



PEMANFAATAN TANAH NEGARA EKS HAK GUNA

USAHA ATAS NAMA PT.SINAR KARTASURA

SEBAGAI OBJEK WISATA I'AMPELGADING

HOMELAND

SKRIPSI

Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh

ADI PRABOWO SUPRIYONO

NIM 8111415248

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2020

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “Pemanfaatan Tanah Negara Eks Hak Guna Usaha Atas Nama PT.Sinar Kartasura sebagai Objek Wisata I’ampelgading Homeland”, disusun oleh Adi Prabowo Supriyono (NIM. 8111415248), telah dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada:

Hari :

Tanggal :

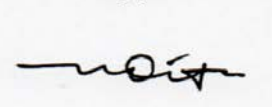
Penguji Utama,


Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn.
NIP. 1974102620081220033

Penguji I


Aprilia Niravita, S.H., M.Kn.
NIP. 198004252008122002

Penguji II


Drs. Suhadi, S.H., M.Si.
NIP. 196711161993091001

Mengetahui,

Dekan Bidang Fakultas Hukum UNNES


Dr. Rodiyah, SP.d., S.H., M.Si.
NIP. 197206192000032001

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Adi Prabowo Supriyono

NIM : 8111415248

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "Pemanfaatan Tanah Negara Eks Hak Guna Usaha Atas Nama PT.Sinar Kartasura sebagai Objek Wisata I'ampelgading Homeland" adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari diketahui adanya plagiasi maka saya siap mempertanggungjawabkan secara hukum.

Semarang, 02 Mei 2020

Yang Menyatakan,



Adi Prabowo Supriyono
NIM. 8111415248

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Adi Prabowo Supriyono


NIM : 8111415248

Program Studi : Ilmu Hukum (S1)

Fakultas : Hukum

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*)** atas skripsi saya yang berjudul : "Pemanfaatan Tanah Negara Eks Hak Guna Usaha Atas Nama PT.Sinar Kartasura sebagai Objek Wisata 'ampelgading Homeland'" beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada tanggal : 02 Mei 2020
Yang menyatakan,


Adi Prabowo Supriyono
NIM. 8111415248

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

- “Life begin at the end of the comfort zone”.
- “Just cause you can’t see it, doesn’t mean it, isn’t there” (Chester Bennington)
- “Ngluruk tanpa bala, menang tanpa ngasorake, sekti tanpa aji-aji, sugih tanpa bandha”

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur alhamdulillah kepada Allah SWT. Skripsi ini penulis persembahkan untuk:

1. Ibu dan Ayah tercinta atas segala doa dan kasih sayangnya.
2. Kakak-kakakku yang selalu memberikan doa dan dukungan.
3. Sahabat-sahabatku atas semangatnya
4. Almamaterku Universitas Negeri Semarang

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Puji Syukur Kehadirat Allah SWT. yang telah melimpahkan Ramat-Nya dan Hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul : “Pemanfaatan Tanah Negara Eks Hak Guna Usaha atas nama PT.Sinar Kartasura sebagai Objek Wisata I’ampelgading Homeland”

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari peran beberapa pihak yang telah memberikan bimbingan, dorongan dan pengarahan. Oleh karena itu dengan segala ketulusan hati penyusun menyampaikan terimakasih kepada:

1. Kedua Orang tuaku Sugeng Supriyono Dan Nur Kholisah yang telah membesarkan dengan tulus, yang tiada henti-hentinya memotivasi dan membimbing penulis dengan segala ketulusan dan kasih sayangnya serta memberikan doa dan dukungan baik moral maupun material.
2. Prof.Dr.Fathur Rokhman.,M.Hum, Rektor Universitas Negeri Semarang.
3. Dr.Rodiyah.S.Pd.,S.H.,M.Si, Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
4. Drs. Suhadi, S.H.,M.Si. sebagai Dosen Pembimbing yang dengan penuh kesabaran, ketelitian dan kebijaksanaannya telah memberikan bimbingan, masukan dan saran dalam penyusunan skripsi ini.
5. Bapak/Ibu Dosen yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu, terimakasih atas ilmu yang telah diberikan dan arahan yang sangat bermanfaat bagi Penulis. Pegawai/ Staf Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang atas bantuan dan keramahannya.

6. Ibu Ayu, selaku pihak dari Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang yang telah yang memberikan arahan penulis dan membantu dalam pengambilan data.
7. Ibu Nurtati, Ibu Woro, Ibu Ana, Bapak Sukeri, Bapak Rukamdi, Bapak Yulianto dan Bapak Anton serta seluruh masyarakat Desa Kenteng Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang yang telah membantu memberikan informasi terkait sehingga dapat terlengkapinya data skripsi.
8. Teman-teman seperjuangan, Ade, Anggoro, Amin Rais, Rosyid, Arifin, Asif, Aji Putra, Halim, Budi, Abdul, Valen, Yoyok dan kawan-kawan, telah memberikan semangat dan membantu dalam penyelesaian skripsi.
9. Teman-temanku, Ian Arta, Aji Gumilar, Bob, Darmar, Ipoeng, Rony, Yogy, Kadel, Krisna, Nanang, Pendor, Ussy Tiaranika, Nova, Gea, Lala yang telah memberi semangat dan membantu penyelesaian skripsi.

Semoga segala bantuan kebaikan tersebut dilimpahkan balasan dari Allah SWT. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan tambahan pengetahuan maupun wawasan bagi pembaca.

Semarang,

Penulis

ABSTRAK

Supriyono, Adi Prabowo. 2020. *Pemanfaatan Tanah Negara Eks Hak Guna Usaha atas nama PT.Sinar kartasura sebagai Objek Wisata I'ampelgading Homeland.* Skripsi Bagian Perdata Agraria. Fakultas Hukum. Universitas Negeri Semarang. Pembimbing: Drs. Suhadi, S.H., M.Si.

Kata Kunci : Tanah Negara Bekas Hak, Pemanfaatan Tanah Negara.

Tanah merupakan sesuatu yang bernilai bagi manusia. Bernilainya tanah terkait dengan banyak aspek. Sifat tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah yang terus meningkat maka diperlukan pengaturan yang baik, tegas, dan cermat mengenai penguasaan pemilikan maupun pemanfaatan tanah, sebagai upaya untuk mewujudkan cita-cita penguasaan dan penggunaan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini terjadi dengan tanah Eks hak guna usaha atas nama PT.Sinar Kartasura di Kecamatan Bandungan. Karena sebagian dari tanah tersebut dimanfaatkan oleh desa sebagai obyek wisata I'ampelgading Homeland yang berada di Desa Kenteng.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah: (1) Siapa yang berwenang mengelola tanah negara dan bagaimana pengelolaan tersebut?; (2) Apa dasar pemanfaatan tanah negara Eks Hak Guna Usaha Atas Nama PT.Sinar Kartasura oleh desa sebagai objek wisata I'ampelgading Homeland?

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian yuridis-sosiologis. Data yang digunakan dalam skripsi ini adalah data primer sebagai data utama dan data sekunder sebagai data pelengkap. Adapun teknik pengumpulan data dalam skripsi ini dengan penelitian, studi kepustakaan, dan wawancara dengan pejabat Desa Kenteng dan masyarakat selaku pengelola objek wisata I'ampelgading, wawancara dengan kepala bagian tata pemerintahan Sekretariat Daerah Kabupaten Semarang serta Kepala Subseksi penetapan hak tanah dan pemberdayaan hak tanah di Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Semarang.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa tanah negara bekas hak guna usaha atas nama PT.Sinar Kartasura tersebut adalah kewenangan Kementerian ATR/BPN karena luasnya diatas 200.000 M2. Namun kewenangan pengelolaan tanah tersebut ditangguhkan sampai hak keperdataannya mendapatkan putusan yang inkrah. Sedangkan dasar pengelolaan tanah tersebut adalah Surat Keputusan Kepala Desa Kenteng No: 556/12/X/2017. Namun hal tersebut tidak dapat dijadikan dasar hukum karena Desa tidak memiliki kewenangan untuk menerbitkan izin pengelolaan terhadap tanah negara dan tanpa izin dari otoritas pertanahan setempat.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
PERNYATAAN PUBLIKASI.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR BAGAN.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	6
1.3 Pembatasan Masalah	6
1.4 Rumusan Masalah	7
1.5 Tujuan Penelitian	7
1.6 Manfaat Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1. Penelitian Terdahulu	9
2.2. Landasan Konseptual	11

2.2.1. Pengertian Umum Tentang Tanah.....	11
2.2.2. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	14
2.2.2.1. <i>Pengertian Hak Atas Tanah</i>	14
2.2.2.2. <i>Ketentuan dalam Hak Atas Tanah</i>	17
2.2.3. Tanah Negara	20
2.2.3.1. <i>Pengertian Tanah Negara</i>	20
2.2.3.2. <i>Terjadinya Tanah Negara</i>	24
2.2.4. Hak Guna Usaha.....	25
2.2.4.1. <i>Pengertian Hak Guna Usaha</i>	25
2.2.4.2. <i>Subjek Hak Guna Usaha</i>	28
2.2.4.3. <i>Hak dan Kewajiban Hak Guna Usaha</i>	29
2.2.4.4. <i>Jangka Waktu Hak Guna Usaha</i>	30
2.2.4.5. <i>Hapusnya Hak Guna Usaha</i>	30
2.2.5. Perizinan	31
2.2.6. Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak	34
2.3. Kerangka Berpikir.....	37
BAB III METODE PENELITIAN	38
3.1 Pendekatan Penelitian	38
3.2 Jenis Penelitian.....	39
3.3 Fokus Penelitian	39
3.4 Lokasi Penelitian.....	40
3.5 Jenis dan Sumber Data	40
3.5.1 <i>Data Primer</i>	40
3.5.2 <i>Data Sekunder</i>	41

3.6 Teknik Pengambilan Data	43
3.6.1 Wawancara.....	43
3.6.2 Dokumentasi.....	43
3.7 Validasi Data.....	45
3.8 Analisis Data	46
3.9 Sistematika Penulisan	49
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	51
4.1 Hasil Penelitian	51
4.1.1 Gambaran Umum Kecamatan Bandungan	51
4.1.2 Pihak yang Berhak Mengelola Tanah Negara Eks Hak Guna Usaha Atas Nama PT.Sinar Kartasura.....	53
4.1.3 Dasar Pemanfaatan Tanah Negara oleh Desa.....	59
4.1.3.1. <i>Status Hak Guna Usaha PT.Sinar Kartasura</i>	59
4.1.3.2. <i>Dasar Pemanfaatan Tanah Negara oleh Desa</i>	66
4.2 Pembahasan.....	70
4.2.1 Kewenangan Mengelola Tanah Negara Eks Hak Guna Usaha Atas nama PT.Sinar Kartasura	70
4.2.2 Dasar Pemanfaatan Tanah Negara Eks Hak Guna Usaha Atas Nama PT.Sinar Kartasura oleh desa sebagai objek wisata I'ampelgading Homeland.....	73
BAB V PENUTUP.....	77
5.1 Simpulan	77
5.2 Saran.....	78

DAFTAR PUSTAKA	79
LAMPIRAN	83

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1: Penelitian Terdahulu.....	9
Tabel 4.1: Pelimpahan Kewenangan berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 2 Tahun 2013	73

DAFTAR BAGAN

Bagan 2.1: Klasifikasi Terjadinya Tanah Negara	24
Bagan 2.2: Kerangka Berfikir	37
Bagan 3.1: Validasi Data.....	45
Bagan 3.2: Analisi Data	47
Bagan 4.1: Terjadi Perkara Penguasaan tanah Eks HGU antara PT.Kereta Api dengan PT.Sinar Kartasura	63

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1: Peta Kecamatan Bandungan.....	52
Gambar 4.2: Peta Desa Kenteng	53
Gambar 4.3: Bupati meresmikan I'ampelgading Homeland.....	66
Gambar 4.4: Objek wisata I'ampelgading Homeland.....	68
Gambar 4.5: Tenda Pengunjung di objek wisata I'ampelgading Homeland ...	76

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Keputusan Kepala Desa Kenteng No: 556/12/X/2017	85
Lampiran 2: Keterangan Sejarah Singkat Perkebunan Langenharjo (Lahan Eks HGU PT.Sinar Kartasura)	88
Lampiran 3: Pengumuman Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang No: Peng.986/300.7-33.22/IV/2017	89
Lampiran 4: Surat Keputusan Penetapan Dosen Pembimbing Skripsi	90
Lampiran 5: Surat Keterangan Penelitian Kesatuan Bangsa dan Politik (Kesbangpol) No: 070/2097/X/2019	91
Lampiran 6: Surat Izin Penelitian Kecamatan Bandungan No: 070/259/XI/2019	92
Lampiran 7: Surat Izin Penelitian Desa Kenteng No: 331/105/XI/2019	93
Lampiran 8: Surat Izin Penelitian Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang No: UP.02/2225.1-33.22/X/2019.....	94
Lampiran 9: Surat Telah Penelitian Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang No: 2431/SKet-33.22.UP.02/XII/2019	95
Lampiran 10: Surat Izin Penelitian Sekretariat Daerah Kabupaten Semarang No: 070/000301	96
Lampiran 11: Foto Objek Wisata I'ampelgading Homeland.....	97

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan sesuatu yang bernilai bagi manusia. Bernilainya tanah terkait dengan banyak aspek. Aspek ekonomi, dengan tanah sebagai sumber daya alam yang sangat penting, aspek sosial, mengingat berbagai golongan masyarakat dengan nilai-nilai sosialnya yang mempunyai hak dalam penguasaan tanah yang berbeda-beda, dan aspek politik, serta aspek hukum yang menegakkan dan mengatur hak penguasaan tanah tersebut (Erman Rajagukguk, 1995: 1-3).

Tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam mewujudkan pembangunan nasional, tanah memiliki fungsi yang strategis, baik sebagai sumber sumber daya alam maupun sebagai ruang pembangunan. Karena kesedian tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat, maka diperlukan pengaturan yang baik, tegas, dan cermat mengenai penguasaan pemilikan maupun pemanfaatan tanah, sebagai upaya untuk mewujudkan cita-cita penguasaan dan penggunaan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pemerintah berupaya memaksimalkan peruntukan dan penggunaan tanah dengan bermacam cara, diantaranya yaitu mengeluarkan berbagai macam peraturan pertanahan seperti peraturan penataan ulang struktur penguasaan dan pemilikan tanah untuk kepentingan orang atau badan hukum atas tanah negara maupun di atas tanah hak milik. Tanah dalam lingkup hukum

Agraria/Pertanahan pengertiannya telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Dalam Pasal 4 dinyatakan, bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1). Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar (Harsono, 2008:18). Tanah telah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang maupun badan hukum dengan serangkaian hak yang disediakan oleh UUPA.

Hak menguasai oleh negara berisi wewenang untuk mengatur, mengurus dan mengawasi pengelolaan atau pengusahaan, serta berisi kewajiban untuk mempergunakannya sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat. Penguasaan oleh negara diselenggarakan oleh pemerintah. Hak menguasai tanah oleh negara tercantum dalam ketentuan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Kata “dikuasai oleh negara” dalam kalimat diatas memiliki makna (1) mengatur dan melakukan peruntukan, penyediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang, (2) menentukan dan mengatur hubungan hukum antara manusia, bumi, air dan ruang, dan (3) menentukan dan mengatur hubungan hukum antara manusia dan tindakan hukum terkait bumi, udara, dan ruang (Suhadi, 2014:77).

Hak penguasaan atas tanah berisikan mengenai serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki (Harsono, 2008:24). “Sesuatu” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, merupakan isi hak penguasaan yang menjadi kriteria pembeda diantara hak – hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Agraria. Penguasaan tanah dalam hal ini dapat dibagi menjadi 2 (dua) aspek, yaitu aspek yuridis dan aspek fisik. Penguasaan tanah secara yuridis dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai tanah secara fisik (Harsono, 2008:25). Meskipun demikian, penguasaan fisik tidak selalu melekat pada pihak yang menguasai tanah secara yuridis. Contohnya tanah yang disewakan, dimana penguasaan secara yuridis ada pada pemilik tanah, sedangkan penguasaan fisik ada pada penyewa tanah.

Undang – Undang Pokok Agraria sebagai sebutan dari Undang – Undang No 5 tahun 1960 disusun berdasarkan pedoman – pedoman dari Pancasila sebagai dasar kerohanian dan merupakan azas hukum agraria yang bersifat khusus dan telah dijemakan dalam pasal – pasal Undang – Undang Pokok Agraria (Soetiknjo,1990:35)

Pemegang hak secara yuridis memiliki kewenangan untuk mengelola dan menggunakan tanah sesuai sifat dan peruntukan tanahnya. Secara umum pemegang hak dapat mempergunakan tanah sesuai dengan kebutuhannya dengan tetap memperhatikan batasan-batasan yang ditentukan dalam peraturan perundangan. Pemegang hak atas tanah juga mempunyai kewenangan dibatasi sesuai dengan macam dan jenis hak atas tanah yang dipunyainya. Menurut

Pasal 4 UUPA menentukan bahwa atas dasar Hak Menguasai Negara dapat memberikan macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut dengan hak atas tanah kepada orang perorangan maupun badan hukum (sebagai subjek hukum) untuk dipergunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukan haknya, agar dapat memberikan kemakmuran dan kesejahteraan bagi pemegang hak, keluarganya dan masyarakat sekitarnya.

Tanah seluas 198 Ha yang terletak di Desa Candi dan Desa Kenteng Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang berstatus Hak Guna Usaha Nomor 1/Candi dan 1/Kenteng atas nama PT.Sinar Kartasura yang selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Kantor wilayah BPN nomor 6-V-2001 tertanggal 29 Januari 2001 tentang pembatalan hak guna usaha tersebut. Sehingga tanah tersebut mulai digarap kembali oleh masyarakat sekitar yang mayoritas merupakan petani penggarap karena sebelumnya masyarakat telah menggarap tanah tersebut, yaitu sebelum lahirnya hak guna usaha tersebut.

Sementara berdasarkan Undang–Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menjelaskan bahwa setiap daerah mempunyai kewajiban untuk melaksanakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Dan juga wajib melaksanakan RTRW sesuai dengan peraturannya. Di Kabupaten Semarang, terdapat Perda Kabupaten Semarang Nomor 6 Tahun 2011 yang mengatur tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang. Melalui Perda ini, pemanfaatan ruang telah dikelompokkan berdasarkan struktur, fungsi dan rencana pola ruang wilayah.

Berdasarkan Perda Kabupaten Semarang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang pada Pasal 5 ayat (1) huruf

h telah dijelaskan bahwa strategi penataan ruang wilayah yaitu dengan mengembangkan kawasan pariwisata berbasis budaya, alam dan agrowisata terutama di Kecamatan Bandungan salah satu contohnya wisata I'ampelgading Homeland.

Desa Kenteng yang sedang merintis untuk menjadi desa wisata akhirnya resmi membuka destinasi wisata di atas awan. Wisata yang berada di lereng gunung ungaran ini disebut dengan I'ampel gading Homeland. Nama tersebut diambil karena berada di dusun Ampel gading, Desa Kenteng.

Objek wisata I'ampelgading Homeland berada di Dusun Ampelgading Desa Kenteng terletak diatas tanah negara Eks Hak Guna Usaha atas nama PT.Sinar Kartasura tersebut. Objek wisata ini diresmikan pada tanggal 11 November 2017 oleh Bupati Semarang yaitu dr. H. Mundjirin ES. Sp.OG. Peresmian ini diikuti oleh seluruh lapisan masyarakat Desa Kenteng, Pramuka, Mahasiswa, TNI, Polri, perangkat Desa Kenteng, camat Bandungan bahkan perwakilan dari kabupaten Semarang disertai dengan penanaman 2000 pohon yang dilakukan oleh mahasiswa pecinta alam dan masyarakat setempat. Penanaman pohon ini merupakan sebagai wujud upaya mempercantik dan menjaga gunung Ungaran. Objek wisata ini menawarkan pesona diatas awan 1367 mdpl.

Berdasarkan uraian di atas penulis akan mengkaji tentang
PEMANFAATAN TANAH NEGARA EKS HAK GUNA USAHA ATAS
NAMA PT. SINAR KARTASURA SEBAGAI OBJEK WISATA
I'AMPELGADING HOMELAND

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang ada, penulis ingin mengangkat dan mendeskripsikan perihal permasalahan yang menyangkut pemanfaatan tanah Eks HGU PT.Sinar Kartasura, sehingga dapat diidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut:

1. Pembatalan Hak Guna Usaha nomor 1/Candi dan 1/Kenteng atas nama PT.Sinar Kartasura oleh Surat Keputusan Kanwil BPN nomor 6-V-2001.
2. Permohonan pembatalan Surat Keputusan Kanwil nomor 6-V-2001 tentang pembatalan Hak Guna Usaha nomor 1/Candi dan 1/Kenteng oleh PT.Sinar Kartasura.
3. Pemanfaatan tanah negara Eks Hak Guna Usaha Atas Nama PT.Sinar Kartasura sebagai objek wisata I'ampel Gading Homeland.

1.3 Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mempersempit ruang lingkup permasalahan yang akan dikaji lebih lanjut. Pembatasan masalah tersebut adalah:

1. Penelitian ini berfokus pada pemanfaatan tanah negara Eks Hak Guna Usaha Atas Nama PT.Sinar Kartasura sebagai objek wisata I'ampel Gading Homeland
2. Objek penelitian sebatas pada pemanfaatan tanah negara Eks Hak Guna Usaha Atas Nama PT.Sinar Kartasura sebagai objek wisata I'ampel Gading Homeland

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan pembahasan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Siapa yang berwenang mengelola tanah negara dan bagaimana pengelolaan tersebut?
2. Apa dasar pemanfaatan tanah negara Eks Hak Guna Usaha Atas Nama PT.Sinar Kartasura oleh desa sebagai objek wisata I'ampelgading Homeland?

1.5 Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah tersebut tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui kewenangan pengelolaan tanah negara dan bagaimana pengelolaan tanah tersebut.
2. Untuk menjelaskan dasar pemanfaatan tanah negara Eks Hak Guna Usaha Atas Nama PT.Sinar Kartasura oleh desa sebagai objek wisata I'ampelgading Homeland.

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Menambah khasanah pengetahuan mengenai perkembangan pengetahuan dibidang Ilmu Hukum Agraria khususnya di pemanfaatan tanah negara sebagai objek wisata.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi penulis

Diharapkan dapat menambah dasar ilmu pengetahuan hukum Agraria mengenai pemanfaatan tanah negara Eks Hak Guna Usaha Atas Nama PT.Sinar Kartasura sebagai objek wisata I'ampelgading Homeland.

b. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan pengetahuan dan masukan agar mengedepankan kesejahteraan masyarakat.

c. Bagi Pembaca

Diharapkan dapat menambah pengetahuan bagi masyarakat umum, dalam memahami pemanfaatan tanah negara Eks Hak Guna Usaha sebagai objek wisata.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu ini menjadi salah satu acuan penulis dalam melakukan penelitian sehingga penulis dapat memperkaya teori yang digunakan dalam mengkaji penelitian yang dilakukan. Dari penelitian terdahulu, penulis tidak menemukan penelitian dengan judul yang sama seperti judul penelitian penulis. Namun peneliti mengangkat beberapa penelitian sebagai referensi dalam memperkaya bahan kajian pada penelitian penulis. Berikut merupakan penelitian terdahulu berupa beberapa jurnal terkait dengan penelitian yang dilakukan peneliti:

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

No.	Judul	Kesamaan	Perbedaan	Pembaharuan Penelitian
1.	Penyelesaian Perkara Penguasaan Tanah Antara PT.Kereta Api Indonesia (Persero) Dengan PT.Sinar Kartasura (Aditya Dwi Cahyo, Universitas Negeri Semarang, 2018)	Membahas Mengenai Eks Hak Guna Usaha PT.Sinar Kartasura	Membahas Mengenai Penyelesaian Penguasaan Tanah Eks HGU PT.Sinar Kartasura dengan PT.Kereta Api Indonesia	Pembaharuan Penelitian Mengenai Sisa Tanah Eks HGU Atas Nama PT.Sinar Kartasura yang dikelola oleh masyarakat sekitar.
2.	Pengendalian Pemanfaatan Ruang Pada Kawasan Rawan Bencana Merapi III Kabupaten Sleman Studi Kasus Objek Wisata The Lost World Castle di Dusun Petung, Kepuharjo, Cangkringan (Abduloh Yahya, UIN Yogyakarta, 2017)	Membahas Mengenai tanah negara yang digunakan sebagai objek wisata	Membahas Mengenai alasan hukum yang digunakan Pemerintah Kab. Sleman dalam menetapkan larangan pada kegiatan wisata tersebut	Pembaharuan Penelitian Mengenai Tanah Negara Eks Hak Guna Usaha Atas Nama PT.Sinar Kartasura dapat dikelola oleh Desa Sebagai Objek Wisata

Sumber: Data yang di olah dari skripsi Aditya Dwi Cahyo (2018) dan Abduloh Yahya (2017)

Tabel diatas adalah sebagian dari penelitian yang sudah dilakukan, dan dijadikan sebagai sumber refrensi oleh penulis, adapun penjelasan dari tabel tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Skripsi Aditya Dwi Cahyo dibuat tahun 2018 yang berjudul Penyelesaian Perkara Penguasaan Tanah antara PT.Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT.Sinar Kartasura. Penelitian ini bertujuan untuk mencari apa faktor dan penyelesaian perkara penguasaan tanah antara PT. Kereta Api Indonesia (persero) dengan PT. Sinar Kartasura.
- 2) Skripsi Abdulloh Yahya dibuat pada tahun 2017 yang berjudul Pengendalian Pemanfaatan Ruang Pada Kawasan Rawan Bencana Merapi III Kabupaten Sleman (Studi Kasus Objek Wisata The Lost World Castle di Dusun Petung, Kepuharjo, Cangkringan. Penelitian ini menjelaskan mengenai alasan hukum yang digunakan pemerintah Kabupaten Sleman dalam menetapkan status larangan pada kegiatan wisata The Lost World Castle dan juga pengendalian terhadap pemanfaatan ruang untuk kegiatan pariwisata di Kawasan Rawan Bencana Merapi III.

2.1 Landasan Konseptual

2.2.1 Pengertian Umum Tentang Tanah

Pengertian Tanah adalah perspektif Hukum Tanah adalah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dapat menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem (Harsono, 2008:17). Sedangkan pengertian yang lain ketentuan-ketentuan hukum tanah meliputi pengertian atau konsep tanah, pengertian penguasaan hak atas tanah dan hak-hak atas tanah (Suhariningsih, 2009:60)

Tanah merupakan sumber kehidupan seluruh makhluk hidup yang ada di bumi dan merupakan sumber penghidupan manusia. Tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Hubungan antara manusia dengan tanah merupakan hubungan yang bersifat fungsional. Tanah memiliki fungsi sarana pemersatu, ini dapat dilihat dari manfaatnya sebagai tempat tinggal dan juga sebagai alat pemenuhan kebutuhan hidup. (Sapriadi, 2015)

Sedangkan tanah kaitannya sebagai Sumber Daya Alam telah diatur dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 yang berbunyi:

1. Bahwa segala bentuk pemanfaatan bumi dan air serta hasil yang didapat di dalamnya (Kekayaan alam), harus secara nyata meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.
2. Melindungi dan menjamin segala hak-hak rakyat yang terdapat di dalam atau diatas bumi dan air yang dapat dihasilkan secara langsung oleh rakyat.

3. Mencegah agar rakyat tidak kehilangan atau kesempatan hak atas bumi, air dan isinya.
4. Berhak untuk menguasai dan mengelola tanah.

Tanah dalam arti *land* perundang-undangan negara lain, *National Land Code Malaysia* Tahun 1965 Pasal 5, pengertian “tanah” yang disebut *land* meliputi:

- a) *The surface of the earth and all substances forming that surface;*
- b) *The earth below the surface and all substances therein;*
- c) *All vegetation and other natural products, whether or not requiring the periodical application of labour to the their production, and whether on or below the surface;*
- d) *All things attached to the earth or permanently fastened to any thing attached to the earth, whether on or below the surface;*
- e) *Land convered by water*

Secara etimologi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah mempunyai banyak arti antara lain:

- a) Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
- b) Keadaan bumi disuatu tempat;
- c) Permukaan bumi yang diberi batas;
- d) Bahan dari bumi, bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasar, napal, cadas, dan sebagainya)

Berdasarkan pengertian etimologi di atas, kita dapat memahami bahwa tanah adalah permukaan bumi dengan segala kandungan atau bahan yang ada didalamnya (Harsono, 2008:19)

Dalam rangka mewujudkan tanah untuk keadilan dan kesejahteraan, arah dan kebijakan pertanahan didasarkan pada prinsip-prinsip sebagai berikut:

1. Pertanahan harus berkontribusi secara nyata untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat dan melahirkan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat.
2. Pertanahan harus berkontribusi secara nyata untuk meningkatkan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dalam kaitannya dengan pemanfaatan, penggunaan, penguasaan dan kepemilikan tanah.
3. Pertanahan harus berkontribusi secara nyata dalam menjamin keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-seluasnya pada generasi akan datang pada sumber-sumber ekonomi masyarakat.
4. Pertanahan harus berkontribusi secara nyata dalam menciptakan tatanan kehidupan bersama secara harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa dan konflik pertanahan di seluruh tanah air dan menata sistem pengelolaan yang tidak lagi melahirkan sengketa dan konflik dikemudian hari. (Ismaya.2013:68)

Selanjutnya Martin Dixon menurut Suharingsih (2009:63) mengatakan “*Land is both the physical asset and right which the owner*

may enjoy in or ever it". Artinya tanah disebut oleh Dixon sebagai *Physical asset* dan hak dimana pemegang hak perorangan atau bersama menikmati manfaat atas tanah tersebut.

2.2.2 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya (Urip Santoso, 2012:84). Perkataan "menggunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan "mengambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Hak atas tanah menurut Effendi Perangin adalah hak memberi wewenang kepada yang empunya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya (Perangin,1994:229).

Berdasarkan hak menguasai dari negara, maka pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara berupa perpanjangan waktu, pembaharuan hak dan perubahan hak, antara lain:

1. Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat – syarat dalam pemberian hak tersebut, yang permohonannya dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir.
2. Pembaharuan hak adalah pemberian hak atas tanah yang sama kepada pemegang hak yang sama yang dapat diajukan setelah jangka waktu berlakunya hak yang bersangkutan berakhir.
3. Perubahan hak adalah penetapan pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan suatu hak atas tanah jenis lainnya.

Pemberian hak harus berdasarkan Undang undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3). Tujuan diadakan pemberian hak atas tanah adalah agar lebih mengarah pada catur tertib dibidang pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib pemeliharaan pertanahan dan tertib penggunaan pertanahan. Pengelompokan hak-hak atas tanah dalam 2 kelompok, yaitu hak-hak atas tanah primer dan hak-hak atas tanah sekunder, yaitu:

1. Hak-hak atas tanah primer adalah hak atas tanah yang diberikan oleh Negara, antara lain Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
2. Hak atas tanah sekunder adalah yang bersumber dari hak pihak lain, antara lain: Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa (Chomzah, 2002)

Dalam hal penguasaan hak atas tanah, menurut S. Chandra terdapat tiga persyaratan yang harus dimiliki oleh pemegang hak, yakni: pemilik sebagai subjek hak, tanah sebagai hak, dan surat sebagai alas hak (Chandra, 2005:5). Sementara itu, menurut Soerjono Dirdjosisworo: Subjek hak atas tanah merupakan orang perseorangan atau badan hukum, yang dapat memperoleh suatu hak atas tanah, sehingga namanya dapat dicantumkan di dalam buku tanah selaku pemegang hak atas tanah. Subjek hukum adalah orang perseorangan atau badan hukum yang memiliki hak, mempunyai kehendak dan dapat melakukan perbuatan hukum. (Dirdjosisworo, 2005:22)

Soedikno Mertokusumo menyebutkan wewenang yang dipunyai oleh pemegang Hak Atas Tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 bagian, yaitu (Mertokusumo, 1988:99):

a. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang Hak Atas Tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA) dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

b. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang Hak Atas Tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam Hak Atas Tanahnya, misalnya wewenang pada tanah

Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan hanya untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

2. Ketentuan dalam Hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat

(1) UUPA dijabarkan oleh Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, yaitu:

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap yang disebutkan dalam Pasal 16 Ayat

(1) UUPA, yaitu:

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan
- 4) Hak Pakai
- 5) Hak Sewa
- 6) Hak membuka Tanah
- 7) Hak Memungut Hasil Hutan

b. Hak Atas Tanah yang bersifat sementara disebutkan macamnya dalam

pasal 53 UUPA, yaitu:

- 1) Hak Gadai;
- 2) Hak Usaha Bagi Hasil;
- 3) Hak Menumpang;
- 4) Hak Sewa Tanah Pertanian.

Secara perinci, pihak-pihak yang dapat diberikan dan mempunyai hak atas tanah, adalah:

- a. Perseorangan warga negara Indonesia.
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- e. Badan hukum publik.
- f. Badan hukum privat.

Menurut keperluannya, hak atas tanah yang diberikan kepada perseorangan atau badan hukum untuk keperluan:

- a. Mendirikan bangunan.

Bentuk bangunan dapat berupa rumah tempat tinggal, rumah toko, kantor, pasar, hotel, pabrik, rumah sakit.

- b. Pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Dari aspek masa penguasaan tanah, hak atas tanah dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu:

- 1) Hak atas tanah yang tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu. Hak atas tanah ini adalah Hak Milik.
- 2) Hak atas tanah yang mempunyai jangka waktu tertentu. Hak atas tanah ini, adalah:
 - a) Hak Guna Usaha.
 - b) Hak Guna Bangunan atas tanah negara.
 - c) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.
 - d) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

- e) Hak Pakai atas tanah negara.
 - f) Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.
 - g) Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
 - h) Hak Sewa untuk Bangunan.
- 3) Hak atas tanah yang berlaku selama tanahnya digunakan untuk pelaksanaan tugasnya atau untuk keperluan tertentu. Hak atas tanah ini adalah Hak Pakai yang dikuasai oleh:
- a) Lembaga negara;
 - b) Departemen;
 - c) Lembaga pemerintah non departemen;
 - d) Pemerintah daerah;
 - e) Pemerintahan desa;
 - f) Perwakilan negara asing;
 - g) Perwakilan badan internasional;
 - h) Badan keagamaan dan badan sosial.

Menurut asal tanahnya, hak atas tanah dibagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:

- a. Hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam hak atas tanah ini, adalah:
 - 1) Hak Milik atas tanah negara.
 - 2) Hak Guna Usaha.
 - 3) Hak Guna Bangunan atas tanah negara.
 - 4) Hak Pakai atas tanah negara.
- b. Hak atas tanah yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan. Macam hak

atas tanah ini, adalah:

- 1) Hak Milik atas tanah Hak Pengelolaan.
 - 2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.
 - 3) Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.
- c. Hak atas tanah yang berasal dari tanah Hak Milik. Macam hak atas tanah ini, adalah:

- 1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.
- 2) Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
- 3) Hak Sewa Untuk Bangunan.

Sejak berlakunya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA)

ada 3 (tiga) macam jenis tanah di Indonesia, yaitu:

- a. Tanah Negara.

Tanah negara adalah tanah yang di atasnya belum terdapat atau belum dibebani dengan hak atas tanah tertentu.

- b. Tanah hak.

Tanah hak adalah tanah yang di atasnya sudah terdapat atau sudah dibebani dengan hak atas tanah tertentu.

- c. Tanah ulayat.

Tanah ulayat adalah tanah yang dikuasai secara bersama-sama oleh masyarakat Hukum Adat.

2.2.3 Tanah Negara

1. Pengertian Tanah Negara

UUPA dan undang-undang yang terkait dengan tanah beserta peraturan pelaksanaannya tidak menyebutkan dan mengatur tanah negara

secara tegas. Di dalam UUPA sendiri sebutan yang digunakan bagi tanah negara adalah “tanah yang dikuasai langsung oleh negara”. Istilah tanah negara itu sendiri muncul dalam praktik administrasi pertanahan, dimana penguasaannya dilakukan oleh otoritas pertanahan (Boedi Harsono, 1997:241).

Berikut diuraikan pengertian dari tanah negara yang berasal dari para pakar, praktisi hukum agraria dan juga sebagaimana terdapat dalam peraturan perundang-undangan:

- a. Maria SW Sumardjono: Tanah negara adalah tanah yang tidak diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain, atau tidak dilekati dengan suatu hak, yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, tanah hak pengelolaan tanah ulayat dan tanah wakaf.
- b. Boedi Harsono: Tanah negara adalah bidang-bidang tanah yang dikuasai langsung oleh negara (Boedi Harsono, 2007:53).
- c. Arie Sukanti Hutagalung: Tanah negara yaitu tanah-tanah yang belum ada hak-hak perorangan di atasnya.
- d. I. Soegiarto: Tanah negara ialah tanah-tanah yang belum dilekati sesuatu hak atas tanah (I Soegiarto, 1994:25).
- e. Ali Achmad Chomzah: Tanah negara adalah tanah yang tidak dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah sesuai ketentuan yang berlaku (Ali Achmad, 2002:1).
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara: tanah negara ialah tanah yang dikuasai penuh oleh negara. (Pasal 1a)

g. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan: tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai negara sebagai mana dimaksud dalam UUPA. (Pasal 1 butir 2)

Penggunaan istilah tanah negara dapat saja digunakan sepanjang konsepsi dan maknanya disesuaikan dengan UUPA. Artinya, tanah negara bukanlah tanah “milik” negara yang mencerminkan adanya hubungan hukum antara negara dan tanah yang bersangkutan yang bersifat privat, namun merupakan tanah-tanah yang dikuasai oleh negara dengan hubungan hukum yang bersifat publik (J. Sembiring, 2018:4).

Berdasarkan hubungan hukum yang bersifat publik itu, maka wewenang pengelolaan atas tanah negara kemudian “di-atribusikan” ke berbagai otoritas. Kewenangan otoritas pertanahan atas apa yang disebut sebagai tanah negara tersebut meliputi: tanah-tanah yang bukan wakaf, bukan tanah hak pengelolaan, bukan tanah-tanah hak ulayat, bukan tanah-tanah kaum, dan bukan pula tanah-tanah kawasan hutan (Boedi Harsono, 1997:242).

Menurut ahli hukum Effendi Parangin ada 4 jenis dari tanah negara yaitu (Perangin, 1991:147):

- a. Sejak semula tanah negara, belum pernah ada hak pihak tertentu selain negara.
- b. Bekas tanah partikelir, tanah negara bekas partikelir merupakan konsekuensi dari UU No. 1 Tahun 1958 yang menghapus semua tanah

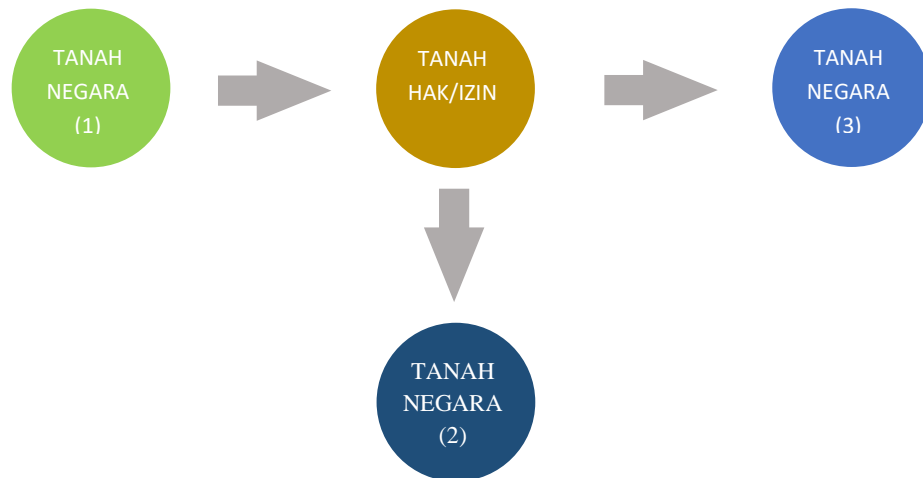
partikelir di Indonesia. Penghapusan tersebut menyebabkan tanah partikelir menjadi tanah negara.

- c. Bekas tanah hak barat, tanah negara bekas tanah hak barat merupakan implikasi yuridis dari ketentuan konversi tanah tanah hak barat, yang menyatakan bahwa tanggal 24 September 1980 merupakan habisnya waktu berlaku dari bekas tanah hak barat (kecuali sudah dikonversi menjadi Hak Milik).
- d. Bekas Tanah Hak, suatu tanah hak dapat menjadi tanah negara karena hak yang ada di atasnya: dicabut oleh yang berwenang, dilepaskan secara sukarela oleh yang berhak, habis jangka waktunya, karena pemegang hak bukan subjek.

Merujuk pada Penjelasan Umum UUPA dalam Romawi II (angka 2) mengenai Hak Menguasai Negara dipahami bahwa penguasaan negara secara langsung itu mengenai tanah-tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya. Dalam hal yang sedemikian rupa, maka kekuasaan negara itu lebih luas dan penuh.

Sebaliknya, terhadap tanah-tanah yang sudah dihaki oleh seseorang atau pihak lain, maka kekuasaan negara dibatasi oleh isi dari hak itu. Artinya, sampai seberapa jauh negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyainya untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan negara tersebut (J. Sembiring, 2018:10).

2. Terjadinya Tanah Negara



Bagan 2.1 Klasifikasi Terjadinya Tanah Negara, Sumber: J.Sembiring, 2018:19

Ketiga kelompok dari klasifikasi tanah negara tersebut dapat diuraikan, sebagai berikut:

- a. Sejak semula merupakan tanah negara. (nomor 1)
- b. Menjadi tanah negara ketika hak/izin masih melekat (nomor 2), terjadi karena:
 - 1) Dicabut untuk kepentingan umum (UU No. 20 Tahun 1961)
 - 2) Ketentuan undang-undang
 - 3) Penetapan Pemerintah (kawasan lindung/ konservasi/ suaka margasatwa)
 - 4) Sesuatu peristiwa (tanah timbul, tanah musnah)
 - 5) Sesuatu perbuatan (ditelantarkan)
 - 6) Suatu perbuatan hukum (pelepasan atau penyerahan hak)
- c. Menjadi tanah negara dengan berakhirnya hak/izin dan tidak diperpanjang, baik karena keinginan pemegang hak, ataupun karena politik agraria nasional (nomor 3)

Maria S.W Sumardjono menjelaskan bahwa ruang lingkup tanah negara (Maria S.W, 2010), yaitu:

1. tanah yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya.
2. Tanah-tanah yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi.
3. Tanah-tanah yang pemegang haknya meninggal dunia tanpa ahli waris.
4. Tanah-tanah yang ditelantarkan
5. Tanah-tanah yang diambil untuk kepentingan umum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Tanah timbul dan tanah reklamasi.
7. Kelompok tanah negara sebagai hasil nasionalisasi (UU No.86 Tahun 1958), UU No.1 Tahun 1958 (Penghapusan Tanah Partikelir), PP No. 8 Tahun 1953, Perpu No. 3 Tahun 1960, Penpres No. 5 Tahun 1965, dan Penpres No. 6 Tahun 1964.

2.2.4 Hak Guna Usaha

1. Pengertian Hak Guna Usaha

Hak atas tanah apapun semuanya memberi kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi suatu kebutuhan tertentu. Pada hakekatnya pemakaian tanah hanya terbatas untuk dua tujuan. pertama, untuk diusahakan. Misalnya untuk usaha pertanian, perikanan, mungkin juga peternakan. Kedua, tanah dipakai sebagai tempat untuk membangun sesuatu. Seperti membangun gedung, membangun jalan, lapangan olahraga, pelabuhan, parawisata dan lain-lain.

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Hak yang diberikan oleh Negara kepada perusahaan pertanian, perikanan, atau perusahaan peternakan untuk melakukan kegiatan usahanya di Indonesia. (Urip Santoso, 2012:79)

Mengenai hak guna usaha diatur dalam Pasal 28-34 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria(UUPA). Ketentuan-ketentuan yang terdapat didalam UUPA Kemudian dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha. Berdasarkan Pasal 28 Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Guna Usaha adalah hak yang khusus untuk mengusahan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Bedanya dengan Hak Pakai ialah bahwa Hak Guna Usaha hanya dapat diberikan untuk keperluan dan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar. Berlainan dengan Hak Pakai maka Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Hak Guna Usaha pun tidak dapat berikan kepada orang-orang asing, sedangkan kepada badan-badan hukum yang bermodal asing hanya mungkin dengan pembatasan yang disebutkan dalam pasal 55 yaitu hak-hak asing menurut Ketentuan Konversi Pasal I, II, III, IV, dan V dijadikan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun. Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan hanya terbuka kemungkinannya untuk diberikan kepada badan-badan hukum yang untuk sebagian atau seluruhnya bermodal asing, jika hal itu

diperlukan oleh undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana. Untuk mendorong supaya pemakaian dan pengusahaannya dilakukan secara yang tidak baik, karena di dalam hal yang demikian Hak Guna Usahanya dapat dicabut (Pasal 34).

Dalam ayat (2) Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya lebih sedikit 5 hektar dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman. Yang berhak (dapat) mempunyai HGU ialah warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (pasal 2 Peraturan Pemerintah nomor 40 Tahun 1996).

Secara garis besar tanggung jawab yang menjadi tugas dan fungsi BPN dalam pemberian suatu HGU dapat dibagi menjadi 3 bagian (Aris, 2015:9), yaitu:

1. Tugas dan fungsi dalam penertiban Izin Lokasi

Untuk pemberian izin lokasi oleh Pemerintah Kabupaten/Kota salah satu persyaratannya adalah adanya pertimbangan teknis pertanahan yang dilaksanakan oleh BPN, hal ini sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

2. Tugas dan fungsi dalam proses pemberian HGU

Proses pemberian HGU ini merupakan proses pendaftaran tanah yang diamanatkan oleh Pasal 19 ayat (1) dan Pasal 32 ayat (1) UUPA jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

3. Tugas dan fungsi dalam pengawasan dan evaluasi pemegang HGU.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha menurut Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah Tanah Negara. Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu adalah Tanah Negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan. Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal tersebut tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan kepada pemegang Hak Guna Usaha Baru. Kemudian mengenai pemberian ganti rugi, ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

2. Subjek Hak Guna Usaha

Subjek dalam Hak Guna Usaha yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Usaha dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 2 dan 3 yaitu Warga Negara Indonesia; Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Pemegang Hak Guna Usaha yang tidak lagi memenuhi syarat subjek tersebut dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat apabila dalam jangka

waktu tersebut haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara.

3. Hak dan Kewajiban Hak Guna Usaha

Pemegang HGU mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi terhadap tanahnya sesuai dengan Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996. Pelaksanaan evaluasi berupa penertiban dan daya guna tanah terlantar sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (PP No. 11 Tahun 2010).

Pemegang hak guna usaha berkewajiban untuk:

1. Membayar uang pemasukan kepada Negara;
2. Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan sesuai dengan peruntukan dan syarat yang ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
3. Mengusahakan sendiri tanah tersebut dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha yang ditetapkan oleh instansi teknis;
4. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dilingkungan areal tanah tersebut;
5. Memelihara kesuburan tanah mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
6. Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan tanah tersebut;

7. Menyerahkan kembali tanah tersebut kepada Negara setelah hak guna usahanya hapus;
8. Menyerahkan sertifikat hak guna usaha yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

4. Jangka waktu Hak Guna usaha

Hak guna usaha diberikan untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Setelah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaruan hak diatas tanah yang sama(Pasal 8 PP 40/1996 jucto Pasal 29 UUPA). Adapun syarat untuk perpanjang atau pembaruan hak guna usaha adalah sebagai berikut:

1. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan sifat dan tujuan pemberian hak;
2. Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak yaitu merupakan warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Permohonan perpanjangan atau pembaruan hak guna usaha wajib diajukan paling lambat dua tahun sebelum berakhirnya hak guna usaha. Perpanjangan atau pembaruan tersebut juga wajib dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

5. Hapusnya Hak Guna Usaha

HGU dinyatakan berakhir menurut pasal 17 Peraturan Pemerintah nomor 40 Tahun 1996 apabila:

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebelum waktunya berakhir karena:
 - 1) Tidak dipenuhi kewajiban atau dilanggarnya larangan (berakhir karena suatu syarat tidak dipenuhi), serta dicabut untuk kepentingan umum;
 - 2) Keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan tetap
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Diterlantarkan;
- e. Tidak lagi memenuhi syarat sebagai yang berhak mempunyai HGU;
- f. Tanah musnah.

Dengan dihapusnya HGU suatu bidang tanah maka tanah tersebut menjadi tanah negara. Dan selanjutnya negara akan mengatur pengelolaan dan pemanfaatannya.

2.2.5 Perizinan

Perizinan adalah ketetapan yang diberikan negara atas dispensasi pada suatu larangan melalui pengajuan persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, menurut Prajudi Atmosudirjo.

Untuk mendapatkan izin tersebut, pemohon harus memenuhi persyaratan dan melalui prosedur pelaksanaan yang ditentukan dalam peraturan perundang undangan, agar dapat dispensasi dari perbuatan yang dilarang. Walaupun pada dasarnya perbuatan berizin atau tidak berizin tidak bertentangan dengan nilai dan norma dalam masyarakat. Tetapi,

stelsel perizinan tersebut merupakan implementasi dari negara hukum, yang bertujuan menjamin kepastian hukum pada setiap individu (Atmosudirjo, 1983: 94).

Selanjutnya pendapat lain mengenai pengertian izin adalah suatu persetujuan dari pemerintah berdasarkan peraturan perundang – undangan untuk menyimpang dari ketentuan peraturan perundang – undangan tersebut . Dengan memberi izin, Pemerintah memperkenankan orang yang memohon untuk melakukan tindakan – tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang, hal ini menyangkut perkenan bagi tindakan yang demi kepentingan umum mengharuskan pengawasan. Dengan demikian pemerintah menggunakan izin sebagai sarana yuridis untuk mengemudikan tingkah laku para warga (Berge, 1993 : 2).

Tujuan izin adalah sebagai sarana yang mengendalikan aktivitas masyarakat, sesuai ruang lingkup hukum pemerintahan yang ada dalam bagan hukum administrasi oleh de Han, antara lain :

- a. Sarana untuk mengendalikan masyarakat, yaitu dengan peraturan perundang–undangan
- b. Sarana – sarana partisipasi masyarakat dalam Pemerintahan
- c. Perlindungan hukum
- d. Norma – norma untuk melakukan pemerintahan (Hadjon, 1994: 28).

Ketentuan mengenai perizinan diatur dalam Pasal 37 Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007. Ketentuan perizinan diatur oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah menurut kewenangan masing –

masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan. Dalam hal ini, perizinan yang dimaksud adalah perizinan yang terkait dengan izin pemanfaatan ruang yang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan harus dimiliki sebelum pelaksanaan pemanfaatan ruang, antara lain : izin lokasi/fungsi ruang, amplop ruang, dan kualitas ruang.

Menurut undang-undang penataan ruang, disebutkan mengenai perizinan pemanfaatan ruang :

- 1) Perizinan pemanfaatan ruang adalah salah satu bentuk pengendalian pemanfaatan ruang dapat berlangsung sesuai fungsi ruang yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang yang telah disepakati oleh rakyat (DPRD) dan Pemerintah Kabupaten/Kota.
- 2) Perizinan pemanfaatan ruang adalah suatu bentuk kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang yang diselenggarakan oleh Bupati/Walikota di wilayah Kabupaten/Kota, disamping kegiatan pengawasan dan penertiban.
- 3) Perizinan pemanfaatan ruang adalah merupakan kebijaksanaan operasional pemanfaatan ruang yang berkaitan dengan penetapan lokasi, kualitas ruang dan tata ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum adat dan kebiasaan yang berlaku.

Perizinan pemanfaatan ruang terdiri atas tiga jenis perizinan yang memiliki struktur, sebagai berikut:

- a) Perizinan peruntukan dan perolehan lahan berkaitan dengan penetapan lokasi investasi dan perolehan tanah dalam bentuk izin lokasi.
- b) Perizinan pengembangan pemanfaatan lahan berkaitan dengan rencana pengembangan kualitas ruang dalam bentuk Persetujuan Site Plan.
- c) Perizinan mendirikan bangunan berkaitan dengan pembangunan tata ruang dan tata bangunan dalam bentuk Izin Mendirikan Bangunan.

Setiap pejabat Pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang dilarang menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Apabila terdapat izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) harus dibatalkan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah menurut kewenangan masing – masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan. Apabila terdapat kerugian yang ditimbulkan akibat pembatalan izin dapat dimintakan penggantian yang layak kepada instansi pemberi izin. Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur perolehan izin dan tata cara penggantian yang layak diatur dalam Peraturan Pemerintah.

2.2.6 Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya

Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya, dijelaskan bahwa latar belakang dibuatnya Perpu Nomor 51 Tahun 1960 tersebut adalah sebagai berikut:

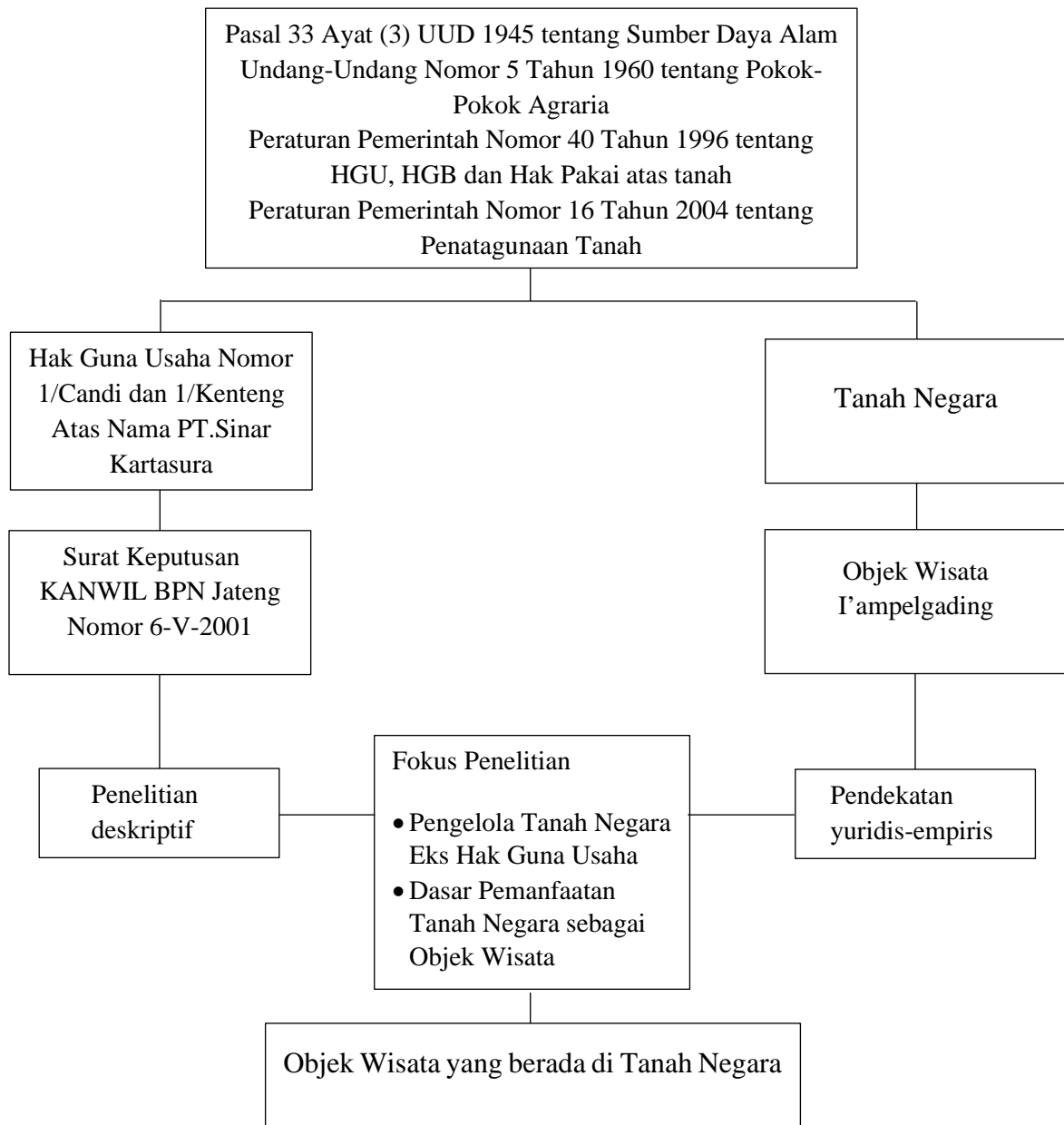
“Untuk pembangunan Negara, penggunaan tanah haruslah dilakukan dengan cara yang teratur. Pemakaian tanah secara tidak teratur, lebih-lebih yang melanggar norma-norma hukum dan tata tertib, sebagaimana terjadi di banyak tempat, benar-benar menghambat, bahkan seringkali/sama sekali tidak memungkinkan lagi dilaksanakannya rencana pembangunan dipelbagai lapangan. Pembuatan bangunan-bangunan di dalam kota untuk tempat tinggal, berjualan dan lain sebagainya yang berjejal-jejal dan tidak teratur letak dan tempatnya, dari bahan-bahan yang mudah terbakar, tidak saja menambah besarnya kemungkinan kebakaran, tetapi dipandang dari sudut kesehatan dan tata tertib keamanan sungguh tidak dapat dipertanggung-jawabkan. Belum lagi diperhitungkan berapa kerugian yang diderita Negara dan masyarakat, misalnya: dari tindakan-tindakan yang berupa perusakan tanah-tanah perkebunan, yang merupakan salah satu cabang produksi yang penting bagi perekonomian Negara dewasa ini pun, telah sama-sama kita maklumi pula. Demikianlah, maka bagaimanapun juga pemakaian tanah-tanah secara demikian itu, sungguhpun dapat dipahami sebab-musababnya, tetapi tidaklah dapat dibenarkan dan karena itu harus dilarang”.

Merujuk pula pada Pasal 2 dan Pasal 6 ayat (1) huruf a Perpu Nomor 51 Tahun 1960, menjelaskan bahwa orang yang memakai tanah atau lahan tanpa izin dari yang berhak atau kuasanya yang sah adalah perbuatan yang dilarang dan diancam dengan hukuman pidana. Perbuatan pemakaian tanah tanpa izin ini yang dapat dipidana bukan hanya terbatas pada pemakaian-pemakaian tanah yang dimulai sesudah berlakunya Perpu ini, tetapi juga pemakaian yang terjadi sebelum Perpu ini dibuat. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya tidaklah selalu harus dilakukan tuntutan pidana (Pasal 6), bila Menteri Agraria dan Penguasa Daerah [Pasal 3 dan Pasal 5 ayat (4)] dapat mengadakan penyelesaian secara lain yaitu, melalui jalan musyawarah dengan pihak-pihak yang bersangkutan mengingat kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan, pula dengan mengingat rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang dipakai itu. (Hendrakusumah, 2011:4)

Pasal 6 UUPA Tahun 1960, menerangkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan Pasal 14 UUPA Tahun 1960 menerangkan tentang pemanfaatan lahan atau peruntukan tanah untuk pembangunan, maka masyarakat pun harus rela melepaskan kepemilikan tersebut, dapat melalui proses hibah atau ganti rugi.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1355 ayat (3) KUH Perdata bahwa orang yang mengurus kepentingan orang lain (termasuk mengurus lahan atau bangunan) dengan sukarela tanpa diberi kuasa, tidak mendapat upah tetapi berhak mendapat penggantian biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan orang tersebut dalam memelihara lahan atau bangunan itu sebagai bapak rumah tangga yang baik (berprilaku baik) menurut Pasal 1356 dan Pasal 1357 KUH Perdata, dan mengurus dengan patut/layak kepentingan orang yang diwakili. (Hendrakusumah, 2011:4)

2.3 Kerangka Berfikir



Bagan 2.2 Kerangka Berfikir

Keterangan :

Penelitian ini ditujukan untuk mengetahui fakta dilapangan mengenai bagaimana pemanfaatan tanah negara Eks Hak Guna Usaha atas nama PT.Sinar Kartasura sebagai objek wisata I'ampelgading yang dikelola oleh desa di Kabupaten Semarang.

BAB V

PENUTUP

5.1 Simpulan

1. Kewenangan Pengelolaan terhadap tanah negara bekas hak yaitu tanah eks Hak Guna Usaha atas nama PT.Sinar Kartasura yang berada di Desa Candi dan Desa Kenteng Kecamatan Bandungan adalah kewenangan otoritas pertanahan yaitu Kementerian Atr/Bpn. Tanah Hak Guna Usaha atas nama PT.Sinar Kartasura tersebut dibatalkan oleh Surat Keputusan Kantor Wilayah BPN Jawa Tengah nomor 5-V-2001 dengan diperkuat oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 03 PK/TUN/2009. Selanjutnya terhadap pembatalan tersebut menyebabkan tanah tersebut berstatus tanah negara berdasarkan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah. Namun adanya hak prioritas dan hak keperdataan dalam praktik administrasi pertanahan mengakibatkan kewenangan pengelolaan terhadap tanah negara tersebut ditangguhkan sampai hak keperdataan tanah tersebut mendapatkan putusan yang inkrah dari pengadilan.
2. Dasar pemanfaatan tanah negara bekas hak sebagai objek wisata I'ampelgading Homeland adalah Surat Keputusan Kepala Desa Kenteng Nomor: 556/12/X/2017 tentang Kelompok Sadar Wisata (POKDARWIS) Kampong Wisata I'AMpelgading Homeland tertanggal 23 Oktober 2017 yang telah menetapkan bahwa Pokdarwis Desa Kenteng sebagai pengembang dan pengelola objek wisata I'ampelgading Homeland. Tanah negara boleh dimanfaatkan oleh masyarakat dengan itikad baik tanpa berniat untuk

memiliki tanah tersebut dengan memperhatikan asas-asas pemanfaatan tanah. Namun pemanfaatan tanah oleh desa tersebut tidak dibenarkan karena tidak ada izin dari otoritas pertanahan setempat yang berwenang dan desa tidak memiliki kewenangan untuk menerbitkan izin pengelolaan terhadap tanah negara.

5.2 Saran

1. Bagi pemerintah seharusnya lebih mempertegas aturan mengenai hak prioritas dan hak keperdataan sehingga tidak menimbulkan perbedaan penafsiran tentang pengaturan tanah negara bekas hak yang telah hapus.
2. Desa seharusnya meminta izin kepada otoritas pertanahan atas pemanfaatan tanah negara tersebut.
3. Pemerintah Kabupaten seharusnya turut aktif membantu pembangunan objek wisata I'ampelgading Homeland di Kecamatan Bandungan demi terciptanya perekonomian desa yang mandiri.
4. Perlu dilakukan penyuluhan kepada pengelola sekaligus pengembang objek wisata I'ampelgading Homeland tentang kewajiban pemanfaatan tanah negara sebagai objek wisata. Sehingga tidak akan terjadi pemanfaatan tanah yang tidak bertanggung-jawab.
5. Pengelola sekaligus pengembang objek wisata I'ampelgading Homeland harus memenuhi kewajibannya untuk memelihara tanah tersebut. Termasuk memelihara kesuburan tanah dan memanfaatkan dengan sebaik-baiknya.

Daftar Pustaka

A. BUKU

- Rajagukguk, Erman. 1995. *Hukum Agraria Pola Penguasaan Tanah dan Kebutuhan Hidup*. Jakarta: Chandra Pratama.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Soetiknjo, Iman. 1990. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Ismaya, Samun. 2013. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenada Media.
- Perangin, Effendi. 1994. *Hukum Agraria Di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Chomzah, Ali Achmad. 2002. *Hukum Pertanahan: Seri Hukum Pertanahan I: Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II: Sertifikat dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Chandra, S. 2005. *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah (Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan)*. Jakarta: Grasindo.
- Harsono Boedi. 2007. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional: Perkembangan Pemikiran dan Hasilnya sampai menjelang kelahiran UUPA tanggal 24 September 2007*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Sembiring, Julius. 2018. *Pengertian, Pengaturan dan Permasalahan Tanah Negara*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Perangin, Effendi. 1991. *Hukum Agraria Di Indonesia*. Jakarta: Rajawali
- Dimiyati, K dan Kelik Wardiono. 2004. *Metode Penelitian Hukum*. Surakarta: UMS-Press
- Ashshofa, Burhan. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Moleong, Lexy J. 2010. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya
- Marzuki. 1983. *Metodologi Riset*. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia

- Waluyo, Bambang. 2002. *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arikunto, Suharsimi. 2006. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Miles, B. Mathew dan Michael Huberman. 1992. *Analisis Data Kualitatif Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*. Jakarta: UI Press.
- Widjaja. 2003. *Otonomi Desa Merupakan Otonomi yang Asli, Bulat dan Utuh*. Jakarta: Rajawali Press.
- Hadjon, M Philipus. 1994. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Suhariningsih. 2009. *Tanah Terlantar Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher
- Dirdjosisworo, Soedjono. 2005. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Mertokusumo, Sudikno. 1988. *Materi Pokok Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika-UTA
- Atmosudirjo, Prajudi. 1983. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Amirudin., Asikin, Zainal. 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Ali, Zainuddin. 2014. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika
- Berge, Ten., Spelt. 1993. *Pengantar Hukum Perizinan*. Surabaya: Yuridika

B. JURNAL

- Suhadi. 2014. *Legal and Power Relationship: Revealing The Myth Of Public Interest In Land Acquistion For Development. International Journal of Business, Economics and Law. Vol 4, Issue 3 (June)*.
- Sugiarto, I. dalam *Bhumi Bhakti*. Majalah Terbitan Badan Pertanahan Nasional No.7 tahun 1994: 25
- Aris, Rubianto., Ilyas, Ismail., Suhaimi. 2015. *Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Dalam Pemberian Hak Guna Usaha. Vol 3*

Aries Mujiburohman, Dian. 2016. *Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak yang Telah Berakhir. Bhumi Vol 2 No. 2 November 2016*

Sapriadi. 2015. *Redistribusi Tanah Negara Obyek Landreform dalam Mendukung Program Reforma Agraria di Kabupaten Sumbawa.*

Sumardjono, Maria S.W. 2010. *Tanah Negara dan Implementasinya dalam Pengadaan Tanah*, Makalah disampaikan pada Sarasehan “*Tanah Implementasinya dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*”. Diselenggarakan oleh Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah, Semarang, tanggal 15 November 2010.

Hendrakusumah, Ernawati., Muliya, Liya sukma. 2011. *Aspek Hukum Mengenai Kompensasi Bagi Warga yang Menduduki Lahan Negara di Perkotaan dan Perdesaan yang Terkena Proyek.* Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota Vol 11 No.2

C. TULISAN ILMIAH

Dwi Cahyo, Aditya. 2018. *Penyelesaian Perkara Penguasaan Tanah Eks HGU PT.Sinar Kartasura Antara PT.Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT.Sinar Kartasura.* Skripsi Universitas Negeri Semarang.

Oetomo, Boedi. 1987. *Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak/Kuasanya dalam Kaitannya dengan Undang-Undang Pokok Agraria.* Skripsi Universitas Airlangga Surabaya.

Yahya, Abdulloh. 2017. *Pengendalian Pemanfaatan Ruang Pada Kawasan Rawan Bencana Merapi III Kabupaten Sleman (Studi Kasus Objek Wisata The Lost World Castle di Dusun Petung, Kepuharjo, Cangkringan).* Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

D. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 6 Tahun Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara

Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya

Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 Tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 Tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1960 Tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah

Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

E. INTERNET

_____. 2019. [http://id.Wikipedia.org/wiki/Bandung,_Semarang](http://id.Wikipedia.org/wiki/Bandung,_%20Semarang) (Di akses 5 Desember 2019)