

SKRIPSI

**GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH TERHADAP
PEMILIK HAK ATAS TANAH TERINDIKASI TERLANTAR**



Diajukan oleh

MUHAMMAD IRFAN HAFIZHI

NIM. 2110211210034

PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

Banjarmasin, Januari, 2025

SKRIPSI

**GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH TERHADAP
PEMILIK HAK ATAS TANAH TERINDIKASI TERLANTAR**



Diajukan oleh

MUHAMMAD IRFAN HAFIZHI

NIM. 2110211210034

PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI

Banjarmasin, Januari, 2025

**GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH
TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH TERINDIKASI
TERLANTAR**

SKRIPSI

Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat

Diajukan oleh

MUHAMMAD IRFAN HAFIZHI

NIM. 2110211210034

PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI

Banjarmasin, Januari, 2025


LEMBAR PERSETUJUAN

**GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH
TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH TERINDIKASI
TERLANTAR**

Diajukan oleh
MUHAMMAD IRFAN HAFIZHI
NIM. 2110211210034


Skripsi ini telah diperiksa dan dipersetujui untuk diuji
pada tanggal.....

Pembimbing



Djoni Sumardi Gozali
NIP. 196106191986031015

Diketahui
Banjarmasin, Desember 2024
Ketua Program



Muhammad Ananta Firdaus
NIP. 198309032009121002

LEMBAR PERSETUJUAN

**GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH
TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH TERINDIKASI
TERLANTAR**

Diajukan oleh
MUHAMMAD IRFAN HAFIZHI
NIM. 2110211210034


Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji pada
hari Senin, 13 Januari 2025 dan
dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing



Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.
NIP. 196106191986031015

Diketahui
Banjarmasin, Januari 2025
Ketua Program



Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 198309032009121002

LEMBAR PENGESAHAN

**GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH
TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH TERINDIKASI
TERLANTAR**

Diajukan oleh
MUHAMMAD IRFAN HAFIZHI
NIM. 2110211210034

Skripsi Ini Memenuhi Syarat Untuk Disahkan
Sebagai Persyaratan Yudisium

Nomor : 057/UN 8.1.11/SP/2025
Tanggal **10 MAR 2025**

Disahkan
Dekan,


Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP. 197506152003121001

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Irfan Hafizhi
Nomor Induk Mahasiswa : 2110211210034
Tempat/Tanggal Lahir : Banjarmasin, 6 Juli 2003
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:

GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH TERINDIKASI TERLANTAR

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 di kemudian 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 kesarjanaan saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Banjarmasin, 4 November 2024

Yang membuat pernyataan,



Muhammad Irfan Hafizhi

NIM. 2110211210034

PENETAPAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan

di depan sidang panitia penguji

pada hari Senin tanggal 13 Januari 2025

dengan susunan Panitia Penguji

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua : Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H.

Sekretaris : Lena Hanifah, S.H., M.H., Ph.D.

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

Ditetapkan dengan Keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung

Mangkurat

Nomor : 122/UN8.1.11/SP/2025

Tanggal : 13 Januari 2025

MOTO

Meski jalan ini panjang dan penuh rintangan, keyakinanku selalu berkata: “aku mampu, selagi aku terus berusaha”.

(Nelson Mandela)

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Rabbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT Tuhan Semesta alam, atas kuasa dan ridho-Nya jualah, karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini dipersembahkan dan diperuntukkan bagi orang-orang yang senantiasa kebersamai dan dicintai:

Ayahanda dan ibunda tercinta,

Terimakasih saya ucapkan sebesar-besarnya kepada Ayah dan Ibu saya tercinta **Ir.**

H. Hanafi Ali dan Hj. Dahlina yang telah merawat, membesarkan, mendidik, dan kebersamai saya sejak kecil sampai dewasa menjadi anak yang terpelajar dan berguna bagi orang lain. Terimaakasih atas doa, kasih sayang, semangat, motivasi, serta nasehat yang selalu diberikan kepada saya.

Kakakku tercinta,

Saya ucapkan terimakasih kepada kakakku tercinta **Renanda Wahyu Nizami, S.E.** atas dorongan semangat dan motivasi yang diberikan selama ini kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan gigih dan tekun.

Dosen Pembimbing Skripsi

Terimakasih banyak kepada Bapak **Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.** yang telah memberikan bimbingan, nasehat, serta dukungannya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan tepat waktu.



RINGKASAN

Muhammad Irfan Hafizhi, Januari 2025. **GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH TERINDIKASI TERLANTAR.** Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 76 Halaman. Pembimbing: Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.

Tanah merupakan aset berharga dalam kehidupan masyarakat Indonesia, terutama sebagai sarana investasi yang nilainya cenderung meningkat seiring berjalannya waktu. Namun, masih banyak masyarakat yang tidak memanfaatkan dan mengelola tanahnya secara optimal dalam jangka waktu yang telah ditentukan, sehingga terjadi banyak tanah yang ditelantarkan. Tanah yang terindikasi terlantar menjadi perhatian pemerintah untuk melakukan penertiban tanah terlantar, karena dapat mengganggu dan menyebabkan ketimpangan sistemika tata ruang wilayah dan pembangunan nasional. Dalam konteks pembangunan, pengadaan tanah menjadi kebutuhan penting yang harus diwujudkan untuk mensejahterakan kepentingan umum. Namun, permasalahan timbul pada saat pelaksanaan pengadaan tanah ada tanah yang terindikasi terlantar. Pemerintah perlu menentukan apakah pemilik hak atas tanah yang terindikasi terlantar berhak untuk mendapatkan ganti kerugian, serta bagaimana prosedur penyelesaian sengketa tanah yang terindikasi terlantar tersebut.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyelesaian sengketa tanah yang terindikasi terlantar dalam proses pengadaan , dan untuk mengetahui apakah pemilik hak atas tanah yang terindikasi terlantar mendapatkan ganti kerugian atau

tidak dalam proses pengadaan tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan normatif dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan, konsep, dan sejarah pengaturan terkait pengadaan tanah dan tanah terlantar.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan historis (*historical approach*). Pendekatan ini digunakan untuk menelaah regulasi terkait tanah terlantar, serta bagaimana aturan terkait ganti kerugian bagi pemilik tanah terindikasi terlantar yang terdampak dalam proses pengadaan tanah.

Penelitian ini mengungkapkan bahwa pengadaan tanah yang melibatkan tanah yang terindikasi terlantar secara tersirat telah diatur melalui peraturan perundang-undangan. Tanah yang terindikasi terlantar berpotensi diambil alih oleh negara setelah melalui proses penertiban oleh pemerintah, apabila tanah tersebut terbukti dengan unsur “sengaja” ditelantarkan. Namun, belum ada ketentuan yang jelas terkait dengan pemberian ganti kerugian kepada pemilik tanah yang telah dinyatakan terlantar dalam proses pengadaan tanah. Pemilik tanah sering kali tidak mendapatkan kompensasi yang memadai karena status tanahnya telah dianggap kembali menjadi milik negara.

Sengketa tanah yang terindikasi terlantar umumnya dapat diselesaikan melalui prosedur yang didalam peraturan perundang-undangan terkait dengan pertanahan, baik dengan cara non litigasi maupun litigasi. Jika tanah yang terindikasi terlantar tersebut digunakan dalam pengadaan tanah, pemerintah harus menentukan status hukum tanah tersebut terlebih dahulu untuk menentukan ganti kerugiannya, tanpa

mengesampingkan proses pelaksanaan pengadaan tanah yang dibatasi waktu untuk diselesaikan. Selama proses penyelesaian sengketa terhadap tanah yang terindikasi terlantar untuk menentukan status hukum terhadap tanah tersebut, ganti kerugian akan dititipkan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri setempat (konsinyasi).

Penelitian ini menyarankan adanya pembaruan kebijakan yang lebih tegas dan jelas terkait pemberian ganti kerugian bagi pemilik hak atas tanah yang tanahnya dinyatakan terlantar. Kebijakan tersebut harus mencakup prosedur yang adil dan transparan, sehingga pemilik tanah yang telah kehilangan hak atas tanahnya karena penelantara masih dapat menerima kompensasi yang layak. Selain itu, pemilik tanah diharapkan lebih aktif dalam mengelola dan memanfaatkan tanahnya sesuai jangka waktu yang telah ditentukan agar terhindar dari status tanah yang terindikasi terlantar.

Penelitian ini memberikan kontribusi penting terhadap pengembangan kebijakan pengadaan tanah di Indonesia, terutama dalam hal perlindungan hak pemilik tanah yang terindikasi terlantar yang terdampak pengadaan tanah. Pemerintah diharapkan bisa mengimplementasikan aturan yang lebih baik dalam menangani tanah terlantar untuk mendukung pembangunan nasional yang lebih adil.

ABSTRAK

Muhammad Irfan Hafizhi, Januari 2025. **GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH TERINDIKASI TERLANTAR.** Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 76 Halaman. Pembimbing: Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.

Tanah memiliki peran penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, terutama sebagai aset investasi yang berharga. Namun, banyak masyarakat yang melakukan investasi terhadap tanah namun tidak dikelola atau dimanfaatkan tanah tersebut secara optimal, sehingga menyebabkan banyak tanah terlantar. Tanah yang terindikasi terlantar ini menjadi objek penertiban oleh pemerintah untuk menghindari ketimpangan penguasaan tanah dalam sistem tata ruang serta untuk kepentingan pembangunan nasional. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana penyelesaian sengketa terhadap tanah yang terindikasi terlantar dalam proses pengadaan tanah dan apakah pemilik hak atas tanah yang terindikasi terlantar mendapatkan ganti kerugian atau tidak dalam proses pengadaan tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan historis (*historical approach*). Penelitian ini menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa terhadap tanah yang terindikasi terlantar dalam proses pengadaan tanah dan ganti kerugiannya dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Ganti kerugian terhadap pemilik hak atas tanah yang dinyatakan terlantar masih menjadi isu yang belum sepenuhnya diatur secara jelas dalam peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pada pembaharuan kebijakan terkait pengadaan tanah dan penyelesaian sengketa tanah terlantar di Indonesia, serta memberikan edukasi kepada masyarakat terkait pentingnya pemanfaatan tanah secara optimal untuk mencegah tanah terlantar.

Kata Kunci: Hak Atas Tanah, Pengadaan Tanah, Ganti Kerugian, Tanah Terlantar.

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu'alaikum warrahmatullahi wabarakatu

Salam Sejahtera bagi Kita Semua

Shalom

Om Swastiastu

Namo Buddhaya

Salam Kebajikan

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, hidayah, serta kasih sayang-Nya, sehingga dapat terselesaikan penelitian dalam bentuk skripsi yang berjudul **“GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH TERINDIKASI TERLANTAR”**. Tidak lupa juga selalu disampaikan shalawat dan salam, semoga selalu tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabatnya, para tabi'in dan pengikutnya hingga akhir zaman.

Penulis menyadari bahwa penelitian ini dapat terselesaikan atas bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya dan sedalam-dalamnya kepada:

1. Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang yang senantiasa memberikan perlindungan, kelancaran, dan kemudahan dalam setiap urusan, serta senantiasa memberikan kesehatan terhadap penulis;

2. Ayah dan Ibu saya tercinta, **Ir. H. Hanafi Ali** dan **Hj. Dahlina** yang telah membesarkan dan mendidik saya serta memberikan bantuan moral dan materil sejak saya kecil sampai sekarang, yang telah senantiasa bersabar dalam mendidik saya hingga menjadi orang seperti sekarang;
3. Kakak saya yang sangat saya sayangi, yang selalu memberikan semangat dan motivasi dalam hidup saya, terimakasih **Renanda Wahyu Nizami, S.E.** ;
4. Yang terhormat lagi amat terpelajar Bapak **Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S. Ag., S.H., M. Hum.** selaku mantan Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat dan yang terhormat lagi amat terpelajar Bapak **Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berkenan menerima penulis sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
5. 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, yang telah bersedia memberikan layanan akademik dan administratif kepada penulis sejak awal studi sampai dengan saat ini;
6. Yang terhormat lagi amat terpelajar Bapak **Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.** selaku Pembimbing Utama yang dengan penuh kesabaran memberikan arahan, bimbingan, saran dan masukan terkait dengan penelitian dan penulisan skripsi ini, baik dari sejak penulisan proposalnya sampai dengan penulisan skripsi ini;
7. Yang terhormat lagi amat terpelajar Bapak **Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H.** selaku Ketua Panitia Penguji Ujian Skripsi dan yang terhormat lagi amat terpelajar

Ibu **Lena Hanifah, S.H., M.H., Ph.D.** selaku sekretaris Panitia Penguji Ujian Skripsi yang telah banyak memberikan masukan dan saran keilmuan dan pemikiran guna lebih menyempurnakan materi penulisan dan metode penelitian skripsi ini;

8. Yang terhormat lagi amat terpelajar Ibu **Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H.** selaku dosen pembimbing akademik, atas segala arahan, bimbingan, dan motivasi dalam menyusun rencana studi hingga selesai tepat pada waktunya;
9. Yang terhormat seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berjasa dalam memberikan ilmu pengetahuan dan membuka wawasan berpikir penulis dalam dunia hukum. Betapa banyak ilmu bermanfaat yang penulis dapat dari mereka, yang mana kesemuanya itu memberikan motivasi dan inspirasi bagi penulis agar menjadi orang yang bermanfaat dan berguna bagi orang lain.
10. Seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat baik Bagian Akademik, Kemahasiswaan, Perpustakaan dan lain-lain yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu;
11. Teman penulis **Nur Muhammad Zulyan Farghana** yang telah banyak membantu penulis selama proses perkuliahan dan banyak memberikan masukan kepada penulis dalam penulisan skripsi;
12. Teman-teman satu grup penulis bernama **CV. KZ AMANAH LAW FIRM, PN48, FBS, Komunitas Pelajar** yang selalu menemani dan kebersamai penulis selama menjalani perkuliahan dan kebersamai proses penulisan skripsi penulis;
13. Teman-teman grup bernama **Kontrakan Bahagia** yang sudah membantu dan mengajarkan penulis terutama dalam penggunaan kutipan menggunakan zotero;

14. Yang Terhormat **Andika Maulana Pramono Putra, S.H., Nur Raima Hafizhah, S.H.** dan **Muhammad Aidhil Pratama** selaku kakak tingkat penulis di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat dari Angkatan 2020 yang juga telah banyak membantu memberikan arahan dan masukan terhadap penulis dalam penulisan skripsi ini;
15. Seluruh teman-teman penulis Angkatan 2021 Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, khususnya Program Kekhususan Perdata Angkatan 2021 yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu;
16. **DPM FH ULM**, khususnya Periode Dewan Baswara dan Dewan Prakash yang saya banggakan, tanpa adanya organisasi ini penulis tidak akan memiliki ilmu dan relasi yang bermanfaat serta pengalaman yang luar biasa.

Penulis menyadari, bahwasanya skripsi ini masih jauh dari yang namanya kesempurnaan sebagai sebuah karya ilmiah, karena itu dengan penuh sukacita dan tangan terbuka akan menerima saran dan masukan yang bersifat membangun 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, penulis 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, 20 November 2025

Muhammad Irfan Hafizhi

NIM. 2110211210034



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	i
HALAMAN JUDUL DAN PERSYARATAN GELAR	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
LEMBAR PENGESAHAN	v
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI.....	vi
PENETAPAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI.....	vii
MOTO	viii
RINGKASAN	x
ABSTRAK	xiii
UCAPAN TERIMA KASIH	xiv
DAFTAR ISI.....	xix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Keaslian Penelitian	11
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	12
E. Metode Penelitian	13
F. Sistematika Penulisan	21

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	23
A. Hak Atas Tanah.....	23
B. Pengadaan Tanah	29
C. Ganti Kerugian	32
D. Tanah Terlantar	34
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	41
A. Penyelesaian Sengketa Terhadap Tanah Yang Terindikasi Terlantar Dalam Proses Pengadaan Tanah	41
B. Ganti Kerugian Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Yang Terindikasi Terlantar Dalam Proses Pengadaan Tanah.....	56
BAB IV PENUTUP	72
A. Kesimpulan.....	72
B. Saran.....	75
DAFTAR RUJUKAN	
RIWAYAT HIDUP	