pengungkapan dan pencatatan resmi terhadap semua transaksi terkait hak atas tanah yang mana hal tersebut diperuntukkan bagi penjagaan atau transparansi sekaligus memberikan kepastian berbasis hukum dalam ranah administrasi pertanahan.

Terkait dengan asas publisitas, pembahasan mengenai beralihnya hak berkaitan tanah bisa terepresentasi saat transaksi penjualan dan pembeliannya sudah disepakati serta dilaksanakan oleh pihak yang bersangkutan dalam proses tersebut sebelum diupayakan pembuatan akna dihadapan PPAT. Mekanisme ini menjadikan hak kepemilikan dari semula di pihak penjual untuk kemudian beralih tangan ke pihak lainnya yakni sang pembeli selepas transaksi tersebut berhasil untuk dilakukan, kemudian pembayaran dilunaskan dan disaksikan oleh sejumlah individu selaku

pihak saksi beserta dokumen yang berkaitan dengan penambahan materainya. Kemudian terkait peralihan hak juga dapat terjadi ketika akta dibuat dihadapan para individu yang tergabung dalam PPAT , di mana pihak penjual maupun pembelinya merampungkan transaksi secara langsung dan bersamaan dihadapan PPAT. Pada momen tersebut hak kepemilikan tentu beralih secara otomatis ketika pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan. Proses pendaftaran ini penting untuk memastikan asas publisitas, yaitu prinsip transparansi dan kepastian hukum dalam administrasi pertanahan. Berlandaskan uraian yang tersaji pada poin latar belakang persoalan di atas maka pihak penulis menaruh ketertarikan untuk mengangkat isu terkait topik keilmiahan yang lebih mendetail bersamaan judulnya yakni ”Problematika Strategi Dan Solusi Optimalisasi Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta”.

B. Rumusan Masalah

Merunut pada uraian yang tersaji pada bagian latar belakang di atas, maka pihak penulis menetapkan sejumlah perumusan masalahnya yakni:

1. Bagaimana problematika yang dihadapi oleh Kantor Kota Yogyakarta dalam optimalisasi segi pelayanan peralihan hak atas tanah?
2. Bagaimana strategi yang ditempuh oleh Kantor Kota Yogyakarta dalam pelayanan peralihan hak atas tanah?
3. Bagaimana solusi yang harus dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan pelayanan peralihan hak yang dihadapi oleh Kantor Kota Yogyakarta?

C. Tujuan Dan Manfaat penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penetapan tujuan yang diperuntukkan bagi kepentingan studi ini terbagi dalam beberapa komponen krusial yakni:

- a. Untuk mengetahui akar masalah yang dihadapi oleh Kantor Kota Yogyakarta dalam optimalisasi segi pelayanan peralihan hak atas

- tanah.
- b. Untuk dapat mengetahui strategi yang ditempuh oleh Kantah Kota Yogyakarta dalam optimalisasi pelayanan peralihan hak atas tanah.
 - c. Untuk mengetahui solusi yang harus dilakukan dalam menyelesaikanyang dihadapi oleh Kantah Kota Yogyakarta dalam optimalisasi.

2. Manfaat Penelitian

Atas dasar tujuan riset yang sudah dikemukakan secara lugas di atas maka penetapan manfaatnya yang diharapkan bisa terlaksana dari tatalaksana riset ini menghadirkan sejumlah masukan untuk beberapa pihak yakni:

- a. Bagi peneliti yaitu meningkatkan kemampuan untuk berpikir kritis, agar meningkatkan pengetahuan dan wawasan dalam sistem pelayanan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah
- b. Bagi kementerian ATR/BPN khususnya Kantah Kota Yogyakarta. Yakni terkait pemberian informasi yang melibatkan masyarakat secara meluas dengan konotasi relasi pada kualitas berbasis layanan publik secara mendetail.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian serta pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, mengenai adanya pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan Kota Yogyakarta maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Problematika yang dihadapi oleh Kantor Kota Yogyakarta adalah kurang lengkapnya data-data pemohon sehingga mengakibatkan kesulitan terhadap staff kantor saat menginput data-data tersebut. Namun setelah menggunakan analisis *Fishbone* dapat dilihat bahwa problematika tersebut dapat diselesaikan dengan baik.
2. Untuk cara pelayanan terbatas, yang mana strategi tersebut walaupun membatasi adanya pelayanan namun tidak dapat menghambat pelayanan yang dilakukan oleh kantor kepada masyarakat dalam melaksanakan proses pelayanan tersebut.
3. Untuk solusi yang didapat adalah dengan menggunakan teknik analisis 5M yaitu *Man, Money, Materials, Machine, dan Method*. Yang mana teknik analisis tersebut dapat membantu dalam menanggapi problematika yang menghambat proses pelayanan pendaftaran peralihan hak karena jual beli dan juga menjadi strategi yang baik dalam proses pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut.

B. Saran

1. Bagi Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Yogyakarta terutama pada bagian loket khususnya di pelayanan pendaftaran peralihan hak harus ditingkatkan lagi mengenai proses dan tata cara serta sosialisasi kepada masyarakat dalam melakukan atau melaksanakan proses pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah sehingga masyarakat paham akan alur proses pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah itu seperti apa.
2. Bagi peneliti selanjutnya, perlu diadakan lagi penelitian mengenai pelayanan pendaftaran peralihan hak terutama pada kantor pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Andiyanto, krisnawan, dian aries mujiburohman, and haryo budhiawan. "penerapan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di kantor pertanahan kota pekanbaru." *acta comitas: jurnal hukum kenotariatan* 6.1 (2021): 198-210.
- Rizky, delvin yosia. Pelaksanaan pelayanan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli oleh kantor pertanahan kabupaten sragen di tengah pandemi coronavirus disease 2019 (covid-19). Diss. Universitas atma jaya yogyakarta, 2022.
- Arinda, pujiati. Pelaksanaan program jaminan kesehatan nasional sebagai salah satu syarat dalam peralihan hak atas tanah karena jual beli (studi di kantor pertanahan kabupaten sampang). Diss. Universitas islam malang, 2022.
- Cahyadi, A., 2017, 'Penerapan good governance dalam pelayanan publik (studi tentang kualitas pelayanan elektronik kartu tanda penduduk berbasis good governance di 3 (2)
- Firmansyah, D.,2015, 'Pengaruh Strategi pembelajaran dan minat belajar terhadap hasil belajar matematika', *Judika (Jurnal Pendidikan UNSIKA)*, 3(1).
- Fiona, F., & Tan, W., 2022, 'Pelayanan hukum dalam pembuatan akta jual beli tanah secara online pada Kantor Notaris dan PPAT Yondri Darto, S.H.', *Prosiding National Conference for Community Service Project (NaCosPro)*, Vol. 4, No.1, hlm. 1532-1536.
- Irwanto,heri. Optimalisasi pelayanan peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan kabupaten kampar (studi terhadap peraturan kepala badan pertanahan nasional nomor 1 tahun 2010 tentang standar pelayanan dan pengaturan pertanahan). Diss. Sekolah tinggi pertanahan nasional, 2021.
- Jaya, tri mardhi. Implikasi penghapusan verifikasi bphtb terhadap pelayanan pertanahan (studi di kantor pertanahan kota padang). Diss. Sekolah tinggi pertanahan nasional, 2021.
- Juhari, I., Eponiah, E., & Isnaini, H., 2023, 'Problematika pada tataran pembelajaran sejarah sastra', *Atmosfer: Jurnal Pendidikan, Bahasa,*

- Sastra, Seni, Budaya, dan Sosial Humaniora, 1(2), hlm. 62-74.
Kecamatan Sukolilo Surabaya', JPAP: Jurnal Penelitian Administrasi Publik, 3(2).
- Leo Muwafiq, G., 2019, 'Pertanggungjawaban notaris PPAT dalam melakukan pelayanan pembayaran pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB)', Jurnal Media Hukum dan Peradilan, 5(1), hlm. 101-117.
- Magno, martinho. Studi pelayanan pertanahan dengan sistem loket di kantor pertanahan kabupaten sleman provinsi daerah istimewa yogyakarta. Diss. Sekolah tinggi pertanahan nasional, 2021.
- Nadja, anzar abidin. Implementasi pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan bagi warga negara indonesia keturunan timur asing cina (studi di kota pematangsiantar). Diss. Sekolah tinggi pertanahan nasional, 2021.
- Nurlaela, L. F., 2020), 'Problematika pembelajaran bahasa arab pada keterampilan berbicara di era revolusi industri 4.0', Prosiding Konferensi Nasional Bahasa Arab, 6(6), hlm. 552-568.
- Ramadhan, danang ary. Problematika pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan (studi di kantor pertanahan kota yogyakarta dan kantor pertanahan kabupaten bantul provinsi daerah istimewa yogyakarta). Diss. Sekolah tinggi pertanahan nasional, 2021.
- Rongalaha, johan, and james yoseph palenewen. "implikasi pada kantor pertanahan kota jayapura atas balik nama sertipikat hak milik atas tanah untuk menjamin kepastian hukum." jurnal hukum ius publicum 3.1 (2022): 50-70.
- Zulfa, A. F., Sanusi, I., & Setiawan, A. I., 2017, 'Optimalisasi siskohat dalam meningkatkan pelayanan pendaftaran jamaah haji', Tadbir: Jurnal Manajemen Dakwah, 2 (2), hlm. 133-15. tanah dan bangunan (BPHTB), Jurnal Media Hukum dan peradilan 5(1),101-117.

Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan 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. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik.