

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan gambaran tentang peta sistem pendaftaran tanah pada negara *Western* dan non-*Western*, inovasi yang muncul dari sistem pendaftaran tanah tersebut serta faktor keberhasilan dan faktor penghambat dari sistem pendaftaran tanah pada negara *Western* dan non-*Western*.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *systematic literature review* (SLR), kemudian pada tahap analisis data dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif melalui pendekatan analisis konten. Analisis terhadap 12 (dua belas) negara sampel yaitu Australia, Belanda, Inggris, Jerman, Kanada, Prancis, Filipina, Ghana, Indonesia, Kamboja, Malaysia dan Thailand menggunakan 8 (delapan) kriteria yaitu sistem pendaftaran tanah, sistem publikasi, filosofi yang melandasi sistem tata kelola pertanahan, tahun pertama kali pendaftaran tanah diperkenalkan, otoritas pendaftaran tanah, lembaga pendaftaran tanah dan kadaster, Undang-undang yang mengatur tentang sistem pendaftaran tanah dan jaminan ganti rugi kepada pemilik sertipikat

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah pada negara *Western* dan non-*Western* tidak menunjukkan perbedaan yang cukup mencolok kecuali pada kriteria jaminan ganti rugi kepada pemilik sertipikat. Faktor keberhasilan dalam sistem pendaftaran tanah adalah lamanya waktu yang diperlukan untuk menentukan sistem pendaftaran tanah yang sesuai dengan kultur negara dan kemauan pemerintah untuk melakukan reformasi dan bertransformasi, sedangkan faktor penghambat yang ditemukan adalah kurangnya keterbukaan informasi, rendahnya kesadaran masyarakat, birokrasi yang rumit, tidak efisiennya pelayanan administrasi pertanahan dan tumpang tindihnya fungsi badan pertanahan di suatu negara serta sistem yang dikembangkan rumit dan mahal sehingga biaya transaksi dan biaya pajak menjadi tinggi dan diluar kemampuan masyarakat. Inovasi pun dilakukan oleh negara *Western* maupun non-*Western* dengan tujuan supaya sistem pendaftaran tanah yang diterapkan pada suatu negara akan menjadi lebih terstruktur dan sistematis.

Kata Kunci: Sistem Pendaftaran Tanah, *Western*, Non-*Western*, *Systematic Literature Review*.

ABSTRACT

This study aims to obtain an overview the map of the land registration systems in Western dan non-Western countries, the innovations that appear from the land registration systems and the success and inhibiting factors of the land registration systems in Western and non-Western countries.

The method in this study used systematic literature review, the data analysis using a qualitative method through the content analysis method. Analysis of 12 (twelve) sample countries i.e. Australia, Netherlands, England, Germany, Canada, France, Philippines, Ghana, Indonesia, Cambodia, Malaysia and Thailand using 8 (eight) criteria such as land registration system, publication system, the philosophy that underlies the land governance, the year land registration was first introduced, land registration authority, land registration and cadastre agency, law of land registration system and guarantee of compensation to certificate owner.

The results reveal that the land registration systems in Western and non-Western countries did not show a significant difference except in the criteria for guarantee of compensantion to certificate owners. The success factors in the land registration system is the length of time required to determine a land registration system that is accordance with the country's culture and the will of the government to reform and transform, while the inhibiting factors such as lack of information disclosure, low public awareness, complicated bureaucracy, inefficiency land administration services and overlapping functions of land agencies in a country and the system being developed is complex and expensive so that transaction costs and tax costs are high and beyond the capacity of the public. Innovations were also carried out by Western and non-Western countries with the aim that the land registration system would be more structured and systematic.

Keywords: Land Registration System, Western, Non-Western, Systematic Literature Review.