**PROSES PENGURUSAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH OLEH PEMEGANG IZIN PEMAKAIAN TANAH (IPT) PASCA BERLAKUNYA PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 16 TAHUN 2014 TENTANG PELEPASAN TANAH ASET PEMERINTAH KOTA SURABAYA**

**Bhovy Ardianti Putrie**

Program Studi S-1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya

 bhovyputrie@mhs.unesa.ac.id

**Tamsil Rachman**

Program Studi S-1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya

tamsil@unesa.ac.id

**ABSTRAK**

Permasalahan soal tanah adalah permasalahan yang menyentuh hak rakyat. Faktanya, di Kota Surabaya masyarakatnya yang masih menempati tanah bekas partikelir harus membayar uang sewa, yang mana Pemerintah Kota Surabaya merupakan salah satu subyek pemegang hak pengelolaan atas tanah negara tersebut dan dalam hal ini pihak ketiga adalah pihak yang menyewa yaitu masyarakat Surabaya , dengan cara menerbitkan Izin Pemakaian Tanah. Sebagai masyarakat yang taat pada hukum yang berlaku, keinginan untuk mengantongi status hak atas tanah sangat penting yang mana tanah memiliki kekuatan dibawah hukum yang berlaku. Dengan adanya hal tersebut masyarakat pemegang Izin Pemakaian Tanah tidak berhenti berjuang untuk mendaftarkan tanah sesuai hak atas tanah yang ada di peraturan. Dalam proses permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kota Surabaya diatur didalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 Tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses perngurusan pendaftaran hak atas tanah oleh pemegang Izin Pemakaian tanah pasca berlakunya Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 Tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya. Penelitian ini termasuk penelitian yuridis sosiologis. Sumber data diperoleh dari data primer dan data sekunder. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan dokumentasi yang kemudian dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses pengurusan pendaftaran Hak Atas Tanah oleh pemegang IPT pasca berlakunya perda yang berlaku dalam proses pengurusannya harus memenuhi persyaratan dan kriteria pelepasan yang mana sudah dicantumkan didalam Peraturan daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 Tantang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya. Setelah persyaratan dan kriteria sudah memenuhi aturan yang sudah ditetapkan maka pemegang IPT harus melalui beberapa tahapan yaitu ada tiga tahap dalam proses pengurusan yang mana saat ini masih sampai tahapan verifikasi data (tahap pertama). Hambatan dalam proses pengurusan yaitu harus melampirkan sertifikat asli tanah aset pemkot, yang mana sampai saat ini pemkot menahan sertifikat tersebut, belum lagi penetapan harga tanah senilai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kota Surabaya dengan nilai yang sangat tinggi.

**Kata Kunci :** Proses, Izin Pemakaian Tanah , Hak Atas Tanah.

**ABSTRACT**

The problem of land is a problem that touches the rights of the people. In fact, in the city of Surabaya, the people who still occupy ex-private land have to pay rent, in which the Surabaya city government is one of the subjects of the holder of management rights over the state land and in this case the third party is the party who rents, namely the people of Surabaya, by issuing Land Use Permit. As a society that obeys the applicable law, the desire to have the status of land rights is very important where land has power under the applicable law. With this, the community holding the Land Use Permit does not stop fighting to register the land according to the land rights in the regulations. In the process of applying for land rights registration in the City of Surabaya, it is regulated in the Regional Regulation of the City of Surabaya Number 16 of 2014 concerning the Release of Land Assets of the Surabaya City Government. This study aims to determine the process of managing land rights registration by land use permit holders after the enactment of Surabaya City Regulation Number 16 of 2014 concerning the Release of Surabaya City Government Assets. This research includes sociological juridical research. Sources of data obtained from primary data and secondary data. Data was collected by means of interviews and documentation which were then analyzed using qualitative analysis methods. The results of the study indicate that the process of managing the registration of Land Rights by IPT holders after the enactment of the applicable regional regulations in the management process must meet the requirements and criteria for release which have been stated in the Surabaya City Regional Regulation Number 16 of 2014 Challenging the Release of Land Assets for the Surabaya City Government. After the requirements and criteria have met the established rules, the IPT holder must go through several stages, namely there are three stages in the management process, which is currently still at the data verification stage (first stage). The obstacle in the management process is the need to attach the original certificate of land assets of the city government, which until now the city government has withheld the certificate, not to mention the determination of the land price of the Surabaya City Tax Object Selling Value (NJOP) with a very high value.

**Keywords:** Process, Land Use Permit, Land Rights.

# PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena fungsi dan perannya mencakup berbagai aspek kehidupan serta penghidupan masyarakat baik segi sosial, ekonomi, politik maupun budaya. Oleh karena itu masalah tanah merupakan tanggung jawab secara nasional untuk mewujudkan cara pemanfaatan, penguasaan dan pemilikan tanah sebagai sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat (Effendi, Perangin, 2005:13). Permasalahan soal tanah adalah permasalahan yang menyentuh hak rakyat. Masalah yang timbul disebabkan oleh beberapa hal yaitu, harga tanah yang meningkat, kurang ditertibkan administrasi pertanahan pada *era* dulu, keadaan penduduk yang semakin sadar akan kepentingan serta hak yang ada didalamnya, pihak yang memanfaatkan kesempatan untuk mencari keuntungan dan masih banyak lagi permasalahan yang lain (Wahyu Surya Dharma,2016*:*100). Disamping tanah memiliki nilai ekonomis, tanah juga memiliki fungsi sosial. Fungsi sosial yaitu dimana ada satu kepentingan pribadi atas tanah dikorbankan demi kepentingan umum.

Kota Surabaya dengan luas wilayah sebesar 326,26 km2 merupakan salah satu kota yang memiliki keistimewaan dalam hal pengelolaan tanah. Diantara wilayah tersebut masih ada 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. Pemerintah Kota Surabaya sebagai pemegang hak pengelolaan mempunyai wewenang untuk memberikan bagian dari tanah yang dikelolanya tersebut kepada pihak ketiga yang dalam hal ini adalah masyarakat Kota Surabaya, dengan cara menerbitkan Surat Izin Pemakaian Tanah ( SIPT ) atau yang di kalangan masyarakat Kota Surabaya lebih dikenal dengan istilah Surat Hijau bukan merupakan istilah yuridis (Adistia Catur Putra, *2015:*.110).

Kewenangan Pemerintah Kota Surabaya atas tanah hak pengelolaannya tesebut sesuai dengan pengertian dari hak pengelolaan yang terdapat di dalam Pasal 1 ayat 1 dan 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian – bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya yang isinya :

“Yang dimaksud dengan “ Hak Pengelolaan “ dalam Peraturan ini adalah :

1. Hak pengelolaan, yang berisi wewenang untuk :
2. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
3. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
4. Menyerahkan bagian – bagian daripada tanah tersebut kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi – segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat – pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.
5. Hak pengelolaan yang berasal dari pengkonversian hak penguasaan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 / 1965 tentang “Pelaksanaan konversi hak penguasaan atas tanah Negara dan ketentuan tentang kebijakan selanjutnya” yang memberi wewenang sebagaimana tersebut dalam ayat 1 diatas dan yang telah didaftarkan di Kantor Sub Direktorat Agraria setempat serta sudah ada sertifikatnya.”

Atas penerbitan Izin Pemakaian Tanah tersebut, Pemerintah Kota Surabaya memungut sejumlah uang tertentu sebagai imbalan yang akan dimasukkan ke dalam kas daerah.

Berdasarkan data dari Pemerintah Kota Surabaya, luas tanah asset Kota Surabaya sebesar 22.655.279,29 m2, dan dari tanah asset Kota Surabaya di terbitkan Ijin Pemakaian tanah sebanyak 46.582 buah dengan luas tanah sebesar 8.928.252 m2 yang tersebar pada 31 Kecamatan di wilayah Kota Surabaya.

Pemerintah Kota Surabaya sendiri telah menerbitkan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 Tentang Izin Pemakaian Tanah itu endiri berdasarkan ketentuan Pasal 1 butir f adalah :

“Izin yang diberikan oleh Walikotamadya Kepala Daerah 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.”

Setiap orang atau badan hukum yang hendak memakai tanah tersebut harus terlebih dahulu memperoleh Izin Pemakaian Tanah dengan mengajukan surat permohonan kepada Walikotamadya atau pejabat yang ditunjuk (Sukaryanto, 2018:210).

 Setelah mendapatkan Izin Pemakaian Tanah, Pemegang izin berkewajiban membayar retribusi sesuai ketentuan yang berlaku, mematuhi dan mentaati semua ketentuan yang ditetapkan, serta menggunakan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya. Setelah memperoleh izin, pemegang Izin Pemakaian Tanah berhak menggunakan / memakai tanah tersebut dengan jangka waktu sebagai berikut :

1. IPT jangka pendek yang berlaku selama 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang setiap kali paling lama 2 (dua) tahun. Ijin diberikan terhadap *kaveling* yang tidak sesuai dengan tata perencanaan kota;
2. IPT jangka menengah yang berlaku selama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang setiap kali paling lama 5 (lima) tahun. Ijin diberikan terhadap *kaveling* yang telah sesuai dengan tata perencanaan kota;
3. IPT jangka panjang yang berlaku selama 20 (dua puluh ) tahun dan dapat diperpanjang setiap kali paling lama 20 (dua puluh ) tahun. Ijin diberikan khusus untuk lokasi usaha dan perumahan yang sebelumnya telah diterbitkan Izin Pemakaian Tanah dan telah sesuai dengan tata perencanaan kota serta luas peruntukan dan penggunaan.

Warga yang telah memperoleh Surat Izin Pemakaian Tanah atau Surat Hijau tersebut tidak mendapatkan sertifikat hak atas tanah apa pun selain dari surat hijau sendiri, akan tetapi pemegang izin pemakaian tanah dapat memohon agar diberikan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau hak-hak lain sesuai dengan hak-hak yang terdapat dalam UUPA di atas Hak Pengelolaan terhadap tanah berstatus izin pemakaian tanah tersebut (Ana Silviana Triyono, 2018 : 202) .

Sebagai warga negara yang taat pada hukum yang berlaku warga juga menginginkan untuk mengantongi status hak atas tanah yang di huni secara jelas sesuai dengan peraturan yang ada dan berlaku untuk saat ini. Proses permohonan status peningkatan hak bagi pemegang IPT bukanlah hal yang mudah, pemegang IPT harus melewati beberapa tahapan untuk dapat melepaskan status tanah agar bisa di tingkatkan status hak nya. Dimana untuk melepas tanah aset kota tersebut terdapat di dalam Peraturan Walikota Surabaya Nomor 51 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya.

Kota Surabaya sudah ada 383 pemohon pelepasan tanah aset kota, baru lolos verifikasi ada 33 dan yang tidak lolos verifikasi ada 67 pemohon untuk waktu saat ini.

Dimana dalam proses pengajuan pelepasan tanah aset kota harus sesuai dengan kriteria objek pelepasan tanah aset beserta syarat pemenuhan pengajuan pelepasan tanah aset yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Surabaya secara tertulis untuk diajukan ke Walikota melalui Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya. Namun dari beberapa pemohon yang sudah lolos verifikasi dalam proses pelepasan aset tanah Kota Surabaya rata-rata terhenti karena dirasa bahwa pemohon yang ingin melepas status tanah pemkot untuk di tingkatkan status haknya supaya jelas mereka harus membayar biaya kompensasi dengan harga senilai NJOP Kota Surabaya untuk dapat dilepas status tanahnya.

Surabaya pun masih banyak warga yang dirasa tidak semua perekonomian warga pemegang Surat Hijau tergolong masyarakat mampu ada juga masyarakat yang perekonomiannya menengah kebawah, sedangkan mereka semua menginginkan status kepemilikan tanahnya secara jelas dibawah aturan hukum yang berlaku (Surya Dharma Wahyu, 2018 : 100) .

 Bagi warga dirasa ingin segera menginginkan status hak atas tanah Surat Hijau ditingkatkan alas haknya supaya jelas dan mendapat perlindungan hukum di atasnya. Hal tersebut tentunya merupakan dorongan bagi warga untuk segera melepas statusnya supaya jelas namun sebaliknya warga harus mengalami hambatan dalam proses pengajuan pelepasan status hak pemegang Surat Hijau.

**METODE**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris, yakni penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan huku normative secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi di dalam masyarakat (Abdulkadir Muhammad, 2004:134).

Penelitian ini di lakukan di Kota Surabaya, disebabkan kota ini memiliki keistimewaan dalam hal pengelolaan tanah yang mana belum memiliki status tanah yang jelas bagi warganya yang menempati tanah tersebut. Lokasi yang dituju yaitu Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya, karena yang membantu walikota melaksanakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah dan tugas pembantuan. Lokasi yang kedua adalah di Kecamatan Gubeng, karena merupakan jumlah pemohon terbanyak di Kota Surabaya.

Informan dalam penelitian ini adalah Ibu Dina selaku Kepala Seksi Penanganan Sengketa Tanah di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya, 2 (dua) pemohon Izin Pemakaian Tanah di Kecamatan Gubeng Kota Surabaya. Pengumpulan data yang sudah dilakukan dengan observasi lapangan, wawancara dan dokumentasi dilakukan selanjutnya dengan menganalisis data yang didapat (Ibid, 2008:192).

Jenis data terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari informan sedangkan data sekunder diperoleh dari bahan hukum primer yaitu peraturan perundang – undangan, bahan hukum sekunder yaitu buku – buku, jurnal, website yang terkait penelitian, dan bahan hukum tersier yaitu kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Teknik pengumpulan data terdiri dari wawancara dengan informan dan dokumentasi. Teknik pengolahan data dilakukan dengan cara editing, coding, rekontruksi, sistematis bahan hukum, dan kesimpulan. Teknik analisis data menggunakan metode deskriptif analitis.

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**Proses Pengurusan Pendaftaran Hak Atas Tanah Oleh Pemegang Izin Pemakaian Tanah Pasca Berlakunya Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 Tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya**

Tanah merupakan salah satu sumber alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena fungsi dan perannya mencakup berbagai aspek kehidupan serta penghidupan masyarakat baik segi sosial, ekonomi, politik maupun budaya. Oleh karena itu masalah tanah merupakan tanggung jawab secara nasional untuk mewujudkan cara pemanfaatan, penguasaan dan pemilikan tanah sebagai sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Kota Surabaya dengan luas wilayah sebesar 326,26 km2 merupakan salah satu kota yang memiliki keistimewaan dalam hal pengelolaan tanah. Diantara wilayah tersebut masih ada 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. Pemerintah Kota Surabaya sebagai pemegang hak pengelolaan mempunyai wewenang untuk memberikan bagian dari tanah yang dikelolanya tersebut kepada pihak ketiga yang dalam hal ini adalah masyarakat Kota Surabaya, dengan cara menerbitkan Izin Pemakaian Tanah ( IPT ) atau yang di kalangan masyarakat Kota Surabaya lebih dikenal dengan istilah Surat Hijau bukan merupakan istilah yuridis.

Berdasarkan data dari Pemerintah Kota Surabaya, luas tanah asset Kota Surabaya sebesar 22.655.279,29 m2, dan dari tanah asset Kota Surabaya di terbitkan Izin Pemakaian tanah sebanyak 46.582 buah dengan luas tanah sebesar 8.928.252 m2 yang tersebar pada 31 Kecamatan di wilayah Kota Surabaya. Jumlah permohonan hingga saat ini masih sejumlah 383 terdiri dari yang lolos verifikasi sejumlah 33, yang tidak lolos verifikasi sebanyak 67 dan yang belum di verifikasi sejumlah 283.

Pelepasan tanah aset adalah suatu kegiatan pemindah tanganan barang milik daerah berupa tanah aset Pemerintah Daerah kepada pemegang Izin Pemakaian Tanah. Proses permohonan pelepasan tanah aset pemkot Surabaya memiliki dasar hukum yang mana dimuat didalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 Tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Surabaya yang mana tata cara pelepasan diatur didalam Peraturan Walikota Kota Surabaya Nomor 51 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya.

Permohonan yang diajukan oleh pemegang Izin Pemakaian Tanah kepada Walikota melalui Kepala Dinas sampai saat ini belum ada yang mengantongi hak atas tanah yang mana di atur dalam UUPA 1960. Yang mana para pemegang Izin Pemakaian Tanah ingin segera meningkatkan status tanah nya agar tanah yang mereka tempati memiliki alas hukum yang jelas agar tidak dapat di ganggu gugat dan di bawah perlindungan hukum.

Menurut hasil wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan Sengketa Pengadaan Tanah Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah bahwa bagi pemegang Izin Pemakaian Tanah yang ingin melepas status tanah harus mengajukan permohonan terlebih dahulu kepada Walikota melalui perantara Walikota. Yang perlu diketahui bahwa yang bisa melepaskan tanah untuk syarat subyek yang melepas harus asli penduduk Kota Surabaya atau ber KTP Kota Surabaya. Kemudian langkah pertama yang dilakukan pemohon adalah mengambil formulir yang sudah disediakan di Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya atau dapat diunduh diweb dpbt.ac.id sebagai pemohon pelepasan tanah aset pemkot. Persyaratan selanjutnya bagi pemohon untuk pengajuan pelepasan yaitu harus melampirkan :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Surabaya 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.

Bukan hanya itu saja kriteria pelepasan tanah aset pemkot juga harus memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Peruntukan IPT adalah perumahan dengan penggunaan untuk rumah tinggal;

2. Pemohon merupakan pemegang IPT selama 20 tahun secara berturut – turut (dalam hal pewarisan, jangka waktu 20 tahun dihitung sejak pewaris memperoleh IPT untuk pertama kali);

3. IPT masih berlaku;

4. Luas IPT maksimal 250 m2;

5. Hanya satu persil yang bisa dilepaskan bagi yang mempunyai IPT lebih dari satu persil dengan nama yang sama;

6. Lokasi tidak dalam sengketa atau masalah;

7. Lokasi tidak termasuk dalam perencanaan pembangunan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah.

Jika semua kriteria dan persyaratan pelepasan tanah aset pemkot Surabaya sudah sesuai dengan peraturan yang sudah ditetapkan maka pemohon dapat mengajukan berkasnya ke Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surababaya untuk melakukan proses ketahap selanjutnya. Proses pelepasan tanah aset Pemerintah Kota Surabaya dimana terkait tata cara pelepasan sudah diatur di dalam Peraturan Walikota Kota Surabaya Nomor 51 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya.

Alur pertama adalah Pemohon mengajukan permohonan pelepasan tanah aset Pemkot kepada Walikota melalui perantara yaitu Kepala Dinas Peengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya. Petugas Dinas menerima berkas pengajuan permohonan dari pemohon untuk dicatat dalam buku agenda dan memberikan tanda terima kepada pemohon bahwa berkas sudah diterima oleh petugas. Petugas dibagian bidang pemanfaatan tanah berkoordinasi dengan panitia pelepasan tanah untuk melakukan verifikasi berkas yang sudah diajukan oleh pemohon untuk langsung melakukan survei ke lapangan untuk mengetahui secara langsung apa sudah sesuai berdasarkan kriteria yang sudah ditetapkan atau belum. Setelah hasil survei lolos kemudian panitia akan melaporkan hasil kepada Walikota melalui Kepala Dinas dan membuat surat persetujuan atas tanah yang akan dilepas untuk mendapat tanda tangan dari Kepala Dinas untuk disampaikan kepada pemohan sebagai acuan untuk mengajukan permohonan ukur peta bidang ke Kantor Pertanahan. Sedangkan bagi yang belum lolos maka Kepa Dinas mengeluarkan surat penolakan dan tidak bisa lanjut ke tahap berikutnya.

Alur kedua adalah Bagi Pemohon yang sudah mendapat persetujuan dari Kepala Dinas dan sudah mengajukan permohonan ukur bidang di Kantor Pertanahan diharuskan untuk melengkapi berkas dan mencantumkan peta bidang hasil ukur serta diharuskan membawa sertifikat asli tanah aset Pemkot Surabaya. Kemudian petugas dinas menerima kembali berkas, lalu mencatat dan memberi tanda terima berkas kepada pemohon. Kepala dinas langsung menunjuk lembaga independent untuk melakukan penilaian atas tanah yang akan dilepas. Lembaga independent langsung melakukan penilaian atas tanah yang akan dilepaskan sesuai dengan luasan hasil ukur dari kantor pertanahan untuk dilaporkan hasilnya ke kepala dinas. Lalu kepala dinas menyampaikan informasi kepada pemohon terkait besarnya nilai pelepasan tanah dan apabila pemohon menyetujui besarnya nilai yang sudah ditetapkan, pemohon harus membuat surat pernyataan peretujuan terhadap besarnya nilai tanah yang sudah disepakati. Kemudian kepala dinas mengajukan usulan tersebut ke sekertaris daerah selaku pengelola barang. Sekertaris daerah meneliti serta mengkaji berkas terkait usulan pelepasan tanah aset untuk segera disampaikan kepada Walikota. Apabila dalam penyampaian berkas Walikota menyetujui usulan pelepasan tersebut, Walikota langsung ngajukan usulan pelepasan tanah ke DPRD untuk mendapat persetujuan pelepasan tanah aset Pemkot.

Alur ketiga adalah DPRD mengeluarkan persetujuan terkait pelepasan tanah. Walikota menetapkan ketetapan didalam Surat Keputusan tentang persetujuan pelepasan tanah dengan membayar ganti kerugian atau disebut biaya kompensasi beserta tata cara pembayaran yang mana keputusan tersebut harus ditandatangani oleh pihak pemohon dan kepala dinas. Untuk pembayaran biaya kompensasi pemohon dapat melalui bank yang sudah ditunjuk sebagai perantara pembayaran kompensasi tersebut. Bagi pemohon yang dirasa tidak mampu membayar secara lunas, pemohon dapat melakukan pembayaran secara mengangsur dan perjanjian pelepasan tanah akan dilakukan setelah pembayaran lunas, sebaliknya jika pembayaran dilakukan langsung lunas maka tanah langsung dilepas oleh pihak Pemkot atas kesepakatan perjanjian yang sudah ditandatangani kedua belah pihak serta penyerahan dokumen terkait Berita Acara Serah Terima (BAST) yang ditanda tangani sekertaris daerah dan pemohon. Semua dokumen tersebut kemudian diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang sesuai dengan aturan yang berlaku.

Bagi pemohon pelepasan aset Kota Surabaya harus mentaati dan mematuhi alur yang sudah ditetapkan dan harus menjalani tahapan sesuai prosedur yang sudah ditentukan oleh Pemerintah Kota Surabaya, serta selama proses pelepasan berlangsung pemohon apabila pemohon belum mengantongi sertifikat hak atas tanah pemohon wajib membayar biaya retribusi atau biaya lain yang timbul selama proses berlangsung.

Dari pernyataan diatas perlu diketahui bahwa jumlah pemohon yang mengajukan proses pelepasan tanah untuk didaftarkan Hak Atas Tanah (HAT) sangalah banyak yaitu berjumlah 383 yang lolos verifikasi hanya 33, yang tidak lolos verifikasi sebanyak 67 dan yang belum diverifikasi sejumlah 283. Bagi pemohon yang ingin melepas status tanahnya harus melampirkan berkas persyaratan pelepasan yang sudah ditentukan oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya serta kriteria tanah yang akan dilepaskan statusnya juga harus memenuhi kriteria yang sudah ditentukan berdasarkan Peraturan daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 Tentang Pelepasan Tanah Aset Kota Surabaya. Dan selanjutnya terkait tata cara pelepasan tanah aset pemkot diperjelas tata caranya dalam Peraturan Wali Kota Surabaya Nomor 51 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya yang mana terbagi menjadi tiga alur pelepasan, namun sampai saat ini pemohon yang lolos diverifikasi hanyalah sampai di alur tahap pertama saja yang mana prosesnya hanya lolos ditahapan survey terkait apakah tanah sudah sesuai dengan kriteria pelepasan atau belum, jika sudah maka berkas lolos verifikasi jika belum akan dikeluarkan berkas penolakan pengajuan yang mana pemohon tidak lolos verifikasi. Bagi pemohon yang sudah lolos verifikasi dapat melanjutkan ketahapan selanjutnya yaitu ke tahap dua untuk mengajukan permohonan ukur bidang di Kantor Pertanahan diharuskan melengkapi berkas dan mencantumkan peta bidang hasil ukur dengan membawa sertifikat asli tanah asset Pemerintah Kota Surabaya, yang mana sampai ini merupakan hal yang sangat sulit dipecahkan bahwa dari pihak pemkot sendiri pun tidak semudah itu dan semena - mena untuk memberikan sertifikat ke setiap pemohon yang ingin mendaftarkan tanahnya yang mana sertifikat tersebut saat dipegang oleh pemkot, yang mana untuk lolos ditahapan dua pemohon harus membawa bukti sertifikat asli untuk menuju ketahapan selanjutnya yaitu tahap ketiga. Ditahapan ketiga merupakan tahapan penentu yang mana pemohon untuk dapat mengantongi sertifikat atas tanah asset pemkot, pemohon harus membayar biaya kompensasi atau biaya ganti kerugian atas tanah pemkot tersebut yang mana harga tanah ditentukan oleh pemkot yang sudah menunjuk lembaga yang menetapkan harga tanah sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kota Surabaya yang dirasa bahwa NJOP Kota Surabaya sangatlah tinggi, namun harus bagaimana lagi bahwa untuk lolos tahap ketiga pemohon harus membayar tanah pemkot sesuai harga yang sudah ditetapkan untuk dapat mengantongi sertifikat. Sampai saat ini pemohon masih merasa bingung tentang penetapan yang dibuat oleh pemkot, karena dirasa mengapa pihak pemkot tidak memikirkan warganya yang tidak semua warga perekonomian dikalangan atas, lalu bagaimana dengan warga yang perekonomiannya dikalangan bawah apakah mereka mampu padahal sebagai Warga Negara Indonesia (WNI) semua berhak mendapatkan perlindungan hukum atas tanah yang ditempati yaitu memiliki status Hak Atas Tanah yang jelas di bawah peraturan perundang – undangan. Rasa ingin segera melepas ketidak jelasan status tanah aset pemkot oleh pemohon hanyalah angan – angan saja karena sampai saat ini dari pihak pemkot proses kepengurusannya dipersulit, yang mana dari pihaknya tidak memberikan solusi, hanya menjadikan beban kepada warganya jadi sampai saat ini tidak satu pun pemohon yang mengantongi sertifikat Hak Atas Tanah (HAT) sesuai dengan peraturan perundang – undangan. Sedangankan yang lain tidak lolos verifikasi pemohon terkalang karena syarat dan kriteria objek masih belum memenuhi ketentuan yang sudah ditetapkan seperti pembayaran retribusi yang masih menunggak, bagi yang belum diverifikasi itu dari pihak di Dinas belum melakukan pengecekan terhadap berkas yang masuk. Sampai saat ini pemohon terus maju berjuang untuk memperoleh alas hak yang jelas dan mengantongi sertifikat HAT.

**Faktor Pendorong dan Faktor Penghambat Terkait Proses Pengurusan Pendaftaran Hak Atas Tanah Oleh Pemegang Izin Pemakaian Tanah Pasca Berlakunya Peraturan Daerah Kota surabaya Nomor 16 Tahun 2014 Tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya**

Faktor adalah hal (keadaan, peristiwa) yang ikut menyebabkan (mempengaruhi) terjadinya sesuatu. Faktor pendorong merupakan hal atau kondisi yang dapat mendorong atau menumbuhkan suatu kegiatan, atau usaha. Sedangkan Faktor penghambat merupakan hal atau kondisi yang dapat menghambat suatu kegiatan atau usaha. Dalam pengurusan proses pendaftaran hak atas tanah terhadap tanah aset Pemerintah Kota Surabaya oleh pemegang Izin Pemakaian Tanah sangat tidaklah mudah dalam menjalani proses pengurusan pendaftaran tanah tentunya adanya faktor dorongan yang menjadi alas bagi pemegang IPT untuk segera melepas status tanahnya sesuai hak atas tanah sesuai dengan UUPA 1960. Yang menjadi faktor pendorong utama bagi pemegang IPT adalah keinginin yang ingin segera mendapatkan alas hak yang jelas terhadap tanah yang ditempati yaitu tanah aset Pemerintah Kota Surabaya yang sesuai dengan hak atas tanah dalam UUPA 1960 dan memiliki kekuatan di bawah hukum atas tanah tersebut.

Selain adanya faktor pendorong, tentu juga ada faktor penghambat yaitu yang mana pemohon harus membawa sertifikat asli atas tanah aset pemkot sebagai acuan untuk melakukan tahapan ukur bidang oleh Kantor Pertanahan, yang sampai saat ini sulit untuk didapat karena dari pihak pemkot tidak mau memberikan sertifikat tersebut dan tidak memberikan solusi bukan hanya itu saja pemohon juga dibebani adanya penetapan besarnya biaya kompensasi atau ganti kerugian ditetapkan sesuai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kota Surabaya yang mana harga NJOP Kota Surabaya tergolong tinggi. Bagi warga pemegang IPT yang ekonomi menengah kebawah pasti merasa keberatan atas penetapan besarnya ganti kerugian yang harus dibayarkan. Selain itu juga warga pemegang Surat Hijau dalam proses pengajuan pelepasan tanah aset Pemerintah Kota Surabaya masih di wajibkan membayar retribusi selama belum mengantongi sertifikat hak atas tanah. Jadi disamping ia membayar biaya kompensasi pemohon juga masih harus membayar biaya retribusi sesuai yang sudah ditetapkan. Oleh karena itu besarnya uang yang di keluarkan juga menjadi faktor penghambat bagi pemohon untuk melaksanakan proses pelepasan tanah aset Pemerintah Kota Surabaya.

# PENUTUP

## SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diteliti peneliti mengenai Proses Pengurusan Pendaftaran Hak Atas Tanah Oleh Pemegang Izin Pemakaian Tanah (IPT) Pasca Berlakunya Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 Tentang Pelepasan Tanah aset Pemerintah Kota Surabaya dapat di simpulkan :

1. Proses pengurusan pendaftaran hak atas tanah oleh pemegang Izin Pemakaian Tanah (IPT) bahwa pengajuan pelepasan untuk dapat melepaskan tanah aset Pemerintah Kota Surabaya untuk didaftarkan status hak atas tanah yaitu subyek harus penduduk asli Kota Surabaya, kriteria obyek harus sesuai apa yang sudah ditetapkan, harus memenuhi persyaratan sebagai pemohon, berkewajiban mentaati dan melaksanakan peraturan yang sudah dibuat, serta kesanggupan membayar biaya yang timbul selama proses pelepasan tanah aset berlangsung termasuk besarnya biaya ganti kerugian sesuai Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Kota Surabaya.
2. Faktor pendorong bagi pemegang Izin Pemakaian Tanah yaitu adanya keinginan pemegang IPT yang segera melepaskan status tanahnya sesuai dengan hak atas tanah sesuai peraturan hukum yang ada, terutama tanah dibawah perlindungan hukum. Selain itu pemegang IPT juga merasakan adanya hambatan terkait proses pelepasan tanah aset dimana pemegang IPT harus membawa bukti serifikat asli saat pengukuran oleh Kantor ATR serta harus mengeluarkan biaya yang timbul dan juga harus membayar besarnya ganti kerugian senilai Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Kota Surabaya.

##  SARAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diteliti peneliti mengenai Proses Pengurusan Pendaftaran Hak Atas Tanah Oleh Pemegang Izin Pemakaian Tanah (IPT) Pasca Berlakunya Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 Tentang Pelepasan Tanah aset Pemerintah Kota Surabaya, maka peneiti memberikan saran atau rekomendasi yaitu :

1. Bagi Walikota Kota Surabaya sebaiknya segera memberikan solusi kemudahan bagi warga pemegang IPT untuk memperjelas status tanah dan juga belum mengantongi sertifikat Hak Atas Tanah yang jelas dibawah aturan hukum yang berlaku yang mana sebagai Warga Negara Indonesia (WNI) semua layak di mata hukum yang berlaku.
2. Bagi Dinas Pengadaan Bangunan Dan Tanah Kota Surabaya sebaiknya lebih giat dalam membantu warga pemegang IPT dalam proses berlangsungnya pelepasan tanah aset pemkot agar warga mengerti terkait alurnya seperti apa yang mana membantu supaya tidak merasa keberatan dalam proses pengurusan.
3. Bagi warga pemegang IPT sebaiknya tetap berjuang untuk mendapatkan status haknya yaitu Hak Atas Tanah dibawah hokum yang berlaku dan harus tetap mematuhi peraturan yang sudah ditetapkan sehingga proses dapat berjalan dengan baik.

# DAFTAR PUSTAKA

**Buku**

Adi ,Rianto. 2010. *Metodologi Penelitian Sosial Dan Hukum*. Jakarta:Granit

Effendie, Bachtiar . 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung : Alumni

Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. 2004. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar

Gie , The Liang. 1982. *Ilmu Politik Suatu Pembahasan tentang Pengertian,Kedudukan,Lingkup Metodelogi*. Yogyakarta:Gadjah Mada University Press

Harsono, Boedi .2002. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Jakarta : Djambatan

Harsono, Boedi . 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan

Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian*. Bandung:Citra Aditya Bakti

Parlindungan , A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung : Mandar Maju

Perangin, Effendi. 2010. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta:Rajawali

Soekanto, Soerjono. 2010. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : Universitas Indonesia

Soetomo. 2004. *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Dan Sertifikat*. Malang : Universitas Brawijaya

Soerodjo, Irawan. 2003*. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Surabaya : Arkolaaya

Sutedi, Adrian . 2007. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan.* Jakarta : Sinar Grafika

**Jurnal**

Dharma, Wahyu Surya. 2012. *Dinamika Gerakan Rakyat Anti Surat Ijo Surabaya*. Jurnal Politik Indonesia. Vol.1. No.1.

Putra, Adistia Catur. 2015. *Politisasi Surat Ijo Surabaya Pemanfaatan Gerakan Pejuang Hapus Surat Ijo Surabaya (GPHSIS) Untuk Kepentingan Politik*. Jurnal Politik Muda. Vol.4. No.1.

Sukaryanto. 2016. *Konflik Tanah Surat Ijo Di Surabaya (Sebuah Perspektif Teoritik-Resolutif)*. Jurnal Agraria Dan Pertanahan. Vol.2. No.2.

Triyono, Ana Silviana. 2016. *Penerapan Hukum Atas Peraturan Daerah No.16 Tahun 2014 Tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya Terhadap Hak Pengelolaan Surat Ijo*. Diponegoro Law Review. Vol.5. No.2.

Wahyu, Surya Dharma. 2012. *Dinamika Gerakan Rakyat Anti Surat Ijo Surabaya*. Jurnal Politik Indonesia. Vol.1. No.1.

**Skripsi**

Teuko, Andi. 2017. *Polemik Hak Pengelolaan (HPL) Perspektif*. Skripsi. Universitas Islam Negeri Sunan Ampel.

**Peraturan Perundang - Undangan**

Undang – Undang Dasar Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria ( Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043 );

Undang – Undang Nomor 1 Tentang Perbendaharaan Negara ( Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4355 );

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara / Daerah ( Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5533 );

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah;

Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II 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 14 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah ( Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2012 Nomor 14, Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 13 );

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 Tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintahan 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.

**Website**

https:/ /dpbt.surabaya.go.id/ diakses 28 Januari 2020 pukul 10.00

http://www.eigendom.blogspot.com, Tanah Surat Hijau Surabaya, diambil hari Selasa 140120 Pukul 11.30 WIB.

http://www.eigendom.co.com, Tanah Surat Hijau Surabaya, diambil hari Selasa 140120 Pukul 11.30 WIB.

http://kbbi.web.id/faktor diakses 27 Januari 2020 pukul 13.30.