

Urgensi Pendaftaran tanah (Perspektif *Utilities* dan *Kepastian Hukum*)

Dyah Ochtorina Susanti
Universitas Jember
dyahochtorina.fh@unej.ac.id

Abstrak

Pendaftaran tanah merupakan kewajiban administratif berdasarkan peraturan perundang-undangan yang memiliki dua tujuan yaitu dari sisi *utilities* (kemanfaatan) dan dari sisi kepastian hukum yang bermuara pada jaminan perlindungan. Saat di kemudian hari timbul perbuatan hukum yang berimplikasi terjadinya sengketa kepemilikan tanah, maka dapat dibuktikan dengan alat bukti yang sempurna, yaitu sertifikat kepemilikan tanah. Penelitian ini bertujuan menemukan dan menganalisa serta memberikan pemahaman mengenai pentingnya Pendaftaran tanah dalam hukum positif Indonesia. Hasil dari penelitian yang menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Pada sisi kepastian hukum dan *utilities* ini memberikan penjelasan bahwa Pendaftaran tanah dilakukan guna memberikan jaminan kepastian hukum untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

Kata Kunci: Pendaftaran, Tanah, Kepastian Hukum, *Utilities*

Abstract

The land registry is an administrative liability based on legislation that has two goals: on the side of the utilities and in terms of legal certainty, which boils down to guarantee protection. When later raised legal act which implies the land ownership dispute, it can be proved by evidence that is perfect evidence, namely the certificate of land ownership. This study aims to find and analyze and provide an understanding of the importance of land registration in Indonesian positive law. The results of studies using normative juridical with legislation approach and conceptual approach. On the side of legal certainty and these utilities provide an explanation that land registration is done in order to provide legal certainty for the public welfare.

Keywords: Registration, Land, Utilities, Legal Certainty

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sarana yang penting bagi kehidupan manusia. Tanah juga merupakan kebutuhan dasar untuk tempat tinggal, tempat mata pencaharian masyarakat terutama di negara Indonesia sebagai negara agraris, serta modal dasar dalam mewujudkan pembangunan demi kepentingan umum. Hal ini menunjukkan bahwa tanah tidak dapat dipisahkan dari masyarakat. Membahas mengenai definisi tanah, Pasal 4 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) menyebutkan

bahwa tanah adalah permukaan bumi yang dapat dilekati sesuatu hak atas tanah. Permukaan bumi itu, berada di daratan dan berada di bawah air, termasuk air laut.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia dalam Boedi Harsono, pengertian tanah adalah: (1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali; (2) keadaan bumi di suatu tempat; (3) permukaan bumi yang diberi batas; (4) bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya)¹. Berdasarkan definisi tersebut, tanah mempunyai aspek ruang dan aspek hukum. Aspek ruang berkaitan dengan tempat bermukim dan

1. Boedi Harsono. (*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*). (Jakarta: Djambatan, 1999), h. 19.

kegiatan manusia di atas atau di bawahnya, sedangkan aspek hukum berkaitan dengan hak memiliki dan menggunakan. Kedua aspek inilah yang memunculkan adanya hubungan antara subyek hak dan tanah sebagai obyek hak, berupa suatu hubungan penguasaan, baik untuk kepentingan sendiri maupun kepentingan bersama. Perlu dipahami pula, bahwa hubungan hukum yang terkait dengan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut memerlukan suatu bukti terkait kepemilikan tanah guna menjamin kepastian hukum bagi pemiliknya².

Ditetapkannya UUPA, diharapkan dapat mewujudkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa untuk kepentingan rakyat dan Negara serta memenuhi keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala persoalan agraria. Sebagaimana yang telah dikemukakan di dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945), bahwa bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Ketentuan diatas menjelaskan bahwa Bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah. Negara dalam hal ini tidak hanya sebagai pemilik saja, melainkan sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat yang bertindak selaku Badan Penguasa. Berdasar segi substansial, Pemerintah diberi kewenangan yuridis untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara subyek dengan tanah dan juga menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara subyek dengan

perbuatan-perbuatan hukum sepanjang mengenai pertanahan³. Wujud dari kewenangan tersebut diimplementasikan pemerintah dengan memberikan aturan mengenai penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan, dan pengendalian pemanfaatan tanah guna memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya. Salah satu bentuk kewenangan tersebut yaitu melalui Pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya⁴. Dilihat dari istilah, Pendaftaran tanah dalam bahasa latin disebut "Capitastrum", di Jerman dan Italia disebut "Catastro", di Perancis disebut "Kadastrale" atau "Kadaster". Capitastrum atau kadaster dari segi bahasa adalah suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk record (rekaman) yang menunjuk kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak atas suatu bidang tanah, sedang kadaster yang modern bisa terjadi atas ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan⁵.

UUPA juga memberi aturan mengenai Pendaftaran tanah yang menyebutkan bahwa kegiatan utama penyelenggaraan Pendaftaran tanah yaitu meliputi kegiatan pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan perali-

2. I Gusti Nyoman Guntur. *Pendaftaran Tanah*. (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2014), h. 3.
3. Lihat Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
4. Lihat Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah .
5. A.P. Parlindungan. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. (Bandung: Mandar Maju: 1994), h. 11-12.

han hak-hak serta, pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat⁶. Terkait penjelasan mengenai Pendaftaran tanah diatas, tujuan didaftarkannya hak milik atas tanah yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat terhadap hak milik atas tanah⁷. Hal ini yang seharusnya menjadi perhatian masyarakat dalam menjaga dan melindungi hak miliknya. Fakta empiris menunjukkan, masih banyak masyarakat yang belum memiliki kesadaran akan hal tersebut, sehingga timbul berbagai permasalahan-permasalahan mengenai status kepemilikan tanah. Badan Pertanahan Nasional menunjukkan bahwa sampai bulan September 2013, jumlah kasus pertanahan mencapai 4.223 kasus yang terdiri dari sisa kasus tahun 2012 sebanyak 1.888 kasus dan kasus baru sebanyak 2.335 kasus⁸.

Salah satu kasus sengketa tanah yang sering terjadi yaitu mengenai konflik Tanah Adat ulayat. Tanah ulayat adalah bidang tanah yang diatasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu⁹, sedangkan hak ulayat adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan¹⁰. Dewasa ini masih banyak

tanah adat ulayat di Indonesia ini yang belum terdaftar secara hukum yang dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah atau masih berupa pengakuan para pemangku adat. Jadi apabila ada konflik di atas tanah adat ulayat tersebut, akan mengalami kesulitan dalam penyelesaiannya, karena tidak adanya batas yang jelas antara tanah adat ulayat dengan tanah di luar tanah adat.

Beberapa contoh kasus fenomenal mengenai sengketa tanah di Kabupaten Jember, diantaranya kasus Jenggawah, antara masyarakat melawan PTPN X; Ketajek, antara masyarakat melawan Perusahaan Daerah Perkebunan (PDP) Jember; Sukorejo, antara masyarakat melawan TNI; Mandigu, antara masyarakat melawan Perhutani, dan Curahnongko, antara masyarakat melawan PTPN XII¹¹. Faktor yang menyebabkan adanya sengketa dari beberapa kasus tersebut mayoritas terkait dengan hak ulayat, dimana masyarakat hanya mengacu pada informasi sejarah dari tokoh masyarakat mengenai kepemilikan tanah tersebut, tanpa adanya suatu bukti otentik yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum.

Contoh kasus di Surakarta tentang peralihan hak jual beli, berawal ketika Pardiman Parto Diyono membeli sebidang tanah beserta bangunan diatasnya Persil No.15 atas nama Nyonya Djajadi alias Siti Asijah dari para ahli waris bernama Soedjajadi, Kusumo digdiyo, Sri Soebekti, dan Moch. Hariyadi. Persil No.15 yang semula atas nama Nyonya Djajadi alias Siti Asijah sejak tanggal 28 juni 1978 telah dikonversi

6. Lihat Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

7. Lihat Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

8. Diakses melalui <http://www.bpn.go.id/Layanan-Publik/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan>, pada tanggal 17 Maret 2017.

9. Lihat Pasal 2 Peraturan Menteri Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

10. Lihat Pasal 1 Peraturan Menteri Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

11. Warah Atika. *Pemetaan Pola Sengketa Tanah Perkebunan di Kabupaten Jember*. (Jember : Universitas Jember, 2013), h. 3.

menjadi Sertifikat Hak Milik No.175, yang semula atas nama Nyonya Djajadi alias Siti Asijah berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 18 Desember 1977 No.Agr/Stb/20/12/1977 telah berubah menjadi atas nama Soedjajadi, Kusumo digdiyo, Sri Soebekti, Moch. Hariyadi. Jual beli tersebut dilakukan dengan membuat surat jual beli dan tanda terima yang dibuat oleh kedua belah pihak selaku penjual dan pembeli, tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pardiman selaku pembeli menunggu proses balik nama sejak dibuatnya surat jual beli tanggal 8 Desember 1977, akan tetapi proses tersebut belum juga dilakukan. Sejak peyerahan obyek sengketa beserta sertifikat Hak Milik No.175 dilakukan, para ahli waris ternyata telah pindah tempat tinggal tanpa memberitahu Pardiman. Meskipun hukum adat mengukuhkan sahnya jual beli hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tetapi dalam hal ini Pardiman mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang sudah dibelinya. Tanpa adanya akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah sukar bagi Pardiman untuk mendaftarkan tanahnya di kantor pertanahan yang berwenang¹².

Akta jual beli hak atas tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah berfungsi sebagai alat pembuktian beralihnya tanah untuk keperluan pendaftaran atas tanah pembeli sebagai pemegang hak terakhir. Terkait hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat membuat akta jual beli hak atas tanah dihadapannya dikarenakan persyaratan administratif tidak lengkap¹³.

Berdasarkan demikian, dapat ditemukan bahwa Pendaftaran tanah meru-

upakan hal yang penting untuk dilakukan, karena hal ini berkaitan dengan kelangsungan hidup anak cucu kita di masa sekarang hingga masa depan, serta berkaitan dengan kesejahteraan masyarakat. Belum adanya pemahaman secara mendalam mengenai pentingnya Pendaftaran tanah membuat masyarakat terutama di daerah terpencil banyak yang belum memiliki sertipikat hak milik atas tanah. Berdasar latar belakang tersebut tema sentral dalam tulisan ini adalah "Apakah urgensi dari Pendaftaran tanah?"

Jenis Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (normatif legal research) untuk menguraikan urgensi Pendaftaran tanah. Penelitian normatif seringkali disebut sebagai penelitian doktrinal, yaitu : penelitian yang objek kajiannya adalah dokumen peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka¹⁴. Senada dengan pendapat Soerjono dan Abdurrahman, Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi menegaskan penelitian hukum doktrinal adalah penelitian yang bersifat sistematis mengenai aturan hukum yang mengatur bidang hukum tertentu, menganalisis hubungan antara aturan hukum yang satu dengan yang lain, menjelaskan bagian-bagian yang sulit untuk dipahami dari suatu aturan hukum tertentu, bahkan mungkin juga mencakup prediksi perkembangan suatu aturan hukum tertentu pada masa mendatang¹⁵.

Adapun pendekatan yang relevan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang

12. Lihat Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No.153/Pdt.G/2010/PN.Ska.

13. Marindi Cintyana dalam Prancisca Romana Dwi Hastuti. *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait Di Pengadilan Negeri Di Surakarta)*, Jurnal Repertorium, Volume II No. 2, Juli - Desember 2015.

14. Soejono dan Abdurrahman. *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta : Rineka Cipta, 2003), hlm. 56.

15. Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 11.

diketengahkan¹⁶. Terkait penelitian ini pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Pendaftaran tanah. Adapun pendekatan konseptual dilakukan pada saat peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada, dan hal tersebut dilakukan karena memang belum ada atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Saat menggunakan pendekatan konseptual peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin hukum¹⁷. Pendekatan konseptual ini digunakan untuk menguraikan konsep tentang tanah, konsep tentang kepastian hukum, konsep utilities dan sebagainya yang belum diatur secara jelas dalam peraturan perundang-undangan

Bahan-bahan hukum yang digunakan untuk dapat menemukan jawaban atas isu hukum mengenai urgensi Pendaftaran tanah mencakup :

- a) Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang memiliki otoritas (Authority), artinya bersifat mengikat terdiri atas:¹⁸
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - 3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - 4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- b) Bahan hukum sekunder bahan yang menjelaskan bahan hukum primer. Seperti: hasil penelitian, jurnal ilmiah, hasil seminar atau penemuan ilmiah lainnya, bahkan menurut Ronny Hanitijo Soemitro dalam Dyah Octorina Susanti, dokumen pribadi atau pendapat dari kalangan pakar hukum sekunder ini sepanjang relevan dengan objek telaah penelitian hukum berupa jurnal ini¹⁹.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum dan kamus bahasa Indonesia²⁰.

Pada Penelitian ini pengumpulan dan penelusuran bahan hukum dilakukan dengan menggunakan metode kepastiaan sistematis, yaitu penelusuran dokumen terkait dengan urgensi Pendaftaran tanah dan teori kepastian hukum. Berbagai informasi yang di dapat dari penelitian ini kemudian akan dianalisa dengan menggunakan metode analisis isi (content analysis)²¹, baik dalam menganalisa urgensi Pendaftaran tanah kaitannya dengan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat.

2. PEMBAHASAN

Guna memberikan penjabaran terkait urgensi pendaftaran tanah, penulis perlu memberikan gambaran bahwa hukum yang termanifestasi dalam peraturan perundang-undangan (dalam hal ini peraturan pendaftaran tanah) mempunyai manfaat yang besar bagi setiap orang, dan salah satu manfaat tersebut adalah terjaminnya

16. Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005), hlm. 93.

17. Dyah Octorina Susanti dan A'an Efendi. *Op.Cit.* h. 115.

18. *Ibid.* h. 52.

19. *Ibid.* h. 22.

20. Soejono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2001), h.14-15

21. Valerina JL Kriekhoff. *Analisis Kontent Dalam Penelitian Hukum: Suatu Telaah Awal*. Era Hukum, No.6, 2002, h. 27.

kepastian hukum. Membahas manfaat hukum, tidak akan lepas dari teori utilities. Penganut aliran utilities menganggap bahwa tujuan hukum sernata-mata untuk memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak-banyaknya warga masyarakat. Penanganannya di dasarkan pada filsafat sosial bahwa setiap warga negara masyarakat mencari kebahagiaan dan hukum merupakan alatnya²².

Bentham mengemukakan bahwa hukum bertujuan untuk mewujudkan apa yang bermanfaat atau yang sesuai dengan kepentingan orang banyak, pernyataannya yang terkenal adalah the Greatest Happiness for the Greatest Number, artinya kebahagiaan yang terbesar untuk jumlah yang terbanyak. Bentham dalam Nurhadi menaruh perhatian besar terhadap penerapan asas manfaat dalam peraturan perundang-undangan sehingga banyak berkarya tentang pokok ini, di antaranya The Theory of Legislation²³

Merujuk pendapat Bentham ini, Undang-Undang telah menjamin kesejahteraan bagi masyarakat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 UUD NRI 1945 menyebutkan bahwa bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Sejalan dengan amanah tersebut, ditetapkanlah UUPA dan berbagai aturan organiknya sebagai bentuk perlindungan terhadap masyarakat terkait hak atas tanah melalui Pendaftaran tanah.

Pemikiran Bentham ini kemudian dikembangkan oleh Jhon Stuart Mill dengan beberapa modifikasi. Mill berpendapat bahwa kesenangan dan kebahagiaan tidak hanya diukur secara kuantitatif saja, akan tetapi

kualitasnya perlu dipertimbangkan juga, karena ada kesenangan yang lebih tinggi mutunya dan ada yang lebih rendah. Kemudian, kebahagiaan yang menjadi norma etis adalah kebahagiaan semua orang yang terlibat dalam suatu kejadian, bukan kebahagiaan satu orang saja yang barangkali bertindak sebagai pelaku utama. Raja dan bawahan dalam hal ini harus diperlakukan sama. Kebahagiaan satu orang tidak pernah boleh dianggap lebih penting daripada kebahagiaan orang lain. Menurut perkataan Mill sendiri : "Everybody to count for one, nobody to count for more than one". Terkait demikian, suatu perbuatan dinilai baik manakala kebahagiaan melebihi ketidakbahagiaan, di mana kebahagiaan semua orang yang terlibat dihitung dengan cara yang sama²⁴.

Berdasarkan pendapat Mill, suatu peraturan perundang-undangan yang dibuat tidak boleh mementingkan atau menguntungkan salah satu pihak saja. Begitu pula aturan mengenai Pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah diatur dan dibuat tidak hanya mementingkan kepentingan pemegang hak milik saja, tetapi juga kepentingan orang lain, apabila suatu ketika tanah tersebut akan dijual, proses pendaftaran peralihan hak jual beli tidak akan mengalami kesulitan, karena status kepemilikan dari tanah tersebut jelas dan sah dimata hukum. Hal ini tentu menguntungkan semua pihak, apabila setiap peralihan hak atas tanah, seperti hak guna bangunan, hak milik, dan lain sebagainya melalui proses pendaftaran, maka semua pihak akan menerima hak-hak yang seharusnya di dapat.

Selanjutnya, masih terkait dengan pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, ditinjau dari sisi kepastian hukum. Patut dipahami bahwa kepastian hukum adalah

22. Ahmad Ali. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legal Prudence)*. (Jakarta: Penerbit Kencana, 2009), h. 272.

23. Nurhadi. *Teori Perundang-undangan. Prinsip-prinsip Legislasi, Hukum Perdata dan Hukum Pidana*, terjemahan dari Jeremy Bentham *The Theory of Legislation*. (Bandung: Penerbit Nusamedia & Penerbit Nuansa, 2006), h. 1.

24. Richard Schoch. *The Secret Of Happiness*. (Jakarta : Hikmah, 2009), h. 249-250.

tujuan utama dari hukum²⁵. Kepastian merupakan ciri dari yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum bagi setiap orang tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku orang. Pada saat memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa hukum itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum positif dan peranan Negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.²⁶

Mengkondisikan tata nilai yang mampu memberikan sebuah "kepastian hukum" dalam hubungan antara orang-orang dalam masyarakat, menurut Satjipto Rahardjo terlebih dahulu harus menciptakan suatu kepastian pula di dalam tubuhnya sendiri. Tuntutan yang terakhir ini mendatangkan beban formal yang wajib dipenuhinya yaitu susunan tata aturan yang penuh konsistensi.²⁷

Selanjutnya, teori kepastian hukum oleh Gustav Radbruch dalam Muhammad Erwin menyatakan bahwa sesuatu yang dibuat pasti memiliki cita atau tujuan²⁸. Sejalan dengan pernyataan Radbruch, Pendaftaran tanah mempunyai tujuan yaitu untuk memberikan jaminan hak atas seseorang. Artinya, pendaftaran tidak hanya sekedar administrasi tanah, akan tetapi pendaftaran adalah memberikan hak atas tanah. Melalui Pendaftaran tanah yang dibuktikan dengan terbitnya sertipikat hak milik atas tanah, maka sekalipun negara membutuhkan tanah tersebut untuk kepentingan umum, negara tidak dapat lagi dengan serta merta mencabut hak atas tanah seseorang, sebab nama yang terdapat di dalam sertipikat ter-

sebut tidak dapat dibantah keabsahannya²⁹. Berbeda dengan tanah yang tidak didaftarkan, dimana tidak ada tanda bukti yang jelas terkait hak atas tanah. Pada kondisi yang demikian, akibat hukumnya adalah jika suatu ketika tanah tersebut digugat oleh pihak lain, maka pihak yang bisa membuktikan kepemilikannya menggunakan bukti otentik berupa sertipikat, akan mengambil alih tanah tersebut.

Berbagai kasus terkait tanah terjadi di Indonesia, selain 2 (dua) kasus yang telah diuraikan dalam latar belakang, kasus lainnya adalah sengketa tanah yang terjadi di tahun 2016 yaitu di Desa Curahnongko, Kecamatan Tempurejo, Kabupaten Jember, Jawa Timur. Sebanyak 2.000 kepala keluarga Desa Curahnongko dan Desa Andongrejo, Kecamatan Tempurejo menuntut hak tanahnya dengan total 332 hektare yang terakhir kali dikelola oleh PTPN XII. Tanah seluas 332 hektare yang mencakup dua desa tersebut yakni Curahnongko dan Andongrejo merupakan tanah hasil eksplorasi warga di era penjajahan Jepang tahun 1942 silam. Pada tahun 1965, tanah tersebut dikelola oleh PTPN XII hingga berakhir masa Hak Guna Usaha (HGU) pada tahun 2011. Sejak tanah itu dikelola PTPN XII, Banyak warga yang terusir, dan harus merambah hutan untuk tetap bertahan hidup, bahkan banyak warga yang akhirnya memilih menjadi Tenaga Kerja Indonesia (TKI). Terkait keluhan tersebut, guna memenuhi kebutuhan lahan untuk pertanian, warga masyarakat didasari sejarah dari para tokoh masyarakat membangkitkan pula keberanian masyarakat desa Curahnongko

25. J.B. Daliyo. *Penghantar Ilmu Hukum, Buku Panduan Mahasiswa*. (Jakarta: PT. Prenhallindo, 2001), h. 120.

26. Fernando M. Manullang. *Pengantar ke Filsafat Hukum*. (Jakarta : Kencana, 2007), h.. 95 .

27. Satjipto Rahardjo Dan M. Isnaeni. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*. Jurnal Hukum Ekonomi, Agustus 1996, Edisi V, hal 34.

28. Muhamad Erwin. *Filsafat Hukum: Refleksi Krisis Terhadap Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Garfindo Persada, 2011), hlm. 123.

29. Muhammad Yamin. Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap dalam Bidang ilmu Hukum Agraria : *Problematika Mewujudkan Jaminan Kepastian Hukum Atas Tanah dalam Pendaftaran Tanah*. (Medan: Fakultas Hukum universitas Sumatera Utara, 2006), h. 5

untuk menuntut kembali penguasaannya atas tanah-tanah aquo, yang semula memang dalam penguasaan masyarakat Desa Curahnongko tersebut. Menanggapi kasus tersebut, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember membentuk tim yang terdiri dari akademisi untuk mengkaji persoalan tersebut, hal ini dikarenakan tidak semua warga mengetahui sejarah dari tanah tersebut, sehingga data kurang valid³⁰.

Kasus diatas memberikan gambaran mengenai pentingnya suatu bukti tertulis terkait kepemilikan tanah, karena tanpa adanya bukti otentik, maka akan sulit mengakui kebenaran dan keaslian dari pemilik tanah tersebut. Hal ini jelas bahwa perlu adanya suatu dokumen yang mampu menjelaskan batas tanah di tiap daerah sehingga akan memudahkan untuk penerbitan sertifikat hak atas tanah dan memiliki kepastian hukum. Dokumen yang dimaksud tersebut dapat diperoleh melalui pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah terdiri dari 2 kata, yaitu kata pendaftaran dan kata tanah. Berdasar sisi etimologis, pendaftaran berasal dari kata daftar yang artinya catatan/tulisan yang diatur bersusun. Kata "pendaftaran" mempunyai makna pencatatan/perbuatan mendaftarkan³¹. Pengertian tanah menurut kamus umum bahasa Indonesia dalam I Gusti Nyoman Guntur adalah bumi dalam arti permukaan bumi/lapisan bumi yang di atas sekali³². Pada sisi yuridis, tanah adalah permukaan bumi, sebagaimana yang tercantum di dalam bunyi Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dinyatakan adanya macam-macam hak atas per-

mukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama orang lain serta badan-badan hukum." Istilah lain Pendaftaran tanah dalam bahasa latin disebut Capitastrum, sedangkan di Perancis disebut kadastrale atau kadaster³³. Menurut istilah teknis bahasa Belanda, kadaster adalah suatu rekaman yang menunjukkan letak, luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah³⁴.

Menurut Subekti dan Tjitro Sudibyo, kadaster merupakan suatu lembaga yang ditugaskan menyelenggarakan Pendaftaran tanah dengan maksud untuk menetapkan identifikasi tiap-tiap potongan tanah (persil) dan mencatat tiap-tiap pergantian pemilik (pemindahan hak milik) begitu pula hak-hak kebendaan yang membebani tanah-tanah itu, seperti hipotek, gadai tanah dan lain-lain³⁵. Sehubungan dengan pendapat Subekti dan Tjitro Sudibyo, Boedi Harsono berpendapat bahwa bahwa Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya³⁶. Beberapa definisi mengenai Pendaftaran tanah diatas, menunjukkan bahwa dilakukannya Pendaftaran tanah, memberikan suatu bukti tertulis, konkrit, dan jelas terkait status kepemilikan tanah.

30. Diakses melalui <http://www.antarajatim.com/lihat/berita/176622/bpn-jember-bentuk-tim-untuk-sengketa-tanah-curahnongko>, pada tanggal 17 Maret 2017.

31. I Gusti Nyoman Guntur. *Op.Cit*, h. 6.

32. *Ibid*

33. *Ibid* h.6-7

34. *Ibid*. h.7

35. R. Subekti dan R. Tjitro Sudibyo. *Kamus Hukum*. (Jakarta: Pradnya Paramita, 1969), h. 65

36. Boedi Harsono. *Op.Cit*. h. 11.

S. Rowton Simpson di dalam Muhammad Yamin menyebutkan 5 keuntungan dilakukannya Pendaftaran tanah, yaitu:³⁷

- 1) Security, adanya rasa aman dalam memiliki hak atas tanah.
- 2) Simplity, mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut.
- 3) Accuracy, adanya jaminan ketelitian dalam sistem yang dilakukan (accuracy).
- 4) Expedition, mudah dilaksanakan (expedition).
- 5) Cheapness and Suitable, dengan biaya yang bisa dijangkau oleh semua orang yang hendak mendaftarkan tanah), dan daya jangkau ke depan dapat diwujudkan terutama atas harga tanah itu kelak.

Menurut Bachtiar effendi, Pendaftaran tanah merupakan 'Rechtscadaster' yang bertujuan memberikan kepastian hak yakni: a. Memungkinkan orang-orang yang mempunyai tanah dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas sebidang tanah, apa hak yang dipunyainya, letak tanah dan luas tanah. b. Memungkinkan pada siapapun guna mengetahui hal-hal yang ia ingin ketahui berkenaan dengan sebidang tanah misalnya calon pembeli, calon kreditur dan sebagainya³⁸.

Sejalan dengan beberapa pendapat di atas, UUPA memberikan ringkasan bahwa Pendaftaran tanah pada hakikatnya bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan³⁹. Kepastian hukum di bidang pertanahan yang dimaksud akan tercapai dengan diadakannya Pendaftaran tanah yang bersifat recht-kadaster, yaitu yang meliputi⁴⁰: 1) Kepastian hak atas tanah, berkaitan dengan hak atas tanah ap ayang dapat dimiliki diatas tanah tersebut, apakah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak atas

tanah lainnya; 2) Kepastian subyek haknya, berarti tentang kepastian pemilik sah dari hak atas tanah yang didaftarkan; 3) Kepastian byek haknya, hal ini berkaitan dengan dimana letak, luas, dan batas-batasnya; dan 4) Kepastian hukumnya, artinya dengan didaftarkan hak atas tanahnya akan dapat diketahui wewenang dan kewajiban-kewajiban bagi si empunya hak tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara lengkap menyebutkan bahwa tujuan pelaksanaan Pendaftaran tanah adalah: 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sesuatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; dan 3) Untuk terseenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan penjelasan diatas, pentingnya tanah sebagai kebutuhan dasar manusia, pada dasarnya bukan hanya sebagai bentuk formalitas saja, akan tetapi merupakan suatu kewajiban yang harus dilakukan. Sebagaimana yang telah diamanahkan di dalam Pasal 19 UUPA, meskipun tidak ada kata wajib, sesuai dengan tujuannya, yaitu akan memberikan jaminan kepastian hukum, maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan. Pada tataran kepastian hukum terjamin (dengan dilakukannya Pendaftaran tanah), maka implikasi terbesar dalam bidang hukum adalah terminimal-

37. Muhammad Yamin. *Op.Cit.* h.7

38. Bachtiar Efendie. *Pendaftaran Tanah di Idonesia dan Peraturan Pelaksananya.* (Alumni: Bandung, 1983), h. 16.

39. Lihat Pasal 19 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

40. I Gusti Nyoman Guntur. *Op.Cit.* h. 20.

isirnya sengketa kepemilikan tanah. Pada tahapan terminimalisirnya sengketa tanah maka akan tercipta kebahagiaan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Terkait kegiatan Pendaftaran tanah, UU-PA menyebutkan bahwa Pendaftaran tanah meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan pendaftaran peralihan hak-hak tersebut; serta pemberian surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat⁴¹. Selanjutnya lebih diperinci lagi, Pasal 1 butir (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, menyebutkan bahwa Pendaftaran tanah meliputi kegiatan pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Kegiatan Pendaftaran tanah mulai dari pengumpulan data sampai dengan penyajian serta pemeliharaan data pada dasarnya merupakan kewajiban pemerintah, sedangkan penyelenggaraannya dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (sebelumnya Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) sebagai lembaga pemerintah yang mempunyai tugas di bidang pertanahan yang salah satu tugasnya adalah melakukan pendaftaran tanah dan pemeliharaan daftar umum Pendaftaran tanah⁴².

Kegiatan Pendaftaran tanah selanjutnya

akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang meliputi hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik, atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan⁴³. Hal ini mengandung makna bahwa keterangan data yuridis dan data fisik yang termuat didalamnya, sepanjang data yuridis dan fisik tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Artinya, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data yuridis dan data fisik yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan⁴⁴. Data fisik dalam hal ini berupa⁴⁵: (1) Pemecahan bidang tanah; (2) Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah; dan (3) Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Adapun data yuridis yaitu⁴⁶: (1)Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya; (2) Peralihan hak karena pewarisan; (3) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi; (4) Pembebanan hak tanggungan; (5) Peralihan hak tanggungan; (6) Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan; (7) Pembagian hak bersama; (8) Perubahan data Pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan; (9) Perubahan nama akibat

41. Lihat Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

42. I Gusti Nyoman Guntur. *Op.Cit*, h.11

43. Lihat Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tetang Pendaftaran Tanah

44. Boedi Harsono. *Op.Cit*, h. 464.

45. Lihat Pasal 94 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerlintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

46. Lihat Pasal 94 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerlintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

pemegang hak yang ganti nama; dan (10) Perpanjangan jangka waktu atas tanah. Terbitnya sertifikat tanah, kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atasnya, subjek hak, dan objek haknya menjadi nyata. Sertipikat tanah yang diberikan adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Artinya keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Pendaftaran tanah yang dilakukan tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat untuk dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik sebenarnya⁴⁷. Hal ini juga ditegaskan di dalam Pasal 32 ayat (2), bahwa:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut".

Ketentuan diatas menunjukkan bahwa sertipikat merupakan alat bukti otentik. Terkait akta, menurut Irawan Soerodjo ada tiga unsur esensial untuk memenuhi syarat formal suatu akta otentik, yaitu⁴⁸: (1) di dalam bentuk yang ditentukan oleh

undang-undang; (2) dibuat oleh atau dihadapan Pejabat umum; (3) akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat.

Berdasarkan hal tersebut, akta yang dibuat tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti otentik. Terkait akibat hukum yang ditimbulkan karena tidak dilakukannya pendaftaran tanah, yaitu tidak terjaminnya hak pemegang hak (pemilik tanah) yang tidak di daftarkan. Salah satu contoh dalam fakta empiris adalah mengenai peralihan hak atas tanah yang berasal dari pewarisan. Pada saat peralihan hak tersebut, tidak didaftarkan pada kantor pertanahan ataupun pejabat yang berwenang, maka secara materiil, hak dan kewajiban pewaris langsung beralih pada para ahli waris tersebut, tetapi para ahli waris tersebut tidak dapat melakukan perbuatan hukum. Dapat dikatakan bahwa negara tidak menjamin kepastian hukum dan haknya bagi ahli waris (pemilik) atau yang menguasainya.

Hal ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah merupakan hal yang penting dan harus dilakukan agar hak dan kewajiban yang melekat pada status kepemilikan tanah seseorang dilindungi dan mendapat jaminan kepastian hukum.

3. SIMPULAN

Berdasar uraian pada bagian sebelumnya maka dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah memiliki 2 (dua) sisi yang bersifat urgent. Pertama, dari sisi kepastian hukum, bahwa pendaftaran tanah akan memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak (asalkan tidak ditemukan hal – hal yang bersifat melanggar hukum). Kedua, dari sisi utilities, pada sisi ini, masih terkait dengan jaminan kepastian hukum. Pada saat tanah didaftarkan sehingga jelas

47. Bachtiar Effendi. *Op.Cit*, h.32

48. Irawan Soerodjo. *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*. (Surabaya: Arkola, 2003), h. 148.

hak-hak dan kewajiban pemegang hak, maka akan meminimalisir terjadinya sengketa kepemilikan tanah. Pada tataran demikian, maka kesejahteraan dan kebahagiaan warga negara akan terpenuhi dari sisi agraria. Terkait dengan 2 (dua) sisi urgensi pendaftaran tanah, pemerintah telah memberikan "wadah" yang berupa payung hukum pendaftaran tanah yang terdapat di dalam Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagai upaya negara dalam melindungi hak-hak masyarakat.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang membantu perbaikan artikel ini, terutama kepada mitra bestari yang telah memberikan masukan substansi artikel sehingga artikel ini menjadi lebih tajam.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Ali. 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legal Prudence)*. Jakarta: Penerbit Kencana.
- Bachtiar Efendie. 1983. *Pendaftaran tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*. Bandung: Alumni.
- Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. , 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Fernando M. Manullang. 2007. *Pengantar ke Filsafat Hukum*. Jakarta : Kencana.
- I Gusti Nyoman Guntur. 2014. *Pendaftaran tanah*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Irawan Soerodjo. 2003. *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.
- J.B. Daliyo. 2001. *Pengantar Ilmu Hukum, Buku Panduan Mahasiswa*. Jakarta: PT. Prenahlindo.
- Marindi Cintyana dalam Prancisca Romana Dwi Hastuti. *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait Di Pengadilan Negeri Di Surakarta)*, Jurnal Repertorium, Volume II No. 2, Juli - Desember 2015.
- Muhamad Erwin. 2011. *Filsafat Hukum: Refleksi Krisis Terhadap Hukum*. Jakarta: PT. Raja Garfindo Persada.
- Muhammad Yamin. 2006. *Problematika Mewujudkan Jainan Kepastian Hukum Atas Tanah dalam Pendaftaran tanah*. Medan: Fakultas Hukum universitas Sumatera Utara.
- Nurhadi. 2006. *Teori Perundang-undangan. Prinsip-prinsip Legislasi, Hukum Perdata dan Hukum Pidana*, terjemahan dari Jeremy Bentham *The Theory of Legislation*. Bandung: Penerbit Nusamedia & Penerbit Nuansa.
- P. Parlindungan. 1994. *Pendaftaran tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- R. Subekti dan R. Tjitro Sudibyo. 1969. *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Richard Schoch. 2009. *The Secret Of Happiness*. Jakarta : Hikmah.
- Satjipto Rahardjo Dan M. Isnaeni. 1996. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*. Jurnal Hukum Ekonomi, Agustus, Edisi V.
- Soejono dan Abdurrahman. 2003. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Soejono Soekanto dan Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tin-*

- jauan Singkat. Jakarta : PT. Grafindo Persada.
- Valerina JL Kriekhoff. 2002. *Analisis Kontent Dalam Penelitian Hukum: Suatu Telaah Awal*. Era Hukum, No.6,
- Warah Atika. 2013. *Pemetaan Pola Sengketa Tanah Perkebunan di Kabuoaten Jember*. Jember : Universitas Jember
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.
- Peraturan Pemerlintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.
- Peraturan Menteri Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No.153/Pdt.G/2010/PN.Ska.
- <http://www.antarajatim.com/lihat/berita/176622/bpn-jember-bentuk-tim-untuk-sengketa-tanah-curahnongko>.
- <http://www.bpn.go.id/Layanan-Publik/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan>.