



**IMPLEMENTASI AZAS AMAN DALAM PENDAFTARAN TANAH
SEBAGAI JAMINAN KEPESTIAN HUKUM
PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUBANG**

PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum

Oleh:

GITA RANJANI
NIM. 11000117130233

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2021**

HALAMAN PENGESAHAN

IMPLEMENTASI AZAS AMAN DALAM PENDAFTARAN TANAH

SEBAGAI JAMINAN KEPASTIAN HUKUM

PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUBANG

Disusun oleh

Gita Ranjani
NIM 11000117130233

Penulisan Hukum ini telah diterima

Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Mengetahui,

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Nur Adhim, S.H., M.H.
NIP. 196404201990031002

Mira Novana Ardani, S.H., M.H.
NIP. 198211142015042001

Ketua Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

Marjo, S.H., M.Hum.
NIP. 196503181990031001

HALAMAN PENGUJIAN

IMPLEMENTASI AZAS AMAN DALAM PENDAFTARAN TANAH
SEBAGAI JAMINAN KEPASTIAN HUKUM
PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUBANG

Dipersiapkan dan disusun
Oleh:

GITA RANJANI

NIM 11000117130233

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 31 Mei 2021

Dewan Penguji
Ketua

Nur Adhim, S.H., M.H.
NIP. 196404201990031002

Anggota Penguji I

Anggota Penguji II

Mira Novana Ardani, S.H., M.H.
NIP. 198211142015042001

I.G.A. Gangga Santi Dewi, S.H., M.Kn.
NIP. 197405262006042001

Mengesahkan:

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro

Mengetahui:

Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum

Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.
NIP. 196711191993032002

Marjo, S.H., M.Hum.
NIP.196503181990031001

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir Penulisan Hukum ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Tim Pembimbing. Karya tulis ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 15 Maret 2021

Yang menerangkan,

Gita Ranjani
11000117130233

ABSTRAK

Pemahaman azas aman dalam praktik pendaftaran tanah memiliki arti bahwa sudah terpenuhinya syarat-syarat pendaftaran tanah sehingga sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan dapat dikatakan aman apabila hasil dari produk tersebut akurat/tidak ditemukan kesalahan pada data fisik maupun data yuridis. Praktiknya, indikasi belum diterapkannya azas aman dengan maksimal masih terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Subang. Hal tersebut didasari oleh masih ditemukannya beberapa sengketa pertanahan yang menyangkut tumpang tindih sertifikat (*overlapping*) sepanjang tahun 2019-2020.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peran Kantor Pertanahan Kabupaten Subang dalam menerapkan azas aman pada pendaftaran tanah serta mengetahui dan menganalisis faktor-faktor penghambat dalam upaya penerapan azas aman yang maksimal.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris yaitu penelitian terhadap data primer guna mengkaji bekerjanya hukum dalam masyarakat yang kemudian digabungkan dengan data dan perilaku masyarakat.

Hasil dari penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Subang sudah melaksanakan pendaftaran tanah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku namun pelaksanaannya dapat dikatakan belum optimal karena masih ditemukan beberapa hambatan dalam penyelenggaranya. Faktor-faktor itu meliputi sumber daya manusia (SDM), koordinasi dan sosialisasi.

Kata Kunci: Implementasi, Azas Aman, Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum

ABSTRACT

Understanding the principle of safety in the practice of land registration means that the conditions for land registration have been fulfilled so that the certificate of land rights issued can be said to be safe if the results of the product are accurate / there are no errors found in the physical data or juridical data. In practice, indications that the principle of safety has not been implemented to the maximum are still occurring in the Subang District Land Office. This is based on the discovery of several land disputes involving overlapping certificates (overlapping) throughout 2019-2020.

This study aims to determine the role of the Subang Regency Land Office in applying the safe principle to land registration and to identify and analyze the inhibiting factors in the effort to implement the maximum safe principle.

The research method used is juridical empirical, namely research on primary data in order to examine the work of law in society which is then combined with data and community behavior.

The results of the research conducted show that the Subang Regency Land Office has carried out land registration in accordance with the procedures and laws in force, but the implementation is not optimal because there are still some obstacles in its implementation. These factors include human resources (HR), coordination and outreach.

Keywords: *Implementation, Safe Principles, Land Registration, Legal Certainty*

MOTTO

“However difficult life may seem, there is always something you can do and succeed at.”

-Stephen Hawking

“You will face many defeats in life, but never let yourself be defeated.”

-Maya Angelou

“Many of life’s failures are people who did not realize how close they were to success when they gave up.”

-Thomas A. Edison

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT karena atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menempuh seluruh tahapan pendidikan Strata Satu pada Program Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro termasuk dalam penyusunan penulisan hukum dengan judul: **“IMPLEMENTASI AZAS AMAN DALAM PENDAFTARAN TANAH SEBAGAI JAMINAN KEPASTIAN HUKUM PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUBANG”** sebagai syarat menyelesaikan Program Sarjana Ilmu Hukum dan guna mencapai gelar Sarjana Hukum.

Dukungan berbagai pihak diterima oleh penulis baik saat kuliah maupun dalam penyusunan penulisan hukum. Maka dalam kesempatan ini, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum., selaku Rektor Universitas Diponegoro;
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
3. Marjo, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
4. Nur Adhim, S.H., M.H. dan Mira Novana Ardani, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang disela-sela kesibukannya dalam mengajar masih menyempatkan diri untuk membimbing penulis dengan penuh kesabaran dalam menyusun penulisan hukum;

5. I.G.A. Gangga Santi Dewi, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pengaji yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melaksanakan ujian penulisan hukum serta atas koreksi-koreksi dan saran yang diberikan guna memperbaiki dan menyempurnakan penulisan hukum ini;
6. Para Guru Besar dan Dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, terutama Bagian Hukum Agraria yang namanya tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama proses pendidikan;
7. Staff Akademik dan Kesekretariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah membantu penulis dalam pengurusan surat-menurat;
8. Ade Riwana Wijaya, S.Sos., selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Subang dan narasumber yang telah memberikan informasi dalam penyusunan penulisan hukum;
9. Suwarsa, A.Ptnh., selaku Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Subang yang telah memberikan data-data yang dibutuhkan selama proses penyusunan penulisan hukum;
10. Seluruh jajaran Kantor Pertanahan Kabupaten Subang yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melaksanakan penelitian yang berkaitan dengan penelitian dan penulisan hukum ini;
11. Sahabat penulis: Aldiva, Debora, Dewi, Hafzah dan Indriana, yang selalu memberikan semangat dan menemani penulis sejak tahun pertama di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;

12. Bapak, Ibu, Mbak Ami dan Mbah Uti yang tanpa lelah memberikan doa, semangat dan selalu mengingatkan penulis untuk segera menyelesaikan penulisan hukum ini;
13. Keluarga besar penulis yang selalu memberikan dukungannya agar penulis dapat menyelesaikan pendidikan dan penulisan penulisan hukum; dan
14. Pihak-pihak lain yang telah membantu serta berkontribusi secara langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan penulisan hukum ini.

Penulis menyadari kemampuan dan pengetahuan yang masih terbatas dalam penyusunan penulisan hukum ini sehingga masih terdapat banyak kekurangan dan keterbatasan. Penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini masih belum cukup disebut sempurna, oleh karenanya perlu mendapatkan saran, kritik dan perbaikan yang membangun. Karya ini hanya merupakan bagian kecil bagi perkembangan ilmu hukum terutama dalam bidang hukum agraria. Semoga penulisan hukum yang ditulis dapat bermanfaat bagi penulis sendiri maupun para pembaca.

Semarang, 15 Maret 2021

Penulis,

Gita Ranjani

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
HALAMAN PENGUJIAN	ii
PERNYATAAN.....	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
MOTTO	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	i
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Kerangka Pemikiran Implementasi Azas Aman pada Pendaftaran Tanah...	7
D. Tujuan Penelitian	9
E. Manfaat Penelitian	9
F. Sistematika Penulisan.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Tinjauan tentang Tiga Nilai Dasar Hukum	13
B. Tinjauan tentang Fungsi Kantor Pertanahan	14
C. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah.....	14
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	14
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	15
3. Jenis Pendaftaran Tanah	17
4. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	18
5. Sertifikat Hak Atas Tanah.....	21
6. Azas-Azas Pendaftaran Tanah.....	22
D. Tinjauan tentang Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah	24
E. Tinjauan tentang Azas Aman	26
F. Tinjauan tentang Tipologi Kasus Pertanahan	27
BAB III METODE PENELITIAN	29
A. Metode Pendekatan	29
B. Spesifikasi Penelitian	30

C. Lokasi Penelitian.....	30
D. Jenis Data	31
E. Metode Pengumpulan Data.....	32
F. Metode Analisis Data.....	33
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	34
A. Implementasi Azas Aman dalam Proses Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Subang	34
B. Faktor-Faktor Penghambat Diimplementasikannya Azas Aman dalam Proses Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Subang	60
BAB V PENUTUP.....	65
A. Kesimpulan	65
1. Implementasi Azas Aman dalam Proses Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Subang	65
2. Faktor-Faktor Penghambat Diimplementasikannya Azas Aman dalam Proses Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Subang	65
B. Saran.....	66
DAFTAR PUSTAKA	69
LAMPIRAN.....	72
Lampiran I: Nota Dinas Dosen Pembimbing.....	72
Lampiran II: Surat Izin Riset dan Penelitian	74
Lampiran III: Surat Balasan Izin Riset dan Penelitian	75
Lampiran IV: Dokumentasi Penelitian	76