

## Analisis Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan

### *Analysis of First Land Registration Services at the Humbang Hasundutan Regency Land Office*

Andry Sanjaya, Yusniar Lubis\* & Dumasari Harahap

Program Studi Magister Ilmu Administrasi Publik, Program Pascasarjana  
Universitas Medan Area, Indonesia

Diterima: 13 Juni 2022; Direview: 20 Juni 2022; Disetujui: 16 Juli 2022

\*Corresponding Email: [yusniarlubis@staff.uma.ac.id](mailto:yusniarlubis@staff.uma.ac.id)

#### Abstrak

Dalam rangka meningkatkan kinerja pelayanan instansi pemerintah maka pemangku kepentingan harus memperhatikan kepuasan masyarakat yang dilayaninya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kepuasan masyarakat dan selanjutnya dianalisis tingkat kesenjangan antara kinerja pelayanan dengan kepuasan masyarakat terhadap pelayanan Kantor Pertanahan. Jenis penelitian ini, adalah penelitian deskriptif kualitatif, yang bertujuan untuk mengungkapkan masalah atau keadaan sebagaimana adanya atau berdasarkan fakta-fakta yang ada. Hasil diperoleh bahwa secara keseluruhan kualitas pelayanan pendaftaran tanah yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan belum memenuhi kepuasan masyarakat. Kantor Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan belum sepenuhnya berhasil memberikan pelayanan yang baik dalam pendaftaran tanah pertama kali. Kendala dalam pendaftaran pertanahan untuk pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan, yaitu pegawai kurang cepat menangani keluhan masyarakat, adanya oknum petugas yang berupaya mengambil kesempatan dari proses pelayanan, kurangnya koordinasi antar petugas, serta proses pelayanan yang lambat. Untuk itu diharapkan agar meningkatkan lagi kinerja pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan serta dapat mengambil kebijakan untuk mendisiplinkan pegawainya agar tepat waktu dalam pelayanan pendaftaran tanah.

**Kata kunci:** Pendaftaran Pertanahan; Pelayanan Kepada Masyarakat; Kinerja Pelayanan; Kualitas Pelayanan.

#### Abstract

*In order to improve the service performance of government agencies, stakeholders must pay attention to the satisfaction of the people they serve. This study aims to determine the level of community satisfaction and then to analyze the level of gap between service performance and community satisfaction with the services of the Land Office. This type of research is descriptive qualitative research, which aims to reveal the problem or situation as it is or based on the existing facts. The results show that the overall quality of land registration services provided by the Land Office of Humbang Hasundutan Regency has not met community satisfaction. The Land Office of Humbang Hasundutan Regency has not yet fully succeeded in providing good service in land registration for the first time. Obstacles in registering land for the first time at the Land Office of Humbang Hasundutan Regency, namely employees are not quick to handle public complaints, there are unscrupulous officers who try to take advantage of the service process, lack of coordination between officers, and slow service processes. For this reason, it is expected to improve the performance of the employees of the Humbang Hasundutan Regency Land Office and can take policies to discipline their employees so that they are timely in land registration services.*

**Keywords:** Land Registration; Service to the Community; Service Performance; Service quality.

**How to Cite:** Sanjaya, A. Lubis, Y. & Harahap, D. (2022) Analisis Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan, *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*. 5 (1): 708-718



## PENDAHULUAN

Tanah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan manusia karena tanah digunakan dalam berbagai keperluan sehari-hari. Tanah digunakan sebagai sumber kehidupan manusia baik sebagai lahan pertanian maupun sebagai sumber air bersih. Tanah digunakan sebagai tempat tinggal manusia dengan mendirikan rumah tinggal atau bangunan lainnya di atas tanah. Tanah juga digunakan sebagai tempat untuk mendirikan fasilitas umum yang dapat digunakan secara bersama oleh masyarakat. Pada masyarakat kota, tanah digunakan sebagai tempat operasional berbagai jenis perusahaan industri dan juga digunakan masyarakat sebagai tempat berusaha. Sedemikian pentingnya peran tanah bagi kehidupan manusia sehingga setiap orang akan berusaha mendapatkan hak atas tanah. Lebih jauh lagi bahwa salah satu syarat berdirinya suatu negara adalah adanya suatu wilayah yang terdiri dari lautan dan daratan yang menjadi wilayah kekuasaan negara, sehingga dalam konstitusi UUD 1945 pasal 33 ayat (3) dinyatakan bahwa: "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Artinya bahwa seluruh bumi Indonesia beserta kekayaan alam didalamnya adalah milik negara, dan sepenuhnya harus dimanfaatkan untuk kepentingan rakyat.

Selanjutnya, setiap warga negara dapat memiliki hak atas tanah. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria pada Pasal 9 ayat (2) menyatakan bahwa: "Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya." Dengan demikian bahwa setiap penduduk yang sah sebagai warga negara mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh manfaat dengan menggunakan tanah sesuai keperluan hidupnya, sesuai dengan jenis hak yang dimiliki. Setiap warga negara dapat menguasai dan memiliki hak atas tanah untuk digunakan dalam kehidupan sehari-hari sesuai dengan batas-batas penggunaan yang ditetapkan oleh undang-undang, seperti mendirikan tempat tinggal, lahan pertanian, disewakan atau keperluan lainnya baik secara komersial maupun non komersial. Dengan adanya hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah tersebut. Hak-hak tanah yang dimaksud dapat meliputi: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan. Tetapi hak atas tanah tersebut harus dapat dibuktikan oleh pemegang hak dengan menunjukkan tanda bukti hak yang diterbitkan oleh pejabat pertanahan, yang disebut dengan sertifikat tanah (Chayadi, 2020; Ambat et al., 2020; Masyhuri et al., 2021).

Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pasal 32 ayat (1) bahwa sertifikat tanah adalah: "surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan." Kepemilikan sertifikat tanah tersebut sangat penting untuk lebih menjamin kepastian hukum kepada pemilik hak atas tanah sebagaimana dinyatakan di dalam sertifikasi Raja Guk-Guk, et al., 2021; Lumban Tobing, et al., 2021).t. Jika diuraikan secara lebih rinci maka berbagai manfaat kepemilikan sertifikat atas tanah bagi masyarakat adalah: Mencegah konflik agraria, memberikan posisi hukum yang kuat, mencegah mafia tanah, dapat meningkatkan nilai tanah, dapat diagunkan ke bank sebagai pinjaman modal usaha, dan juga dapat digunakan pemerintah sebagai dasar untuk bertindak (Syarief, 2014). Oleh karena itu pemerintah telah berupaya mendorong masyarakat untuk melakukan pendaftaran atas tanah yang menjadi haknya, agar dapat memperoleh sertifikat untuk menjamin perlindungan hukum terhadap haknya atas tanah yang dimiliki.

Pendaftaran tanah untuk pertamakalinya adalah kegiatan yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Alasan pentingnya mendaftarkan tanah tanah pertama kali bagi masyarakat adalah untuk memperoleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan hukum terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang



akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat (Mertokusumo, 2012).

Pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari dua tahapan, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kemudian dilanjutkan dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 jenis pendaftaran yaitu pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dengan prakarsa pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat dengan BPN) untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum bersertifikat berdasarkan pada suatu rencana kerja. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas prakarsa pemilik bidang tanah yang belum terdaftar di BPN. Pendaftaran tanah pertama kali akan menghasilkan sertifikat hak atas tanah yang berlaku secara nasional.

Akan tetapi, masih sangat sedikit masyarakat yang melakukan pendaftaran pertama kali hak atas tanahnya sehingga kepemilikan sertifikat oleh masyarakat masih sangat sedikit (Saleh, & Kamello, 2014; Perdana, 2014). Berdasarkan data yang diperoleh secara nasional bahwa saat ini baru sekitar 49 % bidang tanah yang telah didaftarkan dan bersertifikat. Berbagai alasan masyarakat tidak mendaftarkan tanahnya adalah biaya pendaftaran tanah yang terlalu mahal, tidak memiliki waktu untuk melakukan pendaftaran, merasa tidak terganggu tanpa adanya sertifikat, dan tidak mengetahui tujuan pendaftaran tanahnya. Tetapi sebenarnya bahwa alasan yang paling utama adalah pelayanan pendaftaran tanah yang berbelit-belit dan biaya yang relatif mahal (<http://nasional.kontan.co.id/v2/read/1263438725/28194/Baru-49-Tanah-di-Indonesia-yang-Bersertifikat>, diakses pada tanggal 23 November 2020).

Berbagai praktik buruk dalam penyelenggaraan pelayanan publik seperti: ketidakpastian pelayanan, pungutan liar, dan pengabaian hak dan martabat warga pengguna pelayanan, masih amat mudah dijumpai di hampir setiap satuan pelayanan publik (Tjokroamidjojo, 2011). Kondisi seperti ini tentu menyedihkan karena perubahan dalam kehidupan politik selama ini sama sekali tidak berimbas pada perbaikan kualitas pelayanan publik. Sedangkan harapan masyarakat dengan adanya otonomi daerah akan menghasilkan perbaikan kualitas pelayanan publik ternyata masih jauh dari realitas (Pulungan, & Muazzul, 2017; Rafiqi, 2019; Wirawan, 2019). Dalam hal ini, petugas yang menangani pendaftaran tanah kurang peka dengan kesulitan yang dihadapi oleh masyarakat. Masyarakat yang sibuk dengan pekerjaannya sehari-hari tentu tidak memungkinkan untuk terlibat secara langsung dalam proses pengurusan yang biasanya berlangsung sangat lama, sehingga masyarakat hanya mengurus sertifikat jika ada keperluan yang sangat penting atas penggunaan sertifikat tanah, sedangkan sebagian besar lainnya tidak melakukan pengurusan, walaupun sebenarnya pendaftaran tanah merupakan kewajiban bagi setiap warga negara sebagai bagian dari tertib administrasi (Lora, & Mathon, 2021; Simbolon, 2017).

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan adanya setiap jengkal tanah di mata hukum keagrariaan harus jelas status hak dan pemegang haknya. Misalnya, tanah Hak Milik jelas bukan tanah Negara dan berbeda kriterianya dengan tanah-tanah Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai. Begitupun siapa-siapa saja yang boleh menguasai atau memilikinya serta peruntukan penggunaannya mempunyai kriteriakriteria yang berbeda. Tanah hak milik ataupun tanah hak-hak lainnya wajib didaftarkan di kantor-kantor pertanahan (BPN). Bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar adalah sertifikat tanah yang sekaligus sebagai bukti penguasaan atau pemilikan pemegangnya atas tanah tersebut (Nainggolan, 2016; Widjaja et al., 2020; Hidayani, & Pohan, 2020).

Kantor Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan merupakan badan pertanahan yang menangani pendaftaran tanah pertama kali serta berwenang menerbitkan sertifikat atas tanah di wilayah Kabupaten Humbang Hasundutan. Permasalahan pelayanan pendaftaran tanah pertama kali di daerah tersebut adalah masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, hal ini dilatarbelakangi masyarakat kurang mendapat informasi yang akurat tentang

pendaftaran tanah melalui petugas pelayanan publik. Banyaknya pengaduan dan keluhan dari masyarakat sebagai pengguna layanan disampaikan baik secara lisan, kelembagaan, maupun melalui media cetak dan media elektronik. Pengaduan tersebut mengenai ketidakpuasan atau kekecewaan masyarakat atas kualitas pelayanan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan dalam pendaftaran tanah pertama kali melalui pengakuan hak. Hal ini mengisyaratkan bahwa kualitas pelayanan pada kantor pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan perlu diadakan pembenahan secara menyeluruh.

Keterlambatan dalam penyelesaian sertifikat sebagai akibat buruknya kualitas pelayanan akan berdampak pada menurunnya produk sertifikat yang diselesaikan dan berpengaruh terhadap capaian kinerja dari Kantor Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan. Berdasarkan laporan hasil rekapitulasi realisasi permohonan dan penyelesaian sertifikat pendaftaran tanah pertama kali melalui proses pengakuan hak pada tahun 2021 sampai tahun 2024, target penyelesaian sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan tidak dapat terealisasi sesuai permohonan, realisasi penyelesaian berkas permohonan sertifikat tidak sesuai target yang diinginkan.

Dengan demikian karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, akan mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya dan juga dipengaruhi oleh anggapan bahwa untuk mendaftarkan tanah membutuhkan biaya yang besar yang informasinya diperoleh dari masyarakat yang sudah pernah melakukan pengurusan sertifikat.

Penelitian Widyawati (2018) dengan judul Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Tangerang, diperoleh hasil bahwa Bukti Langsung (Tangibles) Kantor Pertanahan Kota Tangerang memberikan pelayanan yang langsung dapat dirasakan atau tampak berupa penyediaan peralatan kerja, perlengkapan kerja maupun fasilitas pelayanan yang diharapkan dapat mendukung petugas pelayanan penerbitan sertifikat tanah. Keandalan (Reliability) Kantor Pertanahan Kota Tangerang dalam melayani kebutuhan pemohon (masyarakat) dapat ditunjukkan dengan memberikan pelayanan yang cepat dan tepat waktu. Daya Tanggap (Responsiveness) Kantor Pertanahan Kota Tangerang dalam menanggapi dan memahami kebutuhan pemohon sudah baik. Sikap tersebut ditunjukkan dengan memberikan pelayanan sesuai dengan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP). Pegawai di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar berusaha selalu cepat dan tanggap dalam menanggapi kebutuhan pemohon (masyarakat). Jaminan (Assurance) Petugas pelayanan Kantor Pertanahan dengan memiliki SDM (Sumber Daya Manusia) dan sertifikat tanah yang dapat dipertanggungjawabkan keabsahannya. Empati (Emphaty) dari petugas di Kantor Pertanahan Kota Tangerang dapat dilihat ketika pemohon (masyarakat) datang untuk mengajukan permohonan sertifikat tanah, pemohon dapat dengan mudah menemui petugas, mudah diajak berkomunikasi dan bertukar pendapat karena selalu berada di Kantor Pertanahan Kota Tangerang dan pemohon mudah untuk mendapatkan informasi yang jelas tentang pelayanan, baik dari segi prosedur, biaya, jangka waktu ataupun persyaratan. Dengan pelayanan INTAN (Informasi Interaktif Pertanahan), maka pemohon (masyarakat) dapat mengetahui informasi yang dibutuhkan hanya melalui SMS.

Penelitian Saena (2018) dengan judul Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017, diperoleh hasil bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai upaya terobosan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini diharapkan dapat mempercepat proses pemberian jaminan dan perlindungan Hak atas Tanah di seluruh Indonesia serta salah satu tujuan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria segera terwujud. Di Kabupaten Sleman, sisa bidang tanah yang belum terdaftar kurang lebih 30% dan diharapkan dapat diselesaikan secepatnya dengan program Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Secara umum pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sleman dalam pelaksanaannya sudah dapat berjalan dengan baik. Hal ini dapat dibuktikan dengan tercapainya



target yang ditetapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang yaitu 26.000 bidang tanah, meskipun di lapangan masih dijumpai beberapa hambatan atau kendala. Kendala yang dominan adalah terbatasnya tenaga pelaksana dan terbatasnya waktu yang ditentukan.

Dari beberapa fenomena di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah Penelitian ini bertujuan untuk mengungkapkan ataupun mencari jawaban secara ilmiah dari pelayanan dan kendalanya pada pendaftaran tanah pertama kali pada Kantor Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan, Sumatera Utara. Pengambilan data dilakukan dengan menggunakan desain cross sectional. Penelitian ini melibatkan 3 informan yakni Informan Kunci yaitu Masyarakat, Informan Utama yakni Kepala Bidang dan Informan Tambahan Yakni Kepala Seksi. Setiap masyarakat yang akan melakukan pendaftaran pembuatan sertifikat tanah untuk pertama kalinya di loket Kantor Pertanahan Kota Kabupate Humbang Hasundutan. Teknik pengambilan data dilakukan dengan cara wawancara kepada setiap para informan.

Berdasarkan gambaran permasalahan yang diuraikan pada bagian sebelumnya, maka peneliti merumuskan penelitian ini sebagai jenis penelitian kualitatif sebagai upaya untuk menjawab permasalahan yang diajukan. Pendekatan kualitatif menekankan unsur manusia sebagai instrumen penelitian, dengan menekankan unsur manusia sebagai instrumen penelitian maka akan mempermudah penyesuaian dengan kenyataan yang terjadi dilapangan. Kirk dan Miller dalam Moleong (2014) mendefinisikan penelitian kualitatif adalah tradisi tertentu dalam ilmu pengetahuan sosial secara fundamental bergantung pengamatan pada manusia di kawasannya sendiri serta berhubungan dengan orang tersebut dalam bahasanya dan peristilahannya. Penelitian kualitatif lebih memberikan penekanan pada upaya untuk menjawab makna yang ada di balik realitas dan terungkap lewat data yang terkumpul.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali pada Kantor Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan

Pembahasan mengenai pelayanan pendaftaran tanah pertama kali dalam penelitian ini didasarkan pada asas-asas penyelenggaraan pelayanan publik juga diatur dalam Pasal 4 Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik yang dikutip oleh Kusdarini yakni yang terdiri dari 12 asas, yaitu: Asas kepentingan umum, asas kepastian hukum, asas kesamaan hak, asas keseimbangan hak dan kewajiban, asas keprofesionalan, asas partisipasif, asas persamaan perlakuan/tidak deskriminatif, asas keterbukaan, asas akuntabilitas, asas fasilitas dan perlakuan khusus bagi kelompok rentan, asas ketepatan waktu, serta asas kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan.

**Asas Kepentingan Umum.** Pelayanan terhadap masyarakat harus berdasarkan asas kepentingan umum, dimana kepentingan umum menjadi prioritas pelayanan, agar masyarakat dapat memperoleh haknya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dari hasil wawancara kepada informan kunci, utama serta tambahan, dapat dijelaskan bahwa tujuan dari pelayanan pendaftaran tanah adalah untuk memenuhi asas kepentingan umum, yaitu agar setiap warga yang berkepentingan dapat memperoleh hak nya dengan baik, dimana hak tersebut diakui oleh negara, dan dapat digunakan oleh warga yang berhak sesuai dengan peruntukannya. Pelayanan pendaftaran tanah diberikan dengan mengesampingkan kepentingan pribadi, sehingga pegawai benar-benar dapat memberikan pelayanan yang prima dan memuaskan bagi pemenuhan kepentingan umum.

**Asas Kepastian Hukum.** Asas kepastian hukum diterapkan dimana pelayanan diberikan sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan hasil pelayanan atau produk pelayanan juga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Kepastian hukum diperoleh dengan memberikan pelayanan administrasi sesuai SOP agar terhindari dari kesalahan administrasi serta membuat



putusan dalam menyelesaikan sengketa tanah secara adil. Dari hasil wawancara di lapangan, dapat dijelaskan bahwa pegawai telah mempunyai pemahaman yang baik dan terampil dalam penanganan administrasi sehingga kecil kemungkinan terjadinya kesalahan administrasi. Hal ini tentu menjadi jaminan tidak terjadinya kekeliruan administrasi yang berpotensi merugikan masyarakat. Putusan instansi selalu membuat putusan yang adil terhadap setiap sengketa tanah yang terjadi di masyarakat Kabupaten Humbang Hasundutan. Putusan selalu didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh dari pihak yang bersengketa, yang kemudian disusul dengan penelusuran sejarah tanah sesuai dengan bukti-bukti dokumen yang ada. Petugas selalu berupaya untuk bertindak berdasarkan kebenaran serta menghindari sikap memihak sehingga putusan yang dibuat menjadi lebih adil. Hal ini menyebabkan putusan yang ditetapkan secara adil dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

**Asas Kesamaan Hak.** Asas kesamaan hak diterapkan dengan memberikan hak kepada masyarakat atas pelayanan negara sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan. Dari hasil wawancara dengan informan, dapat dijelaskan bahwa setiap warga memiliki hak yang sama untuk memperoleh pengakuan dari negara atas tanah yang menjadi haknya, sepanjang warga tersebut dapat memenuhi syarat yang diperlukan, serta memiliki itikad baik dalam penguasaan tanah. Instansi akan segera memberikan pelayanan yang sama bagi setiap warga negara jika warga dapat menunjukkan yuridis yang sah. Dengan demikian asas kesamaan hak telah diterapkan dengan baik pada Badan Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan.

**Asas Keseimbangan Hak dan Kewajiban.** Asas keseimbangan hak dan kewajiban diterapkan dimana pemberi dan penerima pelayanan publik harus memenuhi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hasil wawancara, menyimpulkan bahwa proses pelayanan pendaftaran tanah pertama kali pada instansi telah dilakukan dengan mempertimbangkan keseimbangan antara hak dan kewajiban. Petugas akan memberikan pelayanan yang baik sebagai hak warga jika warga memenuhi semua kewajiban yang ditetapkan berupa persyaratan yang harus dipenuhi. Persyaratan yang dimaksud juga mengandung keseimbangan karena persyaratan yang ditetapkan sebagai kewajiban warga hanya mencakup syarat yang benar-benar berhubungan dengan proses pendaftaran tanah. Dengan demikian asas keseimbangan hak dan kewajiban telah diterapkan dengan baik pada Badan Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan.

**Asas Keprofesionalan.** Asas keprofesionalan diterapkan dengan cara meningkatkan kemampuan atau kompetensi sumberdaya manusia atau petugas dalam penanganan setiap pelayanan. Dalam pelayanan pendaftaran tanah pertama kali, kompetensi profesionalisme yang dibutuhkan adalah meliputi: kemampuan petugas dalam meneliti keaslian dokumen dan kemampuan petugas dalam pengukuran fisik tanah. Dari hasil wawancara, dapat dijelaskan bahwa pegawai kantor pertanahan telah mempunyai kemampuan profesional yang baik untuk meneliti keaslian dokumen kepemilikan tanah yang diajukan oleh masyarakat. Ketelitian petugas tersebut sangat penting mengingat dokumen kepemilikan merupakan bukti data yuridis yang digunakan sebagai dasar pengukuran tanah oleh petugas pengukuran. Penilaian terhadap keaslian data yuridis tanah dilakukan Tim Juridis Panitia Ajudikasi. Pengukuran fisik tanah merupakan tahapan penting untuk memperoleh data fisik tanah. Dalam hal ini ketepatan pengukuran fisik tanah tergantung pada kemampuan pegawai atau petugas ukur di lapangan.

Dari hasil wawancara, dapat disimpulkan bahwa petugas kantor pertanahan sudah memiliki kemampuan profesional yang baik dalam pengukuran data fisik tanah dan juga didukung dengan peralatan pengukuran yang memadai. Petugas juga sudah menjalani pelatihan sehingga kemampuannya melakukan pengukuran sesuai dengan kebutuhan sertifikasi menjadi semakin baik, dimana kebutuhan data tanah adalah meliputi: letak, batas dan luas bidang tanah. Dengan demikian asas profesionalisme telah diterapkan dengan baik pada Badan Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan.

**Asas Partisipasif.** Asas partisipasi sangat penting diterapkan dalam pelayanan pendaftaran tanah pertama kali mengingat masyarakat yang membutuhkan pelayanan juga penting untuk dilibatkan dalam proses pengurusan, karena masyarakat tentu lebih mengetahui tentang tanahnya. Asas partisipasi dalam pelayanan pendaftaran tanah telah diterapkan dengan baik, yaitu dengan melibatkan partisipasi masyarakat atau warga yang berkepentingan dalam proses pendaftaran tanahnya, yaitu dengan melengkapi semua persyaratan yang dibutuhkan serta melakukan pembayuaran biaya yang ditetapkan secara resmi. Disamping itu warga yang berkepentingan juga aktif mengikuti perkembangan bagaimana proses pengurusan pendaftaran tanahnya. Dengan demikian asas partisipasi telah diterapkan dengan baik dalam pelayanan pendaftaran tanah pertama kali pada Badan Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan.

**Asas persamaan perlakuan/tidak diskriminatif.** Asas non diskriminasi dalam pelayanan diterapkan dimana petugas harus dapat memandang dari sudut kebangsaan, dalam arti tidak memberikan pelayanan berdasarkan pandangan subjektif seperti suku, agama atau faktor kedekatan dengan masyarakat tertentu. Dari hasil wawancara di atas dapat dijelaskan bahwa petugas kantor pertanahan yang menangani pendaftaran tanah pertama kali telah melakukan pelayanan tanpa ada diskriminasi. Pelayanan dilakukan berdasarkan prosedur yang telah ditetapkan dan tidak dibedakan berdasarkan unsur-unsur tertentu seperti unsur kedekatan atau unsur famili. Semua masyarakat di Kabupaten Humbang Hasundutan yang berkepentingan dilayani dengan baik sepanjang memenuhi semua persyaratan yang telah ditetapkan dalam pendaftaran tanah pertama kali. Dengan demikian asas perlakuan tidak diskriminatif telah diterapkan dengan baik dalam pelayanan pendaftaran tanah pertama kali pada Badan Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan.

**Asas Keterbukaan.** Asas keterbukaan dalam pelayanan adalah penting agar tidak membingungkan masyarakat, dimana informasi diberikan secara terbuka kepada masyarakat umum, baik informasi mengenai prosedur maupun informasi mengenai biaya pelayanan. Dari hasil wawancara, dapat dijelaskan bahwa petugas pertanahan yang dalam hal ini adalah pegawai Badan Pertanahan telah memberitahukan secara jelas dan terbuka mengenai bagaimana peran masyarakat dalam proses pendaftaran tanah pertama kali. Petugas telah memberitahukan berbagai persyaratan yang harus dipenuhi oleh masyarakat, dan juga proses pengurusannya hingga mendapatkan sertipikat tanah atas tanahnya. Penjelasan kepada masyarakat dilakukan oleh petugas pada berbagai kesempatan setiap adanya pertemuan dengan masyarakat. Di samping itu, informasi mengenai biaya pengurusan atau biaya administrasi juga telah diumumkan secara terbuka. Dari hasil wawancara di atas dapat dijelaskan bahwa sumber informasi mengenai tariff biaya sudah sangat jelas dan tarif tersebut berlaku untuk semua daerah. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa sumber informasi mengenai biaya pengurusan sertifikat tanah atau pendaftaran tanah pertama kali telah diumumkan secara terbuka dan mudah diperoleh masyarakat. Dengan demikian pelayanan kepada masyarakat telah dilakukan secara terbuka di Kabupaten Humbang Hasundutan.

**Asas Akuntabilitas.** Asas akuntabilitas diterapkan dengan memberikan prosedur pelayanan yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dari hasil wawancara, dapat dijelaskan bahwa asas akuntabilitas dalam pelayanan pendaftaran tanah diterapkan dengan baik dengan secara hati-hati dan teliti dalam memberikan pelayanan, sehingga sertifikat yang diterbitkan benar-benar dapat dipertanggungjawabkan dengan baik. Segala silang sengketa yang terjadi juga berupaya diselesaikan sebelum pendaftaran tanah diproses lebih lanjut. Sangat jarang terjadi adanya gugatan dari pihak lain atas sertifikat tanah yang diterbitkan, karena penerbitan sertifikat telah dilakukan dengan teliti, yang berarti dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang kenkepentingan dan menjamin bukti hak atas tanah bagi warga yang berhak. Dengan demikian asas akuntabilitas telah diterapkan dengan baik dalam pelayanan pendaftaran tanah pertama kali pada Badan Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan.

**Asas Fasilitas dan Perlakuan Khusus Bagi Kelompok Rentan.** Perlakuan khusus bagi kelompok rentan sangat penting diterapkan agar semua masyarakat dapat memperoleh pelayanan yang baik dan layak sesuai dengan kepentingannya dan standar pelayanan yang ditetapkan. Dengan demikian dapat dijelaskan bahwa asas pemberian fasilitas yang disertai dengan perlakuan khusus kepada kelompok rentan seperti orang tua lanjut usia telah diterapkan dengan baik. Dalam hal ini petugas lebih mendahulukan pelayanan kepada orang tua lanjut usia dibanding orang dewasa yang masih lebih muda. Warga yang datang juga tidak menunjukkan keberatan jika petugas memberikan perlakuan khusus kepada kelompok rentan, bahkan dengan jiwa sosial yang tinggi berupaya agar kelompok rentan tersebut terlebih dahulu mendapat pelayanan dari petugas dengan cara mendahulukan antrian. Dengan demikian asas fasilitas dan perlakuan khusus bagi kelompok rentan telah diterapkan dengan baik dalam pelayanan pendaftaran tanah pertama kali pada Badan Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan.

**Asas Ketepatan Waktu.** Ketepatan waktu dalam proses pelayanan menjadi sangat penting karena masyarakat adalah orang yang sibuk dengan urusan sehari-harinya sehingga dengan adanya ketepatan waktu tidak menyebabkan waktu masyarakat tidak terbuang sia-sia. Tetapi dalam pelayanan pendaftaran tanah pertama kali ketepatan waktu sering tidak dapat dipenuhi, khususnya dalam pengambilan data fisik. Dari hasil wawancara, dapat dijelaskan bahwa petugas sering terkendala waktu dalam pelaksanaan pengukuran fisik tanah di lapangan. Kendala tersebut disebabkan oleh terbatasnya jumlah personil atau jumlah pegawai yang melakukan pelayanan, sementara tugas-tugas yang harus dilakukan juga sangat banyak dan tidak sebanding dengan jumlah personil yang ada. Sering terjadi bahwa pengukuran lapangan harus terkendala atau terpaksa ditunda karena adanya tugas kantor yang harus segera dilakukan, sehingga mengecewakan masyarakat yang berkepentingan. Disamping itu, jarak tempuh yang tergolong jauh juga sering menjadi kendala sehingga pengukuran fisik tanah tidak dapat dilakukan sesuai dengan jadwal yang ditetapkan. Dengan demikian asas ketepatan waktu belum dapat diterapkan dengan baik dalam pelayanan pendaftaran tanah pertama kali pada Badan Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan.

**Asas Kecepatan, Kemudahan, dan Keterjangkauan.** Pelayanan harus dapat dilakukan dengan cepat, mudah dan terjangkau oleh masyarakat agar masyarakat merasa puas dengan pelayanan yang diberikan. Dari hasil wawancara di atas dapat dijelaskan bahwa petugas pelayanan pendaftaran tanah pertama kali terlalu teliti dengan pekerjaannya terutama dalam pengecekan persyaratan yang dari terima dari masyarakat sehingga proses pelayanan menjadi lambat. Jumlah petugas pada unit pelayanan pendaftaran tanah juga terlalu sedikit sehingga pelayanan menjadi semakin lambat dan membosankan bagi masyarakat yang berkepentingan. Dengan demikian asas kecepatan waktu belum dapat diterapkan dengan baik dalam pelayanan pendaftaran tanah pertama kali pada Badan Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan.

Dari hasil wawancara, merupakan sebagai informan utama dan informan tambahan dapat dijelaskan bahwa sepanjang persyaratan yang ditetapkan dapat dipenuhi maka proses pendaftaran tanah tidak sulit. Hal ini karena prosedur yang harus diikuti oleh masyarakat juga sudah jelas dan tidak membingungkan serta tidak rumit. Dengan demikian asas kemudahan telah dapat diterapkan dengan baik dalam pelayanan pendaftaran tanah pertama kali pada Badan Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan.

### **Faktor Kendala Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali pada Kantor Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan**

Kebijakan pemerintah dalam pendaftaran tanah pada dasarnya adalah untuk meningkatkan perekonomian masyarakat, karena dengan pendaftaran tanah maka masyarakat akan memiliki sertifikat tanah sehingga masyarakat memiliki kesempatan untuk memperoleh akses terhadap permodalan dari perbankan. Badan Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan telah berupaya memberikan pelayanan yang baik bagi masyarakat agar dapat mendorong masyarakat untuk melakukan pendaftaran atas tanahnya. Tetapi dari kenyataannya terdapat beberapa kendala yang

dihadapi dalam proses pelayanan sehingga masyarakat merasa kurang puas dengan pelayanan pendaftaran tanah.

**Kurang Cepat Menangani Keluhan Masyarakat.** Petugas pada kantor badan pertanahan belum dapat melakukan penanganan keluhan dengan baik. Dalam hal ini banyak masyarakat yang merasa kecewa karena petugas tidak dapat dengan segera menanggapi keluhannya padahal sudah menunggu seharian di kantor. Alasannya adalah banyak hal yang harus dikerjakan oleh petugas sehingga tidak dapat secara langsung menindaklanjuti setiap keluhan. Kantor badan pertanahan tidak memiliki unit khusus untuk menangani keluhan masyarakat, sehingga penanganan keluhan dilakukan oleh petugas yang juga sibuk dengan pekerjaan utamanya.

Untuk mengatasi masalah tersebut sebaiknya terdapat satu bagian organisasi khusus dalam bentuk unit organisasi untuk menangani permasalahan atau keluhan yang diajukan oleh masyarakat. Dalam hal ini bahwa unit penanganan keluhan tersebut harus mampu bergerak cepat sehingga mampu melakukan kunjungan ke berbagai tempat untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi oleh warga sehingga masalah pengurusan sertifikatnya segera dapat diatasi.

**Oknum Petugas Berupaya Mengambil Manfaat dari Proses Pelayanan.** Terdapat oknum-oknum tertentu di dalam kantor badan pertanahan yang memanfaatkan kesempatan mengambil keuntungan baginya dari proses pelayanan pendaftaran tanah pertama kali sehingga masyarakat perlu lebih bijak dalam menyikapinya agar tidak sampai memberatkan. Perilaku oknum yang demikian tidak menjadi tanggungjawab instansi tetapi menjadi tanggungjawab petugas yang bersangkutan, karena bagaimanapun tidak memungkinkan bagi pimpinan untuk mengawasi secara seksama semua tindakan petugas yang berhubungan langsung dengan masyarakat. Untuk mengatasi permasalahan tersebut maka sebaiknya pimpinan perlu melakukan pengawasan yang lebih baik kepada bawahannya agar tidak ada kesempatan untuk melakukan penyalahgunaan wewenang yang diberikan kepadanya.

**Kurangnya Koordinasi Antar Petugas.** Koordinasi masih menjadi kendala yang perlu lebih diperhatikan, karena sering terjadi kesalahan dalam penyampaian informasi antara petugas sehingga informasi keadaan lapangan menjadi berbeda dengan yang diperkirakan. Hal ini secara khusus terjadi antara petugas pengukuran dengan petugas juridis karena memang tidak mudah menjelaskan secara rinci permasalahan lapangan yang terjadi sehingga sering menyebabkan salah tafsir. Hal ini tentu sangat mengganggu pelaksanaan pekerjaan sehingga perlu diperbaiki. Untuk mengatasi permasalahan tersebut maka sebaiknya petugas lapangan berupaya secara lebih baik menyampaikan informasi sehingga dapat dipahami tanpa memerlukan penafsiran.

**Proses Pelayanan Yang Lambat.** Berdasarkan wawancara kepada masyarakat Bapak Lamrohot Togatotorp membenarkan hal tersebut. Dimana proses pelayanan dalam pendaftaran tanah pertama kali berjalan dengan lambat. Petugas pelayanan SKCK terlalu teliti dengan pekerjaannya terutama dalam pengecekan persyaratan yang dari terima dari masyarakat sehingga proses pelayanan menjadi lambat. Jumlah petugas pada kantor badan pertanahan juga terlalu sedikit sehingga pelayanan menjadi semakin lambat dan membosankan bagi masyarakat yang berkepentingan. Artinya bahwa pelayanan pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan dengan cepat sehingga kurang mendukung terhadap proses pelayanan.

Kecepatan pelayanan merupakan ukuran penting dalam pelayanan publik dimana masyarakat menginginkan agar setiap proses dapat berjalan dengan cepat, sehingga tidak banyak menyita waktu dan mengganggu pelaksanaan kegiatan masyarakat sehari-hari. Pengurusan administrasi yang cepat tentu akan memungkinkan masyarakat dapat melakuannya pada setiap waktu walupun sedang sibuk dengan urusan lain. Untuk mengatasi masalah tersebut maka sebaiknya kantor badan pertanahan perlu mempercepat pemeriksaan berkas agar proses pelayanan berjalan lebih cepat. Instansi tersebut juga perlu menambah personil yang menangani pelayanan pendaftaran tanah, sehingga pendaftaran tanah dapat berjalan dengan cepat dan memuaskan bagi masyarakat.

**SIMPULAN**

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali di kantor Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan masih tahap perkembangan. Di karenakan Kantor Pertanahan Kabupaten Humbang Hasundutan belum sepenuhnya berhasil memberikan pelayanan yang baik dalam pendaftaran tanah pertama kali. Asas-asas pelayanan yang sudah diterapkan dengan baik adalah asas kepentingan umum, asas kepastian hukum, asas kesamaan hak, asas keseimbangan hak dan kewajiban, asas keprofesionalan, asas partisipatif, asas persamaan perlakuan/tidak deskriminatif, asas keterbukaan, asas akuntabilitas dan asas fasilitas dan perlakuan khusus bagi kelompok rentan, sedangkan asas yang kurang diterapkan adalah asas ketepatan waktu dan asas kecepatan. Adapun faktor kendala yang dihadapi dalam pelayanan pendaftaran tanah pertama kali adalah: pegawai kurang cepat menangani keluhan masyarakat, adanya oknum petugas yang berupaya mengambil kesempatan dari proses pelayanan, kurangnya koordinasi antar petugas, serta proses pelayanan yang lambat.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Ambat, A., Sahari, A., & Perdana, S. (2020). Penanggulangan Bentrok Massa Akibat Konflik Pertanahan Oleh Satuan Brimob Polda Sumatera Utara. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 3(1), 70-77. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v3i1.195>
- Chayadi, L. (2020). Implikasi Hukum Atas Kedudukan Warga Negara Asing Sebagai Ahli Waris Untuk Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 7(2), 159-168. doi:<https://doi.org/10.31289/jiph.v7i2.3977>
- Hidayani, S., & Pohan, M. (2020). Aspek Hukum terhadap Perjanjian Pinjam Emas dengan Jaminan Tanah Sawah dalam Masyarakat Pidie. *JURNAL MERCATORIA*, 13(2), 204-215. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v13i2.4241>
- Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor 63 Tahun 2003 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Pelayanan Publik
- Lora, V., & Mathon, B. (2021). Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyeteroran Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. *JURNAL MERCATORIA*, 14(1), 29-37. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v14i1.4242>
- Lumban Tobing, A., Limbong, D., & Isnaini, I. (2021). Peran BPN dalam Penyertifikatan Hak Milik Atas Tanah Adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(2), 1186-1198. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v4i2.876>
- Masyhuri, A., Purnaweni, H., Herawati, A., & Priyadi, B. (2021). Kolaborasi Antar Stakeholders Dalam Manajemen Bencana Tanah Longsor Di Kota Semarang. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(2), 854-862. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v4i2.759>
- Mertokusumo, S. (2012). Teori hukum. *Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka*.
- Moleong, L.J. (2014). Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung: RosdaKarya.
- Nainggolan, N. (2016). PENYELESAIAN SENGKETA TANAH HAK GUNA USAHA PT. EMHA DENGAN KELOMPOK TANI SEKAR RUKUN DI KECAMATAN SEI SUKA KABUPATEN BATUBARA. *JURNAL MERCATORIA*, 9(1), 19-34. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v9i1.321>
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Perdana, A. (2014). TINJAUAN YURIDIS TERHADAP HAK PENGELOLAAN (HPL) ATAS TANAH DI PESISIR PANTAI TERKAIT UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA (Studi di PT. Pelindo I (Persero) Cabang Belawan). *JURNAL MERCATORIA*, 7(1), 96-108. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v7i1.662>
- Pulungan, M.T. & Muazzul (2017). Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gada di Bawah Tangan. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 4 (2): 60-71.
- Rafiqi (2019). Tanah Grant Sultan Melayu Deli Menurut Teori Positivistik, *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 6 (2) 2019: 102 – 107
- Raja Guk-Guk, D., Isnaini, I., & Ramadhan, M. (2021). Efektifitas Validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Ketidaksesuaian Nilai Objek Pajak dalam Akta Jual Beli dengan Harga Sebenarnya. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(2), 875-885. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v4i2.763>
- Saena, H. G. (2018). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017.



- Saleh, A., & Kamello, T. (2014). KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA PPAT DI KOTA BINJAI. *JURNAL MERCATORIA*, 7(1), 1-13. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v7i1.656>
- Simbolon, D.H.. (2017). Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 4 (2): 36-43.
- Syarief, E. (2014). Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus. *Pertanahan*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.
- Tjokroamidjojo, B. (2002). Good governance: paradigma baru manajemen pembangunan.
- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria.
- Widjaja, A., Widyantoro, V., Larasati, E., Irianti, L., & Maharani, R. (2020). Tanggung Gugat terhadap Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda yang Akan Ada Berupa Gedung. *JURNAL MERCATORIA*, 13(2), 106-117. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v13i2.3741>
- Widyawati, T.I. (2018). Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Tangerang. *Jurnal Mozaik X*(1).
- Wirawan, V. (2019). Kajian Tertib Administrasi Pertanahan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten Setelah Berlakunya Perda di Yogyakarta, *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 6 (2) 2019: 161 – 171

