

PENERBITAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG

Rachmat Gustiana¹, Jernih Rahmat Wati Lombu²

^{1,2}Universitas Yuppentek Indonesia

Email: ¹rachmatgustiana.uyi@gmail.com@gmail.com, ²jernihrahmat@gmail.com

ABSTRAK

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Tangerang bertujuan menyusun peta bidang tanah yang mencakup lokasi, batas, dan luas lahan. Namun, pelaksanaan dari tahap pengumpulan data hingga penerbitan sertifikat sering mengalami hambatan waktu, sehingga belum sepenuhnya menjawab ekspektasi masyarakat. Kondisi ini mendorong perlunya kajian yang lebih mendalam untuk memahami secara menyeluruh tiap tahap dalam proses penerbitan sertifikat PTSL. Penelitian ini mengambil fokus pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang dan menggunakan metode kualitatif. Data dikumpulkan dari sejumlah informan kunci yang dianggap memahami jalannya proses secara representatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada periode 2017 hingga 2019, sebanyak 58.165 sertifikat berhasil diterbitkan. Meski begitu, masih ditemui kendala, khususnya terkait kelengkapan dokumen kepemilikan atau bukti tertulis lainnya. Untuk itu, perlu ada perbaikan, salah satunya melalui penggunaan teknologi digital dalam layanan pertanahan guna mempercepat dan mempermudah proses sertifikasi.

Kata Kunci: Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah di Kota Tangerang.

ABSTRACT

The Complete Systematic Land Registration (PTSL) program is designed to produce detailed maps of land parcels in Tangerang City, covering essential details like location, boundaries, and area. However, the process of issuing land title certificates has often been slow, falling short of public expectations. This situation highlights the need to closely examine how certificates are processed within the PTSL framework. This study centers on the Tangerang City Land Office and uses a qualitative method. Information was collected from key informants considered knowledgeable about the procedures involved. The research found that between 2017 and 2019, the Land Office issued a total of 58,165 land certificates through the PTSL program. Still, several challenges remain especially incomplete ownership documents and the absence of supporting written records. Moving forward, one potential solution is to integrate digital-based land services and expand the use of information technology to streamline and speed up the certification process.

Keywords: Issuance of Land Title Certificates, City of Tangerang.

PENDAHULUAN

Sertifikat tanah merupakan dokumen resmi yang membuktikan kepemilikan seseorang atas sebidang tanah. Sertifikat ini memuat informasi fisik dan yuridis yang penting, tidak hanya bagi pemilik tanah, tetapi juga bagi pihak lain seperti pembeli atau lembaga keuangan. Selain itu, data pertanahan yang akurat sangat diperlukan oleh pemerintah untuk mendukung kebijakan tata ruang dan mencegah potensi konflik, seperti tumpang tindih klaim kepemilikan. Oleh karena itu, keberadaan sertifikat menjadi fondasi penting dalam menjamin kepastian hukum di sektor pertanahan.

Di Kota Tangerang, proses pendaftaran dan penerbitan sertifikat tanah menjadi tanggung jawab Kantor Pertanahan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Sayangnya, masih banyak tanah di wilayah ini yang belum terdaftar secara resmi. Menyikapi hal tersebut, pemerintah bersama Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tangerang meluncurkan program strategis nasional ini, yang bertujuan untuk memberikan kemudahan melalui penyederhanaan proses serta pengurangan biaya.

Walaupun tujuannya baik, pelaksanaan program PTSL masih menghadapi hambatan, terutama pada lamanya proses dari awal pengajuan hingga sertifikat diterbitkan. Kompleksitas syarat dan prosedur juga sering menjadi kendala. Padahal, PTSL dirancang untuk menyediakan informasi menyeluruh tentang bidang tanah, termasuk posisi, batas, dan luas lahan di wilayah Kota Tangerang.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis mengangkat tema penelitian berjudul "Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kota Tangerang."

TINJAUAN PUSTAKA

Secara umum, istilah "penerbitan" merujuk pada proses memproduksi dan menyebarkan informasi dalam bentuk cetakan yang bisa diakses oleh publik. Orang yang bertanggung jawab dalam kegiatan ini disebut sebagai penerbit. Dalam beberapa kasus, penulis juga bisa merangkap sebagai penerbit jika mereka memiliki perusahaan sendiri, sehingga ikut terlibat dalam distribusi informasi kepada pembaca.

Dalam konteks pertanahan, istilah pendaftaran tanah berasal dari konsep cadastre, yaitu sistem pencatatan resmi atas bidang tanah, termasuk ukuran, nilai, dan status hak kepemilikannya. Istilah ini berasal dari kata Latin *capistratum* yang berarti daftar, dan awalnya digunakan dalam sistem pajak tanah pada masa Romawi Kuno. Konsep ini kemudian berkembang menjadi dasar pencatatan hak atas tanah yang lebih terstruktur dan berkelanjutan.

Di Indonesia, pendaftaran tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pada Pasal 19 ayat (1), dinyatakan bahwa pemerintah berkewajiban melakukan pendaftaran tanah secara menyeluruh di seluruh wilayah Indonesia guna menjamin

kepastian hukum. Proses ini mencakup pengukuran, pemetaan, pencatatan hak serta peralihannya, dan penerbitan dokumen resmi sebagai bukti legal.

Selanjutnya, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 menjelaskan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan sistematis dan berkelanjutan, meliputi pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis tanah maupun satuan rumah susun. Informasi ini disusun dalam bentuk peta, daftar, dan dokumen sertifikat sebagai bukti hak kepemilikan.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah metode pendaftaran tanah massal yang dilakukan pertama kali dalam satu kesatuan wilayah administratif, misalnya desa atau kelurahan. Tujuan utamanya adalah mengumpulkan data fisik dan yuridis dari satu atau beberapa bidang tanah untuk kemudian didaftarkan secara resmi.

PTSL dirancang sebagai pedoman pelaksanaan pendaftaran tanah menyeluruh dalam satu wilayah, sebelum akhirnya diperluas ke wilayah lain hingga mencakup seluruh bidang tanah. Program ini ditujukan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan atas hak kepemilikan tanah masyarakat. Prinsip-prinsip yang dipegang dalam pelaksanaan PTSL meliputi kemudahan, keadilan, keterbukaan, kecepatan, keamanan, kesederhanaan, dan akuntabilitas. Melalui pendekatan ini, diharapkan program PTSL dapat mendukung kesejahteraan masyarakat, memperkuat ekonomi, dan mengurangi potensi konflik lahan.

Adapun jenis tanah yang dapat disertifikasi melalui program ini dijelaskan dalam Pasal 31 Peraturan Menteri ATR/BPN tersebut. Poin-poin pentingnya antara lain:

(1) Tanda Bukti Hak

Sertifikat dapat diterbitkan untuk jenis-jenis hak seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan tanah wakaf, dengan syarat sudah tercatat secara administratif.

(2) Data Yuridis

Memuat informasi hukum mengenai larangan pemanfaatan, batas penggunaan, atau pembatasan lainnya sesuai ketentuan hukum.

(3) Dokumen

Bukti lama yang mendasari penerbitan sertifikat diberi tanda khusus, seperti coretan atau cap, dan disimpan sebagai arsip resmi.

(4) Penandatanganan

Sertifikat ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi sebagai perwakilan Kepala Kantor Pertanahan.

(5) Penyerahan sertifikat hak atas tanah

Dokumen diberikan langsung kepada pemilik atau pihak yang berwenang, termasuk nadzir dalam kasus tanah wakaf.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini memakai pendekatan kualitatif dengan studi kasus sebagai metode utama. Tujuannya adalah untuk memahami secara rinci bagaimana pelaksanaan penerbitan sertifikat hak atas tanah dalam kerangka Program PTSL di Kantor Pertanahan Kota Tangerang. Pendekatan ini dipilih karena dianggap mampu menggambarkan situasi sosial secara utuh, dengan memerhatikan konteks serta makna dari setiap temuan yang muncul di lapangan.

Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, artinya fokusnya adalah menjelaskan secara mendalam objek yang diteliti berdasarkan temuan langsung, bukan untuk digeneralisasikan ke populasi yang lebih luas (Sugiyono, 2018:29). Dalam pendekatan ini, peneliti berperan sebagai instrumen utama, sebagaimana dijelaskan oleh Sugiyono (2018:9), bahwa pendekatan kualitatif bertumpu pada paradigma postpositivisme atau interpretatif. Proses pengumpulan data dilakukan melalui teknik triangulasi, yaitu mengombinasikan observasi, wawancara, dan studi dokumentasi. Data yang dikumpulkan bersifat kualitatif, dan dianalisis secara induktif untuk menangkap makna, keunikan, dan dinamika di balik peristiwa yang terjadi.

Pengumpulan data merupakan tahap yang penting dalam studi ini karena berfungsi sebagai dasar untuk memperoleh informasi yang sah dan akurat. Untuk menjamin validitas data, digunakan tiga teknik utama: wawancara mendalam, observasi langsung, dan telaah dokumen. Semua informasi kemudian diuji dengan pendekatan triangulasi sebagai upaya menjaga kelengkapan dan keandalan hasil penelitian (Sugiyono, 2018:224).

PEMBAHASAN

Kantor Pertanahan Kota Tangerang berdiri berdasarkan Keputusan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1989 yang mengatur struktur dan tugas organisasi pertanahan di tingkat provinsi dan kota/kabupaten. Lembaga ini merupakan unit pelaksana teknis Kementerian ATR/BPN yang langsung berada di bawah koordinasi Menteri melalui Kantor Wilayah Provinsi. Tanggung jawab utamanya adalah melaksanakan sebagian kewenangan BPN di wilayah Kota Tangerang. Program PTSL yang dijalankan di wilayah ini bertujuan memberikan kepastian hukum atas tanah yang dimiliki masyarakat. Menurut Eddy Dwi Daryono, SE., MM., selaku Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, program ini mengedepankan prinsip kemudahan, kecepatan, keadilan, keterbukaan, keamanan, serta tanggung jawab. Harapannya, program ini dapat meningkatkan kesejahteraan warga dan mencegah konflik agraria.

Objek PTSL meliputi semua bidang tanah, baik yang sudah bersertifikat maupun belum. Tanah-tanah yang belum memiliki batas fisik ataupun yang penetapannya dilakukan saat pengukuran pun tetap termasuk dalam cakupan program ini. Sesuai Pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018, tahapan pelaksanaan PTSL meliputi perencanaan, pengumpulan data fisik, pencatatan data yuridis, hingga akhirnya diterbitkan sertifikat tanah.

Sebagai contoh, pada tahun 2021, Kecamatan Ciledug mendapat target untuk menerbitkan 4.000 sertifikat. Namun, karena adanya keterlambatan pelaksanaan di awal tahun anggaran, proses pengukuran belum dapat segera dilakukan. Untuk menyiasatinya, digunakan data hasil pengukuran dari tahun 2017–2019.

Menurut Badarudin Umar, S.H., Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, sertifikat hanya bisa diterbitkan jika seluruh proses berjalan sesuai prosedur. Oleh karena itu, diperlukan standar operasional yang rinci dan pejabat yang diberi kewenangan untuk menandatangani dokumen.

Tujuan akhir dari sertifikasi ini adalah memberikan jaminan hukum atas hak tanah berdasarkan data yang tercatat dalam buku tanah. Sertifikat menjadi bukti resmi bagi pemilik lahan dan dapat digunakan untuk berbagai keperluan hukum.

Tahapan penting lain dalam proses ini meliputi:

1. Tanda Bukti Hak

Bukti hak atas tanah merujuk pada proses penerbitan sertifikat untuk beberapa jenis hak seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan tanah wakaf, dengan syarat bahwa bidang tanah tersebut telah terdaftar di buku tanah dan memenuhi ketentuan administrasi. Menurut Badarudin Umar, S.H., Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Tangerang, terdapat dua aspek utama dalam proses ini: konversi hak dan pengakuan.

Konversi dilakukan setelah proses verifikasi menyeluruh atas informasi fisik dan yuridis bidang tanah. Bila hasilnya dinyatakan sah dan lengkap, Panitia Ajudikasi PTSL akan melanjutkan ke tahap berikutnya berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data. Untuk bidang tanah yang termasuk Kluster 1, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 25 ayat (1) huruf a.

Sebagaimana tertuang dalam Pasal 24 ayat (4), status tanah akan diubah menjadi Hak Milik atas nama pemilik terakhir, meskipun dokumen pendukung belum lengkap, selama disertai kesaksian atau pernyataan tertulis dari pemilik. Seluruh data tersebut disusun secara resmi dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dengan format standar yang sudah ditentukan.

Secara garis besar, konversi hak menjadi tahapan penting untuk memastikan legalitas tanah dan menghindari konflik hukum, terutama bagi bidang tanah dalam kategori Kluster 1.

2. Data Yuridis

Data yuridis memberikan gambaran mengenai status kepemilikan atau penguasaan atas tanah atau satuan rumah susun yang didaftarkan. Informasi ini mencakup identitas pemilik atau pengelola, serta ketentuan atau batasan hukum seperti larangan penggunaan tertentu.

Adrian Bimantara, S.H., dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Tangerang, menjelaskan bahwa data ini dikumpulkan melalui berbagai dokumen, mulai dari surat keterangan, kesaksian, hingga pernyataan tertulis. Proses ini dilakukan oleh Tim Yuridis bekerja sama dengan aparat desa atau kelurahan agar pendataan berjalan merata.

Dari bagian pengendalian dan penyelesaian sengketa dijelaskan bahwa selain pengumpulan dokumen, tim juga menelusuri riwayat kepemilikan tanah. Hasilnya dituangkan dalam Risalah

Penelitian Data Yuridis sebagai dokumen resmi.

Cucu Sudrajat, S.IP., M.H., dari bagian sengketa, menegaskan bahwa dalam kasus tidak adanya dokumen resmi, pemohon masih dapat menyampaikan pernyataan tertulis dengan itikad baik. Ini menunjukkan bahwa meskipun tidak memiliki dokumen lengkap, masyarakat tetap diberi akses selama dapat mempertanggungjawabkan klaim kepemilikannya.

3. Dokumen

Dokumen yang digunakan dalam proses pendaftaran tanah berfungsi sebagai dasar untuk membuktikan hak lama. Dokumen tersebut diberi tanda silang atau cap sebagai penanda telah digunakan, lalu disimpan sebagai bagian dari arsip resmi. Umumnya, dokumen ini mencakup data fisik dan yuridis tanah yang telah tercatat di buku tanah.

Menurut H. Badarrudin Umar, S.H., keberadaan dokumen ini sangat penting, khususnya untuk tanah hasil konversi hak lama. Dokumen seperti surat keterangan, bukti tambahan, dan berita acara yang telah diverifikasi dapat digunakan sebagai dasar pencatatan. Informasi tersebut nantinya dicatat dalam buku tanah dan dilengkapi dengan data dari surat ukur jika tersedia.

Cucu Sudrajat menambahkan bahwa penyusunan buku tanah dilakukan berdasarkan hasil verifikasi data hak dan pengesahan bidang tanah terkait. Status data bisa lengkap, belum lengkap, atau tidak dalam sengketa.

Dokumen data yuridis meliputi:

- a. Identitas pemegang hak
- b. Dasar hukum kepemilikan atau surat pernyataan
- c. Berita acara ajudikasi
- d. Bukti pengumuman
- e. Berita acara pengesahan data fisik dan yuridis
- f. Surat keputusan pemberian hak

Sedangkan dokumen data fisik mencakup:

- a. Data hasil pengukuran
- b. Gambar Ukur
- c. Peta Bidang Tanah (PBT)

d. Surat Ukur

Seluruh dokumen ini menjadi elemen penting dalam menjamin proses sertifikasi dilakukan secara legal dan akuntabel.

4. Penandatanganan

Tahap penandatanganan dokumen sertifikat dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan. Dokumen yang ditandatangani mencakup buku tanah dan sertifikat hak atas tanah. Setelah ditandatangani, data dimasukkan ke dalam sistem KKP2.

Kepala Kantor Pertanahan juga diwajibkan membuat laporan rutin setiap tiga bulan terkait BPHTB dan/atau PPh yang belum dibayarkan oleh pemohon. Laporan mengenai BPHTB disampaikan ke pemerintah kota, sedangkan PPh dilaporkan ke kantor pajak. Laporan ini mencakup data penting seperti NIK, luas dan lokasi tanah, nomor sertifikat, dan nilai pajak.

Menariknya, sertifikat masih bisa diterbitkan meski kewajiban pajak belum dilunasi. Dalam kasus seperti ini, peserta harus membuat surat pernyataan bahwa kewajiban tersebut akan diselesaikan kemudian.

Dengan begitu, penandatanganan tidak hanya formalitas, tetapi juga menjadi langkah penting dalam pengesahan dokumen. Dokumen yang telah ditandatangani akan menjadi dasar kuat dalam proses hukum dan administrasi pertanahan.

5. Penyerahan Sertifikat Hak Atas Tanah

Sertifikat merupakan dokumen resmi yang menunjukkan kepemilikan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Hak-hak ini meliputi hak atas tanah, pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, dan tanah wakaf. Dokumen diserahkan langsung kepada pemilik atau kuasa resminya, sedangkan untuk tanah wakaf diberikan kepada nadzir. Jika sertifikat berasal dari konversi hak lama, maka penyerahannya dilakukan setelah dilakukan verifikasi terhadap bukti yang diajukan. Sertifikat hanya bisa diserahkan jika nama pemilik sesuai dengan catatan di buku tanah.

Menurut Adrian Bimantara, proses verifikasi menjadi bagian penting karena sertifikat hanya sah jika sesuai dengan data dalam buku tanah dan surat ukur.

Namun, apabila tanah tersebut sedang dalam persoalan hukum, penyerahan bisa ditunda. Kondisi yang bisa menyebabkan penundaan antara lain:

- (1) Tanah dalam sengketa namun belum diajukan ke pengadilan,
- (2) Saat sudah ada gugatan tetapi belum ada penetapan status quo atau penyitaan dari pengadilan,
- (3) Jika pengadilan sudah menetapkan status quo atau sita jaminan terhadap tanah tersebut.

Dalam kondisi tersebut, sertifikat tidak akan diberikan sampai masalah hukum terselesaikan dan catatan sengketa dicabut.

Dengan demikian, penyerahan sertifikat dilakukan secara selektif hanya kepada pihak yang sah dan berhak menurut ketentuan hukum yang berlaku.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan, sertifikat hak atas tanah merupakan hasil konkret dari pelaksanaan Program PTSL di tengah masyarakat. Dari tahun 2017 hingga 2019, Kantor Pertanahan Kota Tangerang berhasil menerbitkan 58.165 sertifikat dari total 63.354 bidang tanah yang diajukan. Sementara itu, sekitar 5.018 bidang tanah masih dalam proses karena beberapa kendala, seperti kekurangan dokumen atau pembatalan dari pihak pemohon.

Prosedur penerbitan mengikuti ketentuan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018, khususnya Pasal 31. Di lapangan, sejumlah persyaratan harus dipenuhi agar sertifikat bisa diterbitkan, seperti bukti kepemilikan yang valid, data yuridis yang lengkap, kelengkapan administrasi, proses penandatanganan resmi, dan penyerahan sertifikat kepada pihak yang berhak.

Di sisi lain, hasil pengamatan di Desa Pondok Kelor, Kecamatan Sepatan Timur, Kabupaten Tangerang, menunjukkan bahwa pembangunan fisik yang dilakukan turut memberikan dampak positif secara jangka panjang. Pembangunan ini mendorong kemudahan akses, meningkatkan ekonomi masyarakat, serta memperkuat hubungan sosial di antara warga.

Meski demikian, pelaksanaannya juga menghadapi tantangan. Beberapa kendala antara lain kurangnya partisipasi warga, minimnya kegiatan sosialisasi, lemahnya pengawasan, dan ketimpangan pembangunan antarwilayah. Faktor cuaca juga kadang menghambat proses

pembangunan. Secara keseluruhan, arah pembangunan sudah cukup baik, namun masih diperlukan upaya perbaikan terutama dalam aspek pemerataan dan pelibatan masyarakat agar manfaatnya dapat dirasakan secara lebih luas dan berkelanjutan.

Rekomendasi dalam penelitian sebagai berikut:

1. Durasi proses penerbitan sertifikat tanah sebaiknya dipersingkat dari estimasi saat ini (98 hari), agar pelayanan lebih efisien dan tidak dianggap lambat atau menyulitkan oleh masyarakat.
2. Perlu peningkatan kegiatan edukasi kepada warga Kota Tangerang mengenai prosedur dan tahapan Program PTSL.
3. Perluasan pemanfaatan teknologi digital dalam pelayanan pertanahan untuk mempercepat proses dan memudahkan akses bagi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Atikah, A., & Mulyono, D. (2021). Pengaruh kualitas jasa dan harga terhadap kepuasan pelanggan Cengkareng Golf Club. *Bussman Journal: Indonesian Journal of Business and Management*, 1(1), 22–32.
- A.P. Parlindungan, 2008, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Kesembilan, Bandung .Mandar Maju.
- Emzir. 2010. *Metodologi Penelitian Pendidikan:Kuantitatif dan Kualitatif*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto. 2013. *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta. Liberty.
- Fatmawati, Siti. 2019. *Publishing Industry Sebagai Pendukung Ekonomi Kreatif (Ekraf) Bagi Pustakawan Di Era Digital*. Universitas Negeri Malang
- Florianus, S.P Sangsun, 2008. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visi Media.
- Ginting, Darwin, 2010, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis (Hak Menguasai Negara dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia)*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Harsono, Boedi, 2013, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Universitas Trisakti.
- Moekijat. (2002). *Manajemen Pemerintahan*. Bandung: Mandar Maju.

- Moleong, Lexy. 2011. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Moleong, Lexy. J. 2019. *Metode Penelitian Kualitatif. Edisi revisi* Bandung: PT. Remaja Rosda Karya.
- Mulyono, D. (2021). Tingkat preferensi kepuasan masyarakat atas pelayanan yang diberikan oleh pemerintah Kelurahan Cipondoh Makmur. *Batara Wisnu: Indonesian Journal of Community Services*, 1(1), 23–29.
- Mulyono, D., Supriadi, Y. N., & Hermawanto, A. R. (2020). Model analisis pengawasan BPD dan dampaknya pada transparansi keuangan desa melalui aplikasi Sistem Keuangan Desa (Siskeudes) di Kabupaten Tangerang dengan kinerja perangkat desa sebagai variabel moderasi. *Jurnal Mozaik*, XII, 1–12.
- Nazir, Moh, 2011. *Metode penelitian. Cetakan 6*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Permana, R. S., Mulyono, D., & Saragih, G. S. (2023). Analisis penerapan sistem informasi akuntansi penjualan di PT. Edita Putra Perkasa. *Bussman Journal: Indonesian Journal of Business and Management*, 3(3), 1002–1016.
- Pirani, I. S., Gustiana, R., Mulyono, D., & Saragih, G. S. (2023). Analisis implementasi sistem pengupahan berdasarkan Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan di PT. Enlka Mitra Perkasa. *Bussman Journal: Indonesian Journal of Business and Management*, 3(3), 1029–1041.
- Rambatan, Galih Bondan. 2015. *Ekonomi Kreatif: Rencana Pengembangan Penerbitan Nasional*.
- Santoso. Urip. 2007, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta. Prenada Media.
- Sembiring, Jimmy Joses. 2010. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta.
- Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutendi, Andrian. 2012. *Peralihan hak-hak atas tanah dan pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Peraturan Perundang-undangan:**
Undang-Undang Dasar Tahun 1945
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1989. tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Di Propinsi Dan Kantor Pertanahan Di Kabupaten/Kotamadya

Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. PTSL Nomor 1/Juknis-100.Hk.02.01/I/2021 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.

Jurnal:

Amalia Handayani. Andi. Yusriyadi, 2019. Pendaftaran Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Universitas Diponegoro dalam Jurnal NOTARIUS, Volume 12 Nomor 1 (2019) ISSN: 2086-1702.

Handayani. Hani. 2019. Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Subang. Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Inneka Widyawati. Tito. 2013. Pengendalian Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik Pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang. Jurnal Universitas Padjadjaran Bandung.

Hazami, M., & Mulyono, Doddy. (2023). Kinerja pemerintahan desa dalam pelayanan publik di bidang kependudukan: Studi Desa Gempol Saru Kecamatan Sepatan Timur Kabupaten Tangerang. Bussman Journal: Indonesian Journal of Business and Management, 3(3), 982–1001.

Kamaludin, K., & Mulyono, Doddy. (2023). Optimalisasi tugas camat dalam mengkoordinasi kegiatan pemberdayaan masyarakat di Kecamatan Larangan Kota Tangerang. Bussman Journal: Indonesian Journal of Business and Management, 3(3), 1069–1081.

Kurniawan, E., & Mulyono, Doddy. (2023). Analisis pelaksanaan tugas Dinas Pemadam Kebakaran dan Penyelamatan di Kota Tangerang Selatan dalam menangani kebakaran di Kota Tangerang Selatan. Bureaucracy Journal: Indonesia Journal of Law and Social-Political Sciences.

- Mirwandi, O., & Mulyono, Doddy. (2023). Peran Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang dalam penanganan sampah (Studi UPT Wilayah Timur). *Bussman Journal: Indonesian Journal of Business and Management*, 3(3), 1042–1056.
- Rohim, M. I., Mulyono, D., & Saragih, G. S. (2023). Pengelolaan ketertiban Pasar Curug Kabupaten Tangerang oleh Perumda Pasar Niaga Kerta Raharja. *Bussman Journal: Indonesian Journal of Business and Management*, 3(3), 1057–1068.
- Saifullah, S., & Mulyono, D. (2024). Implementation of Annex 17 concerning aviation security and safety supervision by Aviation Security Soekarno Hatta Airport Cengkareng Jakarta. *Primanomics: Jurnal Ekonomi & Bisnis*, 22(1), 89–96.
- Saldi, N. W., & Mulyono, D. (2023). Evaluasi implementasi Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2016 tentang penyelenggaraan kepariwisataan di Kota Tangerang (Studi pada daya tarik wisata Kota Tangerang). *Artikel*, 1–14.
- Sutoro, S., Subagia, D., & Mulyono, D. (2023). Efektifitas pelayanan puskesmas sebagai fasilitas kesehatan pertama dalam program BPJS di Puskesmas Karawaci Baru. *Bussman Journal: Indonesian Journal of Business and Management*, 3(3), 1017–1028.
- Widyawati, T. I., Karlinah, I., Aditya, T., & Mulyono, D. (2021). Inovasi pengelolaan sampah terpadu di TPA Rawa Kucing Kota Tangerang. *Konferensi Nasional Ilmu Administrasi*, 5(1), 82–86.
- Website:
Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi Banten 2020 dalam Angka. banten.bps.go.id