

BAB II

LANDASAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI INDONESIA

A. Pengaturan Tentang Hak Atas Tanah Dalam Undang-Undang Pokok Agraria

Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sistem hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme, dimana diberlakukannya Hukum Tanah Adat yang bersumber dari Hukum Adat dan diakui pula peraturan-peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas Hukum Barat. Dalam hukum tanah adat, Hak-hak atas tanah dikenal dengan Hak Pertuanan. Hak Pertuanan hanya diberikan kepada anggota persekutuan masyarakat hukum adat dengan membuka tanah (*ontginningsrecht*) yaitu adanya penyelenggaraan suatu hubungan perorangan terhadap sebidang tanah dari bagian lingkungan Hak Pertuanan, yang menggunakan Hak Pertuanannya tidak hanya untuk kepentingan sendiri melainkan untuk kepentingan masyarakat dengan cara membuat tanda-tanda di sekitar tanah oleh para tokoh adat dan masyarakat setempat.¹³

Selain itu, Hak Pertuanan atau *beschikkingsrecht* dapat diberikan kepada orang lain, yang hanya boleh memungut hasil dari tanah dengan batasan waktu tertentu, dan atau sudah membayar dana pengakuan dimuka serta dana ganti rugi dikemudian hari. Di samping itu, orang lain tidak diperbolehkan memiliki Hak Pertuanan untuk memiliki tanah dikarenakan adanya prinsip bahwa tanah persekutuan tidak dapat

¹³ Ter Har Bzn, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1981, hal. 71.

dipindah-tangankan (*onvervreemdbaarheid*). Dengan demikian, hal yang dapat menimbulkan konflik di bidang pertanahan dari Hukum Adat adalah karena tidak jelasnya pembatasan daerah atau tanah persekutuan, yang artinya ukuran yang digunakan dalam bidang pertanahan menurut hukum adat adalah konstruksi yuridis yang abstrak, sehingga batas-batas pertanahan antara persekutuan hukum adat yang satu dengan yang lainnya tidaklah jelas adanya.¹⁴ Oleh karena itu, diperlukannya pemerintah atau penguasa yang lebih tinggi untuk membuat peraturan yang memiliki atau menjamin kepastian hukum.

Dalam Hukum Barat, sejarah hukum agraria kolonial di Indonesia diawali oleh perkumpulan dagang yang disebut *Vereenigde Oost-Indische Compagnie* (VOC) di tahun 1602-1799 dengan sistem perdagangan *Verpelichie Leverantie dan Contingenten*, yaitu menyerahkan hasil bumi dengan harga yang sudah ditentukan dan hasil bumi yang diserahkan dipandang sebagai pajak tanah.¹⁵ Namun, hal tersebut gagal dan kemudian dibentuk *Landrent* (pajak tanah) oleh Pemerintahan Inggris di tahun 1811,¹⁶ akan tetapi gagal kembali dan terakhir diterapkannya sistem tanam paksa (*Cultuurstelsel*) oleh pemerintahan *Van den Bosch* di tahun 1830 yang akhirnya mendatangkan kritik habis-habisan oleh Edouward Douwes Dekker yang kemudian mengeluarkan kebijakan *Regerings Reglement*.¹⁷

¹⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal. 35.

¹⁵ Muchsin, Imam Koeswahyono, dan Soimin, *Hukum Agraria dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung 2007, hal. 09.

¹⁶ *Ibid*, hal. 12.

¹⁷ Gunawan Wiradi, *Reforma Agraria Perjalanan yang Belum Berakhir*, Konsorsium Pembaruan Agraria, Bandung, 2009, hal. 70.

Dengan harapan dapat memberikan jaminan kepastian hukum untuk rakyat Indonesia, Ter Haar dan Van Vollenhoven mencoba untuk mengatur dan mempelajari hukum adat untuk mencatat kaidah-kaidah sosial adat, komunitas-komunitas dengan sanksi-sanksi yang berkaitan dengan urusan keagrarian, serta untuk menjelaskan sifat atau ciri khusus sebagai tanda-tanda pengenal Hukum Pertanahan dan Keagrariaan Adat Indonesia. Dengan demikian, hasil dari penelitian mereka menyatakan bahwa hukum negara yang diterapkan oleh badan-badan yudisial pemerintah kolonial menjadi tidak banyak menyimpang dari hukum yang hidup di tengah-tengah masyarakat.¹⁸

Selanjutnya, Pemerintahan Belanda mengeluarkan suatu produk hukum untuk mengatur kebijakan pertanahan melalui politik dagang dengan memberlakukan Undang-Undang Hukum Perdata Barat (*Nederlands Burgelijk Wetboek*) yang baru, yang dikenal di Indonesia dengan istilah KUHPerduta Indonesia dan *Agrarische Wet Staatsblad* 1870 Nomor 55, yang memberi hak *Eigendom* (hak milik), hak *Erfpacht* (hak guna usaha), hak *Opstal* (hak numpang karang atau hak guna usaha), dan hak *Gebruik* (hak pakai) pada rakyat Indonesia.¹⁹ Adapun kodifikasi hukum berlangsung untuk pertama kali, dengan bagian BW berlaku khusus untuk golongan Eropa,

¹⁸ Soetandyo Wignjosoebroto, *Untuk apa Pluralisme Hukum? Regulasi, Negoisasi, dan Perlawanan dalam Konflik Agraria di Indonesia*, Epistema Institutue, Jakarta, 2011, hal. 29.

¹⁹ Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta, 2012, hal. 37.

kemudian berlaku juga untuk golongan Timur Asing sejak tahun 1855 dan untuk golongan Bumiputera berlaku hukum masing-masing yakni Hukum Adat.²⁰

Namun, pada kenyataannya hak *Eigendom*, hak *Erfpacht*, hak *Opstal*, dan hak *Gebruik* tidaklah diberikan kepada rakyat Indonesia, melainkan Pemerintahan Belanda memberlakukan hak *Eigendom*, hak *Erfpacht*, dan hak *Opstal*, dan hak *Gebruik* untuk menciptakan kepentingan-kepentingan atas segala sumber-sumber kehidupan di Indonesia.²¹

Dalam hukum tanah nasional terdapat hubungan fungsional antara hukum adat dengan hukum tanah nasional. hukum adat tentang tanah memiliki unsur kepemilikan yang lebih bersifat perdata sehingga memungkinkan suatu tanah dimiliki oleh perseorangan, sedangkan unsur tugas pengaturan dan kewenangan lebih bersifat hukum publik yang didelegasikan pada penguasa adat. Kemudian konsep ini diadaptasikan dalam hukum tanah nasional menjadi hukum tanah nasional tugas pengaturan dan kewenangan lebih bersifat hukum publik didelegasikan pada negara dapat ditemukan pada Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa berdasarkan hak menguasai Negara diberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;

²⁰ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Gramedia, Jakarta, 2014, hal. 101.

²¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Fajar Interpretama Offset, Jakarta, 2009, hal. 24.

- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan luar angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan luar angkasa.

Setelah berlakunya UUPA, maka semua hak-hak barat yang belum dibatalkan sesuai ketentuan sebagaimana tersebut diatas, dan masih berlaku tidak serta merta hapus dan tetap diakui, akan tetapi untuk dapat menjadi hak milik atas tanah sesuai dengan sistem yang diatur oleh UUPA, harus terlebih dahulu dikonversi menurut dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan konversi dan aturan pelaksanaannya. Dalam Pelaksanaan konversi tersebut ada beberapa prinsip, yaitu:²²

1. Prinsip Nasionalitas

Dalam Pasal 9 UUPA, secara jelas menyebutkan bahwa hanya warga negara Indonesia saja yang boleh mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Badan-badan hukum Indonesia juga mempunyai hak-hak atas tanah, tetapi untuk mempunyai hak milik hanya badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, antara lain: Bank-bank yang didirikan oleh oleh negara, perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963, badan-badan keagamaan yang

²² Ulfia Hasanah, *Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 2 No. 2, Februari 2012, hal. 203.

ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar pendapat Menteri Agama, dan badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau mendengar Menteri Sosial.²³

2. Pengakuan hak-hak tanah terdahulu

Ketentuan konversi di Indonesia mengambil sikap atas masalah hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA, yaitu hak-hak yang pernah tunduk kepada hukum barat maupun hukum adat yang secara keseluruhan akan masuk melalui lembaga konversi ke dalam sistem dari UUPA.²⁴

3. Penyesuaian pada ketentuan konversi

Sesuai dengan Pasal 2 dari ketentuan konversi maupun Surat Keputusan Menteri Agraria maupun dari edaran-edaran yang diterbitkan, maka hak-hak atas tanah yang pernah tunduk kepada hukum barat dan hukum adat harus disesuaikan dengan hak-hak yang diatur oleh UUPA.²⁵

4. Status quo hak-hak tanah terdahulu

Dengan berlakunya UUPA, maka tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak baru atas tanah-tanah yang akan tunduk kepada hukum barat. Setelah ditinjau menurut ketentuan-ketentuan konversi Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya maka terhadap hak-hak atas tanah bekas hak barat dapat menjadi:

²³ Ulfia Hasanah, *Ibid.* hal. 203

²⁴ *Ibid.*

²⁵ *Ibid.*

- a. Tanah Negara karena terkena ketentuan asas nasionalitas atau karena tidak dikonversi menjadi hak menurut Undang-Undang Pokok Agraria.
- b. Dikonversi menjadi hak yang diatur menurut Undang-Undang Pokok Agraria seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.²⁶

Selanjutnya, pengaturan hukum agraria menjadi salah satu hal yang difokuskan untuk diubah dalam upaya memperbaiki tatanan pengaturan hak agraria masyarakat Indonesia setelah mendapatkan kemerdekaannya. Adapun beberapa peraturan yang dihasilkan meliputi: Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1956 tentang Pengawasan Terhadap Pmeindahan Hak Atas Tanah-Tanah Perkebunan, Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1956 tentang Peraturan-Peraturan dan Tindakan-Tindakan mengenai Tanah-Tanah Perkebunan, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tugas dan Wewenang Agraria.

Kemudian, Pemerintah Indonesia juga membentuk panitia Agraria yang mengalami beberapa kali pergantian, meliputi: Panitia Yogya di tahun 1948, Panitia Agraria Jakarta di tahun 1951, Panitia Suwahyo di tahun 1955, Rancangan Soenarjo di tahun 1958, dan Rancangan Soedjarwo di tahun 1960, maksud dari pembentukan panitia tersebut dibentuk untuk menghasilkan sebuah hukum agraria yang berjiwa ke-Indonesiaan.²⁷ Setelah melalui proses selama 12 tahun, akhirnya terbitlah Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

²⁶ Ulfia Hasanah, *Ibid*, hal. 204.

²⁷ Elza Syarief, *Op.Cit*, hal. 116.

Agraria (UUPA) yang disahkan dan diundangkan sebagai induk dari Hukum Agraria Indonesia dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.

Dengan diberlakukannya UUPA, maka terdapat pula perubahan dari hak-hak atas tanah yang sebelumnya berasal dari peraturan hukum agraria kolonial, seperti hak *Eigendom*, hak *Erfpacht*, hak *Opstal*, dan hak *Gebruik* yang dikonversi menjadi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA.²⁸ Di samping itu, hukum Indonesia yang masih mengakui adat istiadat dan kepercayaan lokal kemudian dikodifikasi dalam UUPA agar diperoleh asas keadilan, serta menetapkan asas-asas lainnya seperti Asas Kebangsaan, Asas *Landreform*, Asas Pengakuan Hak Ulayat, Asas Fungsi Sosial, dan Asas Pendaftaran tanah sebagai upaya kepastian Hukum yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan lain-lain.

Pendaftaran tanah yang menjadi objek dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan pasal 1 Ayat (3) Permen ATR/Kepala BPN RI No 6 Tahun 2018 tentang PTSL adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Objek tanah yang dapat didaftarkan melalui program PTSL tersebut juga hanya meliputi tanah-tanah yang digunakan untuk mendirikan suatu bangunan atau pekarangan, tanah yang dijadikan tempat untuk bercocok tanam tidak dapat didaftarkan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

²⁸ Bakhrul Amal, *Pengantar Hukum Tanah Nasional: Sejarah, Politik dan Perkembangannya*, UNUSIA Press, Jakarta, 2017, hal. 65.

B. Pengaturan Pendaftaran Tanah Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah semula dilaksanakan untuk tujuan fiskal (*fiscal kadaster*), namun dalam perkembangannya, untuk menghadapi ketidakpastian yang dihadapi dalam perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, maka lahirlah pendaftaran tanah untuk tujuan kepastian hukum (*recht kadaster*).

Pendaftaran untuk pertama kali atau pembukuan sesuatu hak atas tanah berguna supaya kita bisa menentukan secara memuaskan siapa yang berhak atas suatu tanah serta batas-batas dari tanah itu.²⁹ Pendaftaran tanah di Indonesia dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA dengan peraturan pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan-Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah yang ada di Indonesia selain diatur dalam pasal 19 UUPA juga diatur dalam PP 24 tahun 1997. Pendaftaran diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan PP 24 tahun 1997 pasal 5. Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah juga diatur dalam pasal 6 ayat (1) dan (2) PP 24 tahun 1997.³⁰

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah

²⁹ A. P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hal. 164.

³⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenamedia Group, 2010, hal. 16.

berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: “Pengukuran, Perpetaan dan Pembukuan Tanah, Pendaftaran dan Peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.³¹

Pendaftaran tanah adalah kegiatan mendaftarkan tanah yang masih berstatus tanah milik adat menjadi tanah yang mempunyai hak yang melekat pada tanah tersebut. Pendaftaran menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24 Tahun 1997) adalah Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus,berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data-data yuridis, dalam bentuk peta. Daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³²

PP 24 Tahun 1997 ini merupakan penyempurnaan dari PP No 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, di mana dalam Pasal 19 (ayat 2) yang pendaftaran tanah hanya meliputi: Pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai tanda bukti yang kuat.³³ Dari pendaftaran tanah diatas tersebut dapat di uraikan unsur-unsurnya;

1. Adanya Serangkaian Kegiatan

³¹ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hal. 15.

³² Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hal. 82.

³³ *Ibid.*

Menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data. Data dalam pendaftaran tanah ada dua yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah data keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang hak, serta beban lain yang membebaninya.³⁴

2. Dilakukan Oleh Pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dihasilkan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan kepastian hukum dalam bidang pertanahan.³⁵

3. Secara Terus-menerus Berkesinambungan

Menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.³⁶

4. Secara Teratur

Menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data

³⁴ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 14.

³⁵ Urip Santoso, *Ibid.*

³⁶ *Ibid.*

bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum- hukum negara yang menyelenggarakannya.³⁷

5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

Menunjukkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, HPL, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.³⁸

6. Pemberian Surat Tanda Bukti

Kegiatan pendaftaran tanah tanah untuk pertama kalinya menggunakan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam UUPA pasal 19 ayat (2) huruf c untuk hak atas tanah, hpl. tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.³⁹

7. Hak-hak Tertentu Yang Membebaninya

Dalam pendafatran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah byang dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan Utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah yang

³⁷ *Ibid.*

³⁸ *Ibid.*, hal. 16.

³⁹ Urip Santoso, *Ibid.*, hal. 16.

dibebani dengan Hak tanggungan, atau hak milik atas tanah dibebani dengan HGB dan Hak Pakai.⁴⁰

Dalam peraturan tersebut juga terdapat tujuan dari pendaftaran tanah, Tujuan pendaftaran tanah yang diatur dalam PP 24 tahun 1997 di dalam Pasal 3 menyatakan bahwa pendaftaran tanah mempunyai tujuan sebagai berikut:⁴¹

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. 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.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Penjelasan tentang tujuan pendaftaran tanah yang termuat dalam Pasal 3 PP 24 Tahun 1997. Pasal 3 tersebut, diberi penjelasan tentang maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang termuat dalam pasal 4 PP 24 Tahun 1997 yang berisi:

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Palu, 2006, hal. 165.

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.
- (2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana di-maksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- (3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana di-maksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

C. Asas-Asas Dalam Pendaftaran Tanah

Menurut Soedikno Mertokusumo sebagaimana dikutip oleh Urip Santoso, pendaftaran tanah mengenal 2 (dua) macam asas yaitu:⁴²

1. *Asas Specialiteit* (Asas Spesialitas)

Asas Specialiteit memberikan data fisik mengenai letak tanah, letak batas-batasnya dan luas bidang tanahnya.

2. *Asas Openbaarheid* (Asas Publisitas)

⁴² Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hal. 16.

Asas *Openbaarheid* memberikan data yuridis mengenai orang-orang yang menjadi pemegang hak, apa nama hak atas tanah serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya.

Asas spesialisitas dan asas publisitas ini dimuat dalam suatu daftar guna dapat diketahui secara mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahuinya, sehingga siapa saja yang ingin mengetahui data-data baik fisik maupun yuridis atas tanah itu tidak perlu lagi mengadakan penyelidikan langsung ke lokasi tanah yang bersangkutan karena segala data-data tersebut dengan mudah dapat diperoleh di Kantor Pertanahan.⁴³

Asas-asas pendaftaran tanah terdapat dalam PP Nomor 24 tahun 1997 Pasal 2 menyebutkan “Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka asas-asas pendaftaran tanah di dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut diatas yaitu:

1) Asas Sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2) Asas aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

⁴³ Urip Santoso, *Ibid.*, hal. 17.

3) Asas terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

4) Asas mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

5) Asas terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Meskipun secara normatif, PP No. 24 tahun 1997 telah dirumuskan untuk mengatasi kelemahan-kelemahan pelaksanaan pendaftaran tanah yang berlangsung atas dasar PP No. 10 tahun 1961, namun keberhasilan dalam pelaksanaannya masih tergantung pada banyak faktor, baik yang datangnya dari birokrasi pemerintahan,

lembaga peradilan dan masyarakat luas, terutama masyarakat pemilik tanah. Masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah harus dapat memahami kewajiban-kewajiban yang ditetapkan dalam PP No 24 tahun 1997 .