



**PENERAPAN HUKUM ATAS PERATURAN DAERAH NO.16 TAHUN 2014 TENTANG PELEPASAN TANAH ASET PEMERINTAH KOTA SURABAYA TERHADAP HAK PENGELOLAAN “SURAT HIJAU”  
(Studi Kasus Di Pemerintah Kota Surabaya)**

Cesaria Pranjaningtyas\*, Ana Silviana, Triyono  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [cesariapr@yahoo.com](mailto:cesariapr@yahoo.com)

**Abstrak**

Penelitian terhadap penerapan hukum atas Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2014 tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya Terhadap Hak Pengelolaan “Surat Hijau”, mempunyai tujuan untuk mengetahui mekanisme pelepasan tanah aset pemerintah Kota Surabaya dan dampak terhadap berlakunya Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2014. Hasil penelitian menunjukkan mekanisme pelepasan tanah aset Kota Surabaya yang dilakukan dengan ketentuan berupa subjek dan objek pelepasan tanah, beberapa persyaratan yang diajukan secara tertulis, tahap pelepasan tanah aset pemerintah kota Surabaya, tahap pembatalan pelepasan tanah, tahap pengembalian pembayaran kompensasi kepada pemohon, dan juga pembukuan. Dampak terhadap berlakunya Peraturan daerah No. 16 Tahun 2014, dampak positif bagi pemerintah adalah berupa kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan, dampak negatif bagi pemerintah Kota Surabaya adalah perlunya biaya yang besar dalam pembebasan tanah untuk pembangunan, dan dampak positif yang didapat warga Kota Surabaya pemegang surat hijau adanya kepastian mengenai hubungan hak antara pemegang surat hijau dengan tanahnya, dampak negatif yang didapat masyarakat adalah warga harus mengeluarkan biaya besar untuk pembayaran kompensasi. Pelaksanaan pelepasan tanah aset pemerintah Kota Surabaya sudah terealisasi sesuai harapan warga, dengan dilaksanakannya sosialisasi oleh Pemerintah Kota Surabaya secara rutin kepada warga agar dapat berlangsung dengan baik pelaksanaan pelepasan tanah aset pemerintah Kota Surabaya.

Kata kunci : Hak pengelolaan, Surat Hijau, Izin Pemakaian Tanah

**Abstract**

*Research on the application of the law on Local Regulation No. 16 of 2014 on the Land Assets Disposal city officials of the Rights Management "Green Letter", whose purpose is to determine the mechanism of release of land government assets and the impact on the Surabaya City Regional Regulation No. 16 of 2014. The results shows the mechanism of release of land assets of the city of Surabaya conducted with the provisions in the form of subject and object disposal of land, some of the requirements proposed in writing, stage of disposal of land assets Surabaya city government, the release of ground cancellation phase, phase compensation payment returned to the applicant, and bookkeeping. As for the impact on the enactment of the area No. 16 In 2014, the positive impact for the government is in the form of legal certainty and the orderly administration of land, negative impact on the government of Surabaya is a need for a large cost in the acquisition of land for development, and the positive impact gained residents of Surabaya holder of the green of the certainty of the relationship right among holders of green with the land, the negative impact is obtained community residents must spend big for the payment of compensation. Implementation of disposal of land assets Surabaya City Government has been realized according to the expectations of citizens, with the implementation of socialization by city officials on a regular basis to the citizens to be able to take place with both the implementation of land disposal of government assets Surabaya.*

*Keywords : Rights management, Green letter, Land Use Permit*



## I. PENDAHULUAN

Kota Surabaya merupakan salah satu kota yang memiliki istimewa dalam hak pengelolaan tanah. Diantara wilayah tersebut, terdapat lahan/kaveling tanah bekas partikelir Eks. *Eigendom Verponding* 1304 yang dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir, berubah menjadi Tanah Negara. Pemerintah Kota Surabaya merupakan salah satu subyek pemegang hak pengelolaan atas tanah negara tersebut, dan mempunyai masalah unik. Tanah dengan status hak pengelolaan (yang selanjutnya disebut dengan HPL) di Kota Surabaya disebut dengan Tanah Surat Hijau.

Terdapat dualisme pembayaran yang wajib dilakukan warga Kota Surabaya pemegang Surat Hijau, yaitu pembayaran Retribusi Izin Pemakaian Tanah dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), sehingga terjadi penuntutan warga Kota Surabaya kepada Pemerintah Kota Surabaya agar dapat melepaskan Tanah Aset tersebut kepada warga pemegang Surat Hijau.

Perumusan masalah yang diteliti oleh penulis adalah Mekanisme peraturan pelepasan tanah aset pemerintah Kota Surabaya dan terhadap dampak berlakunya Peraturan Daerah tersebut baik bagi Pemerintah Kota Surabaya dan Warga Kota Surabaya. penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan Ilmu Hukum, Khususnya Hukum Agraria (Tanah) dalam hal perolehan Hak Pengelolaan atas tanah terhadap Tanah Aset Daerah.

## II. METODE

Untuk melakukan suatu penelitian hukum, maka harus mempergunakan metode penelitian. Metode penelitian merupakan suatu cara jalan untuk memperoleh kembali pemecahan terhadap segala permasalahan.<sup>1</sup>

### A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*. Pendekatan yuridis (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), pendekatan empiris (hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*), karena dalam penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari lapangan. Sehingga pendekatan yuridis empiris dalam penulisan hukum ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang dapat diperoleh di lapangan.

### B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian kali ini berupa penelitian yang bersifat *deskriptif analitis*. Suatu penelitian deskriptif, dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.<sup>2</sup> Sifat deskriptif analitis maksudnya adalah, bahwa peneliti dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian

<sup>1</sup> Joko Subagyo, *Metode Penelitian (Dalam Teori dan Praktek)*, (Jakarta: PT. Rineke Cipta, 2006), hlm. 2.

<sup>2</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, ( Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 10.



sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan.<sup>3</sup>

## 1. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian adalah informan yang memberikan data penelitian melalui wawancara, yaitu 10 Warga Kota Surabaya pemegang Surat Ijo dan Kepala Dinas Pengelolaan bangunan dan tanah Pemerintah Kota Surabaya. Objek penelitian adalah pelaksanaan pelepasan tanah aset daerah Kota Surabaya yang biasa disebut dengan istilah non yuridis "Surat Ijo".

## 2. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, untuk memperoleh data primer penulis menggunakan teknik wawancara dengan melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi. Untuk memperoleh data sekunder, penulis menggunakan bahan hukum yang diperoleh melalui studi kepustakaan berupa Kitab Undang Undang Hukum Perdata, UUPA, dan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2014 tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya.

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Mekanisme Pengaturan

#### Pelepasan Tanah Aset Daerah Terhadap Hak Pengelolaan "Surat Hijau" di Kota Surabaya Menurut Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2014 tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya.

<sup>3</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, , *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 183.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Yohanes Franklin selaku pegawai dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah<sup>4</sup>, peraturan daerah tentang pelepasan tanah aset pemerintah Kota Surabaya merupakan salah satu upaya hukum yang bertujuan untuk memberikan dasar hukum dan prosedur bagi pemerintah Kota Surabaya dalam melepaskan tanah yang merupakan aset pemerintah Kota Surabaya atas permohonan seseorang atau badan hukum yang telah menguasai tanah dengan dasar Izin Pemakaian Tanah atau Surat Hijau yang didalamnya memuat ketentuan sebagai berikut<sup>5</sup> :

#### 1. Subjek dan Objek Pelepasan Tanah

Pemegang IPT yang berhak mengajukan permohonan pelepasan tanah adalah orang yang memiliki Kartu Tanda Penduduk Surabaya. Objek pelepasan adalah tanah yang telah diterbitkan IPT dengan kriteria sebagai berikut:

- a. Peruntukan IPT adalah Perumahan dengan penggunaan untuk rumah tinggal;
- b. Pemohon merupakan pemegang IPT selama 20 (dua puluh) tahun secara berturut-turut;
- c. IPT masih berlaku;
- d. Luas IPT maksimal 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi);

<sup>4</sup> Yohanes Franklin, wawancara pribadi dengan Pegawai Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya, tanggal 4 Januari 2016.

<sup>5</sup> Yohanes Franklin, wawancara pribadi dengan Pegawai Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya, tanggal 4 Januari 2016.



- e. Hanya satu persil yang bisa dilepaskan bagi yang mempunyai IPT lebih dari satu persil;
- f. Tidak dalam sengketa/masalah; dan
- g. Tidak termasuk dalam perencanaan pembangunan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah.

Hal ini dapat digunakan untuk meminimalisir para warga Kota Surabaya yang menganggap remeh terhadap peraturan pelepasan tanah aset pemerintah Kota Surabaya. Dalam penelitian ini, pelaksanaan pelepasan tanah aset pemerintah Kota Surabaya berawal dari tuntutan warga Kota Surabaya yang mendapat tanggapan khusus oleh pemerintah Kota Surabaya sehingga terbit peraturan Daerah No 16 Tahun 2014 tentang pelepasan tanah aset pemerintah Kota Surabaya.

## 2. Persyaratan

- a. Permohonan pelepasan tanah sebagaimana diajukan secara tertulis kepada Walikota melalui Kepala Dinas dengan melampirkan:
  - 1) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk pemohon yang masih berlaku;
  - 2) Fotocopy IPT yang masih berlaku;
  - 3) Bukti pembayaran retribusi pemakaian tanah tahun terakhir;
  - 4) Surat pernyataan kesanggupan untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya permohonan pelepasan hak.
- b. Bukti pembayaran retribusi pemakaian tanah tahun terakhir

adalah bukti pembayaran retribusi pemakaian tanah pada tahun yang sama dengan saat pengajuan permohonan pelepasan tanah.

## 3. Tata Cara Pelepasan Tanah

- a. Tata cara pelepasan tanah meliputi :

- 1) Pemohon menyerahkan permohonan dan berkas permohonan kepada Walikota melalui Kepala Dinas;
- 2) Petugas Dinas mencatat dalam buku agenda atas permohonan yang memenuhi persyaratan dan memberikan tanda terima berkas kepada pemohon;
- 3) Bidang Pemanfaatan Tanah pada Dinas mengkoordinasikan permohonan pelepasan tanah dengan Panitia Pelepasan Tanah;
- 4) Dalam hal permohonan ditolak, maka Kepala Bidang Pemanfaatan Tanah menyiapkan konsep Surat Penolakan beserta alasan;
- 5) Dalam hal permohonan diterima, Kepala Dinas berkoordinasi dengan lembaga independen yang bersertifikat di bidang penilaian aset untuk melakukan penilaian tanah yang akan dilakukan pelepasan tanah;
- 6) Lembaga independen yang bersertifikat di bidang penilaian aset melakukan penilaian tanah yang akan dilepaskan dan



- melaporkan hasilnya kepada Kepala Dinas;
- 7) Kepala Dinas menyampaikan informasi mengenai besaran nilai pelepasan tanah kepada pemohon;
  - 8) Kepala Dinas mengajukan usul kepada Sekretaris Daerah selaku pengelola barang mengenai pelepasan tanah aset beserta dengan hasil penilaian tanah yang akan dilepaskan;
  - 9) Sekretaris Daerah meneliti dan mengkaji usul pelepasan tanah aset dan menyampaikan kepada Walikota;
  - 10) Dalam hal Walikota menyetujui usul pelepasan tanah, Walikota mengajukan usul pelepasan tanah kepada DPRD untuk mendapatkan persetujuan dengan cara pembayaran kompensasi;
  - 11) Dalam hal DPRD menyetujui usulan, maka Walikota menetapkan Keputusan Walikota tentang Persetujuan Pelepasan Tanah Dengan Cara Pembayaran Kompensasi;
  - 12) Berdasarkan Keputusan Walikota, dibuat perjanjian pembayaran kompensasi;
  - 13) Perjanjian pembayaran kompensasi antara lain mengatur tentang tata cara pembayaran kompensasi;
  - 14) Dalam hal pemohon melakukan pembayaran secara mengangsur, maka Perjanjian Pelepasan Tanah dilakukan setelah pembayaran lunas;
  - 15) Berdasarkan perjanjian selanjutnya dilakukan serah terima tanah beserta dokumen- dokumen terkait dengan menerbitkan Berita Acara Serah Terima (BAST);
  - 16) Berdasarkan Berita Acara Serah Terima (BAST), dilakukan penghapusan tanah dari daftar barang pengguna dan daftar barang milik daerah serta pencabutan IPT sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- Dalam hal pemohon tidak mampu melunasi pembayaran kompensasi dalam waktu 24 (dua puluh empat) bulan terhitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian pembayaran kompensasi, maka pemohon dapat mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu pembayaran, yaitu:
- a. Pemohon mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota melalui Kepala Dinas beserta alasan yang dapat dipertanggungjawabkan;
  - b. Kepala Dinas berkoordinasi dengan Panitia Pelepasan Tanah guna melakukan verifikasi terhadap permohonan dimaksud;
  - c. Panitia Pelepasan Tanah melakukan verifikasi terhadap berkas permohonan dan melaporkan kepada Kepala Dinas mengenai hasil verifikasi disertai dengan pertimbangan apakah permohonan tersebut dapat diterima/ditolak;



- d. Kepala Dinas menyampaikan hasil verifikasi dan pertimbangan apakah permohonan tersebut dapat diterima/ditolak kepada Walikota;
  - e. Walikota memberikan arahan/disposisi kepada Kepala Dinas;
  - f. Dalam hal permohonan ditolak, Kepala Dinas menyiapkan konsep surat penolakan beserta alasan dan menandatangani surat penolakan tersebut atas nama Walikota;
  - g. Petugas Dinas menyampaikan surat penolakan kepada pemohon;
  - h. Dalam hal permohonan diterima, Kepala Dinas menyiapkan konsep addendum perjanjian pembayaran kompensasi, khususnya mengatur tentang perpanjangan jangka waktu pembayaran kompensasi;
  - i. Dinas menginformasikan konsep addendum perjanjian kepada pemohon, untuk selanjutnya ditandatangani oleh pemohon dan Kepala Dinas;
4. Pembatalan Pelepasan Tanah
- a. Proses pelepasan tanah dapat dibatalkan dengan alasan sebagai berikut :
    - 1) Pemohon mengundurkan diri;
    - 2) Permohonan pelepasan tanah tidak disetujui.
  - b. Dalam hal pembatalan pelepasan tanah disebabkan karena alasan pemohon mengundurkan diri , dan terjadi pada waktu :
    - 1) Sebelum mendapatkan persetujuan DPRD, maka proses pelepasan tanah dihentikan dan berkas permohonan dikembalikan kepada pemohon;
    - 2) Setelah mendapatkan persetujuan DPRD, namun belum dilaksanakan penandatanganan Perjanjian Pembayaran Kompensasi, maka dilakukan :
      - a) Pencabutan Keputusan Walikota tentang Persetujuan Pelepasan Tanah Dengan Cara Pembayaran Kompensasi;
      - b) Memberitahukan kepada DPRD tentang Keputusan Walikota.
      - c) Setelah penandatanganan Perjanjian Pembayaran Kompensasi, maka dilakukan :
        - i. Pembatalan Perjanjian Pembayaran Kompensasi oleh Kepala Dinas;
        - ii. Pencabutan Keputusan Walikota tentang Persetujuan Pelepasan Tanah Dengan Cara Pembayaran Kompensasi;
      - c. Memberitahukan kepada DPRD tentang Keputusan Walikota; dan
      - d. Pengembalian pembayaran kompensasi kepada pemohon.
5. Pengembalian Pembayaran Kompensasi
- a. Akibat pembatalan perjanjian, pemohon berhak untuk memperoleh pengembalian kompensasi yang telah dibayarkan.
  - b. Untuk memperoleh kompensasi yang telah dibayarkan, pemohon wajib mengajukan



- permohonan secara tertulis kepada Walikota melalui Kepala Dinas dengan tembusan Kepala Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan.
- c. Pemohon dalam mengajukan permohonan wajib melampirkan :
- 1) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk pemohon yang masih berlaku;
  - 2) Asli tanda bukti pembayaran kompensasi;
  - 3) Fotocopy buku rekening tabungan pemohon; dan
  - 4) Asli surat kuasa dan fotocopy Kartu Tanda Penduduk penerima kuasa, apabila dikuasakan kepada pihak lain.
- d. Tata cara pengembalian kompensasi yang telah dibayarkan meliputi :
- 1) Pemohon menyerahkan permohonan dan berkas permohonan kepada petugas Dinas;
  - 2) Petugas Dinas menerima berkas permohonan dan meneliti kelengkapan berkas permohonan;
  - 3) Petugas Dinas mencatat dalam buku agenda atas permohonan yang memenuhi persyaratan dan memberikan tanda terima berkas kepada pemohon.
  - 4) Petugas Dinas melakukan verifikasi terhadap jumlah kompensasi yang telah dibayarkan dan melaporkan hasil verifikasi kepada Kepala Dinas;
  - 5) Kepala Dinas menandatangani surat permohonan pembayaran, untuk selanjutnya disampaikan ke Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan;
  - 6) Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan memproses pembayaran pengembalian kompensasi, untuk selanjutnya pembayaran dimaksud disetor melalui rekening pemohon.
6. Pembukuan
- a. Pencatatan atas pembayaran kompensasi dilakukan pada :
    - 1) Rekening Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah, apabila pembayaran dilakukan secara sekaligus; atau
    - 2) Rekening Penerimaan pihak Ketiga, apabila pembayaran dilakukan secara angsuran.
  - b. Tanah obyek pelepasan selanjutnya akan direklasifikasi dari aset tetap menjadi aset lainnya apabila pembayaran kompensasi telah lunas. Terhadap pembayaran kompensasi secara angsuran yang telah lunas, maka dilakukan pemindahbukuan dari



Rekening Penerimaan Pihak Ketiga ke Rekening Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah.

Menurut penulis, pelaksanaan pelepasan tanah aset pemerintah Kota Surabaya belum berjalan dengan baik, dikarenakan masih kurangnya peran pemerintah terhadap sosialisasi pelepasan tanah aset pemerintah Kota Surabaya dan adanya tuntutan warga Kota Surabaya pemegang Surat Hijau secara bertubi-tubi yang selalu menganggap bahwa tanah yang dijadikan tempat tinggal adalah tanah peninggalan orang tua. Hal ini terbukti dengan adanya respon yang dikirimkan ke pemerintah Kota Surabaya berupa adanya penolakan pembayaran kompensasi.

## **B. Dampak Terhadap berlakunya Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2014 tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya.**

Dampak adalah pengaruh kuat yang dapat mendatangkan suatu akibat.<sup>6</sup> Dampak juga merupakan sebuah konsep pengawasan internal yang sangat penting, sehingga dengan mudah dapat diubah menjadi sesuatu yang dipahami dan ditanggapi secara serius. Dalam hal ini, keputusan yang diambil oleh pemerintah Kota Surabaya terhadap Pelepasan tanah aset pemerintah Kota Surabaya mempunyai dampak tersendiri, baik dampak positif

maupun dampak negatif yang dapat dirasakan oleh pemerintah Kota Surabaya yang mengeluarkan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2014 dan juga warga Kota Surabaya pemegang surat hijau.

### **1. Dampak Yang Diperoleh Pemerintah Kota Surabaya**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Yohanes Franklin selaku pegawai dinas pengelolaan bangunan dan tanah Kota Surabaya, dampak yang didapat Pemerintah Kota Surabaya terhadap penerapan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2014, antara lain:<sup>7</sup>

#### **a. Dampak Positif**

1) Pengelolaan dan pengawasannya dapat dilakukan oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya, sehingga pelaksanaan pelepasan tanah aset Pemerintah Kota Surabaya menjadi lebih tertib sesuai dengan prosedur yang ditetapkan.

2) Adanya kepastian hukum, baik aturan dan prosedur bagi warga yang meminta/menuntut hak milik/hak guna bangunan terhadap tanah yang diberikan surat hijau.

3) Tertib administrasi pertanahan dan adanya kepastian hak atas nama para pemilik bangunan.

4) Adanya pendapatan daerah dari pelepasan tanah aset pemerintah Kota Surabaya (dilepas dengan ada pemberian kompensasi seharga NJOP).

---

<sup>7</sup>Yohanes Franklin, *wawancara pribadi* dengan Pegawai Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya, tanggal 4 Januari 2016.

---

<sup>6</sup>Kamus Besar Bahasa Indonesia



- 5) Dapat dijadikan agunan untuk kegiatan perekonomian masyarakat oleh Pemerintah Kota Surabaya.
- b. Dampak Negatif
  - 1) Adanya kemungkinan masyarakat tetap mempertahankan tanah yang telah dikuasainya selama  $\pm$  30 (tiga puluh) tahun tanpa membayar retribusi kepada Pemerintah Kota Surabaya (mogok bayar retribusi dan PBB)
  - 2) Apabila tanah berstatus surat hijau sudah dilepaskan kepada warga Kota Surabaya sesuai dengan NJOP, pemerintah Kota Surabaya akan mengeluarkan biaya yang besar untuk pembebasan tanah dalam hal pembangunan umum.
  - 3) Timbul kemungkinan tuntutan masyarakat tentang adanya pelanggaran HAM oleh Pemerintah Kota Surabaya (Pasal 9 Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang HAM).

Menurut analisis penulis, dalam pelaksanaan pemberian izin pemakaian tanah/surat hijau kepada Warga Kota Surabaya ada beberapa keuntungan yang diperoleh oleh Pemerintah Kota Surabaya. Pemerintah Kota Surabaya dapat mempertahankan aset yang selama ini dikuasai dan mendapatkan retribusi yang diterima setiap tahun dari pemegang IPT. Hal ini akan lebih menguntungkan dibandingkan dengan pemasukan yang diperoleh dari pemegang IPT dengan perjanjian penggunaan tanah HGB/HP di atas hak pengelolaan, dalam jangka panjang (20-30 tahun) akan lebih

besar pada Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pemerintah mempunyai kewajiban untuk memberikan pengayoman kepada masyarakat. Dengan diterbitkannya Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2014 tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya, Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah dapat melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pelaksanaan dan pengawasan sehingga dapat menimbulkan kepastian hukum dan adanya tertib administrasi pertanahan di Kota Surabaya.

## **2. Dampak Yang Diperoleh Warga Kota Surabaya**

Berdasarkan hasil wawancara dengan 10 warga pemegang surat hijau di Gubeng Kertajaya, dampak yang didapat, antara lain:

- a. Dampak Positif
  - 1) Keinginan warga Kota Surabaya terhadap kepemilikan tanah berstatus surat hijau menjadi hak milik/hak guna bangunan dapat terealisasi sehingga tidak lagi dibebani iuran tahunan/retribusi izin pemakaian tanah
  - 2) Warga kota surabaya akan mendapatkan alas hak atas tanah yang jelas dan tidak lagi mengambang (hak milik/hak guna bangunan)
- b. Dampak Negatif
  - 1) Dalam hal pelepasan tanah berstatus surat hijau menjadi hak milik/hak guna bangunan, mayoritas warga Kota Surabaya merasa tidak mampu untuk membayar kompensasi sesuai NJOP
  - 2) Dalam hal memberikan pembayaran kompensasi tanah aset pemerintah Kota



Surabaya, warga Kota Surabaya masih akan tetap menuntut terhadap tanah yang telah ditempati selama berpuluh-puluh tahun dan dari peninggalan secara turun temurun.

Menurut analisis penulis, apabila warga pemegang surat hijau tidak melakukan pelepasan sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2014, maka para warga Kota Surabaya akan tetap tunduk pada ketentuan tentang Surat Hijau sebagaimana Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997 tentang izin pemakaian tanah. Tanah boleh dimanfaatkan jika ada izin pemakaian tanah dari pemerintah Kota Surabaya dan tetap adanya kewajiban untuk memayar retribusi izin pemakaian tanah setiap tahun. Bentuk kerugian yang dialami oleh warga Kota Surabaya pemegang surat hijau yaitu, adanya ketidakpastian mengenai hubungan hak antara pemakai/pengguna tanah aset pemerintah Kota Surabaya dengan tanahnya. Sebagaimana diatur dalam UUPA, maka status tanah yang dikuasai oleh para pemakai/penyewa adalah hak sewa. Padahal hak tersebut dalam sistem hak nasional adalah merupakan hak yang bersifat sementara, sehingga keberadaan hak sewa selanjutnya akan dihapus. Dengan adanya ketidakpastian tersebut, maka kepastian hukumnya juga tidak ada. Konsekuensi dari itu semua, maka perlindungan hukum atas penguasaan tanah tersebut terhadap warga Kota Surabaya

tidak dapat diberikan sepenuhnya, sehingga sewaktu-waktu mereka dapat dipindahkan atau diusir, baik dengan ganti rugi maupun tanpa ganti rugi.

#### IV. KESIMPULAN

Pelaksanaan pelepasan tanah aset pemerintah Kota Surabaya sudah terealisasi sesuai dengan harapan para warga Kota Surabaya, dengan dilaksanakannya sosialisasi oleh Pemerintah Kota Surabaya secara rutin kepada warga Kota Surabaya dengan tujuan dapat berlangsung dengan baik pelaksanaan pelepasan tanah aset pemerintah Kota Surabaya.

#### V. SARAN

Diharapkan kepada Pemerintah Kota Surabaya agar dapat memberikan sosialisasi kepada warga Kota Surabaya secara intens, agar masyarakat pemegang surat hijau segera mendapatkan kepastian status hak atas tanah yang mereka tinggali selama bertahun-tahun jika telah memenuhi persyaratan serta prosedur yang telah ditentukan dalam Peraturan Daerah tersebut dan diharapkan kepada warga Kota Surabaya pemegang surat hijau agar dapat bekerja sama dengan pemerintah Kota Surabaya agar pelaksanaan pelepasan tanah aset pemerintah Kota Surabaya dapat berjalan dengan baik dan lancar sesuai dengan tata cara pelaksanaan yang telah ditetapkan.

#### VI. DAFTAR PUSTAKA

Supriyadi, *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*, (Jakarta: PT. Prestasi Pestakarya, 2010)



- Soerodjo, Irawan, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah*, (Yogyakarta:Laksbang Mediatama, 2014)
- Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia, (Surabaya: Arkola, 1999)
- Friedmann, W, *The State and The Rule of Law in a Mixed Economy*, (London: Steven & Son, 1971)
- Hutagulung, Arie Sukanti, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005)
- Hutagulung, Arie Sukanti, dan Gunawan, Markus, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008)
- Hadjon, Philippus M., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Pers, 2000)
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012)
- Sumardjono, Maria, S.W., *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya* (Jakarta: Kompas, 2008)
- Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2001)
- Harsono, Budi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 1994)
- Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2003)
- Parlindungan, A.P., *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1994)
- Paton, G.W., *A Textbook of Jurisprudence, English Language Bok Society* (London: Oxford University Press, 1972)
- Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009)
- Chidir Ali, *Badan Hukum*, (Bandung: Alumni, 1991)
- Zein, Ramli, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, (Jakarta: Rineka Cipta)
- Marbun, S.F., *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*,(Yogyakarta:Libert, 1997)
- Soerjopratiknjo, Hartono, *Perwakilan Berdasarkan Kehendak*, (Yogyakarta:Mustika Wikasa, 1994)
- Fajar, Mukti, dan Achmad, Yulianto, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010)
- Wignyosubroto, Sutandyo, *Hukum, Paradigma, Metode, dan Dinamika Masalahnya*, (Jakarta: Huma, 2002)
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1986)
- Cohen, Morris L., *Legal Research*, dalam Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2005)
- Subagyo, Joko, *Metode Penelitian (Dalam Teori dan Praktek)*, (Jakarta: PT. Rineke Cipta, 2006)
- Moleong, Lexy, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2002)