

## Perolehan Hak Atas Tanah Yang Berasal Dari Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya

**Alia Rahmanisa**

alia.rahmanisa-2016@fh.unair.ac.id

Universitas Airlangga

### How to cite:

Alia Rahmanisa, 'Perolehan Hak Atas Tanah Yang Berasal Dari Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya' (2020) Vol. 3 No. 3 Jurist-Diction.

### Histori artikel:

Submit 1 April 2020; Diterima 22 April 2020; Diterbitkan 1 Mei 2020.

### DOI:

10.20473/jd.v3i3.18622



### Abstrak

Salah satu tanah asset yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya yaitu Tanah Gemeente Surabaia, tanah yang berasal dari Zaman Gemeente Surabaia. Zaman Gemeente Surabaia, merupakan zaman kolonial dimana tanah (Izin Pemakaian Tanah) disebut sebagai tanah surat ijo itu berasal. Izin Pemakaian Tanah (IPT) merupakan izin yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Surabaya untuk memakai tanah dan bukan pemberian hak pakai atau hak-hak atas tanah lainnya. Pengaturan Izin Pemakaian Tanah diatur dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah. Dalam praktiknya, pemegang tanah IPT statusnya masih mengambang dan kemungkinan akan memperoleh prioritas perubahan status menjadi Hak Milik (HM). Pada penelitian ini, terdapat pembahasan mengenai Kewenangan Pemerintah Kota Surabaya dalam Pelepasan Tanah yang diterbitkan Izin Pemakaian Tanah (IPT) dan Prosedur Perolehan Hak Atas Tanah yang berasal dari Izin Pemakaian Tanah (IPT).

**Kata Kunci:** Izin Pemakaian Tanah; Pelepasan Tanah; Perolehan Hak Atas Tanah.

## Pendahuluan

Terbentuknya Hukum Tanah Nasional ditandai dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, diundangkan pada tanggal 24 September 1960 dalam LNRI Tahun 1960 Nomor 104 – TLNRI Nomor 2043. Undang-undang ini terkenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 2 ayat (1) UUPA mengandung pelaksanaan atau implementasi dari amanat yang dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Menurut Boedi Harsono, bahwa dengan berlakunya UUPA terjadilah perubahan yang bersifat mendasar atau fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia terutama Hukum Pertanahan. Perubahan yang bersifat mendasar atau

fundamental ini mengenai suatu perangkat hukum, konsepsi yang mendasari maupun isinya. UUPA harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman.<sup>1</sup> Dengan diundangkan UUPA maka terjadi perubahan Hukum Agraria di Indonesia yaitu tidak berlakunya Hukum Agraria Kolonial dan pembangunan Hukum Agraria Nasional, khususnya Hukum Tanah.

Dasar hukum mengenai hak-hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 : “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 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”.

Macam-macam hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 16 UUPA, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan. Hak atas tanah yang bersifat sementara disebutkan dalam Pasal 53 UUPA, yaitu Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.<sup>2</sup>

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 UUPA, terdapat hak penguasaan atas tanah yang tidak termasuk dalam kategori hak atas tanah, yaitu hak bangsa Indonesia atas tanah, hak menguasai negara atas tanah, hak ulayat, Hak Tanggungan, dan Hak Pengelolaan.

Menurut Hukum Tanah Nasional, Pemerintah Kota sebagai subyek hak dapat mempunyai Hak Pakai atau Hak Pengelolaan. Bila berupa Hak Pakai, maka hak atas tanahnya digunakan untuk keperluannya sendiri yang berlaku selama tanahnya tersebut digunakan untuk pelaksanaan tugasnya. Sedangkan bila berupa Hak Pengelolaan, maka tanahnya selain digunakan untuk keperluannya sendiri dan juga dapat dipergunakan oleh pihak lain atas persetujuan Pemerintah Kota.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya* (Djambatan 2003).[1].

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif Edisi Pertama* (Kencana 2012).[156].

Tanah-tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Kota sebagai assetnya ada yang digunakan untuk kepentingan Pemerintah Kota sendiri, misalnya untuk Kantor Pemerintah Kota, Kantor Kecamatan, Rumah Sakit (RS), Pusat Kesehatan Masyarakat (Puskesmas), gedung pendidikan dan Dinas-Dinas. Ada juga tanah Pemerintah Kota yang digunakan oleh pihak ketiga dengan diterbitkannya Izin Pemakaian Tanah (IPT) atau Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan dengan Perjanjian Penggunaan Tanah (PPT) antara Pemerintah Kota dengan pihak ketiga.

Setiap orang atau badan hukum yang akan menggunakan tanah tersebut pertama harus memperoleh Izin Pemakaian Tanah dengan mengajukan surat permohonan kepada Walikota Surabaya atau pejabat yang ditunjuk. Setelah mendapatkan Izin Pemakaian Tanah (IPT), pemegang izin wajib menggunakan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya, membayar retribusi sesuai ketentuan yang berlaku, memenuhi dan mentaati semua ketentuan yang ditetapkan.

Sebagai bukti, pihak yang menggunakan tanah yang diterbitkan dari Izin Pemakaian Tanah (IPT) itu diberi surat keterangan yang bersampul hijau. Untuk memudahkan penyebutannya, masyarakat memberi nama kepada tanah yang bestatus sebagai tanah “sertifikat hijau” atau Surat Hijau. Berdasarkan data yang diperoleh dari Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya menunjukkan asset Pemerintah Kota Surabaya yang menjadi objek Izin Pemakaian Tanah sampai dengan 31 Desember 2015 adalah sebanyak kurang lebih 46.811 persil dengan total luasan 8.319.0881,62 m<sup>2</sup>.<sup>3</sup>

Menurut Urip Santoso dalam disertasinya menyebutkan bahwa Tanah asset yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya antara lain berasal dari:

- Tanah hasil pengadaan tanah (dulu disebut pembebasan tanah), yaitu tanah yang diperoleh dari kegiatan pengadaan tanah yang dilakukan oleh dan untuk kepentingan Pemerintahan Kota Surabaya;
- Tanah *Gemeente Surabaia*, yaitu tanah yang berasal dari *Gemeente Surabaia* pada masa pemerintahan Hindia Belanda;
- Tanah *ruislag* (tukar bangun atau tukar guling), yaitu tanah yang dapat diperoleh

---

<sup>3</sup> Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya, ‘Izin Pemakaian Tanah yang tersebar di Wilayah Surabaya’ (2015), <<https://dpbt.surabaya.go.id/pelayanan-ijin-pemakaian-tanah/>>, accessed 11 Oktober 2019.

- dari hasil *ruislag* antara Pemerintah Kota Surabaya dengan perusahaan swasta;
- Tanah bekas tanah kas desa, yaitu tanah yang diperoleh dari perubahan status administrasi dari desa menjadi kelurahan di wilayah Pemerintah Kota Surabaya;
  - Tanah hasil penyerahan fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos), yaitu tanah yang diperoleh dari penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh perusahaan pembangunan perumahan.<sup>4</sup>

Zaman *Gemeente Surabaia*, merupakan zaman kolonial dimana tanah (Izin Pemakaian Tanah) disebut sebagai tanah surat ijo itu berasal. Awalnya pada zaman Belanda, di atas tanah yang bersertifikat hijau itu dibangun rumah-rumah untuk karyawan. Kemudian oleh pemerintah Kota Surabaya status tanah tersebut dikonversi menjadi status Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.<sup>5</sup>

Izin adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang digunakan bagi pemohon sebagai legitimasi terhadap kegiatan yang sebenarnya dilarang dan sebagai sarana bagi Pemerintah untuk mengawasi kegiatan tertentu yang dilarang untuk menghalangi keadaan – keadaan yang buruk.

Definisi tentang Izin Pemakaian Tanah (IPT) tercantum dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya *juncto* Pasal 1 angka 7 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah *juncto* Pasal 1 angka 13 Peraturan Walikota Surabaya Nomor 51 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya : “Izin Pemakaian Tanah, yang selanjutnya disingkat IPT adalah izin yang diberikan Walikota atau Pejabat yang ditunjuk untuk memakai tanah dan bukan merupakan pemberian hak pakai atau hak-hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960”.

Jangka waktu pemegang IPT sendiri terdiri dari 3 macam sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016, yaitu:

1. Berlaku selama 20 tahun dan maksimal 20 tahun dapat diperpanjang setiap kali

---

<sup>4</sup> Urip Santoso, ‘Hak Pengelolaan Dalam Sistem Hukum Tanah Nasional’, *Disertasi* (Program Pascasarjana Universitas Airlangga 2011).[307-308].

<sup>5</sup> Suryakanto, ‘Konflik Tanah Surat Ijo Di Surabaya (Sebuah Perspektif Teoritik-Resolutif)’,(2016) 2 Jurnal Agraria dan Pertanian.[2].

- untuk jangka panjang;
2. Berlaku selama 5 tahun dan maksimal 5 tahun dapat diperpanjang setiap kali untuk jangka menengah; atau
  3. Berlaku selama 2 tahun dan maksimal 2 tahun dapat diperpanjang setiap kali untuk jangka pendek.<sup>6</sup>

Nantinya, ada kemungkinan para pemegang IPT yang sekarang didasarkan kepada Peraturan Daerah Kota Surabaya, akan memperoleh prioritas perubahan status menjadi Hak Milik (HM). Hal ini sebagai akibat dan desakan masyarakat pemegang tanah tersebut yang statusnya masih mengambang. Pemerintah Kota Surabaya sendiri masih menunggu bagaimana kebijakan dan keputusan yang diambil oleh DPRD Kota Surabaya sebagai pemutus akhir dalam pembuatan Peraturan Daerah tersebut.

### **Pemindahtanganan Barang Milik Daerah**

Dalam Pelepasan Tanah berstatus Izin Pemakaian Tanah (IPT) harus patuh pada Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 *juncto* Pasal 1 angka 40 Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 19 Tahun 2016 menjelaskan pengertian dari pemindahtanganan: “Pemindahtanganan adalah pengalihan kepemilikan Barang Milik Negara/Daerah”.

Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 *juncto* Pasal 329 Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 19 Tahun 2016 mengatur tentang pemindahtanganan Barang Milik Daerah :

- (1) Barang Milik Negara/Daerah yang tidak diperlukan bagi penyelenggaraan tugas pemerintahan negara/daerah dapat dipindahtangankan.
- (2) Pemindahtanganan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada

---

<sup>6</sup> Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, Ps. 5.

ayat (1) dilakukan dengan cara:

- a. Penjualan;
- b. Tukar Menukar;
- c. Hibah; atau
- d. Penyertaan Modal Pemerintah Pusat/Daerah.

Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 *juncto* Pasal 338 Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 19 Tahun 2016 mengatur penjualan Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan dengan pertimbangan:

- a. untuk optimalisasi Barang Milik Negara/Daerah yang berlebih atau tidak digunakan/dimanfaatkan;
- b. secara ekonomis lebih menguntungkan bagi negara/daerah apabila dijual; dan/atau
- c. sebagai pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Barang milik daerah yang tidak digunakan/dimanfaatkan adalah barang milik daerah yang tidak digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi SKPD atau tidak dimanfaatkan oleh pihak lain.

Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 mengatur penjualan Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan oleh:

- a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara yang berada pada Pengelola Barang;
- b. Pengguna Barang, untuk Barang Milik Negara yang berada pada Pengguna Barang; atau
- c. Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.

Tata cara penjualan Barang Milik Daerah pada pengelola barang dan pada pengguna barang diatur dalam Pasal 347 sampai dengan Pasal 357 Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 19 Tahun 2016.

### **Kewenangan Pemerintah Kota Surabaya dalam Pelepasan Tanah yang Diterbitkan Izin Pemakaian Tanah**

Definisi tentang Izin Pelepasan Tanah tercantum dalam Pasal 1 angka 7 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya *juncto* Pasal 1 angka 12 Peraturan Walikota Surabaya

Nomor 51 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya : “Pelepasan tanah adalah suatu kegiatan pemindahtanganan barang milik daerah berupa tanah aset Pemerintah Daerah kepada pemegang Izin Pemakaian Tanah melalui pemberian kompensasi dalam bentuk sejumlah uang.”

Pasal 2 Peraturan Walikota Surabaya Nomor 51 Tahun 2015 mengatur tentang kewenangan Pemerintah Kota Surabaya (kewenangan Walikota Surabaya) dalam hal Pelepasan Tanah, yakni :

- (1) Walikota atas persetujuan DPRD berwenang melakukan tindakan pelepasan tanah yang telah diterbitkan Izin Pemakaian Tanah (IPT) berdasarkan permohonan dari pemegang Izin Pemakaian Tanah (IPT).
- (2) Terhadap permohonan pelepasan tanah yang telah memperoleh persetujuan DPRD, maka Walikota menetapkan Keputusan tentang Persetujuan Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya.
- (3) Berdasarkan Keputusan tentang Persetujuan Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya, pengelola barang membuat perjanjian dengan pemohon.
- (4) Perjanjian antara Pemerintah Kota Surabaya dengan pemohon meliputi :
  - a. Perjanjian Pembayaran Kompensasi;
  - b. Perjanjian Pelepasan Tanah.
- (5) Kewenangan Sekretaris Daerah selaku pengelola barang daerah dalam menandatangani perjanjian dilimpahkan kepada Kepala Dinas.

Subjek Pelepasan Tanah diatur di Pasal 2 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 *juncto* Pasal 3 Peraturan Walikota Surabaya Nomor 51 Tahun 2015 yaitu Pemegang Izin Pemakaian Tanah (IPT) yang berhak mengajukan permohonan pelepasan tanah adalah orang yang memiliki Kartu Tanda Penduduk Surabaya. Jadi jika subjek tersebut tidak memiliki Kartu Tanda Penduduk khususnya Kota Surabaya dikarenakan orang tersebut bukan berdomisili Kota Surabaya maka tidak berhak mengajukan permohonan Pelepasan Tanah.

Objek Pelepasan Tanah diatur di Pasal 3 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 *juncto* Pasal 4 Peraturan Walikota Surabaya Nomor 51 Tahun 2015. Objek pelepasan adalah tanah yang telah diterbitkan Izin Pemakaian Tanah (IPT) dengan kriteria sebagai berikut :

- 1) peruntukan IPT adalah Perumahan dengan penggunaan untuk rumah tinggal;
- 2) pemohon merupakan pemegang IPT selama 20 tahun berturut-turut;
- 3) IPT masih berlaku;
- 4) luas IPT maksimal 250 m<sup>2</sup>;

- 5) hanya satu persil yang bisa dilepaskan bagi yang mempunyai IPT lebih dari satu persil;
- 6) tidak dalam sengketa/masalah; dan
- 7) tidak termasuk dalam perencanaan pembangunan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah.

Prinsip dalam melakukan Pelepasan Tanah yaitu prinsip saling menguntungkan para pihak tercantum dalam Pasal 4 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014.

Pasal 5 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 *juncto* Pasal 5 Peraturan Walikota Surabaya Nomor 51 Tahun 2015 mengatur tentang Persyaratan Pelepasan Tanah. Permohonan pelepasan tanah 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 adalah bukti pembayaran retribusi pemakaian tanah pada tahun yang sama;
- 4) surat pernyataan kesanggupan untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya permohonan pelepasan hak. dengan saat pengajuan permohonan pelepasan tanah.

Pasal 6 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014, terhadap permohonan Pelepasan Tanah yang telah memperoleh persetujuan DPRD maka dibuat perjanjian antara Pemerintah Daerah dengan pemohon meliputi :

- 1) Perjanjian pembayaran kompensasi; dan
- 2) Perjanjian pelepasan tanah.

Pasal 8 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 menjelaskan tentang hak dan kewajiban pemohon dalam melakukan Pelepasan Tanah. Hak pemohon yaitu mengajukan hak atas tanahnya terhadap tanah yang telah dilepas oleh Pemerintah Daerah. Pemohon memiliki kewajiban untuk:

- 1) mentaati peraturan yang berlaku dan mematuhi ketentuan serta memenuhi kewajiban yang tercantum dalam perjanjian;
- 2) membayar uang kompensasi, yang jumlah dan cara pembayarannya sesuai dengan yang ditetapkan;
- 3) menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya.

Wewenang Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam penataan ruang diatur dalam Pasal 11 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007.

- a. Wewenang Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam penyelenggaraan penataan ruang, meliputi:
  - 1) pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dan kawasan strategis kabupaten/kota;
  - 2) pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota;
  - 3) pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota; dan
  - 4) kerja sama penataan ruang antar kabupaten/kota.
- b. Wewenang Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi, meliputi:
  - 1) perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/kota;
  - 2) pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota; dan
  - 3) pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.
- c. Dalam pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota melaksanakan:
  - 1) penetapan kawasan strategis kabupaten/kota;
  - 2) perencanaan tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota;
  - 3) pemanfaatan ruang kawasan strategis kabupaten/kota; dan
  - 4) pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.
- d. Dalam melaksanakan kewenangan penyelenggaraan dan pelaksanaan penataan ruang, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota mengacu pada pedoman bidang penataan ruang dan petunjuk pelaksanaannya.
- e. Dalam pelaksanaan wewenang, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota:
  - 1) menyebarluaskan informasi yang berkaitan dengan rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangka pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota; dan
  - 2) melaksanakan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.
- f. Dalam hal Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota tidak dapat memenuhi standar pelayanan minimal bidang penataan ruang, Pemerintah Daerah Provinsi mengambil langkah penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Prosedur Perolehan Hak Atas Tanah yang Berasal dari Izin Pemakaian Tanah**

Cara perolehan hak atas tanah yang berasal dari izin pemakaian tanah dapat ditempuh dengan cara pelepasan tanah aset Pemerintah Daerah kepada pemegang Izin Pemakaian Tanah melalui pemberian kompensasi dalam bentuk sejumlah uang. Pengaturan tentang Pelepasan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan

### Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Prosedur pelepasan tanah aset dijelaskan dalam Pasal 6 Peraturan Walikota Surabaya Nomor 51 Tahun 2015 dan dibagi menjadi 3 tahap, yaitu :

#### a. Tahap 1

Pemohon ajukan permohonan dan kelengkapan berkas permohonan melalui Kepala Dinas. Petugas Dinas menerima berkas, meneliti kelengkapan, mencatat, dan memberi tanda terima. Panitia pelepasan melakukan verifikasi berkas, Survey Lapangan, dan membuat Berita Acara kepada Walikota melalui Kepala Dinas. Kepala Dinas berperan sebagai pertimbangan atas permohonan tanah yang diajukan oleh pemohon. Jika permohonan tersebut ditolak, maka disiapkan surat penolakan beserta alasan dari Kepala Bidang Pemanfaatan Tanah. Jika permohonan tersebut diterima, pemohon mengajukan Permohonan Ukur Peta Bidang ke Kantor Pertanahan.

#### b. Tahap 2

Pemohon melengkapi berkas peta bidang hasil ukur dari kantor pertanahan. Petugas Dinas menerima berkas, mencatat, dan memberi tanda terima melalui Kepala Dinas. Lembaga independen melakukan penilaian atas tanah dengan luasan hasil ukur kantor pertanahan dan melaporkan hasilnya kepada Kepala Dinas. Kepala Dinas menyampaikan besaran nilai pelepasan kepada pemohon dan mengajukan usul pelepasan kepada sekretaris daerah. Pemohon membuat pernyataan persetujuan atas nilai tanah yang telah ditetapkan ke Kepala Dinas. Sekretaris Daerah mengkaji usulan pelepasan tanah aset dan menyampaikan kepada Walikota. Walikota melakukan persetujuan usulan pelepasan tanah aset dan mengajukan usulan ke DPRD. DPRD mengkaji usulan pelepasan tanah aset.

#### c. Tahap 3

DPRD menyetujui usulan Walikota melalui Keputusan Persetujuan Pelepasan Tanah. Dengan adanya persetujuan, Walikota menetapkan SK Walikota Tentang Persetujuan Pelepasan Tanah dengan cara pembayaran kompensasi. Kepala Dinas dan Pemohon menandatangani perjanjian pembayaran kompensasi yang isinya mengatur tata cara pembayaran dan Pemohon melakukan pembayaran.

Selanjutnya Kepala Dinas dan Pemohon menandatangani perjanjian pelepasan tanah. Sekretaris Daerah dan pemohon menandatangani Berita Acara Serah Terima (BAST). Dinas menyerahkan kepada pemohon berupa perjanjian pelepasan tanah, Berita Acara Serah Terima (BAST), SK Walikota tentang penghapusan tanah aset, rekomendasi pemerintah kota, dan bukti pelunasan pembayaran. Berdasarkan Berita Acara Serah Terima (BAST), dilakukan penghapusan tanah dari daftar barang pengguna dan daftar barang milik daerah serta pencabutan Izin Pemakaian Tanah.

Prosedur penghapusan tanah dari daftar barang milik daerah diatur di Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah :

1. Pasal 81

Penghapusan meliputi:

- a. Penghapusan dari Daftar Barang Pengguna dan/atau Daftar Barang Kuasa Pengguna; dan
- b. Penghapusan dari Daftar Barang Milik Negara/Daerah.

2. Pasal 82

- (1) Penghapusan dari Daftar Barang Pengguna dan/atau Daftar Barang Kuasa Pengguna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 huruf a, dilakukan dalam hal Barang Milik Negara/Daerah sudah tidak berada dalam penguasaan Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang.
- (2) Penghapusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menerbitkan keputusan Penghapusan dari:
  - a. Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan dari Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau
  - b. Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur atau Bupati atau Walikota, untuk Barang Milik Daerah.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan mendapat persetujuan Penghapusan dari Pengelola Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan Gubernur/ Bupati/Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, untuk Barang Milik Negara/Daerah yang dihapuskan karena:
  - a. Pengalihan Status Penggunaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21;
  - b. Pemindahtanganan; atau
  - c. Pemusnahan.
- (4) Gubernur/Bupati/Walikota dapat mendelegasikan persetujuan Penghapusan Barang Milik Daerah berupa barang persediaan kepada Pengelola Barang.
- (5) Pelaksanaan Penghapusan Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan ayat (3) dilaporkan kepada Pengelola Barang.
- (6) Pelaksanaan Penghapusan Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada

ayat (2) huruf b dan ayat (4) dilaporkan kepada Gubernur/Bupati/Walikota.

3. Pasal 83

- (1) Penghapusan dari Daftar Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 huruf b dilakukan dalam hal Barang Milik Negara/Daerah tersebut sudah beralih kepemilikannya, terjadi Pemusnahan, atau karena sebab lain.
- (2) Penghapusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
  - a. berdasarkan keputusan dan/atau laporan Penghapusan dari Pengguna Barang, untuk Barang Milik Negara/Daerah yang berada pada Pengguna Barang;
  - b. berdasarkan keputusan Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara yang berada pada Pengelola Barang; atau
  - c. berdasarkan keputusan Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah yang berada pada Pengelola Barang.

**Prosedur Pendaftaran Hak Atas Tanah dari Perolehan Izin Pemakaian Tanah**

Selanjutnya, melakukan permohonan pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, diatur tentang Subyek Pemberian Hak Milik yang diberikan atas tanah-tanah tertentu berkaitan dengan tugas pokok dan fungsinya yaitu kepada:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu :
  - 1) Bank Pemerintah;
  - 2) Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah.

Tata cara Permohonan Pendaftaran Tanah diatur di Pasal 11 sampai dengan Pasal 16 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Kemudian permohonan tersebut diajukan Ke Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan Nasional meneliti permohonan tersebut. Permohonan akan dikembalikan untuk dilengkapi jika isi permohonan kurang lengkap. Kepala Kantor Pertanahan Nasional Republik Indonesia mempunyai pelimpahan wewenang

untuk memberi hak atas tanah menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak jika isi permohonan sudah lengkap.

Surat Keputusan Pemberian Hak disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Didaftarkan Surat Keputusan Pemberian Hak kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertipikat Hak Milik sebagai surat tanda bukti hak atas tanah, dalam waktu yang ditentukan. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menerbitkan dan menandatangani sertipikat tersebut. Adanya penerbitan Sertifikat Hak Milik, maka terlaksana perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum serta tertib administrasi dalam pertanahan.

### **Kesimpulan**

Pemerintah Kota Surabaya berhak dalam hal pelepasan tanah yang diterbitkan Izin Pemakaian Tanah karena sudah ada peraturan yang mengatur dalam Peraturano Walikotao Surabayao Nomor 51o Tahuno 2015o tentango Tata CaraoPelepasanoTanahoAsetoPemerintahoKotaoSurabaya dengan persetujuan DPRD Kota Surabaya dan dalam pelepasan tanah berstatus Izin Pemakaian Tanah (IPT) harus patuh pada Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Cara perolehan hak atas tanah yang berasal dari Izin Pemakaian Tanah dapat ditempuh dengan cara pelepasan tanah aset Pemerintah Daerah kepada pemegang Izin Pemakaian Tanah melalui pemberian kompensasi dalam bentuk sejumlah uang. Prosedur pelepasan tanah aset dijelaskan dalam Peraturan Walikota Surabaya Nomor 51 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya. Prosedur penghapusan tanah dari daftar barang milik daerah diatur di Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Selanjutnya, melakukan permohonan pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan untuk penerbitan Sertifikat Hak Milik.

## Daftar Bacaan

### Buku

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya* (Djambatan 2003).

Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke – 21* (Alumni Publisher 2006).

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Kencana 2005).

\_\_\_\_\_, *Penelitian Hukum* cetakan ke – 11 (Kencana 2011).

Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif Edisi Pertama* (Kencana 2012).

\_\_\_\_\_, *Hukum Penataan Ruang* (Airlangga University Press (AUP) 2012).

\_\_\_\_\_, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Prenadamedia Group 2015).

\_\_\_\_\_, *Buku Ajar Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah*, (PT Revka Petra Media 2018).

### Jurnal

Urip Santoso, ‘Pengelolaan Tanah Asset Pemerintah Kota Surabaya’ (2010) *Majalah Yuridika* 25.

Suryakanto, ‘Konflik Tanah Surat Ijo Di Surabaya (Sebuah Perspektif Teoritik-Resolutif)’ (2016) *Jurnal Agraria dan Pertanian* 2.

### Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280).

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5589) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679).

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 223, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156).

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533).

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah (Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Tahun 1997 Nomor 1/B).

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2015 Nomor 1 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 1).

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2016 Nomor 3 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 3).

Peraturan Walikota Surabaya Nomor 51 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya.

**--halaman ini sengaja dibiarkan kosong--**