

SKRIPSI
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH ABSENTEE HASIL DARI LELANG
TANAH PERTANIAN



Diajukan oleh

AKHMADI RAHMAN

NIM.1910211210119

PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Desember 2023

**KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH ABSENTEE HASIL DARI LELANG
TANAH PERTANIAN**

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN
TEKNOLOGI**

Banjarmasin, Desember 2023

LEMBAR PERSETUJUAN SIDANG SKRIPSI
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH ABSENTEE HASIL DARI LELANG TANAH
PERTANIAN

Diajukan Oleh
AKHMADI RAHMAN
NIM. 1910211210119

Yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa laporan skripsi telah layak untuk dijilid dan diuji di sidang skripsi

Pembimbing Utama



Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.
NIP.19610619 198603 1 015

Ketua Program Studi Ilmu Hukum



Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.Hum.
NIP. 19870903 200912 1 002

LEMBAR PERSETUJUAN
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH ABSENTEE HASIL DARI LELANG TANAH
PERTANIAN

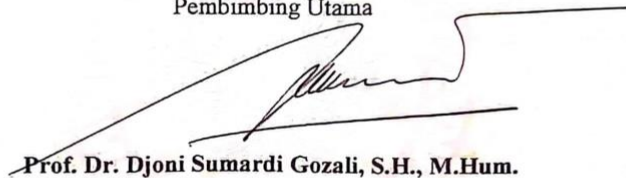
Diajukan oleh

AKHMADI RAHMAN

NIM. 1910211210119

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji pada hari Kamis tanggal 21
Desember 2023 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

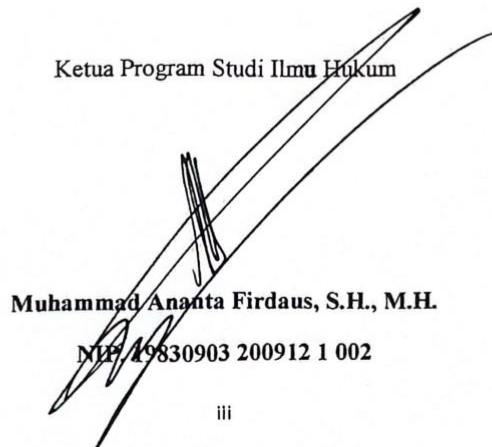
Pembimbing Utama



Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.

NIP. 19610619 198603 1 015

Ketua Program Studi Ilmu Hukum



Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.

NIP. 19830903 200912 1 002

iii

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Akhmadi Rahman
NIM : 1910211210119
Tempat/Tanggal Lahir : Barito Kuala, 02 Februari 2002
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Bagian Hukum : Perdata
Program : Program Sarjana (S1)
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Skripsi saya yang berjudul:

“Kepemilikan Hak Atas Tanah Absentee Hasil Dari Lelang Tanah Pertanian”.

Merupakan hasil penelitian saya sendiri, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya. Apabila dikemudian hari dapat dibuktikan bahwa Skripsi ini bukan hasil penelitian saya (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia gelar keserjanaan saya dicabut sesuai dengan aturan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Banjarmasin, 07 Desember 2023

Yang membuat pernyataan,



AKHMADI RAHMAN

NIM. 1910211210119

LEMBAR PENGESAHAN
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH ABSENTEE HASIL DARI LELANG TANAH
PERTANIAN

Diajukan oleh

AKHMADI RAHMAN
NIM. 1910211210119

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 2019/UN8.1.11/SP/2023

Tanggal : 17 6 JAN 2024

Disahkan

Dekan,


Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP. 19750615 200312 1001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan

Di depan sidang penitia penguji

Pada hari Kamis 21 Desember 2023

dengan susunan Penitia Penguji

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

| | | |
|--------------------|---|--|
| Ketua | : | Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum. |
| Sekretaris | : | Hj. Syahrida, S.H., M.H. |
| Pembimbing/Anggota | : | Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum. |



Ditetapkan dengan Keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor : 2019/UN8.1.11/SP/2023

Tanggal : 21 Desember 2023

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“HANYA ADA SATU CARA UNTUK BAHAGIA, YAITU DENGAN BERHENTI MENGKHAWATIRKAN HAL-HAL YANG BERADA DI LUAR KUASA DAN KEHENDAK KITA”.

(Epictetus)

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Rabbil Alamin, segala puji dan syukur bagi Allah SWT Tuhan penguasa semesta alam, yang atas ridho dan karuniaNya karya ilmiah skripsi yang sederhana ini dipersembahkan diperuntukkan bagi orang-orang yang kucintai dan yang kusayangi:



Ayah dan ibunda terkasih

Sebagai tanda bakti, hormat dan sembah sujud ananda yang tiada terhingga, kupersembahkan kepada kedua orangtua saya Mahdiyani dan Ibunda Samlah, yang telah melahirkan, merawat, menjaga, dan mendidik sejak bayi hingga dewasa menjadi anak yang sholeh dan berguna bagi agama, nusa, dan bangsa. Cucuran keringat dan tangismu tidak dapat ku balas, doa serta harapanmu mudahan dapat terwujud. Setidaknya kelulusan ini menjadi Langkah awal bagi Ananda untuk menjadi lebih mandiri. Doa dan ridhomu amat dinantikan dengan penuh harapan.

Semoga Ayah dan Ibunda selalu mendapatkan lindungan-Nya.

RINGKASAN

KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH ABSENTEE HASIL DARI LELANG TANAH PERTANIAN

(Akhmadi Rahman, 2023 :82 hlm)

Seiring dengan perkembangan zaman saat ini, di mana pinjaman online menjadi populer dan suku bunga yang tinggi, peminjam sering mengalami kesulitan melunasi pinjaman online mereka. Akibatnya, beberapa orang terpaksa berhutang kepada rentenir untuk menutupi utang mereka. Korban dari situasi ini banyak di antaranya adalah petani yang sering menjaminkan tanah pertanian mereka sebagai jaminan hutang dan akhirnya mengalami dilema finansial. Tanah yang digunakan sebagai jaminan hutang diberi hak tanggungan, suatu hak yang diberikan oleh Undang-Undang. Namun, tetap harus ada perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang mendahului pembebanan hak tanggungan atas tanah pertanian tersebut. Jika terjadi wanprestasi, tanah pertanian yang dijaminkan dapat dijual melalui pelelangan umum sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa lelang merupakan suatu proses penjualan barang yang terbuka untuk umum. Proses ini melibatkan penawaran harga, baik secara tertulis maupun lisan, yang dapat meningkat atau menurun hingga mencapai harga tertinggi. Sebelumnya, proses ini harus dimulai dengan pengumuman lelang. Namun, dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, muncul permasalahan terkait tanah pertanian yang menjadi objek hak tanggungan. Pemenang lelang atas eksekusi tersebut kemungkinan adalah subjek hukum yang berada di luar kecamatan, yang bertentangan dengan ketentuan kepemilikan tanah secara absentee. Ketentuan kepemilikan tanah secara absentee telah diatur dengan jelas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam konteks lelang, peserta lelang adalah masyarakat umum. Adanya pertentangan antara peraturan-peraturan tersebut tidak seharusnya merugikan pihak-pihak terkait, termasuk pemenang lelang. Oleh karena itu, perlu dianalisis sejauh mana perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada

pemenang lelang dalam situasi di mana terjadi kepemilikan tanah secara absentee akibat pemindahan hak atas tanah pertanian melalui proses lelang sebagai objek hak tanggungan.

Tujuan dari penelitian skripsi ini untuk mengetahui keabsahan kepemilikan hak atas tanah pertanian yang berstatus tanah absentee yang didapat melalui lelang tanah pertanian yang dijadikan sebagai jaminan objek hak tanggungan dan untuk mengetahui perlindungan hukum apa saja yang didapatkan pemenang lelang tanah pertanian yang berstatus tanah absentee

Penelitian skripsi ini menggunakan metode normatif. Sifat penelitian ini bersifat preskriptif. Tipe dalam penelitian ini menggunakan tipe penelitian terhadap sistematika hukum. Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, yang teknik pengumpulannya dengan melalui studi pustaka.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa:

1. Kepemilikan hak atas tanah absentee tetap sah dan dilindungi oleh hukum meskipun pemilik berada diluar kecamatan tempat tanah absentee tersebut berada tetapi dengan beberapa pengecualian-kecualian tertentu seperti PNS, TNI, dan orang-orang yang sedang melakukan kewajiban agama. Dan dengan beberapa opsi-opsi alternatif untuk menguasai tanah absentee yaitu dengan pindah ketempat tanah absentee tersebut berada atau dengan mengubah status tanah pertanian menjadi tanah perkarangan dengan izin penerangan.
2. Kepemilikan hak atas tanah absentee hasil dari lelang objek hak tanggungan tersebut sah dan dilindungi oleh hukum sebagai bentuk perlindungan kepada pembeli lelang dan pengaturan hukum terkait dengan perlindungannya diatur sebagaimana pula diatur kepada hukum-hukum yang bersinggungan dengannya yaitu hukum lelang yang mengatur perlelangan, hukum perlindungan jual-beli yang mengatur hak dan kewajiban pihak-pihak dalam transaksi jual beli (lelang) , hukum eksekusi yang memberikan perlindungan kepada pemenang lelang berdasarkan UU Hak Tanggungan yang memberikan kepastian hukum dan wewenang kepada pemenang lelang untuk menguasai barang jaminan yang dibeli melalui lelang,

KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH ABSENTEE HASIL DARI LELANG TANAH PERTANIAN

Akhmadi Rahman

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian skripsi ini untuk mengetahui keabsahan kepemilikan hak atas tanah pertanian secara absentee hasil dari lelang tanah pertanian dan juga untuk mengetahui perlindungan hukum apa saja yang didapat pemenang lelang tanah Pertanian yang tanahnya berstatus tanah absentee. Penelitian skripsi ini menggunakan metode normatif. Sifat penelitian ini bersifat preskriptif. Tipe dalam penelitian ini menggunakan tipe penelitian sistematika hukum. Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Menurut hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: **Pertama**, kepemilikan hak atas tanah absentee sah tetap sah dan dilindungi oleh hukum meskipun pemilik berada diluar kecamatan tempat tanah absentee tersebut berada tetapi dengan beberapa pengecualian-kecualian tertentu seperti PNS, TNI, dan orang-orang yang sedang melakukan kewajiban agama. Dan dengan beberapa opsi-opsi alternatif untuk menguasai tanah absentee yaitu dengan pindah tempat tanah absentee tersebut berada atau dengan mengubah status tanah pertanian menjadi tanah perkarangan dengan izin pengeringan. **Kedua**, kepemilikan hak atas tanah absentee hasil dari lelang objek hak tanggungan tersebut sah dan dilindungi oleh hukum sebagai bentuk perlindungan kepada pembeli lelang dan pengaturan hukum terkait dengan perlindungannya diatur sebagaimana pula diatur kepada hukum-hukum yang bersinggungan dengannya yaitu hukum lelang yang mengatur perlelangan, hukum perlindungan jual-beli yang mengatur hak dan kewajiban pihak-pihak dalam transaksi jual beli (lelang) , hukum eksekusi yang memberikan perlindungan kepada pemenang lelang berdasarkan UU Hak Tanggungan yang memberikan kepastian hukum dan wewenang kepada pemenang lelang untuk menguasai barang jaminan yang dibeli melalui lelang,

Kata Kunci (*keyword*) : Tanah Absentee, Lelang Tanah, dan Perlindungan Hukum.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT atas terselesaikannya skripsi ini dengan judul KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH ABSENTEE HASIL DARI LELANG TANAH PERTANIAN. Skripsi ini dibuat untuk memenuhi salah satu persyaratan akademik untuk mencapai gelar sarjana di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat. Tak lupa pula shalawat serta salam semoga tercurah kepada junjungan kita insan paling mulia yaitu bagi Nabi Besar Muhammad SAW.

Dengan selesainya penulisan skripsi ini, penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang mana dalam kesibukan beliau masih meluangkan waktu untuk menuntun, mendorong serta membimbing penulis dengan sabar dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini dan juga telah banyak memberikan pengarahannya kepada penulis.

Penulis juga menyertakan penghargaan dan menghaturkan ucapan terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan doa, bantuan, semangat, kritik, saran dan bimbingan selama penulis masih dalam masa perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin sampai terselesainya penulisan skripsi hukum ini, antara lain :

1. Bapak Prof. Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
2. Bapak Dr. Saprudin, S.H., LL.M. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
3. Bapak Prof. Dr. Suprpto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
4. Bapak Prof. Dr. Anang Sophan Tornado, S.H., M.H., M.Kn. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
5. Bapak Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin dan Pembimbing Akademik yang telah banyak memberikan ilmu, nasehat, dan bimbingan kepada penulis.

6. Ibu Tavinayati, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Program Kekhususan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Bagian Hukum Perdata yang selama ini telah banyak memberikan ilmu dan pengetahuan dibidang hukum serta memberikan motivasi yang sangat besar kepada penulis dalam mengajarkan ilmu pengetahuan hukum.
8. Seluruh Staf Akademik dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin yang telah membantu megurus administrasi.
9. Rekan dan sahabat seperjuangan yang saya hornati Muhammad Hafiz Arya Febrianto, Muhammad Herinaldy Abiyan, Jefri Riyadi, Pri Pratama Setia, Badriansyah, Muhammad Aditya Septia Rahman, Muhammad Fajar S.H., yang telah banyak memberikan perhatian, waktu serta motivasi yang tiada henti kepada penulis, serta kepada seluruh rekan yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu semoga selalu dalam keberkahan dan sukses.
10. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan berupa doa, semangat dan dukungan hingga selesainya penulisan skripsi ini. Semoga dengan selesainya skripsi ini, akan membawa manfaat khususnya perkembangan dibidang ilmu hukum, dan penulis berharap kepada semua pihak untuk memberikan saran sebagai koreksi untuk perbaikan dimasa yang akan datang sehingga karya ilmiah yang dihasilkan penulis merupakan karya atau tulisan yang dapat berguna bagi yang menyimak atau yang membacanya terkhusus pada penulis sendiri dan semoga ini adalah awal dari keberhasilan penulis dalam membuat karya ilmiah dan melahirkan karya-karya ilmiah berikutnya di jenjang pendidikan yang lebih tinggi lagi Aamiin Ya Rabbal Aalamin.

Banjarmasin, 12 Desember 2023

Penulis

Akhmadi Rahman

1910211210119

DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL DAN PRASYARAT GELAR..... | i |
| LEMBAR PERSETUJUAN..... | ii |
| LEMBAR PERSETUJUAN..... | iii |
| LEMBAR PENGESAHAN..... | iv |
| PENETAPAN PANITIA PENGUJI..... | v |
| PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI..... | vi |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN..... | vii |
| RINGKASAN..... | viii |
| ABSTRAK..... | x |
| UCAPAN TERIMA KASIH..... | xi |
| DAFTAR ISI..... | xiii |
| DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN..... | xv |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 4 |
| C. Keaslian Penulisan..... | 4 |
| D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian | 6 |
| E. Metode Penelitian..... | 7 |
| F. Sistematika Penulisan..... | 10 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 12 |



| | |
|--|-----------|
| A. Tinjauan Umum Tentang Kepemilikan Tanah..... | 12 |
| 1. Hirarki Hak Penguasaan Atas Tanah..... | 14 |
| 2. Asas-Asas Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960..... | 23 |
| 3. Pengertian Hak-Hak Atas Tanah..... | 31 |
| 4. Macam-Macam Hak Atas Tanah | 33 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Tanah Absentee..... | 38 |
| 1. Pengertian Tanah Absentee..... | 40 |
| 2. Pengertian Domisili..... | 41 |
| C. Tinjauan Umum Tentang Lelang | 42 |
| 1. Pengertian Lelang..... | 42 |
| 2. Asas-Asas Lelang..... | 44 |
| 3. Fungsi dari Lelang..... | 45 |
| 4. Jenis-Jenis Lelang..... | 46 |
| BAB III PEMBAHASAN..... | 53 |
| A. Kepemilikan Tanah Pertanian Secara Absentee Hasil Yang Diperoleh Dari Lelang Tanah Pertanian..... | 53 |
| 1. Keabsahan Kepemilikan Tanah Hasil Lelang Tanah Pertanian..... | 55 |
| 2. Pengecualian Larangan Kepemilikan Tanah Absentee..... | 58 |
| 3. Opsi-Opsi Untuk Memiliki Tanah Absentee Dari Lelang Tanah..... | 62 |
| B. Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah Hasil Lelang Tanah Pertanian..... | 63 |
| 1. Konsep Perlindungan Hukum Atas Tindakan Pemerintahan..... | 65 |
| 2. Hukum Perlindungan Pembeli Lelang..... | 67 |
| 3. Hakikat Perlindungan Hukum..... | 75 |
| BAB IV PENUTUP..... | 80 |
| A. Kesimpulan..... | 80 |
| B. Saran..... | 81 |

DAFTAR RUJUKAN

RIWAYAT HIDUP

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1974

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 PRP. Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya

Undang-Undang Nomor 49/Prp/Tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara Pasal 10 dan 13

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah Pasal 6

Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 6 Tentang Perlindungan hukum eksekusi lelang



Undang-Undang

Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Staatsblad

Reglement op de Burgelijk Rechtvordering/RBg (Reglemen Hukum Acara Perdata untuk daerah luar Jawa dan Madura)

Herziene Inlandsch Reglement/HIR (Reglemen Indonesia yang Diperbaharui/RIB)

Peraturan Pemerintah

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1977 Tentang Pengecualian Pemilikan Tanah Secara Absentee bagi PNS dan TNI

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Peraturan Presiden

Peraturan Presiden Nomor 89 Tahun 2006 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara sebagai pengganti Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan Urusan Piutang Negara

Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 Tentang Badan Urusan Piutang Negara sebagai pengganti Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976 tentang Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan Urusan Piutang Negara

Peraturan Menteri

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 4

Putusan Mahkamah Agung

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 821K/Sip/1974

