

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

Pada Bab V ini akan memaparkan mengenai kesimpulan dan saran dari permasalahan hukum yang diangkat oleh Penulis dalam penelitian hukum ini. Kesimpulan dalam Bab V ini adalah jawaban yang berdasarkan pada hasil penelitian yuridis normatif terhadap rumusan-rumusan masalah yang telah dipaparkan pada Bab I. Adapun rumusan-rumusan masalah yang dijawab yaitu konsistensi antara ketentuan mengenai IPT dan pelepasan tanah aset kota Surabaya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dapatkah Pemegang IPT di kota Surabaya mengajukan permohonan hak atas tanah. Dalam Bab V ini, penulis juga akan memberikan saran-saran yang dianggap perlu terkait dengan permasalahan hukum yang diangkat dalam penelitian hukum yang berjudul “Permohonan Hak Atas Tanah Oleh Pemegang Izin Pemakaian Tanah Di Kota Surabaya”.

5.1. Kesimpulan

5.1.1 Konsistensi Ketentuan Mengenai Izin Pemakaian Tanah Di Kota Surabaya Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku

IPT diberikan di atas tanah yang telah bersertifikat Hpl dan di atas tanah yang belum bersertifikat Hpl. IPT yang berdiri di atas tanah Hpl yang dapat dibuktikan sertifikat Hplnya oleh Pemkot Surabaya terletak di kelurahan Baratajaya, Gubeng Erlangga, Gubeng Kertajaya, Pucangsewu, Dukuh Kupang, Kapas Krampung, Dupak, Tambakrejo, Wonorejo, dan Tambaksari, sedangkan IPT yang berdiri di atas tanah Hpl yang tidak dapat dibuktikan sertifikat Hplnya oleh Pemkot Surabaya terletak di kelurahan Jagir dan Ngagelrejo. BMD yang berupa tanah harus disertifikatkan atas nama pemerintah daerah yang bersangkutan. Sertifikat tersebut berfungsi sebagai

bukti kepemilikan yang sah secara hukum dan digunakan sebagai dasar apabila pemerintah daerah akan melakukan perbuatan hukum dengan pihak ketiga. Berdasarkan hal tersebut, maka pemberian IPT yang dilakukan oleh Walikota Surabaya/Pejabat yang ditunjuk kepada Pemegang IPT di atas tanah yang belum bersertifikat Hpl Pemkot Surabaya merupakan tindakan yang memberikan sesuatu yang melebihi hak yang ada padanya.

Pemberian IPT oleh Walikota Surabaya/Pejabat yang ditunjuk kepada Pemegang IPT dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara tidak dapat dibenarkan secara hukum karena bentuk pemanfaatan atas tanah yang berstatus Hpl oleh pihak ketiga yang sesuai dengan hukum tanah adalah pemberian hak atas tanah di atas tanah Hpl yaitu Hak Pakai, HGB, bahkan Hak Milik, bukanlah IPT. Pemberian hak atas tanah lebih memberikan kepastian hukum kepada Pemegang IPT karena didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk diterbitkan sertifikat sebagai bukti hak, sedangkan IPT tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Selain itu, berdasarkan pada tujuan dan penjelasan pada Bagian Umum dari Perda Surabaya No.3/2016, Perda Surabaya No.3/2016 hadir dalam rangka untuk mengoptimalkan pemanfaatan tanah milik/dikuasai oleh Pemkot Surabaya, maka terhadap tanah yang tidak dipakai untuk penyelenggaraan Pemkot Surabaya dapat dimanfaatkan oleh masyarakat melalui pemberian IPT oleh Walikota Surabaya/Pejabat yang ditunjuk. Berdasarkan hal tersebut, maka bentuk pemanfaatan BMD yang digunakan oleh Pemkot Surabaya kepada pihak lain bukanlah dalam bentuk IPT, namun menggunakan bentuk pemanfaatan BMD berupa tanah yang diatur dalam Pasal 27 PP No.27/2014 dan Pasal 81 Permendagri No.19/2016 yaitu sewa, KSP, BGS/BSG, dan KSPI dengan memperhatikan ketentuan mengenai subjek dan objek dari masing-masing bentuk pemanfaatan BMD tersebut seperti yang sudah dipaparkan pada Bab IV.

5.1.2 Konsistensi Ketentuan Mengenai Pelepasan Tanah Aset Kota Surabaya Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku

Hadirnya Perda Surabaya No.16/2014 yang mengatur tentang Pelepasan Tanah Aset Kota Surabaya mengandung 2 makna. Makna yang pertama adalah Perda Surabaya No.16/2014 merupakan bentuk itikad baik dari Pemkot Surabaya yaitu memberikan kesempatan kepada Pemegang IPT yang memenuhi syarat dan kriteria tertentu untuk memperoleh hak atas tanah terhadap tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Pemkot Surabaya dan telah tercatat dalam Daftar BMD. Makna yang kedua adalah hadirnya Perda Surabaya No.16/2014 menggambarkan bahwa Pemkot Surabaya telah memposisikan dirinya sebagai pemilik yang sah secara hukum terhadap tanah yang disengketakan.

Berdasarkan pada Pasal 1 angka 7 Perda Surabaya No.16/2014, pelepasan tanah adalah suatu kegiatan pemindahtanganan BMD berupa tanah aset Pemkot Surabaya kepada Pemegang IPT melalui pemberian kompensasi dalam bentuk uang. Kegiatan pemindahtanganan BMD berupa tanah yang diatur dalam Perda Surabaya No.16/2014 harus menggunakan bentuk pemindahtanganan BMD yang diatur dalam PP No.27/ 2014 dan Permendagri No.19/2016 yaitu penjualan, tukar menukar, hibah, dan penyertaan modal pemerintah daerah. Berdasarkan pada pengertian pelepasan tanah yang terdapat pada Perda Surabaya No. 16/2014, maka dapat disimpulkan bahwa bentuk pemindahtanganan BMD yang digunakan oleh Pemkot Surabaya adalah penjualan karena Pemegang IPT diwajibkan untuk memberikan kompensasi dalam bentuk uang. Penjualan tidak dapat dilakukan oleh Pemkot Surabaya karena tanah masih digunakan oleh Pihak Lain yaitu Pemegang IPT dan tidak memenuhi persyaratan teknis (tidak dinyatakan dalam Perda Surabaya No.16/ 2014 bahwa pemindahtanganan dilakukan karena lokasi tanah tidak sesuai dengan tata ruang wilayah, namun untuk memberikan hak atas tanah kepada Pemegang IPT yang memenuhi syarat dan ketentuan yang ditetapkan),

persyaratan ekonomis (Pemkot Surabaya mendapatkan retribusi dari Pemegang IPT, sehingga Pemkot Surabaya tetap mendapatkan keuntungan, meskipun tanah tidak dijual), dan persyaratan yuridis (Pemkot Surabaya tidak dapat membuktikan sertifikat Hpl terhadap sebagian tanah yang ia klaim sebagai BMD Pemkot Surabaya).

5.1.3 Permohonan Hak Atas Tanah Oleh Pemegang Izin Pemakaian Tanah Di Kota Surabaya

Telah dijelaskan pada bagian sebelumnya, bahwa IPT diberikan oleh Walikota Surabaya/Pejabat yang ditunjuk kepada Pemegang IPT di atas tanah yang telah bersertifikat Hpl Pemkot Surabaya dan di atas tanah yang belum bersertifikat Hpl Pemkot Surabaya. Berdasarkan hal tersebut, untuk tanah yang belum bersertifikat Hpl Pemkot Surabaya, maka tanah kembali menjadi tanah negara. Pemegang IPT dapat mengajukan permohonan hak atas tanah di atas tanah negara tersebut. Kemudian, apabila Pemegang IPT telah memenuhi syarat-syarat terkait permohonan hak atas tanah di atas tanah negara seperti yang telah dijabarkan pada Bab IV, maka Pemegang IPT dapat memperoleh hak atas tanah di atas tanah negara. Selain itu, Pemegang IPT dapat mengajukan permohonan hak atas tanah di atas tanah hak yaitu Hak Pakai atau Hpl Pemkot Surabaya dengan ketentuan bahwa tanah hak tersebut harus dilepaskan terlebih dahulu oleh Pemkot Surabaya, sehingga menjadi tanah negara. Setelah menjadi tanah negara, maka Pemegang IPT dapat memperoleh hak atas tanah di atas tanah negara apabila telah memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan.

5.2. Saran

Dalam penulisan hukum ini, Penulis mencoba untuk menarik aspek-aspek negatif yang menurut Penulis mungkin akan timbul sehubungan dengan analisa yang telah dikemukakan pada Bab IV. Penulis akan memberikan saran yang memadai dan relevan terkait dengan aspek-aspek negatif tersebut. Adapun aspek- aspek negatif dan saran dari penulis adalah, antara lain :

1. Praktek Pemakaian Tanah milik/dikuasai oleh Pemkot Surabaya dalam bentuk IPT yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, 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, dan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Saran dari penulis adalah Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah dihapuskan dan IPT sebaiknya diganti dengan menggunakan bentuk pemanfaatan tanah Hpl oleh pihak ketiga yaitu dengan menggunakan Perjanjian Penggunaan Tanah atau menggunakan bentuk pemanfaatan BMD seperti sewa, KSP, BGS/BSG, dan KSPI. Dengan menggunakan salah satu dari kedua bentuk pemanfaatan tersebut, lebih memberikan kepastian hukum bagi Pemegang IPT.
2. Pemindahtanganan BMD berupa tanah Pemkot Surabaya dalam bentuk penjualan tidak dapat dilakukan. Pemindahtanganan berdasarkan Perda Surabaya diperuntukan untuk tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Pemkot Surabaya dan tercatat dalam Daftar BMD. Saran dari penulis adalah sebaiknya tidak dilakukan pemindahtanganan BMD untuk tanah yang dapat dibuktikan sertifikat Hplnya oleh Pemkot Surabaya, namun menggunakan bentuk pemanfaatan tanah Hpl oleh pihak ketiga dengan menggunakan Perjanjian Penggunaan Tanah atau menggunakan bentuk pemanfaatan BMD seperti sewa, KSP, BGS/BSG, dan

KSPI. Kemudian, untuk tanah yang belum bersertifikat Hpl Pemkot Surabaya, maka tidak dapat dilakukan pemindahtanganan BMD, karena tanah kembali menjadi tanah negara. Berdasarkan hal tersebut, maka Pemkot Surabaya maupun Pemegang IPT dapat mengajukan permohonan hak atas tanah di atas tanah negara tersebut. Pemkot Surabaya mengajukan permohonan pemberian Hpl di atas tanah negara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, sedangkan Pemegang IPT mengajukan permohonan hak atas tanah di atas tanah negara kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Kemudian, akan diketahui siapa yang berhak atas tanah negara tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Arie Sukanti Hutagalung dan Oloan Sitorus. *Seputar Hak Pengelolaan*. STPN Press. Yogyakarta. 2011.
- Anggota IKAPI. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Fokusmedia. Bandung. 2014.
- Bagir Manan. *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*. Cetakan Ketiga. Pusat Studi Hukum Fakultas UII. Yogyakarta. 2004.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta. 2008.
- Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayu Media Publishing. Surabaya. 2005.
- Maria S.W. Soemardjo. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, Budaya*. Kompas. Jakarta. 2008.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta. 2010.
- Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*. Rajawali Pers. Jakarta. 2014.
- Soleh, *et.al.* *Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah*. Fokusmedia. Bandung. 2014.
- Urip Santoso. *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Kencana. Jakarta. 2012.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Republik Indonesia. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke IV.

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 Tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 2, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1571).

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

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4355).

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5587).

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643).

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. (Lembaran Negara Republik

Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5533).

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 18 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).

Republik Indonesia. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan -Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya.

Republik Indonesia. 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.

Republik Indonesia. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah. (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547).

JURNAL

Elita Rahmi. Hak Pengelolaan Atas Tanah Dan Realitas Pembangunan Indonesia. Jurnal Dinamika Hukum Vol. 10 No. 3. 2010.

- Maria S. W. Sumardjono. Hak Pengelolaan : Perkembangan, Regulasi Dan Implementasinya. *Jurnal Mimbar Hukum* Vol. 3 No. 5. 2007.
- Nunung Runiawati. Pemanfaatan Barang Milik Daerah (Suatu Pendekatan Teoritis Dan Praktis Dalam Menentukan Metode Pemanfaatan Aset). *Jurnal Universitas Padjadjaran*. Vol. 4 No. 7. 2017.
- Sulasi Rongiyati. Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga. *Jurnal Negara Hukum* Vol. 5 No. 1. 2014.
- Urip Santoso. Pengelolaan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya. *Yuridika* Vol. 25 No. 1. 2010.
- Urip Santoso. Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional. *Mimbar Hukum* Vol. 24 No. 2. 2012.
- Urip Santoso. Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penguasaan Atas Tanah. *Jurnal Dinamika Hukum* Vol. 13 No. 1. 2013.
- Urip Santoso. Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Oleh Pihak Ketiga. *Jurnal Dinamika Hukum*. Vol. 13 No. 2. 2013.
- Urip Santoso. Penerapan Hukum Atas Peraturan Daerah No. 16 Tahun 2014 Tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya Terhadap Hak Pengelolaan “Surat Hijau” (Studi Kasus Di Pemerintahan Kota Surabaya). *Diponegoro Law Review* Vol. 5 No. 2. 2016.
- Wahyu Surya Dharma. Dinamika Gerakan Rakyat Anti Surat Ijo Surabaya (Geratis). *Jurnal Politik Indonesia* Vol. 1. No. 1. 2012.

WEBSITE

- Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Bappenas) . *Jumlah Penduduk Indonesia Mencapai 265 Juta Jiwa*. Diakses dari <https://>

databoks.katadata.co.id/datapublish/2018/05/18/2018jumlahpendudukdisekitar-wilayah-indonesia-adalah-mencapai-265-juta-jiwa.

Departemen Ilmu Sejarah Fakultas Ilmu Budaya Universitas Airlangga. Gerakan Pembebasan Tanah Surat Ijo Di Surabaya. Ditulis oleh Sukaryanto Dosen Departemen Ilmu Sejarah Fakultas Ilmu Budaya Universitas Airlangga. Diakses dari https://www.researchgate.net/publication/327368182_Konflik_Tanah_Surat_Ijo_di_Surabaya_Sebuah_Perspektif_Teoretik-Resolutif.

Jaringan Dokumentasi Dan Informasi Hukum Badan Pemeriksaan Keuangan Republik Indonesia (JDIH BPK RI). Glosarium Peraturan. Diakses dari <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Glosarium>.

Kamus Besar Bahasa Indonesia Daring. Diakses dari <https://kbbi.web.id/elektronik>.

Surabaya Pagi. Pemkot Datangkan Saksi Ahli Kasus Surat Ijo. Diakses dari http://www.surabayapagi.com/read/8961//Pemkot_Datangkan_Saksi_Ahli_Kasus_Surat_Ijo.html.

Warganet. Problematika Surat Ijo Di Kota Surabaya. Diakses dari <http://warganet.news/read/problematika-surat-ijo-di-kota-surabaya>.

SUMBER LAINNYA

Inche Sayuna. Harmonisasi Dan Sinkronisasi Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Ditinjau Dari Otentisitas Akta Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Tesis Surakarta Universitas Sebelas Maret.