

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI PENDAFTARAN TANAH
SPORADIK PERTAMA KALI MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 5
TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK
AGRARIA JO PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH

A. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah untuk mewujudkan suatu jaminan kepastian hukum dalam bidang keagrariaan atau pertanahan yang dimana mengenai salah satu usaha dalam rangka untuk mewujudkan dan menjamin suatu kepastian hukum di bidang keagrariaan atau pertanahan.

Dalam pendaftaran tanah itu sendiri memiliki suatu rangkaian kegiatan dalam melaksanakan pendaftaran tanah yaitu :

1. Tahap dalam pengumpulan data, pengolahan data, Penyimpanan data, dengan data fisik bidang-bidang tanah;
2. Tahap dalam pengumpulan data, pengolahan data, Penyimpanan data, dengan dokumen yuridis;

Pendaftaran tanah menurut para ahli Aartje Tehupeiory mengemukakan Pendaftaran Tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, teratur dan meliputi pada pengumpulan data, pengolahan data, pembukuan setiap data-data dalam bentuk peta hasil pengukuran dan mengenai suatu bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pada pemberian sertifikat kepada

setiap bidang tanah dan bangunan hak milik untuk menjamin suatu kepastian hukum serta memiliki tanggungan hak-hak tertentu yang membebaninya (Aartje Tehupeiory, 2012)

Pendapat Para ahli Boedi Harsono mengemukakan bahwa pengertian Pendaftaran Tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dapat dilakukan secara teratur dan terus menerus unruk mengumpulkan data, mengolah data, menyimpan data dan menyajikan data tertentu mengenai bidang tanah-bidang tanah tertentu yang berada di suatu wilayah tertentu dan dengan tujuan tertentu (Hasan Wargakusumah, 1995)

Sedangkan pengertian Pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun pada PP No.24 Tahun 1997 Pengertian Pendaftaran Tanah pada Pasal 1 Ayat (1) tersebut adalah :

“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

membebaninya.”(Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 1997)

Sedangkan Pendaftaran tanah sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 1 Ayat (11) yaitu:

“pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.”(Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 1997)

Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pemohon yang memiliki kepentingan, yang di mana pihak yang berhak atas tanah yang di miliki atau memiliki kuasanya.

Pada dasarnya bahwa pendaftaran tanah itu sangat penting demi menjamin nya kepastian hukum terhadap tanah dan bangunan yang di huni, terlebih untuk memberikan memudahkan pemerintahan untuk mendata terhadap kepentingan pemerintah dan masyarakat itu sendiri.

B. Landasan Hukum Pendaftaran Tanah

Dasar hukum pendaftaran tanah yang dimana tertuang dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA (Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria), adapun (PP) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang di mana pengganti atau direvisi dari Peraturan Pemerintah Nomor

10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992.

Landasan-landasam hukum yang mengatur mengenai pendaftaran tanah antara lain :

1. Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang mencakup pada Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32, Pasal 38;
2. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
3. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
4. Peraturan Pemerintah No.46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional;
5. Peraturan Menteri Negara Agraria No.13 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tana.
6. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No.1 Tahun 2010 Lampiran I,II

C. Jaminan Kepastian Hukum

Permasalahan yang banyak timbul dalam permasyarakatan saat ini mengenai tanah yaitu banyak nya tanah yang ada di indonesia atau tanah umum yang masih belum terdaftarkan tanah nya di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang terbagi di seluruh indonesia yang sudah di tentukan

titiknya oleh pemerintah. Tanah yang berada di Indonesia perlu dan pentingnya untuk dilaksanakan pendaftaran tanah guna memberikan kepastian hukum terhadap masyarakat Indonesia. Dengan memberi jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan :

1. Tersedianya perangkat hukum yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten;
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Dengan tersedianya perangkat hukum pada setiap wilayah akan memudahkan bagi yang berkepentingan apa yang tersedia baginya untuk menguasai tanah yang mau di pergunakan, oleh karena itu akan mudah di pahami oleh masyarakat mengenai, bagaimana cara memperolehnya, hak-haknya, kewajiban serta larang-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang harus di hadapi jika di abaikannya ketentuan-ketentuan yang harus terpenuhi, serta hal-hal yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dimilikinya.(Boedi Harsono, 2003)

Untuk menjamin suatu kepastian hukum pada pendaftaran tanah di atur dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan dalam Pasal ini ialah:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakannya Pendaftaran Tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang di atur dengan Peraturan Pemerintah”

Dengan adanya pendaftaran atas bidang tanah agar mendapatkannya suatu kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut maupun pihak lain yang memiliki kepentingan dengan tanah. Dengan melakukan nya pendafrana tanah dan mendapatkan alas hak yang kuat berupa Sertifikat Hak Milik, yang dimana tercantum data fisik dan data yuridis dan termasuk jenis hak nya antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dll. Oleh karena itu pentinnya sertifikat pada tanah yang mengharuskan setiap warga indonesia medaftarkannya atau memilikinya dengan hal tersebut dapat di bilang sertifikat sangat penting keberadaan nya.(Florianus SP Sangsun, 2007:16)

Pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa pentingnya dalam penaftaran tanah di atur juga dalam pasal ini dengan memiliki tujuan sebagaimana penjelasan berikut :

1. Untuk memberikan suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang atas bidang tanah yang di miliki, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar memudahkan untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan atas bidang tanah tesebut;
2. Untuk menyediakan setiap informasi kepada pihak-pihak yang memiliki kepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh suatu data yang di perlukan dalam mengadakan suatu perbuatan hukumnya mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar pada BPN, untuk fungsi pada informasi tersebut pun

data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar pada badan pertanahan nasional terbuka untuk umum;

Untuk terselenggaranya ketertiban administrasi pertanahan. Pada setiap bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pada peralihannya juga, pembebanan, dan hapusnya hak atas suatu bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang wajib di daftarkan.(Sangsun, 2007:17)

D. Hak Atas Tanah Yang di Daftarkan

Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan pada bidang yang memiliki batas-batas tertentu. Di atas bidang tanah terdapat hak atas tanah baik di miliki perorangan/individu maupun badan hukum. Hak atas tanah yaitu atas hak sebagaimana yang di maksud dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut :

- (1). Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud pasal 4 ayat (1) ialah :
 - a. Hak milik;
 - b. Hak Guna usaha;
 - c. Hak Guna bangunan;
 - d. Hak pakai;
 - e. Hak sewa;
 - f. Hak membuka tanah;
 - g. Hak memungut hasil hutan;
 - h. Hak-hak lain tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang di sebut dalam pasal 53

Dalam pendaftaran tanah adapun objek-objek pendaftaran tanah mengenai hak atas tanah-tanah yang di daftarkan sesuai aturan yang berlaku yakni sesuai dengan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24

Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Penjelasan mengenai hak-hak atas tanah yang tercantum pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pada Pasal 16 ayat (1) dan tercantum juga dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang dimana lengkap di jelaskan oleh Florianus SP Sangsun sebagai berikut :

1. Hak Milik

Hak Milik adalah suatu hak yang diberikan secara turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas setiap hak tanah. Hak milik dapat beralih dan di alihkan kepada pihak lainnya. Pihak yang dapat memiliki peralihan atas setiap bidang tanah adalah warga negara indonesia itu sendiri. Selain itu atas penetapan pemerintah indonesia, badan-badan hukum juga dapat memiliki hak milik atas bidang tanah. Maka oleh karena itu penetapan ini tentu harus di dahului syarat-syarat tertentu yang harus terpenuhi oleh badan hukum tertentu. Orang atau suatu badan hukum yang memiliki atas hak milik sebidang tanah, harus memiliki bukti-bukti hukum atas hak milik tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM).

2. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu sebagaimana di ataur dalam Pasal 29 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang di mana dalam bentuk usaha yang dapat dilakukan di atas bidang tanah yang

memiliki sertifikat hak guna usaha (HGU) berupa perusahaan pertanian maupun perusahaan yang lainnya, pada sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) dapat dimiliki oleh setiap warga negara Indonesia atau badan hukum yang di mana didirikan menurut hukum atau aturan yang ada di Indonesia serta harus berkedudukan di Indonesia. Hak Guna Usaha juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, perorangan atau badan hukum yang memiliki hak guna bangunan atas tanah, yang di mana harus memiliki bukti hukum atas bidang tanah tersebut yang berupa sertifikat Hak Guna Usaha (HGU).

Pada Hak Guna Usaha (HGU) diberikan atas bidang tanah yang memiliki luas minimal 5 hektar, sedangkan untuk tanah yang memiliki luas sampai 25 hektar atau lebih, harus memakai investasi modal yang layak dan teknik pada perusahaan yang baik, dengan kesesuaian perkembangan setiap zaman. Jangka waktu pada Hak Guna Usaha (HGU) untuk paling lama diberikan dua puluh lima (25) tahun. Sedangkan untuk perusahaan yang memerlukan jangka waktu yang lebih dari dua puluh lima (25) tahun, dapat diberikan jangka waktu paling lama yaitu tiga puluh lima (35) tahun yang diatur dalam Peraturan Menteri Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1992.

Sedangkan jangka waktu Hak Guna Usaha (HGU) tersebut dapat diperpanjang atas permintaan dari pemegang hak dengan melihat keadaan perusahaan dalam jangka waktu 25 tahun, jika setelah masa waktu perpanjangan habis maka pada Hak Guna Bangunan tersebut akan dihapus demi hukum dan tanah tersebut akan dikembalikan ke negara, Hak Guna

Usaha (HGU) dapat di hapus melalui beberapa faktor yaitu jangka waktu berakhir, dihentikanya HGU sebelum jangka waktu berakhir karena adanya suatu syarat yang tidak dipenuhi, di lepaskan nya oleh pemegang hak sebelum habisnya jangka waktu yang sudah di tentukan, di cabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan, tanah musnah dan karena ketentuan pada Pasal 30 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak atas untuk mendirikan bangunan-bangunan atas tanah yang bukan milik hak sendiri dalam jangka waktu yang lama, atas permintaan pemegang hak maka jangka waktu dalam hak guna usaha paling lama 30 tahun. dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya jangka waktu 30 tahun tersebut dapat di perpanjang dalam waktu paling lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan (HGB) dapat dimiliki oleh setiap individu warga negara indonesia dan badan hukum yang didirikannya menurut hukum yang berlaku di indonesia yang memiliki sertifikat hak guna bangunan sebagai bukti hukum atas tanah tersebut.

Segala hal tentang hak guna bangunan, baik syarat-syarat pemberiannya setiap peralihan dan setiap hapusnya hak tersebut harus di daftarkan menurut ketentuan dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada pendaftaran tersebut akan memiliki bukti yang kuat terutama jika terjadinya gugatan hukum atas hapusnya pada Hak Guna Bangunan (HGB).

4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah suatu hak untuk menggunakan atau mengambil hasil dari tanah yang di kuasai oleh pemegang hak atau negara yang dimana memberikan wewenang dan kewajiban yang di tentukan dalam keputusan pemberian oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya atau pemegang hak langsung, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau pada perjanjian pengolahan tanah, yang dimana harus sesuai dengan ketentuan ketentuan aturan yang berlaku di indonesia UUPA.

Hak Pakai dapat diberikan jangka waktu selama jangka waktu tertentu pada tanah yang dipergunakan untuk keperluan tertentu dengan adanya pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun sesuai kesepakatan yang berlaku. Pada pemberian hak tidak diperbolehkan mengandung pada unsur-unsur pemerasan.

Pada dasarnya selain warga indonesia dan badan hukum yang berkedudukan di indonesia, adapun orang asing yang berkedudukan di indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di indonesia dapat memiliki hak pakai atas tanah dengan bukti hukum atas tanah yang di pakai harus memiliki Sertifikat Hak Pakai. Mengenai hak pakai yang dikuasai oleh negara hanya dapat di alihkan kepada pihak lain dengan memiliki izin pejabat yang berwenang. Sedangkan hak pakai atas tanah milik pemegang hak dapat di alihkan kepada pihak lain jika

dimungkinkan sesuai perjanjian yang telah di sepakati oleh bersama antara pemilik hak atas tanah dan pemegang Hak Pakai.

5. Hak Sewa

Hak sewa adalah individu atau suatu badan hukum yang mempunyai hak sewa atas tanah yang memiliki hak untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan hal tertentu, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa yang telah di sepakati oleh para pihak. Pada pembayaran uang sewa dapat di lakukan satu kali atau beberapa kali pembayaran pada waktu tertentu sesudah tanahnya dipergunakan. Pada perjanjian Hak Sewa ini tidak di perbolehkan disertai oleh syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pemegang hak sewa tidak hanya dapat di miliki oleh warga negara indonesia atau badan hukum yang berkedudukan di indonesia adapun warga asing yang berkedudukan di indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di indonesia dapat menjadi pemegang Hak Sewa.

6. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan ialah hak tersebut hanya dapat membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dimiliki oleh warga negara indonesia, yang di mana dengan mempergunakan hak pemungutan hasil hutan pun dilakukan secara sah tidak dengan sendirinya di perbolehkan hak milik atas tanah tersebut. (Floritanus SP Sangsun, 2007: 5-11)

E. Data-data atau Dokumen Dalam Pendaftaran Tanah

Di lihat dari ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. Tahun 2010 Pada lampiran I dan II mengatur tentang konversi, penegasan Hak dan Pengakuan Hak. Yang dimana dalam penaftaran tanah sporadik pertamakali adanya persyaratan yang harus di penuhi sebagai berikut :

1. Mengisi dan menandatangani Formulir permohonan berupa bundelan Warkah atau dokumen-dokumen terdiri dari:
 - a. identitas diri dari pemohon, luas tanah dan letak tanah yang di mohon;
 - b. permohonan lampiran 13;
 - c. Surat keterangan Kepala Desa dengan adanya minimal 2 saksi-saksi yang membenarkan kepemilikannya baik dari kepala desa dan perangkat desa;
 - d. Surat pernyataan Kesaksian, pada surat ini bilamana di perlukan untuk memperkuat kepemilikan pemegang hak tanah tersebut dengan menggunakan surat pernyataan kesaksian, bilamana dalam riwayat tanah tedapat peralihan hak secara lisan;
 - e. Surat Kertangan Riwayat Tanah yang di mana dengan dasar dari letter C/kohir/kikitir;
 - f. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang di mana dalam surat pernyataan ini harus di tanda tangan oleh pemilik tanah yang berbatasan (Utara, Selatan, Barat, Timur);

- g. Bukti Kepemilikan Tanah yang di mana alas Hak seperti Letter C/Kohi/Kikitir yang di catat peralihanya dan di legalisir oleh Kepala Desa atau melalui AJB dll;
- h. FotoKopi (KTP, KK) Pemohon dan Kuasa apabila di kuasakan;
- i. FotoKopi SPPT PBB tahun dan pengecekan tunggakan tahunan yang harus di bayar;
- j. Pembayaran PNBPN;

Dengan di lengkapinya syarat-syarat yang harus di penuhi dalam pendaftaran tanah bagi pemohon akan mempermudah jalan nya peryaratan saat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) tiap loket keloket. Waktu yang di tempuh dalam pendaftaran tanah tersebut yaitu di perlukan 98 hari kerja yang telah di atur pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 1 Tahun 2010 pada lampiran ke I dan Ke II. (Peraturan Kepala BPN RI No.1 Tahun 2010 Lampiran I, II, 2010)

F. Objek Pendaftaran Tanah

Adapun objek-objek dalam pendaftaran tanah yang dimana menurut ketentuan pada Pasal 9 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada ketentuan Peraturan Pemerintah tersebut objek pendaftaran tanah meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha, hak guna pakai, hak milik, dan hak pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;

- d. Tanah Hak Milik atas satuan rumah susun;
- e. Tanah Negara;
- f. Hak Tanggungan

Sedangkan pada tanah negara sebagai suatu objek Pendaftaran Tanah, maka pendaftaran tanah hanya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah negara dalam daftar tanah yang diatur pada (Pasal 9 ayat (2)).(Andrian Sutedi, 2006:161)

G. Asas-asas Dalam Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah ini dilaksanakan berdasarkan asas-asas pendaftaran tanah dengan penerapan asas-asas ini dapat mempermudah akses dalam melaksanakan pendaftaran tanah untuk menjaminkannya kepastian hukum bagi masyarakat yang di mana asas-asas tersebut yaitu asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir, dan asas terbuka.(Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1977 Tentang Pendaftaran Tanah, 1977) Demikian penjelasan dari setiap asas-asas pendaftaran tanah :

1. Asas terjangkau

Pada asas ini menunjukkan bahwa dalam pendaftaran tanah baik pihak-pihak yang memerlukan atau memiliki kepentingan terutama khususnya bagi golongan yang memiliki ekonomi yang lemah dengan adanya asas ini dapatnya keterjangkauan dalam pemberian pelayanan pada pendaftaran tanah.

2. Asas aman

Pada asas ini bahwa pendaftaran tanah sangat perlu diselenggarakan dengan cermat dan teliti sehingga dapat memberikan hasil yang maksimal dengan memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pendaftaran tanah itu sendiri bagi masyarakat.

3. Asas mutakhir

Yang dimaksud pada asas ini dalam setiap pelaksanaan dan berkesinambungan terhadap kelengkapan dalam pemeliharaan data pada pendaftaran tanah data yang di dapatkan harus menunjukkan keadaan yang menutakhir atau data yang dapat di pertanggung jawabkan keabsahan nya, maka dari itu sehingga perlunya di ikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan setiap perubahan yang terjadi dikemudian hari.

Dengan adanya asas mutakhir ini di peliharanya data-data tanah secara berkala atau terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data-data yang terbaru tercatat dan tersimpan di Kantor Pertanahan Nasional (BPN) yang dimana adanya kesesuaian data yang ada di lapangan atau kenyataan di lapangan.

4. Asas keterbukaan

Pada asas terbuka ini yaitu adanya data yang di imiput pada Kantor Pertanahan Nasional (BPN) selalu memiliki kesesuaian dengan kenyataan yang terjadi dan agar sertiap masyarakat dapat memperoleh data yang benar mengenai pendaftaran tanah setiap saat di Kantor Pertanahan Nasional (BPN).

5. Asas Sederhana

Pada asas ini agar setiap ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur dalam pendaftaran tanah mudah untuk di pahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan atau memiliki kepentingan secara individu sebagaimana pemegang hak atas tanah tersebut.