

SKRIPSI
LEGALITAS HAK MILIK ATAS TANAH YANG
DITELANTARKAN



Diajukan oleh

MUHAMAD RIZKI FAJAR

NIM.1910211310166

PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTRIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, DAN TEKNOLOGI

Banjarmasin, Agustus 2024

SKRIPSI
LEGALITAS HAK MILIK ATAS TANAH YANG
DITELANTARKAN



Diajukan oleh

MUHAMAD RIZKI FAJAR

NIM.1910211310166

PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTRIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Agustus 2024

SKRIPSI

LEGALITAS HAK MILIK ATAS TANAH YANG DITELANTARKAN

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum

Universitas Lambung Mangkurat



PROGRAM SARJANA

Diajukan oleh :

MUHAMAD RIZKI FAJAR

NIM.1910211310166

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN

TEKNOLOGI

Banjarmasin, Agustus 2024

LEMBAR PERSETUJUAN

**LEGALITAS HAK MILIK ATAS TANAH YANG
DITELANTARKAN**

Diajukan oleh :

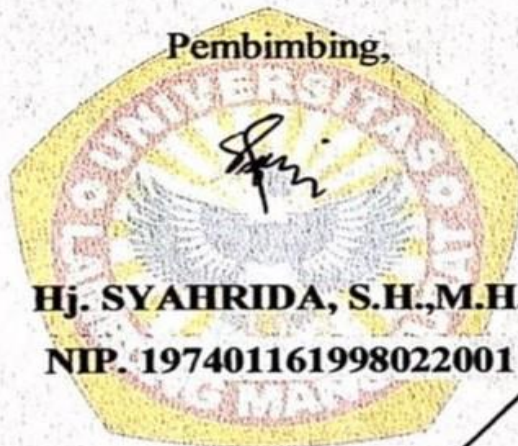
MUHAMAD RIZKI FAJAR

NIM.1910211310166

Skripsi ini telah diperiksa dan disetujui untuk diuji

pada tanggal Agustus 2024

Pembimbing,



Hj. SYAHRIDA, S.H.,M.H.

NIP. 197401161998022001

Diketahui

Banjarmasin, Agustus 2024

Ketua Program,

MUHAMMAD ANANTA FIRDAUS, S.H., M.H.

NIP. 198309032009121002

LEMBAR PERSETUJUAN

**LEGALITAS HAK MILIK ATAS TANAH YANG
DITELANTARKAN**

Diajukan oleh :

MUHAMAD RIZKI FAJAR

NIM.1910211310166

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia

penguji pada Rabu, tanggal 11 September 2024 dan

dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima



Diketahui

Banjarmasin,

Ketua Program,

MUHAMMAD ANANTA FIRDAUS, S.H., M.H.
NIP. 198309032009121002

LEMBAR PENGESAHAN

**LEGALITAS HAK MILIK ATAS TANAH YANG
DITELANTARKAN**

Diajukan oleh :

MUHAMAD RIZKI FAJAR

NIM.1910211310166

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan

Nomor

: 409 / UN Q-1.11 / SP / 2024

Tanggal

: **01 OCT 2024**



Disahkan

Dekan,



MUHAMAD FAISHAL

NIP. 197506152003121001

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : MUHAMAD RIZKI FAJAR
Nomor Induk Mahasiswa : 1910211310166
Tempat/Tanggal Lahir : Banjarmasin, 09 Oktober 2001
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Bagian Hukum : Hukum Perdata
Program : Program Sarjana (S1)
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul:

LEGALITAS HAK MILIK ATAS TANAH YANG DITELANTARKAN

Merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar keesarjanaannya saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Demikian pernyataan itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Banjarmasin, 21 Agustus 2024

Yang membuat pernyataan,



MUHAMAD RIZKI FAJAR
NIM. 1910211310166

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan
di depan sidang panitia penguji

pada hari Rabu tanggal 11 September 2024

dengan susunan Panitia Penguji

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua : Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.

Sekretaris : Rahmat Budiman, S.H., LL.M.

Anggota : Hj. Syahrida, S.H., M.H.

Ditetapkan dengan Keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor :1058/UN8.1.11/SP/2024

Tanggal : 09 September 2024

MOTTO

“Barangsiapa yang pergi untuk menuntut ilmu, maka dia telah termasuk golongan sabilillah (orang yang menegakkan agama Allah) hingga ia pulang kembali.”

(HR. Tirmidzi)

“Belajarlh hingga tua.”

-Fajar, 2024

“Jika kamu tidak sanggup menahan lelahnya belajar maka kamu harus sanggup menahan perihnya kebodohan”

- Imam Syafi'i

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Robbil Alamiin, segala puji bagi Allah SWT Tuhan penguasa alam, yang atas kuasa dan ridhoNya karya ilmiah skripsi yang sederhana ini dipersembahkan di peruntukkan bagi orang-orang yang ku cintai dan ku sayangi:

Ayahanda dan Ibunda terkasih,

Sebagai tanda bakti, hormat dan sembah sujud ananda yang tiada terhingga, ku persembahkan kepada ayah dan bundaku **Rasmi (alm)** dan **Jamilah**

Yang telah melahirkan, merawat, menjaga dan mendidik sejak bayi hingga dewasa menjadi anak yang sholehah dan berguna bagi agama, nusa, dan bangsa, cucuran keringat dan tangismu tidak dapat ku balas, do'a serta harapanmu mudahan dapat terwujud. Sekiranya karya ini menjadi kebajikan, hendaknya dilimpahkan kepada kedua orang tua kami. Setidaknya kelulusan ini menjadi langkah awal bagi ananda untuk menjadi lebih mandiri. Do'a dan ridhomu, amat

dinantikan dengan penuh harapan. Semoga ayahnda dan ibunda selalu mendapatkan lindunganNya. Dihaturkan sembah sujud buat ayah dan ibu berdua.

Dosen pembimbing skripsi

Terimakasih kepada Ibu **Hj. Syahrída, S.H., M.H.** selaku Pembimbing, atas bimbingan dan nasihatnya selama ini, hingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini tepat pada waktunya sesuai dengan harapan dan keinginan mereka.

Engkau merupakan panutan kami semua.



RINGKASAN

Muhamad Rizki Fajar. Agustus 2024. **LEGALITAS HAK MILIK ATAS TANAH YANG DITELANTARKAN**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, halaman. Pembimbing: Hj. Syahrida, S.H. M.H.

Legalitas atau kepastian terhadap tanah yang berstatus hak milik yang menjadi objek terlantar mengalami berbagai kendala terutama dengan sifatnya hak milik yang memiliki sifat terpenuh dan kuat. Hal ini didasari berbagai pertimbangan dalam status hak milik tanah difasilitasi oleh negara berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang memiliki peran sangat kuat jika dijadikan sebagai alat bukti. Namun dalam beberapa kondisi tanah yang berstatus hak milik juga bisa menjadi objek tanah terlantar apabila tanah tidak dipergunakan sebagai peruntukannya, hal ini bersesuaian dengan sifat dan tujuannya maka hak milik dapat hapus. Oleh karena itu, pemerintah menerapkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 yang bertujuan mengatur tata cara dan mekanisme penegakan yang lebih ketat untuk meminta pertanggungjawaban pemilik tanah yang mengabaikan properti mereka.

Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan tipe penelitian kekaburan norma mengenai peraturan serta teknis mengenai tanah terlantar Karena kriteria indikasi tanah terlantar belum secara tegas ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 27 Undang-Undang ini hanya menyebutkan bahwa tanah dianggap terlantar jika dengan sengaja tidak digunakan sesuai dengan keadaan, sifat, atau tujuan haknya. Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penguasaan Tanah juga menghadapi kendala karena BPN hanya dapat menginventarisasi dan mengidentifikasi tanah terlantar tanpa adanya aturan yang dapat memutuskan hubungan hukum antara pemilik dan tanah yang dikuasainya.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa:

1. Bahwa berdasarkan penelitian yang penulis lakukan, hak-hak yang dapat dijadikan objek tanah terlantar meliputi:
 1. Hak milik, jika dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara sehingga:
 - a. dikuasai oleh masyarakat serta menjadi wilayah perkampungan;
 - b. dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan pemegang hak; atau
 - c. fungsi sosial hak atas tanah tidak terpenuhi, baik pemegang hak masih ada maupun sudah tidak ada;
 2. Hak guna bangunan (“HGB”), hak pakai, dan hak pengelolaan, jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2

- tahun sejak diterbitkannya hak;
3. Hak guna usaha (“HGU”), jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan terhitung mulai 2 tahun sejak diterbitkannya hak; dan
 4. Tanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan atas tanah jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 tahun sejak diterbitkannya dasar penguasaan atas tanah.
2. Bahwa alasan sulitnya hak milik menjadi objek tanah terlantar dikarenakan beberapa alasan diantara lain perbedaan luas, aturan yang mengikat sehingga tanah yang berstatus hak milik memiliki sifat yang kuat dan terpenuh, serta jangka waktu penelantaran yang sangat lama sehingga bisa dijadikan calon objek tanah terlantar, yaitu 20 tahun lamanya berbeda dengan HGU yang hanya 2 tahun tanpa dimanfaatkan dan digunakan sesuai peruntukannya. Maka, bisa dimasukkan sebagai objek tanah terlantar sesuai dengan hasil inventarisir tanah yang dilakukan oleh ATR/BPN. Permasalahan utama dalam penyelesaian masalah tanah terlantar adalah sulitnya realisasi karena kriteria indikasi tanah terlantar belum ditetapkan secara tegas. Dalam penetapan hak milik menjadi objek tanah terlantar pengawasan oleh ATR/BPN dalam hal ini dari pihak pemerintah juga tidak bisa terlalu banyak memberikan intervensi terhadap hak milik. Sehingga apabila sulit jika menjadikan hak milik sebagai objek tanah terlantar berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut. Penetapan tanah terlantar adalah bentuk perlindungan hukum yang bersifat represif, yaitu perlindungan yang diberikan setelah terjadi pelanggaran atau kejadian. Tujuannya adalah memberikan kesempatan kepada pemilik tanah untuk mengajukan permohonan agar tanah terlantar tersebut dapat dikembalikan kepadanya untuk digunakan atau dikelola kembali.

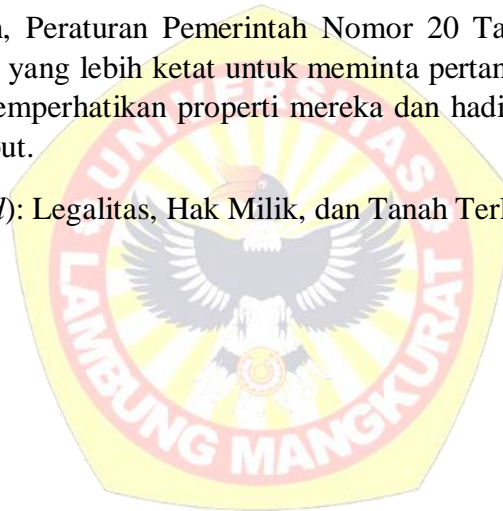
ABSTRAK

Muhammad Rizki Fajar. Agustus 2024. **LEGALITAS HAK MILIK ATAS TANAH YANG DITELANTARKAN**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, halaman. Pembimbing: Hj. Syahrida, S.H. M.H.

Legalitas Hak Milik yang menjadi objek tanah terlantar sulit dibandingkan dengan status tanah yang lain bersesuaian dengan sifat yang terpenuhi dan didukung dokumen berupa SHM tanah yang berstatus hak milik memiliki kekuatan dan lebih susah dijadikan objek tanah terlantar dengan beberapa pertimbangan salah satunya masa penelantaran tanah yang bisa terbilang lebih lama dari status tanah yang lain seperti HGU atau HGB yakni menginjak 20 tahun lamanya. Sedangkan HGU hanya 2 tahun sejak tanah itu tidak dipergunakan untuk peruntukannya. Maka, bisa diinventarisir sebagai objek tanah terlantar.

Oleh karena itu lah, Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 menetapkan prosedur penegakan yang lebih ketat untuk meminta pertanggungjawaban pemilik tanah yang tidak memperhatikan properti mereka dan hadir sebagai jawaban atas permasalahan tersebut.

Kata kunci (*keyword*): Legalitas, Hak Milik, dan Tanah Terlantar.



UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim,

Assalamu' alaikum warahmatullahi wabarakatu,

Tiada kegembiraan dan sebagai hamba-Nya, seraya mengucapkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT Tuhan Yang Maha Kuasa yang telah melimpahkan taufik dan rahmat-Nya dengan memberikan kesehatan, kekuatan, dan ketabahan, akhirnya dapat menghantarkan peneliti kepada selesainya penyusunan skripsi ini sebagai salah satu syarat menempuh derajat gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat. Tak lupa pula, selawat dan salam selalu dicurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabat, dan pengikutnya hingga akhir zaman.

Penyusunan skripsi ini tidak akan berhasil tertata dengan baik tanpa mendapatkan bantuan, dorongan, dukungan, masukan, dan bimbingan dari berbagai pihak dan kalangan baik secara perseorangan maupun kelembagaan. Dalam kesempatan ini, izinkan peneliti dengan penuh suka cita menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu penyusunan skripsi ini. Atas budi baiknya, seraya memanjatkan doa semoga Allah SWT Tuhan Yang Maha Kuasa akan memberikan pahala yang berlipat ganda.

Pada kesempatan ini, peneliti tidak dapat menyebutkan satu per satu para pihak yang telah membantu dalam mempersiapkan, melaksanakan, dan menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi ini. Perkenankan peneliti menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Yang terhormat lagi amat terpelajar Bapak **Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat beserta seluruh jajaran pimpinan;

2. Yang terhormat lagi amat terpelajar Bapak **Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.** selaku Ketua Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
3. Yang terhormat lagi amat terpelajar Ibu **Hj. Syahrida, S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan dan masukan terkait dengan penelitian dan penulisan skripsi ini baik dari sejak penyusunan proposalnya sampai dengan penyelesaian penyusunan penulisan skripsi ini;
4. Yang terhormat lagi amat terpelajar semua **Bapak/Ibu Dosen** Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah berjasa dalam memberikan pengetahuan dan membuka wawasan berpikir mengenai dunia hukum. Betapa banyak ilmu yang didapat dari mereka yang kesemuanya itu memberikan inspirasi agar menjadi orang yang lebih bermanfaat bagi orang lain;
5. Kepada seluruh **Staf Perpustakaan, Staf Bagian Akademik**, serta **Staf Bagian Kemahasiswaan** baik di tingkat Fakultas Hukum maupun Universitas Lambung Mangkurat yang turut serta membantu dan mempermudah peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini;
6. Kepada orang tua peneliti Ayahanda **Rasmi (alm)** dan Ibunda **Jamilah** dan seluruh keluarga besar peneliti yang tercinta yang terus mendoakan setiap langkah, mendukung, memberikan perhatian, dan kepercayaan untuk menimba ilmu dalam bidang akademik demi menggapai cita-cita agar dapat bermanfaat bagi banyak orang;
7. Yang terakhir. Terimakasih kepada diri sendiri yang telah berhasil menyelesaikan tugas sebagai mahasiswa dan pembuktian kepada kedua orang tua berupa karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini dengan segala drama serta perjuangannya.

Peneliti menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaannya sebagai sebuah karya ilmiah. Oleh karena itu, dengan penuh suka cita dan tangan terbuka, peneliti akan menerima saran dan masukan yang bersifat konstruktif dalam rangka untuk lebih menyempurnakan penulisan skripsi ini agar dapat menjadi

sumber inspirasi bagi mahasiswa lainnya, setidaknya agar dapat memenuhi prasyarat mengakhiri pendidikan akademik Program Sarjana Program Studi Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Akhirnya dengan kerendahan hati, peneliti berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat dan sumbangsih bagi pengembangan keilmuan hukum serta mendatangkan kemaslahatan agama, nusa, bangsa dan negara Indonesia yang merdeka dan berdaulat. Semoga terkabul harapan tersebut.

Banjarmasin, 15 Agustus 2024

Muhamad Rizki Fajar



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL LUAR.....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN JUDUL DAN PRASYARAT GELAR	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI.....	vi
SUSUNAN PANITIA PENGUJI UJIAN SKRIPSI	vii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	viii
RINGKASAN.....	x
ABSTRAK.....	xii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xvi
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Keaslian Penelitian.....	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	9
E. Metode Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Pengertian Legalitas Hak Atas Tanah	16
B. Hak Penguasaan Atas Tanah	23
C. Pengertian Tanah Terlantar.....	28
BAB III PEMBAHASAN	31
A. Hak-Hak Atas Tanah Apa Saja Yang Bisa Dijadikan Objek Terlantar.....	31
B. Sulitnya Hak Milik Atas Tanah Dijadikan Objek Tanah Terlantar.....	41
BAB IV PENUTUP	48

A. Kesimpulan..... 48

B. Saran..... 50

DAFTAR RUJUKAN

RIWAYAT HIDUP



