

Transformasi Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Melalui PTSL di Kantor Pertanahan Kota Medan

Lisa Maulida¹, Imsar²

¹Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Indonesia; lisamaulida9654@gmail.com

²Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Indonesia; imsar@uinsu.ac.id

ARTICLE INFO

Keywords:

Land rights;
Land Registration System;
PTSL

Article history:

Received 2024-04-12

Revised 2024-05-22

Accepted 2024-06-30

ABSTRACT

Land is a two-dimensional part of the earth in the form of land, which in essence has a dual function for human life. Given the importance of land, the government needs to regulate it in the hope of providing welfare, happiness and certainty for the rights owners. With regard to rights, there needs to be evidence, namely a certificate issued by the Land Office. The mechanism for issuing certificates by referring to the negative land registration system has a tendency, but this system still causes conflict in the land sector. Starting from this conflict, the government has implemented a complete systematic land registration program (PTSL), hoping to be able to provide certainty to the landowner community. The purpose of this study was to determine the complete systematic land registration (PTSL) at the Medan City Land Office as a form of change in the land registration publication system. This research method is a normative legal research with a conceptual approach, and regulations. The results of the study The negative land registration system with a positive tendency has not provided perfect legal certainty for land rights owners. Because land registration is not always certain to use the deed registration system (Registration of deeds) but also rights registration, uncertainty when there is a legal relationship between legal subjects in the land sector triggers disputes, conflicts and land problems even after following the procedures normalized in laws and regulations.

This is an open access article under the [CC BY-NC](#) license.



Corresponding Author:

Lisa Maulida

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Indonesia; lisamaulida9654@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Pemerintah berdasarkan kekuasaan memiliki kewenangan demi menetapkan hukum dan tanggung jawab pembangunan negara. Pertumbuhan penduduk melonjak setiap tahun, sebanding dengan kebutuhan lahan. Hal ini menunjukkan bahwa tanah merupakan unsur penting bagi manusia. Tanah adalah aspek penting dalam ekonomi dan mempunyai nilai vital, yakni sosial, politik juga

budaya. Ketidakseimbangan ini memaksa orang untuk menggunakan berbagai cara untuk menguasai bahkan memiliki meskipun di pada akhirnya akan menimbulkan sengketa, konflik dan masalah pertanahan.

Pasal 28H(4) UUD 1945 menyatakan setiap orang mempunyai hak untuk memperoleh hak milik pribadi, dan tidak bisa diambil alih sewenang-wenang oleh siapapun. Oleh karena itu, pemerintah harus hadir demi jaminan kepastian hukum dan memberikan perlindungan kepada masyarakat. Berdasarkan ketentuan, Oleh sebab itu pemerintah mengeluarkan UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA) diharapkan menjadi peraturan bersifat *lex generalis* di bidang agraria/pertanahan. Selanjutnya, Pasal 19(1) UUPA menyatakan:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Mengacu pada norma-norma tersebut, langkah konkrit yang dilakukan adalah: pemerintah akan menerbitkan Peraturan no. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997 Pendaftaran Tanah), berisikan bahwa setiap warga negara, untuk memperoleh atau menjamin hak tanah yang dimiliki mesti mengikuti prosedur pendaftaran tanahnya dulu Kemudian pemerintah akan mengeluarkan sertifikat tanah menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah.

Sistem negatif pendaftaran tanah di Indonesia menurut sistem publikasi, tetapi memiliki tren positif, artinya sertifikat tanah tak benar mutlak, tidak dapat diganggu gugat (gelar takterpisahkan). Kemudian dapat berarti selama pihak lain tak ada yang mampu menunjukkan sebaliknya, tanah tersebut tetap milik pemiliknya sertifikat. Dalam hal ini pemerintah tidak menjamin keakuratan data, akan tetapi pada saat petugas melakukan pendaftaran tanah, petugas harus datang ke lokasi, melihat objek, meneliti dan aktif mencari kebenaran bahan objek tersebut.

Dengan mendaftarkan tanah, pemilik telah mendapatkan kepastian hukum melalui penerbitan sertifikat tanah oleh pemerintah, yang meliputi: kepastian objek, juga administrasi pendaftaran serta penerbitan sertifikat. Nyatanya masih banyak ditemukan ada pemilik tanah yang tidak ingin mendaftarkan sebagaimana seharusnya, karena berbagai alasan termasuk proses yang terlalu lama, serta waktu dan biaya yang lumayan. Hak atas tanah adalah hak hukum yang memberikan kepastian kepada individu atau kelompok untuk memiliki, menggunakan, dan mengontrol tanah. Hak-hak ini diatur oleh hukum properti yang berbeda-beda di setiap negara dan dapat mencakup hak kepemilikan, hak guna, hak sewa, dan hak-hak lain yang diperoleh melalui pembelian, pewarisan, atau perjanjian hukum lainnya (Smith, 2019).

Teori Ekonomi Sumber Daya, teori ini memandang tanah sebagai sumber daya ekonomi yang penting, di mana regulasi hak atas tanah mempengaruhi penggunaan, alokasi, dan investasi dalam tanah tersebut (Deininger, 2003). Sistem pendaftaran tanah adalah sistem administratif yang mengatur proses pendaftaran dan pembaruan informasi kepemilikan tanah serta hak-hak terkait lainnya. Tujuan utama sistem ini adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah, mencegah sengketa, dan memfasilitasi transaksi tanah yang efisien (Stoner, 2015).

Teori Administrasi Publik memandang sistem pendaftaran tanah sebagai bagian dari administrasi publik yang bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas dalam pengelolaan tanah (Williamson, 2009). Teori Teknologi Informasi dan Komunikasi (TIK) pendekatan ini menyoroti pentingnya teknologi dalam memperbaiki sistem pendaftaran tanah, seperti penggunaan database digital dan platform online untuk akses yang lebih mudah dan cepat (Gordon, 2011).

Sistem pendaftaran tanah dengan publisitas negatif, dengan kecenderungan positif ternyata masih memiliki berbagai masalah, masih bisa dibuktikan banyak konflik, konflik dan masalah tanah. Begitupun hukum kepemilikan tanah juga masih disengketakan, bahkan hingga gugatan di pengadilan. Kepemilikan dan kepemilikan tanah masih dilingkupi perasaan hening karena sertifikat tanah yang dimiliki masih dapat digugat oleh pihak lain meskipun mengikuti proses diatur oleh pemerintah.

Untuk meminimalkan sengketa, konflik dan masalah pertanahan serta mendukung tujuan pendaftaran tanah yaitu demi memberikan hukum yang pasti kepada pemilik tanah. Pemerintah

melaksanakan program demi kemudahan bagi masyarakat dalam hal mengurus sertifikat tanah. diatur dalam Permen ATR/Kepala BPN Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disebut PTSL). Upaya pelaksanaan sebagaimana dinormalisasi pada Pasal 2 (2) bahwa program PTSL memberikan kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, terbuka dan akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. PTSL dianggap sebagai solusi efisien dan efektif dalam hal pendaftaran tanah.

Bagi penulis, ada sisi yang menarik untuk dianalisis dan diperdebatkan sebagai pengayaan ilmu pengetahuan di bidang pertanahan. program PTSL yang digagas oleh Presiden Jokowi dengan konsep dan pemikiran "Nawacita"-nya jauh ke depan (futuristik), penulis memperkirakan bahwa program PTSL akan menjadi cikal bakal pendaftaran sistem pendaftaran tanah yang Selama ini sistem publikasi negatif cenderung positif menjadi sistem publikasi yang positif sebagai kekuatan untuk menghindari perselisihan, konflik dan masalah pertanahan di Indonesia.

Merujuk pada latar belakang dan permasalahan hukum yang diangkat oleh penulis, Jadi ada beberapa hal yang perlu didiskusikan. Pertama, apa implikasi sistem pendaftaran negatif bertendensi positif terhadap sengketa tanah di Indonesia? Kedua, apakah pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang dapat menjadi dasar perubahan sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia.

2. METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan konseptual, dan peraturan. Bahan hukum yang digunakan merupakan bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan; bahan hukum sekunder seperti buku-buku hukum, artikel jurnal hukum, dan berbagai penelitian yang relevan dengan masalah hukum. Berbagai bahan hukum diinventarisasi untuk mendapatkan studi dan resep tentang aturan atau norma dalam hukum positif yang berkaitan dengan masalah hukum.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Implikasi Dari Sistem Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif Terhadap Sengketa Pertanahan

Salah satu tujuan dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria adalah meletakkan dasar demi memberikan jaminan kepastian hukum tentang hak atas tanah untuk seluruh rakyat Indonesia, sebagaimana dinormalisasi pada Pasal 19(1) UUPA. Untuk menjamin hukum, pemerintah melakukan proses pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana yang telah dibangun dalam Peraturan Pemerintah.

Senada dengan argumen yang dibangun oleh Thomas J. Miceli, C.F. Sirmans, & Joseph Kieyah dalam jurnal dia menulis " *The Purpose little registration is to increase the security of land ownership by enlisting the power of the state to enforce ownership rights*". Norma dalam Pasal 19 UUPA, pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di Indonesia yang menitikberatkan pada recht cadaster yang dapat diartikan yang akan memberikan dan menjamin kepastian hukum.

Pendaftaran tanah dilakukan dengan memperhatikan kepentingan dan negara serta masyarakat. Untuk pemeliharaan itu Kotanya dulu, lalu kadasternya meningkat meliputi seluruh wilayah negara. Sesuai tujuan pendaftaran tanah yang akan memberikan kepastian hukum, maka pendaftaran diperlukan untuk setiap pemegang hak atas tanah. Kadaster adalah alat untuk memberikan deskripsi dan identifikasi deskripsi dan serta sebagai perekaman berkelanjutan dari hak atas tanah.

Menindaklanjuti norma dalam Pasal 19 UUPA, pemerintah mengeluarkan: PP No. 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah dengan harapan mampu mencegah terjadinya sengketa, sengketa dan permasalahan di bidang pertanahan yang sering terjadi. Sistem publikasi dinormalisasi dalam Pasal 3 PP No 24/1997 mengenai Pendaftaran Tanah, ada dua sistem publikasi, yaitu:

1. Daftar Umum yang diselenggarakan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang memiliki kekuatan pembuktian disebut sistem publisitas yang mempunyai kekuatan hukum positif.
2. Daftar Umum yang diselenggarakan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang tidak memiliki kekuatan bukti disebut sistem publisitas yang mempunyai kekuatan hukum negatif. Sistem pendaftaran tanah harus mempunyai maksud dan tujuan negara dalam pendaftaran tanahnya tetapi juga tergantung pada prinsip-prinsip yang dianut di negara tersebut.

Terkait dengan berbagai jenis hak atas tanah, yang dikenal adalah: asas *nemo plus juris*, bertujuan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya atas tindakan orang lain, pilihan hak-hak mereka tanpa sepengetahuannya, sedangkan asas itikad baik didasarkan pada perolehan hak orang yang diduga sebagai pemegang hak yang sah. Jika memenuhi syarat, maka prinsip *nemo plus juris* identik dengan daftar umum yang mempunyai kekuatan hukum negatif atau disebut sistem negatif, sedangkan asas itikad baik identik dengan daftar umum atas kekuatan hukum positif yang sering disebut sistem positif.

Di sisi lain, sistem publikasi yang digunakan dalam hukum pertanahan nasional menggunakan atau mematuhi sistem publisitas negatif, tetapi bukan yang negatif murni negatif, tetapi publikasi memiliki kecenderungan untuk positif, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19(2) huruf c yang menormalkan pendaftaran termasuk "pemberian surat-surat sebagai tanda bukti hak, yang dapat berlaku sebagai alat bukti yang kuat".

Norma tersebut sejalan dengan norma yang terdapat dalam Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA yang juga menormalkan, "pendaftaran adalah alat bukti yang kuat." Penafsiran norma-norma ini dapat Kata kunci "alat pembuktian yang kuat" pasti tidak akan ada dalam peraturan pendaftaran tanah menggunakan sistem publisitas negatif murni. Bahkan, publisitas negatif dari sistem pendaftaran tanah memiliki kecenderungan Hal-hal positif yang telah dilakukan BPN, masih menimbulkan masalah di sektor keuangan tanah, khususnya masalah yuridis yang berkaitan dengan data yuridis atas tanah milik orang atau data yuridis yang dimiliki terbukti kurang kuat bahkan tidak kuat.

Konflik pendaftaran tanah karena bisa mengurangi kepercayaan akan bukti kepemilikan berupa: sertifikat hak atas tanah, tidak ada jaminan kepastian tentang keabsahan data dalam sertifikat. Pemerintah bersifat pasif atas kebenaran data yang tercantum dalam sertifikat, tanpa menjamin keakuratan data pada proses penerbitan sertifikat. Implikasi signifikan dengan sistem publikasi negatif dengan kecenderungan positif dapat menyebabkan masalah tanah yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum untuk pemegang hak tanah yang sangat diharapkan tidak dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Kondisi tersebut menyebabkan munculnya seperti berbagai konflik dan sengketa tanah antara berbagai pihak atas beberapa daerah di Indonesia. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia terkandung dalam peraturan perundang-undangan. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia adalah publikasi negatif dengan kecenderungan positif yang dapat berdampak buruk bagi pembangunan nasional, diantaranya:

1. Registering Property Indonesia yang rendah karena biaya tinggi pengelolaan dan juga kualitas administrasi pertanahan yang masih rendah.
2. Potensi konflik antar komunitas dan antar komunitas dan pemerintah bisa mengganggu keamanan nasional, termasuk mengancam keutuhan NKRI.
3. terhambatnya pertumbuhan ekonomi nasional seperti turunnya kesejahteraan sosial. Lebih lanjut Irwan Soerodjo menyatakan bahwa sertifikat adalah bukti yang kuat, selagi tidak bisa dibuktikan, sebaliknya data fisik dan data yuridis yang terkandung di dalamnya harus dapat diterima sebagai data yang benar.

3.2. Pelaksanaan Oleh Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Pada umumnya, hak atas tanah yang diberikan atau dimiliki oleh seseorang, agar dapat dinikmati, dan digunakan sesuai peruntukannya. Program PTSL merupakan wujud bagi negara di bidang pertanahan, untuk memberikan jaminan hukum atas tanah dengan bukti yang dinormalisasi dalam Pasal 19 UUPA. Karenaitu Pendaftaran tanah merupakan kewajiban pemerintah. Salah satu cara

Kementerian Agraria dan Tata Ruang adalah Program PTSL yang legal pelaksanaannya berdasarkan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang PTSL.

Pendaftaran tanah dilakukan baik pertama kali di atas tanah yang belum pernah dilupakan maupun yang belum pernah bersertifikat. Sebaik ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 mengenai Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). PTSL yang pertama kali dilakukan secara serentak, termasuk semua objek, baik yang belum terdaftar di Desa/Kelurahan atau nama lain yang dipersamakan. PTSL ialah program pemerintah pusat di daerah, akan gratis jika dananya ada di APBN, tapi kalau daerah tidak mampu, ya diharuskan mengeluarkan Peraturan Bupati bahwa dana PTSL dibebankan kepada publik.

Pendaftaran tanah dengan cara ini akan memberikan hasil lebih baik dalam waktu yang singkat (prinsip efektifitas dan efisiensi), karena pendataan dilakukan sekaligus mengenai semua bidang tanah yang ada pada daerah yang telah didirikan dan publik dapat mengetahui bahwa itu sedang diadakan pendaftaran tanah, kelebihan dari segala keberatan yang ada dapat segera diidentifikasi.

Pendaftaran tanah yang sistematis juga memberikan hasil peta pendaftaran tanah yang memuat gambar pada bidang tanah yang terdaftar dengan konsolidasi dan disambungkan pada titik pengikatan tertentu, maka kedepannya bisa dengan mudah untuk merekonstruksi batas. Jadi bisa untuk menghindari sengketa batas-batas tanah yang sampai masih banyak terjadi sekarang. Pasal 3(4) Permen ATR/BPN No. 12/2017 adapun tahap pelaksanaan adalah sebagai berikut:

1. Perencanaan dan persiapan;
2. Menetapkan lokasi;
3. Pengangkatan dan Penetapan Panitia Ajudikasi;
4. Konseling;
5. Mengumpulkan Data Fisik dan Data Yuridis atas bidang tanah;
6. Pemeriksaan atas tanah;
7. Mengumumkan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah dan bukti hak;
8. Menerbitkan keputusan tentang pemberian atau pengakuan Hak atas Tanah;
9. Membukukan dan Menerbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah; dan
10. Penyerahan Sertifikat Hak Atas Tanah.

BPN telah mendaftarkan 51 juta bidang tanah dari 126 juta bidang tanah di Indonesia, sisanya 75 juta bidang tanah menjadi sasaran, sesuai dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN).

Dalam sistem pendaftaran tanah dikenal dengan sistem publikasi, yaitu sistem publikasi sistem publikasi positif dan negatif. Sistem publikasi yang selalu positif menggunakan sistem pendaftaran hak. PTSL adalah bentuk penyimpanan yang pasti ditinjau secara yuridis sertifikat hak sebagai bukti hak milik atas tanah. Berdasarkan hermansens dalam sistem positif ada 2 sistem yaitu sistem Torrens dan sistem Sistem Grundbuch.

Menerapkan sistem publikasi negatif, tidak hanya lampiran pendataan saja, tetapi melaksanakan hukumnya dilakukan untuk mengubah hak kepada pihak lain sebagai pembeli. Di sistem ini bertindak sebagai *nemo plus juris*, berarti seseorang tidak dapat menyerahkan hak lebih dari yang dimilikinya. Menurut Tjahjo Arianto, sistem publisitasnya negatif dalam pendaftaran tanah tidak selalu menggunakan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*). Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia dipelajari dari PP No.10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan PP No.24 Tahun 1997 menggunakan sistem publikasi negatif dengan registrasi hak kepemilikan atau pendaftaran. Keberhasilan implementasi kebijakan dari berbagai faktor, serta pelaksanaan PTSL ada empat indikator yang menentukan berhasilnya implementasi suatu kebijakan, yaitu :

1. Komunikasi
2. Sumber daya
3. Disposisi
4. Karyawan

Jika keempat indikator tersebut dapat dipenuhi, maka implementasinya Kebijakan PTSL dapat memberikan kepastian hukum sebagai bentuk jaminan hak atas tanah dan terwujudnya tujuan negara dalam memberikan perlindungan bagi masyarakatnya di bidang pertanahan. Di sisi lain, keberhasilan implementasi PTSL sebagai basis telah tercatat baik dari segi fisik yuridis tanah yang berimplikasi pada kepastian dan kepemilikan tanah oleh subyek hukum sebagai konsep publisitas positif dari sistem pendaftaran tanah.

3.3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Di Kantor Pertanahan Kota Medan

Kasubag TU Kantor Pertanahan Kota Medan Yayuk Supriaty, SH, MH, mengatakan bahwa untuk tahun 2021 Kantor Pertanahan Kota Medan mendapatkan target PTSL untuk kegiatan pengukurannya 20.000 dan SHAT 2.018 tercapai 100 persen. Untuk kegiatan PTSL tahun 2022, Kantor Pertanahan Kota Medan mendapat target untuk pengukuran 8.000 bidang dan untuk SHAT alias Sertifikat Hak Atas Tanah sebanyak 16.000 bidang. Diketahui, ada pun persyaratan yang harus dipenuhi, mengisi formulir blanko, foto copy KK, KTP, asli SPPT PBB, asli surat penguasaan fisik, asli surat tanah, melunasi BPHTB dan memasang patok tanda batas tanah secara permanen. Untuk PTSL, semua lapisan masyarakat bisa menjadi subjek penerima hak, baik itu instansi pemerintah, tanah wakaf dan masyarakat boleh menjadi subjek PTSL tidak ada batasan. program PTSL saat ini berada di 3 Kecamatan dan 12 Kelurahan di Kota Medan, meliputi Kecamatan Medan Sunggal yakni, Kelurahan Tanjung Rejo, Sunggal, Sei Kambing B, dan Lalang. Selanjutnya, Kecamatan Medan Denai yakni Kelurahan Tegal Sari Mandala II, Tegal Sari Mandala III, Binjai, dan Medan Tenggara. Serta, Kecamatan Medan Tembung yakni, Kelurahan Tembung, Sidorejo, Sidorejo Hilir, dan Bandar Selamat.

4. KESIMPULAN

Kasubag TU Kantor Pertanahan Kota Medan Yayuk Supriaty, SH, MH, mengatakan bahwa untuk tahun 2021 Kantor Pertanahan Kota Medan mendapatkan target PTSL untuk kegiatan pengukurannya 20.000 dan SHAT 2.018 tercapai 100 persen. Untuk kegiatan PTSL tahun 2022, Kantor Pertanahan Kota Medan mendapat target untuk pengukuran 8.000 bidang dan untuk SHAT alias Sertifikat Hak Atas Tanah sebanyak 16.000 bidang. Diketahui, ada pun persyaratan yang harus dipenuhi, mengisi formulir blanko, foto copy KK, KTP, asli SPPT PBB, asli surat penguasaan fisik, asli surat tanah, melunasi BPHTB dan memasang patok tanda batas tanah secara permanen. Untuk PTSL, semua lapisan masyarakat bisa menjadi subjek penerima hak, baik itu instansi pemerintah, tanah wakaf dan masyarakat boleh menjadi subjek PTSL tidak ada batasan. program PTSL saat ini berada di 3 Kecamatan dan 12 Kelurahan di Kota Medan, meliputi Kecamatan Medan Sunggal yakni, Kelurahan Tanjung Rejo, Sunggal, Sei Kambing B, dan Lalang. Selanjutnya, Kecamatan Medan Denai yakni Kelurahan Tegal Sari Mandala II, Tegal Sari Mandala III, Binjai, dan Medan Tenggara. Serta, Kecamatan Medan Tembung yakni, Kelurahan Tembung, Sidorejo, Sidorejo Hilir, dan Bandar Selamat.

REFERENSI

- Dewi, R. K. (2016). Studi Analisis Kebijakan. CV Pustaka Setia.
- Deininger, K. (2003). Land Policies for Growth and Poverty Reduction. World Bank.
- Earlene, F., & Tandrajaya, J. E. (2019). Sengketa Penguasaan Tanah Antar Warga Kapuk Poglar RT 07/RW 04 Jakarta Barat Dengan Polda Metro Jaya Ditinjau Dari Perspektif HAM. *Cepalo*, 3(2).
- Effendi, B. (1993). Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya. Alumni.
- Gordon, D. (2011). Information Technology and the Law of Property. Oxford University Press.

- Harsono, B. (2004). *Hukum Agraria Indonesia (Asosiasi Peraturan Perundang-undangan Hukum Pertanahan)*. Djambatan.
- Hutagalung, A. S. (2000). Penerapan Lembaga *Rechtsverweking* Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif dalam Pendaftaran Tanah. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, (4).
- Ismail, I. (2011). Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 8(53), 24-30.
- Murad, R. (1991). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Alumni.
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum*. Kencana.
- Monica, D. (2019). Analisis Yuridis Eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Pendaftaran Tanah di Kecamatan Tanjungpinang Timur (Studi Penelitian di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Afika Hersany). *Selat 7 Jurnal*, 1.
- Martati, A. Implementasi Asas Akuntabilitas dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Pemerintahan Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah.
- Parlindungan, A. P. (2013). *Pendaftaran Tanah di Indonesia (4th ed.)*. Mandar Maju.
- Pandamdari, E. Sertifikasi Sistem Publikasi Negatif-Lebih Banyak Tanah Adil. Retrieved from <http://staging-point.com/read/2018/04/05/122449>
- Sugama, M. F. Y. (2012). Evaluasi Pelaksanaan Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Dalam Hal Jaminan Kepastian Hukum (Master's thesis, Program Studi Magister Kenotariatan UI).
- Sutedi, A. (2007). *Pengalihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Soesangoben, H. (2012). *Filsafat Ajaran Teori Hukum Tanah dan Agraria*. STPN Pers.
- Soerodjo, I. (2002). *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*. Arloka.
- Suhariningsih. (2009). *Tanah Terlantar (Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penerbitan)*. Pusaka Prestasi.
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Prenada Grup Media.
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria Komprehensif*. Prenada Media Grup.
- Sugama, M. F. Y. (2012). Evaluasi Pelaksanaan Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Dalam Hal Jaminan Kepastian Hukum (Master's thesis, Program Studi Magister Kenotariatan UI). *Sistematis Lengkap. Jurnal Reportorium*, 5(1), 24-30.
- Stoner, P. (2015). *Land Registration Handbook*. Routledge.
- Smith, J. (2019). *The Law of Property*. Oxford University Press.
- Miceli, T. J., Sirmans, C. F., & Kieyah, J. (2001). The Demand for Land Title Registration: Theory With Evidence From Kenya. *American Law and Economic Review*, 3(2), Hak Milik Atas Tanah.
- Williamson, I. P. (2009). *Land Registration Global Perspectives*. Springer.
- Zaidar. (2014). *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia (5th ed.)*. Pustaka Pers Bangsa.