

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP HAPUSNYA HAK MILIK ATAS  
TANAH AKIBAT PENELANTARAN DITINJAU DARI PASAL 27  
UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA**

**BAB 1**

**PENDAHULUAN**

**A. Latarbelakang**

Tanah ialah karunia Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada manusia sebagai sumber kehidupan dan penghidupan, untuk dikelola, dimanfaatkan, dan dilestarikan dengan seefektif mungkin. Tanah merupakan salah satu aset utama dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur.

Pasal 4 UU No. 5 Tahun 1960 yang juga dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria, memuat ketentuan sebagai berikut: “Berlandaskan hak menguasai negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya berbagai jenis hak. ke permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain dan badan hukum.” Ketentuan ini termasuk dalam Undang-Undang Pokok Agraria.”<sup>1</sup> Secara hukum, tanah ialah permukaan bumi.

Tanah memiliki kegunaan ekonomi, budaya, dan hukum. Tanah dipergunakan untuk mendirikan perusahaan, memperoleh dan menjual, dan kegiatan ekonomi lainnya. Tanah juga dapat dipergunakan sebagai investasi karena nilainya meningkat.

Undang-undang Pokok Agraria memberikan hak kepada warga negara untuk memanfaatkan ataupun memanfaatkan tanah.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> A.P. Parlindungan, *komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria (bandung:mandar maju, 2017), hal 47*

<sup>2</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria (bandung:pustaka reka ciptacipta, 2020), hal ke 19*

Secara hukum, ada dua kategori properti: tanah pribadi, dan tanah adat. [Catatan: Yang dimaksud dengan "tanah adat" ialah tanah yang

---

dikuasai oleh masyarakat hukum adat tertentu di berbagai daerah yang tersebar di Indonesia. Di sisi lain, tanah pribadi ialah tanah yang hak kepemilikannya diturunkan melalui keluarga.<sup>3</sup>

Karena pemilik hak milik memiliki kemampuan untuk mewariskan hak itu kepada ahli warisnya, maka hak milik dapat disebut sebagai hak turun-temurun. Karena statusnya sebagai hak yang paling mendasar dari semua hak, hak milik sangat sulit untuk dilanggar dan dapat dengan mudah dilindungi dari gangguan pihak lain.<sup>4</sup>

Hak turun-temurun mengandung pengertian bahwa hak seseorang dapat diwarisi secara turun-temurun ataupun diwariskan kepada orang lain tanpa harus menurunkan pewaris, hak tersebut batal demi hukum, ataupun ahli waris dituntut untuk meminta pengembalian haknya dalam peristiwa peralihan hak. Kata-kata yang paling kuat dan komprehensif dipergunakan untuk membedakannya dari hak-hak lain, seperti hak untuk mengolah, hak untuk membangun, hak untuk memakai, dan hak lainnya. Hal ini dilakukan untuk menunjukkan bahwa, dari semua hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh masyarakat, hak milik ialah hak yang paling kuat dan menyeluruh.<sup>4</sup>

Hak kepemilikan properti ialah salah satu dari banyak fitur yang terkait dengan tanah milik pribadi. Bersumber dari Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria, konsep hak milik atas tanah ialah sebagai

---

<sup>3</sup> <https://repository.unair.ac.id/39594/1/gdlhub-gdl-s2-2015-latifahnur-37393-3.abstr-k.pdf> <sup>4</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 4, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, Hlm. 60-61.

<sup>4</sup> A.P. Parlindungan, *op.cit*, hal 137

berikut: “Hak milik ialah hak yang diwariskan, terkuat, dan seluas-luasnya yang boleh dimiliki oleh orang perseorangan atas tanah.”

Tujuan di sini ialah untuk membedakan Hak Milik Tanah dari hak-hak lain untuk menunjukkan bahwa, di antara hak-hak atas tanah, Hak Milik Tanah ialah yang paling kuat. Ungkapan "yang paling kuat dan paling terpenuhi yang dimiliki orang atas tanah" mengacu pada Hak Milik Tanah.

---

Sebaliknya, Bersumber dari Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria, yang mengatur bahwa hak milik atas tanah dapat hilang jika tanah yang bersangkutan ditelantarkan:

Hak milik hapus bila :

- a. Tanahnya jatuh kepada negara
  1. Akibat hak yang dicabut sesuai dengan Pasal 18.
  2. Karena pemiliknya secara sukarela memberikan informasi tersebut.
  3. Karena sudah sepi.
  4. Karena ketentuan masing-masing pada ayat 3 Pasal 21 dan ayat 2 Pasal 26.
- b. Tanahnya musnah

Bersumber dari penjelasan sebelumnya, hak milik atas tanah dapat dicabut dan dialihkan kepada negara jika barang yang bersangkutan dibiarkan tidak diusahakan untuk waktu yang lama.

Tanah dianggap terlantar apabila tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya ataupun sifat dan tujuan hak-hak yang terkait dengannya dengan sengaja. Pemilik hak atas tanah tidak dapat mencari ataupun mengatur kembali batas-batas tanahnya sebagai akibat dari hilangnya batas-batas tersebut. Sesuai dengan peraturan yang digariskan dalam pasal 27 UUPA, topik ini dibagi jadi dua kategori yang berbeda: tanah yang diambil alih oleh

negara dan tanah yang dibongkar. Penghapusan segala perlindungan hukum atas milik pribadi Pasal 27 Undang-undang Pokok Agraria dapat dikemukakan:<sup>5</sup>

Penghapusan hak milik sebagai akibat dari pencabutan hak ialah alasan utama perubahan ini. Bersumber dari ketentuan Pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria, hak atas tanah dapat dicabut dengan ganti rugi yang

---

layak untuk kepentingan melayani kepentingan umum. Ini mencakup kepentingan bangsa, negara, dan rakyat secara keseluruhan.

Sehubungan dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 mengenai pengadaan tanah untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, yang selanjutnya dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1994, keputusan ini sengaja dibuat untuk kepentingan negara, yang dalam hal ini dilakukan oleh pemerintah. Penghapusan hak milik karena penyerahan secara sukarela dilakukan sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 mengenai pengadaan tanah untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Tanah terlantar ialah tanah yang tidak dipergunakan dan dipelihara sebagaimana mestinya, serta tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan sifat ataupun tujuan pemberian hak. Penghapusan hak milik karena penelantaran diatur dalam PP No. 36 Tahun 1998 mengenai penguasaan dan pemanfaatan tanah terlantar. Bersumber dari undang-undang ini yang dimaksud dengan tanah terlantar ialah tanah yang tidak dimanfaatkan dan dipelihara sebagaimana mestinya.

---

<sup>5</sup> Maria SW Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya* (Jakarta, 2008).

Penghapusan hak milik sebagai akibat dari kepemilikannya ataupun peralihannya oleh subyek hukum yang tidak secara hukum berkewajiban untuk memiliki tanah yang bersangkutan. Hak-hak rakyat Indonesia yang berhak menerima hak milik atas tanah dituangkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya dalam Pasal 21 ayat satu. Warga negara tersebut juga dapat memperoleh hak milik atas tanah.

Jikalau kita kembali ke pemahaman dasar mengenai hak atas tanah, khususnya hak milik, maka sangat jelas bahwa hak milik berawal dari adanya sebidang tanah yang utuh. Artinya, penghapusan hak milik karena tanahnya musnah tidak sesuai dengan pemahaman mendasar ini. Karena tanah itu tidak dapat lagi diukur ataupun ditegaskan keberadaannya setelah dimusnahkan, maka hak hukum atas tanah itu jadi batal demi hukum Bersumber dari undang-undang.

Berlandaskan latarbelakang diatas, maka penulis ingin melakukan penelitian mengenai “Tinjauan Yuridis Terhadap Hapusnya Hak Milik Tanah Berlandaskan Pasal 27 UU No 5 Tahun 1960 Mengenai UndangUndang Pokok Agraria Karna Diterlantarkan”

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Apakah yang jadi kriteria tanah terlantar ditinjau dari Undang-Undang Pokok Agraria?
2. Bagaimana akibat hukum atas tanah yang ditelantarkan berlandaskan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang ditelantarkan?