

# **SKRIPSI**

## **PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI MASA PANDEMI COVID-19 DI KOTA TEGAL PROVINSI JAWA TENGAH**



**Diajukan oleh:**

**Antonius Septiyoko Suradiputro**

|                           |                                                                 |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>NPM</b>                | <b>: 140511566</b>                                              |
| <b>Progam Studi</b>       | <b>: Ilmu Hukum</b>                                             |
| <b>Program Kekhususan</b> | <b>: Hukum Pertanahan, Lingkungan<br/>Hidup, dan Hukum Adat</b> |

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
2021**

**HALAMAN PERSETUJUAN**  
**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS  
TANAH KARENA JUAL BELI DI MASA PANDEMI COVID-19 DI  
KOTA TEGAL PROVINSI JAWA TENGAH**



**Diajukan oleh:**

**Antonius Septiyoko Suradiputro**

**NPM : 140511566**

**Progam Studi : Ilmu Hukum**  
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan  
Hidup, dan Hukum Adat**

**Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran**

**Dosen Pembimbing I**

**Tanggal : 28 Oktober 2021**

**Maria Hutapea, S.H., M.Hum**

**Tanda Tangan :**

## HALAMAN PENGESAHAN

### SKRIPSI

#### PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI MASA PANDEMI COVID-19 DI KOTA TEGAL PROVINSI JAWA TENGAH



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

**Hari** : Sabtu  
**Tanggal** : 27 November 2021  
**Tempat** : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

#### Susunan Tim Penguji

**Ketua** : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum  
**Sekretaris** : Maria Hutapea, S.H., M.Hum  
**Anggota** : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum

#### Tanda Tangan

#### Mengesahkan

**Dekan Fakultas Hukum**  
**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



**Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.**

## **Motto**

**“Hidup hanya SEKALI, jangan sampai melewatkan kesempatan yang datang karena belum tentu kesempatan itu datang DUA KALI”**



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur dipanjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Masa Pandemi Covid-19 Di Kota Tegal Provinsi Jawa Tengah, sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta. Dalam proses penulisan skripsi banyak pihak yang membantu penulis selama proses penyusunan skripsi dari awal hingga akhir, oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
2. Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
3. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang selalu dengan sabar membimbing penulis dari awal hingga akhir serta memberikan dukungan semangat kepada penulis hingga akhirnya dapat menyelesaikan skripsi ini;
4. Tim Penguji Skripsi yang akan menguji ujian pendadaran;
5. Bapak OJB. Ohim Sindusastra, S.H., M.Hum dan Bapak FX. Endro Susilo, S.H., LL.M. selaku dosen pembimbing akademik penulis yang memberi arahan dalam menyelesaikan proses belajar di Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta;
6. Segenap Dosen Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pelajaran hidup selama penulis menempuh masa studi di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;

7. Staf Bagian Tata Usaha dan Bagian Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
8. Bapak Suradi S.H. yang bersedia diwawancarai untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan untuk menyelesaikan skripsi;
9. Kantor Pertanahan yang bersedia diwawancarai untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan untuk menyelesaikan skripsi;
10. Para Responden dan Narasumber yang telah membantu memberikan bahan yang diperlukan oleh penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
11. Kedua orang tua dan keluarga yang senantiasa menemani, memberikan doa dan semangat dan memberikan kasih sayang kepada penulis serta dengan sabar menunggu penulis menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
12. Teman-teman yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, oleh karena itu penulis dengan senang hati menerima masukan, kritik, dan saran yang sifatnya membangun untuk membuat skripsi ini menjadi lebih baik. Semoga skripsi ini berguna bagi kita semua.

Yogyakarta, 22 Oktober 2021

Antonius Septiyoko Suradiputro

## **ABSTRACT**

*Land is one of the most important things in human life. Almost all aspects of human needs require land. Ownership rights to a land can be controlled by everyone in accordance with what is regulated in the legislation, one way to obtain ownership rights to land is through buying and selling, but to get legal certainty, the ownership rights to the land must be registered. The study's title is Implementation Of Registration Of Transfer Of Property Rights To Land Due To Buying And Selling During The Covid-19 Pandemic In The City Of Tegal, Central Java Province. The formulation of the problem in this study is how is the implementation of the registration of the transfer of ownership of land due to buying and selling during the city of Tegal, Central Java Province? This type of study is an empirical legal study. Primary data were obtained directly from respondents and resources. Respondents in this study were 4 land sellers and 4 land buyers. Secondary data were obtained from literature studies. Data were analyzed using descriptive qualitative methods. The conclusion of this study is that not everyone knows the conditions in the transfer of ownership rights to land.*

**Keywords :** *Right Of Ownership, Transfer Of Ownership Of Land, Registration*

## DAFTAR ISI

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| HALAMAN JUDUL.....                 | i         |
| HALAMAN PERSETUJUAN.....           | ii        |
| HALAMAN PENGESAHAN.....            | iii       |
| HALAMAN MOTTO.....                 | iv        |
| KATA PENGANTAR.....                | v         |
| ABSTRACT.....                      | vii       |
| DAFTAR ISI.....                    | viii      |
| DAFTAR TABEL.....                  | xi        |
| DAFTAR LAMPIRAN.....               | xii       |
| PERNYATAAN KEASLIAN.....           | xiii      |
| <b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>      | <b>1</b>  |
| A. Latar Belakang Masalah.....     | 1         |
| B. Rumusan Masalah.....            | 6         |
| C. Tujuan Penelitian.....          | 6         |
| D. Manfaat Penelitian.....         | 6         |
| E. Keaslian Penelitian.....        | 7         |
| F. Batasan Konsep.....             | 12        |
| G. Metode Penelitian.....          | 12        |
| H. Sistematika Skripsi.....        | 17        |
| <b>BAB II PEMBAHASAN.....</b>      | <b>18</b> |
| A. Tinjauan tentang Hak Milik..... | 18        |



|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Pengertian Hak Milik.....                                                 | 18 |
| 2. Peralihan Hak Milik.....                                                  | 19 |
| 3. Subjek Hak Milik.....                                                     | 19 |
| 4. Terjadinya Hak Milik.....                                                 | 20 |
| 5. Pendaftaran Hak Milik.....                                                | 21 |
| 6. Hapusnya Hak Milik.....                                                   | 21 |
| B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah.....                                   | 22 |
| 1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....                                         | 22 |
| 2. Azas-azas Pendaftaran Tanah.....                                          | 23 |
| 3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....                                             | 24 |
| 4. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....                                           | 25 |
| a. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali.....                        | 25 |
| 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik.....                                | 25 |
| 2) Pembuktian hak dan pembukuannya.....                                      | 25 |
| 3) Penerbitan Sertipikat.....                                                | 26 |
| 4) Penyajian data fisik dan yuridis.....                                     | 27 |
| 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.....                                  | 27 |
| b. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.....                                  | 27 |
| 1) Pendaftaran perubahan data pendaftaran dan lainnya.....                   | 27 |
| 2) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.....                             | 27 |
| C. Hasil Penelitian.....                                                     | 28 |
| 1. Monografi Kota Tegal, Kecamatan Margadana, dan Kecamatan Tegal Barat..... | 28 |
| a. Monografi Kota Tegal.....                                                 | 28 |
| b. Monografi Kecamatan Margadana.....                                        | 31 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| c. Monografi Kecamatan Tegal Barat.....                                                                                                                                                                                                                          | 31        |
| 2. Data Responden.....                                                                                                                                                                                                                                           | 32        |
| a. Nama Responden .....                                                                                                                                                                                                                                          | 32        |
| b. Usia Responden.....                                                                                                                                                                                                                                           | 33        |
| c. Tingkat Pendidikan.....                                                                                                                                                                                                                                       | 34        |
| d. Mata Pencarian (Profesi).....                                                                                                                                                                                                                                 | 35        |
| <b>3. Pelaksanaan Peralihan Hak Milik karena Jual Beli Di Kecamatan Margadana Kelurahan Kaligangsa dan Kelurahan Margadana Serta Di Kecamatan Tegal Barat Kelurahan Pesurungan Kidul dan Kelurahan Muarareja Selama Masa Pandemi Covid-19 Di Kota Tegal.....</b> | <b>36</b> |
| a. Peralihan Hak Milik.....                                                                                                                                                                                                                                      | 36        |
| 1) Pelaksanaan Peralihan Hak Milik.....                                                                                                                                                                                                                          | 36        |
| 2) Syarat-syarat Peralihan Hak Milik.....                                                                                                                                                                                                                        | 38        |
| 3) Permasalahan Peralihan Hak Milik.....                                                                                                                                                                                                                         | 43        |
| 4) Solusi.....                                                                                                                                                                                                                                                   | 43        |
| b. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Karena Jual Beli.....                                                                                                                                                                                                         | 43        |
| 1) Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan.....                                                                                                                                                                                                                        | 43        |
| 2) Syarat-syarat Pendaftaran Peralihan.....                                                                                                                                                                                                                      | 44        |
| 3) Permasalahan Pendaftaran Peralihan.....                                                                                                                                                                                                                       | 45        |
| <b>BAB III PENUTUP.....</b>                                                                                                                                                                                                                                      | <b>46</b> |
| A. Kesimpulan.....                                                                                                                                                                                                                                               | 46        |
| B. Saran.....                                                                                                                                                                                                                                                    | 46        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b>                                                                                                                                                                                                                                            |           |
| <b>LAMPIRAN</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |           |

## DAFTAR TABEL

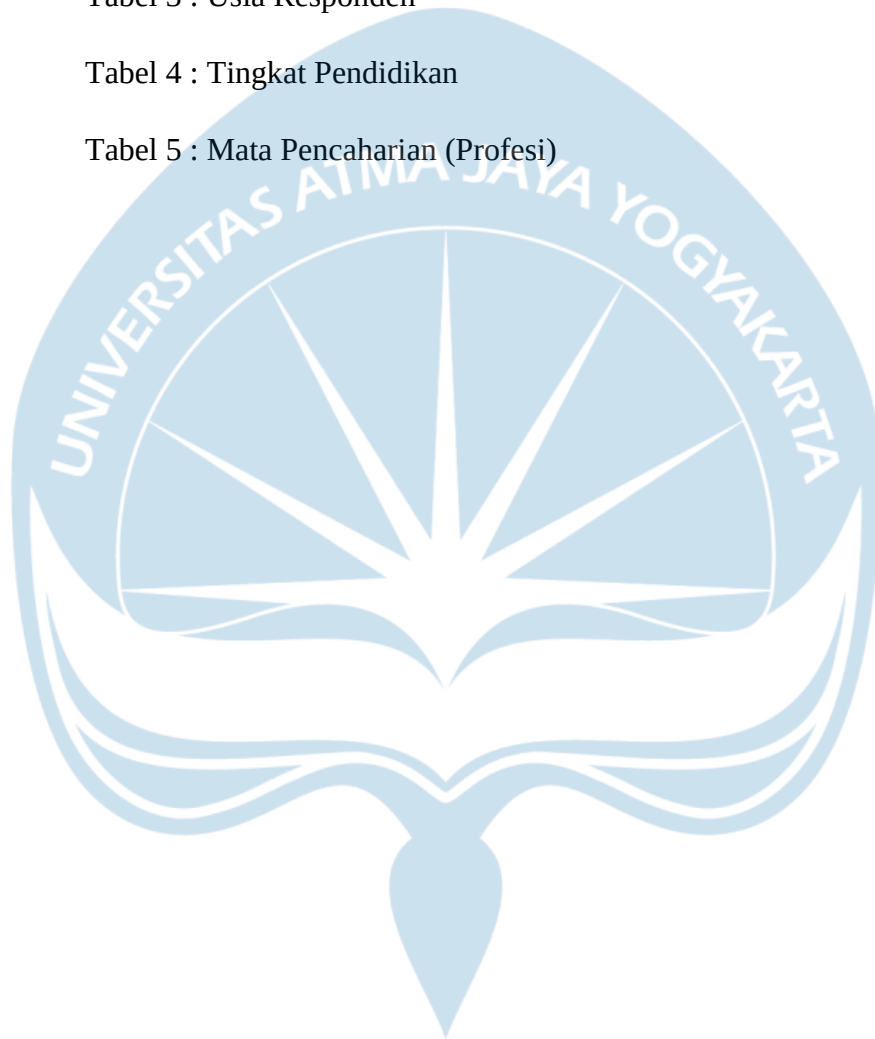
Tabel 1 : Daftar Kecamatan dan Kelurahan Kota Tegal

Tabel 2 : Nama Responden

Tabel 3 : Usia Responden

Tabel 4 : Tingkat Pendidikan

Tabel 5 : Mata Pencarian (Profesi)



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat Keterangan Selesai Penelitian dari Kantor PPAT Suradi S.H. Kota Tegal



## PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi atau plagiasi dari karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 23 Oktober 2021

Yang Menyatakan,

Antonius Septiyoko Suradiputro

