

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan  
Tinggi

*Nomor : 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014*

**PERMOHONAN HAK ATAS TANAH OLEH PEMEGANG IZIN  
PEMAKAIAN TANAH DI KOTA SURABAYA**

OLEH

**PETRICIA SEMBIRING**

**NPM : 2015200001**

PEMBIMBING

Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan  
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Ilmu Hukum

2019

Telah disidangkan pada Ujian  
Penulisan Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes that form a stylized representation of the name Aloysius Joni Minulyo.

(Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.)

Dekan,

(Dr. Tristam Pascal Moeliono, S.H., M.H., LL.M.)



## PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang beranda tangan di bawah ini :

Nama : Anzu Michell Audreyne Tanaka

NPM : 2015 200 014

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

### **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENGHUNI RUMAH NEGARA DALAM MENGHADAPI TINDAKAN PENGOSONGAN”**

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah /Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 29 Mei 2019

Mahasiswa penyusun Karya Ilmiah/ Karya Penulisan Hukum

  
(Anzu Michell Audreyne Tanaka

2015 200 014



**ABSTRAK**

## ABSTRAK

Penelitian ini menganalisa mengenai konsistensi ketentuan mengenai Izin Pemakaian Tanah dan ketentuan mengenai Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, serta permohonan hak atas tanah oleh Pemegang Izin Pemakaian Tanah. Penulis ingin melakukan penelitian terkait permasalahan hukum ini karena pertama, hingga saat ini masih terjadi sengketa tanah antara Pemerintah Kota Surabaya dengan Pemegang Izin Pemakaian Tanah. Tanah yang disengketakan adalah tanah bekas hak lama atau tanah hak barat *Eks.Eigendom Verponding* 1304 yang dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir, maka berubah menjadi tanah negara. Pemerintah kota Surabaya dan Pemegang Izin Pemakaian Tanah merasa sebagai pemilik atas Tanah Negara tersebut; kedua, terdapat keunikan dalam permasalahan hukum yang akan dianalisa oleh Penulis yaitu kegiatan pemanfaatan tanah yang berstatus Hpl oleh pihak ketiga hanya di kota Surabaya saja yang menggunakan bentuk Izin Pemakaian Tanah; ketiga, Pemerintah Kota Surabaya tidak dapat membuktikan beberapa sertifikat Hpl yang seharusnya mereka miliki, seperti di kelurahan Jagir dan Ngagelrejo. Kemudian, meskipun Pemerintah Kota Surabaya tidak dapat membuktikan sertifikat Hpl yang seharusnya mereka miliki, Pemerintah Kota Surabaya tetap melakukan hubungan hukum dengan pihak ketiga melalui Izin Pemakaian Tanah; keempat, Penulis ingin mengetahui apakah bentuk pemanfaatan tanah Hpl/bentuk pemanfaatan Barang Milik Daerah yang berupa tanah dan bentuk Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya yang digunakan oleh Pemerintah Kota Surabaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau tidak.

Hasil analisa yang diperoleh dari penelitian ini : 1) pemberian Izin Pemakaian Tanah oleh Pemerintah Kota Surabaya di atas tanah Hpl (Pemkot Surabaya dapat membuktikan sertifikat Hpl atas tanah) tidak dapat dibenarkan secara hukum, karena bentuk pemanfaatan tanah yang berstatus Hpl oleh pihak ketiga adalah dengan menggunakan Perjanjian Penggunaan Tanah atau menggunakan bentuk pemanfaatan Barang Milik Daerah yaitu Sewa, Kerjasama Pemanfaatan, Bangun Guna Serah/Bangun Serah Guna, dan Kerjasama Penyediaan Infrastruktur. Kemudian, untuk pemberian Izin Pemakaian Tanah yang dilakukan oleh Pemkot Surabaya di atas tanah yang tidak dapat dibuktikan sertifikat Hplnya oleh Pemkot Surabaya atau di atas tanah yang bukan merupakan Barang Milik Daerah Pemkot Surabaya, maka

sesungguhnya Pemkot Surabaya telah memberikan sesuatu yang melebihi hak yang ada padanya. 2) Pelepasan atau pemindahtanganan Barang Milik Daerah dalam bentuk penjualan tidak dapat dilakukan oleh Pemerintah Kota Surabaya karena tanah masih digunakan oleh Pihak Lain (Pemegang Izin Pemakaian Tanah), dan tidak memenuhi persyaratan teknis, ekonomis, dan yuridis. 3) Pemegang Izin Pemakaian Tanah dapat mengajukan permohonan hak atas tanah di atas tanah negara dan di atas tanah hak (Hak Pakai dan Hpl Pemerintah Kota Surabaya) dengan ketentuan tanah hak tersebut harus dilepaskan terlebih dahulu menjadi tanah negara.

Saran dari Penulis : 1) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah dihapuskan dan Praktek Izin Pemakaian Tanah sebaiknya diganti dengan menggunakan bentuk pemanfaatan tanah Hpl oleh pihak ketiga yaitu dengan menggunakan Perjanjian Penggunaan Tanah atau menggunakan bentuk pemanfaatan Barang Milik Daerah seperti Sewa, Kerjasama Pemanfaatan, Bangun Guna Serah/Bangun Serah Guna, dan Kerjasama Penyediaan Infrastruktur. 2) Sebaiknya tidak dilakukan pelepasan/pemindahtanganan Barang Milik Daerah untuk tanah yang dapat dibuktikan sertifikat Hplnya oleh Pemerintah Kota Surabaya, namun menggunakan bentuk pemanfaatan tanah Hpl oleh pihak ketiga yaitu dengan menggunakan Perjanjian Penggunaan Tanah atau menggunakan bentuk pemanfaatan Barang Milik Daerah seperti Sewa, Kerjasama Pemanfaatan, Bangun Guna Serah/Bangun Serah Guna, dan Kerjasama Penyediaan Infrastruktur. Kemudian, untuk tanah yang tidak dapat dibuktikan sertifikat Hplnya oleh Pemerintah Kota Surabaya, maka tidak dapat dilakukan pelepasan/pemindahtanganan Barang Milik Daerah dan tanah kembali menjadi tanah negara.

Kata Kunci : Hak Pengelolaan, Izin Pemakaian Tanah, Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena melalui rahmat, karunia dan pertolongan-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum berupa skripsi dengan judul **“Permohonan Hak Atas Tanah Oleh Pemegang Izin Pemakaian Tanah Di Kota Surabaya”**. Skripsi ini penulis susun untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar sarjana hukum dari Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis tentunya mendapat banyak bantuan baik berupa bimbingan, masukan, dukungan hingga doa dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan kali ini, penulis secara khusus ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Orang tua penulis, Bapak Usaha Sembiring dan Ibu Linda Sebayang yang tanpa lelah selalu memberikan doa, nasihat, motivasi dan dukungan baik moril maupun materil kepada penulis, baik selama penulis menempuh studi Strata-1 di Fakultas Hukum Unpar maupun selama penulis menyusun skripsi ini.
2. Keluarga penulis lainnya, terutama kakak dan adik penulis yaitu Alemmina Sembiring, Apulina Sembiring, dan Empimanta Sembiring, yang selalu memberikan dukungan, semangat dan doa kepada penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Unpar.
3. Dosen pembimbing penulis sekaligus dosen wali penulis yaitu Bapak Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum., yang dengan sabar telah memberikan kritik, saran, dan bimbingan maupun arahan yang sangat berguna dalam penyusunan skripsi ini.
4. Dosen penguji pada sidang ujian penulisan hukum penulis, yaitu Ibu Yanly Gandawidjaya, S.H., M.H., Sp.1., dan Ibu Dr. M. E. Retno Kadarukmi, S.H., M.H., yang telah memberikan saran dan masukan serta koreksi kepada penulis untuk menyempurnakan skripsi ini.

5. Dosen penguji pada sidang ujian seminar penulisan hukum penulis, yaitu Ibu Marlindah Johanna A. Sumampow, S.H., M.H., LL.M., dan Ibu Grace Juanita, S.H., M.Kn., yang telah memberikan saran dan masukan serta koreksi kepada penulis untuk menyempurnakan skripsi ini.
6. Dosen-dosen Fakultas Hukum Unpar yang telah membagikan ilmunya kepada penulis, khususnya Bapak Aluisius Dwi Rachmanto, S.H., M.Hum., yang juga dosen pembimbing penulis di FORWARD198.
7. Sahabat penulis sejak Sekolah Menengah Pertama yaitu Agatha, Egy, Sarah, Naomi, Christy, Dinah, Abigail yang senantiasa memberikan dukungan, semangat, doa dan motivasi kepada penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Unpar dan khususnya selama penulis menyusun skripsi ini.
8. Sahabat penulis sejak Sekolah Menengah Atas yaitu Nadya, Rissa, Miranda, Samara, Annisa, Syavira, Kepin yang senantiasa memberikan dukungan, semangat, doa dan motivasi kepada penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Unpar dan khususnya selama penulis menyusun skripsi ini.
9. Senior dan rekan-rekan penulis di FORWARD198 yang senantiasa memberikan dukungan, semangat, doa dan motivasi kepada penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Unpar dan khususnya selama penulis menyusun skripsi ini.
10. Sahabat penulis sejak kuliah, yaitu Susan Hanam dan Adhitya Virya S, terima kasih atas dukungan, semangat, dan kebersamaan khususnya untuk satu tahun terakhir.
11. Sahabat dan teman dekat penulis lainnya, terutama Alyssa Helena, Tiara Frisly, Vina Herlina Sari, Selma Nabila, Paskalia Clarita, Michelle Gracia dan Yenny Yorisca, S.H yang tiada hentinya memberikan dorongan, semangat, motivasi dan bantuan selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Unpar.
12. Teman bimbingan skripsi penulis yaitu Widia, Anzu Michelle, Gina Andriani, Tan Viviana, Adji Yudha yang sering menginformasikan pengumuman penting sehubungan dengan bimbingan dan pengumpulan skripsi.

13. Segenap staf Tata Usaha, Pekarya dan pekerja ISS yang bekerja di Fakultas Hukum Unpar atas segala bantuannya selama penulis menempuh studi strata-1 di Fakultas Hukum Unpar, dan
14. Seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam penyelesaian skripsi ini yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu.

Pada akhirnya, penulis menyadari bahwa penulisan hukum atau skripsi ini jauh dari sempurna, namun penulis berharap skripsi ini dapat memberikan sumbangsih bagi kajian akademis dan memberikan pengetahuan terhadap para pembacanya. Penulis juga membuka diri terhadap saran dan kritikan, agar penulis kedepannya menjadi lebih baik. Atas perhatiannya, penulis mengucapkan terima kasih.

Bandung, 29 Mei 2019.



## DAFTAR ISI

	halaman
<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vi
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Metode Penelitian .....	9
F. Sistematika Penelitian.....	11
<b>BAB II PENGAMANAN DAN PEMANFAATAN BARANG MILIK NEGARA ATAU BARANG MILIK DAERAH YANG BERUPA TANAH</b> .....	14
<b>2.1 Barang Milik Negara Atau Barang Milik Daerah Yang Berupa Tanah</b> .....	14
2.1.1 Pengertian Barang Dan Pengertian Barang Milik Negara Atau Barang Milik Daerah.....	14
2.1.1.1 Pengertian Barang.....	14
2.1.1.2 Pengertian Barang Milik Negara Atau Barang Milik Daerah.....	15
2.1.2 Pengertian Tanah Dan Hak Atas Tanah.....	17
2.1.2.1 Pengertian Tanah.....	17
2.1.2.2 Pengertian Hak Atas Tanah.....	18
2.1.3 Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	18
2.1.4 Hak Atas Tanah Sebagai Barang Milik Negara Atau Barang Milik Daerah Yang dikuasai Pemerintah.....	24

	halaman
<b>2.2 Pengamanan Barang Milik Negara Atau Barang Milik Daerah Yang Berupa Tanah .....</b>	29
2.2.1 Pengertian Pengamanan Barang Milik Negara Atau Barang Milik Daerah Yang Berupa Tanah.....	29
2.2.2 Tata Cara Pengamanan Barang Milik Negara Atau Barang Milik Daerah Yang Berupa Tanah.....	29
<b>2.3 Pemanfaatan Barang Milik Negara Atau Barang Milik Daerah Yang Berupa Tanah.....</b>	32
2.3.1 Pengertian Pemanfaatan Barang Milik Negara Atau Barang Milik Daerah Yang Berupa Tanah.....	32
2.3.2 Macam-Macam Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Negara Atau Barang Milik Daerah Yang Berupa Tanah.....	34
<b>2.4 Izin Pemakaian Tanah Menurut Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah.....</b>	50
2.4.1 Sejarah Munculnya Izin Pemakaian Tanah Di Kota Surabaya.....	50
2.4.2 Pengertian Izin Dan Pengertian Izin Pemakaian Tanah.....	52
2.4.2.1 Pengertian Izin.....	52
2.4.2.2 Pengertian Izin Pemakaian Tanah.....	53
2.4.3 Hal-Hal Penting Dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah.....	53
2.4.3.1 Latar Belakang Dan Tujuan Dari Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah.....	53
2.4.3.2 Subjek Dan Objek Izin Pemakaian	54

	halaman
Tanah.....	
2.4.3.3 Pelayanan Izin Pemakaian Tanah.....	54
2.4.3.4 Jangka Waktu Izin Pemakaian Tanah.....	55
2.4.3.5 Kewajiban Dan Larangan Bagi Pemegang Izin Pemakaian Tanah.....	55
2.4.3.6 Pengalihan Izin Pemakaian Tanah.....	55
2.4.3.7 Berakhirnya Izin Pemakaian Tanah.....	56
2.4.3.8 Pencabutan Izin Pemakaian Tanah Dan Pengosongan.....	56
2.4.3.9 Sanksi Administratif.....	57
<b>BAB III PEMINDAHTANGANAN DAN PENGHAPUSAN BARANG MILIK NEGARA ATAU BARANG MILIK DAERAH YANG BERUPA TANAH .....</b>	<b>59</b>
<b>3.1 Beberapa Pengertian .....</b>	<b>59</b>
3.1.1 Pengertian Pemindahtanganan Barang Milik Negara Atau Barang Milik Daerah Yang Berupa Tanah .....	59
3.1.2 Pengertian Penghapusan Barang Milik Negara Atau Barang Milik Daerah Yang Berupa Tanah...	59
<b>3.2 Sumber Hukum Pemindahtanganan Dan Penghapusan Barang Milik Negara Atau Barang Milik Daerah Yang Berupa Tanah.....</b>	<b>60</b>
<b>3.3 Macam-Macam Bentuk Pemindahtanganan Barang Milik Negara Atau Barang Milik Daerah Yang Berupa Tanah.....</b>	<b>62</b>
<b>3.4 Penghapusan Barang Milik Negara Atau Barang Milik Daerah Yang Berupa Tanah.....</b>	<b>81</b>
<b>3.5 Pemindahtanganan Barang Milik Daerah Yang Berupa Tanah Menurut Peraturan Daerah Kota</b>	<b>99</b>

	<b>Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 Tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya.....</b>	
3.5.1	Latar Belakang Dari Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 Tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya	99
3.5.2	Pengertian Pelepasan Tanah, Subjek Dan Objek Pelepasan Tanah.....	100
3.5.3	Tata Cara Permohonan Pelepasan Tanah.....	101
3.5.4	Hak Dan Kewajiban Pemohon.....	102
3.5.5	Kepanitiaan Dan Penentuan Nilai Pelepasan Tanah.....	102
3.5.6	Sanksi.....	103
<b>BAB IV</b>	<b>KONSISTENSI ANTARA KETENTUAN MENGENAI IZIN PEMAKAIAN TANAH DAN PELEPASAN TANAH ASET PEMERINTAH KOTA SURABAYA DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU SERTA PERMOHONAN HAK ATAS TANAH OLEH PEMEGANG IZIN PEMAKAIAN TANAH.....</b>	<b>104</b>
<b>4.1</b>	<b>Konsistensi Antara Ketentuan Mengenai Izin Pemakaian Tanah Di Kota Surabaya Dan Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku .....</b>	<b>104</b>
4.1.1	Konsistensi Ketentuan Mengenai Izin Pemakaian Tanah Di Kota Surabaya Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.....	104
4.1.2	Konsistensi Ketentuan Mengenai Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.....	117
<b>4.2</b>	<b>Permohonan Hak Atas Tanah Oleh Pemegang Izin Pemakaian Tanah Di Kota Surabaya.....</b>	<b>121</b>

	halaman
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	132
<b>5.1 Kesimpulan.....</b>	132
5.1.1 Konsistensi Ketentuan Mengenai Izin Pemakaian Tanah Di Kota Surabaya Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.....	132
5.1.2 Konsistensi Ketentuan Mengenai Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.....	134
5.1.3 Permohonan Hak Atas Tanah Oleh Pemegang Izin Pemakaian Tanah Di Kota Surabaya.....	135
<b>5.2 Saran.....</b>	135
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	138

## DAFTAR TABEL

	halaman
Syarat-Syarat Permohonan Hak Atas Tanah Negara.....	122

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### ***A. Latar Belakang***

Tanah merupakan anugerah yang diterima oleh manusia dari Tuhan Yang Maha Esa. Tanah dalam kehidupan sehari-hari memiliki arti yang sangat luas, oleh sebab itu pengertian mengenai tanah perlu dibatasi. Kamus Besar Bahasa Indonesia (selanjutnya disebut KBBI) memberikan pengertian mengenai tanah yaitu pertama, permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali; kedua, keadaan bumi di suatu tempat; ketiga, permukaan bumi yang diberi batas; keempat, daratan; kelima, permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara; keenam, bahan - bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, napal, cadas, dan sebagainya).<sup>1</sup>

Boedi Harsono memberikan pengertian mengenai tanah yang berbeda dengan KBBI. Pengertian tentang tanah dalam yuridis menurut Boedi Harsono adalah berdasarkan pada pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang berbunyi, "*atas dasar hak menguasai Negara sebagai yang di maksud dalam Pasal 2 UUPA 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*".<sup>2</sup> Berdasarkan bunyi pasal tersebut, maka tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Kemudian, pasal 4 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan

---

<sup>1</sup>Kamus Besar Bahasa Indonesia Daring, Diakses dari <https://kbbi.web.id/elektronik>, (terakhir diakses 5 November 2018, pukul 14.50 wib).

<sup>2</sup>Undang-Undang R.I., No. 5 Tahun 1960, Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, Pasal 4 ayat (1).

bumi yang bersangkutan yang disebut tanah, akan tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.<sup>3</sup>

Tanah tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia. Tanah merupakan kebutuhan primer yang sangat dibutuhkan oleh manusia. Manusia menggunakan tanah sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya atau sebagai tempat usaha untuk menjalankan usahanya, sebagai tempat tinggal, bahkan hingga mati saja, manusia tetap membutuhkan tanah. Tanah sebagai kebutuhan primer bagi manusia, menimbulkan kewajiban bagi Pemerintah Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum untuk menjamin dan memberikan perlindungan agar warga negara Indonesia mendapatkan, mempunyai, menikmati hak-hak tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Pertumbuhan penduduk merupakan peningkatan jumlah penduduk yang terjadi di suatu negara dan sulit untuk dihindari oleh hampir setiap negara. Indonesia adalah salah satu negara yang mengalami kesulitan dalam menghadapi pertumbuhan penduduk. Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (selanjutnya disebut Bappenas) mengatakan bahwa, “jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2018 saja sudah mencapai 265 juta jiwa, jumlah tersebut terdiri dari 133,17 juta jiwa laki-laki dan 131,88 juta jiwa perempuan”.<sup>4</sup> Tingginya jumlah penduduk di Indonesia akan mengakibatkan peningkatan kebutuhan manusia akan tanah. Berdasarkan hal tersebut, perlu adanya upaya-upaya yang harus dilakukan oleh Pemerintah Indonesia dalam mengantisipasi terjadinya sengketa mengenai tanah antar individu dengan individu, individu dengan badan hukum, maupun individu dengan pemerintah.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa “*bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai negara, dan dipergunakan sebesar-besarnya adalah untuk kemakmuran rakyat*”.<sup>5</sup> Kalimat “dikuasai

---

<sup>3</sup>Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya, Djambatan, Djakarta, 2008 , hlm. 18.

<sup>4</sup>Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, Jumlah Penduduk Indonesia Mencapai 265 Juta Jiwa, <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2018/05/18/2018-jumlah-penduduk-indonesia-mencapai-265-juta-jiwa>, (terakhir diakses 5 November 2018, pukul 15.00 wib).

<sup>5</sup>UUD 1945 Amandemen ke IV, Pasal 33 ayat (3).



negara”, pada ketentuan tersebut memiliki maksud yang diatur lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, yaitu :

- a. *memberikan wewenang kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;*
- b. *menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;*
- c. *menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.*<sup>6</sup>

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada pasal 2 ayat (2) digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.<sup>7</sup> Bagir Manan memberikan pendapat bahwa, “hak menguasai negara” merupakan suatu instrumen dan “dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” merupakan sebuah tujuan, oleh sebab itu penyebab negara memiliki kewenangan untuk menguasai sumber daya agraria adalah berdasarkan pada tujuan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>8</sup>

Istilah agraria yang dicakup dalam UUPA mengakibatkan pengertian hukum agraria dibedakan menjadi hukum agraria dalam arti luas (UUPA) dan hukum agraria dalam arti sempit (Hukum Tanah). Hukum agraria dalam arti luas adalah seperangkat ketentuan yang mengatur penguasaan atas bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Hukum agraria dalam arti sempit adalah seperangkat ketentuan yang mengatur penguasaan atas tanah. Pasal 4 ayat (1) UUPA mengatur mengenai terdapatnya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik secara sendiri maupun secara bersama-sama dengan orang

---

<sup>6</sup>Undang-Undang R.I., No. 5 Tahun 1960, Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, op.cit., Pasal 2 ayat (2).

<sup>7</sup>*Id.* Pasal 2 ayat (3).

<sup>8</sup>Bagir Manan, *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*, Cetakan Ketiga, Pusat Studi Hukum Fakultas Hukum UII, Yogyakarta, 2004, hlm. 231.

lain serta badan-badan hukum.<sup>9</sup> Penjabaran lebih lanjut mengenai hak-hak atas tanah terdapat pada pasal 16 ayat (1) UUPA yang mengatur bahwa, hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) adalah hak milik, hak guna usaha (selanjutnya disebut HGU), hak guna bangunan (selanjutnya disebut HGB), hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak yang telah disebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara yang diatur dalam pasal 53.<sup>10</sup> Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian. Hak-hak yang bersifat sementara, dalam waktu singkat ini diupayakan untuk dihapus karena sifatnya yang bertentangan dengan UUPA.<sup>11</sup>

Selain hak-hak atas tanah yang telah disebut di atas, terdapat hak-hak atas tanah yang tidak diatur secara eksplisit oleh UUPA, salah satunya adalah Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut Hpl). Penjelasan Umum Angka II Nomor 2 UUPA hanya menyebutkan kata “pengelolaan” saja tanpa terdapat kata “hak”. Kata “hak pengelolaan” dapat ditemukan pertama kali pada Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Kebijakan Selanjutnya (selanjutnya disebut Permen Agraria Np. 9/1965) yang berbunyi:

*“jika hak penguasaan atas tanah negara yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat, dan daerah-daerah Swatantra, selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan suatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut di konversi menjadi Hak Pengelolaan”.*

Hpl secara yuridis dapat dilihat dari 2 aspek yaitu aspek publik dan aspek privat. Aspek Publik dari Hpl adalah Hpl sebagai hak menguasai dari negara yang sebagian kewenangannya dilimpahkan kepada pemegangnya guna mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Aspek perdata dari Hpl adalah memberikan hak atas tanah di atas tanah Hpl kepada pihak ketiga dengan mengadakan perjanjian perdata antara pemegang Hpl dengan pihak ketiga. Hpl

---

<sup>9</sup>Undang-Undang R.I., No. 5 Tahun 1960, Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, op.cit., Pasal 4 ayat (1).

<sup>10</sup>*Id.* Pasal 16 ayat (1).

<sup>11</sup>*Id.* Pasal 53 ayat (1).

sejatinya digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, namun sering disimpangi oleh pemegang Hpl untuk mencari keuntungan yang sebesar-besarnya. Pemegang Hpl sering seakan-akan berperan menggantikan peran negara, misalnya menentukan harga, tarif, pungutan, dan lain-lain.<sup>12</sup>

Pemerintah Kota Surabaya (selanjutnya disebut Pemkot Surabaya) sebagai subyek hak dapat mempunyai Hak Pakai atau Hpl. Hak Pakai dipergunakan untuk keperluannya sendiri yang berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk pelaksanaan tugasnya. Hak Pakai dipergunakan misalnya untuk Kantor Pemkot Surabaya, Kantor Kecamatan, dan lain-lain. Hpl selain dipergunakan untuk keperluannya sendiri yaitu dalam rangka pelaksanaan tugas, dapat juga menyerahkan bagian-bagian tanah Hpl kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Kota Surabaya merupakan salah satu kota yang memiliki keistimewaan dalam pengelolaan tanah Hplnya. Tanah Hpl yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya (selanjutnya disebut Pemkot Surabaya), salah satunya berasal dari tanah bekas hak lama yaitu tanah hak barat *Eks. Eigendom Verponding* 1304 yang dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir, maka berubah menjadi Tanah Negara. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah (selanjutnya disebut Perda Surabaya No.3/2016), apabila pihak ketiga hendak menggunakan tanah tersebut, maka pihak ketiga harus memperoleh Izin Pemakaian Tanah (selanjutnya disebut IPT) atau yang dikenal oleh masyarakat dengan istilah “Surat Hijau” terlebih dahulu.<sup>13</sup> IPT berdasarkan pasal 1 angka 7 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah *jo* Pasal 1 angka 8 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya adalah :

---

<sup>12</sup>Sulasi Rongiyati, Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga, Jurnal Negara Hukum. Vol. 5, No. 1, Juni 2014, hlm. 79.

<sup>13</sup>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, hlm. 2.

*“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”*.<sup>14</sup> Kemudian, pada pasal 7 ayat (1) Perda Surabaya No. 3/2016, mewajibkan pemegang IPT untuk membayar retribusi atas pemakaian tanah tersebut.<sup>15</sup>

Sengketa yang terjadi antara warga masyarakat Surabaya selaku Pemegang IPT dengan Pemkot Surabaya disebabkan karena pertama, sebagian dari pemegang IPT merasa sebagai pemilik dari tanah tersebut karena telah menempati tanah sekitar 48 tahunan, sedangkan Pemkot Surabaya juga merasa tanah tersebut sebagai bagian dari Barang Milik Daerah (selanjutnya disebut BMD) Pemkot Surabaya yang mendorong Anggaran Pendapatan Daerah Surabaya; kedua, Pemkot Surabaya pada tahun 1970-1980an pernah melakukan program “pemutihan“ tanah bagi warga Surabaya. Program pemutihan adalah apabila warga Surabaya ingin memiliki sertifikat hak milik atas tanah bekas hak lama yaitu tanah hak barat yang telah menjadi tanah negara (yang telah mereka kuasai secara fisik sekitar 48 tahunan), maka harus di hijaukan terlebih dahulu, kemudian akan diberikan HGB, setelah itu baru mendapatkan sertifikat hak milik. Namun, yang terjadi adalah Pemkot Surabaya mengklaim secara sepihak bahwa tanah negara tersebut menjadi BMD Pemkot Surabaya. Pemkot Surabaya mengklaim tanah-tanah tersebut dan warga Surabaya harus mendapatkan IPT yang dibalut oleh map berwarna hijau terlebih dahulu, kemudian baru bisa menggunakan tanah-tanah yang secara fisik mereka kuasai<sup>16</sup>; ketiga, Pemkot Surabaya tidak dapat membuktikan beberapa sertifikat Hpl yang seharusnya mereka miliki, seperti di kelurahan Jagir dan Ngagelrejo<sup>17</sup>; keempat, belum pastinya mengenai siapa yang berhak atas tanah, namun Pemkot Surabaya sudah mengeluarkan IPT dan

---

<sup>14</sup>Pasal 1 angka 7 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah *juncto* Pasal 1 angka 8 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintahan Kota Surabaya.

<sup>15</sup>Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016, Izin Pemakaian Tanah, Pasal 7 ayat (1).

<sup>16</sup>Wahyu Surya Dharma, *Dinamika Gerakan Rakyat Anti Surat Ijo Surabaya (Geratis)*, Jurnal Politik Indonesia. Vol 1, No. 1, Juli September 2012, hlm. 45-51.

<sup>17</sup>Surabaya Pagi, “Pemkot Datangkan Saksi Ahli Kasus Surat Ijo”, [http://www.surabayapagi.com/read/8961//Pemkot\\_Datangkan\\_Saksi\\_Ahli\\_Kasus\\_Surat\\_Ijo.html](http://www.surabayapagi.com/read/8961//Pemkot_Datangkan_Saksi_Ahli_Kasus_Surat_Ijo.html), (terakhir di akses 5 November 2018, pukul 20.30 wib).

menarik uang retribusi tanah kepada pemegang IPT; kelima, berdasarkan pada pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997), menyatakan bahwa, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik di bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat penguasaan tersebut didasarkan dengan itikad baik, diperkuat oleh kesaksian orang yang dipercaya, dan tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya. Berdasarkan ketentuan tersebut, Pemegang IPT yang menguasai tanah secara fisik, beranggapan bahwa mereka merupakan pemilik atas tanah.<sup>18</sup>

Pada tanggal 15 Agustus 2014, Pemkot Surabaya menerbitkan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2014 Tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya (selanjutnya disebut Perda Surabaya No.16/2014) yang mengatur mengenai tata cara permohonan pelepasan tanah. Melalui Perda tersebut, Pemegang IPT yang telah memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan dapat memperoleh hak atas tanah seperti yang dijanjikan oleh Pemkot Surabaya dalam program Pemutihan. Perda tersebut dianggap bukan solusi yang tepat oleh warga Surabaya, hal yang senada juga diungkapkan oleh departemen Advokasi PERMAHI DPC Surabaya, Willy Innocenti mengatakan bahwa, terdapat kekosongan hukum tentang konsep pelepasan tangan dengan pertimbangan keadilan yang memihak baik bagi warga Surabaya maupun Pemkot Surabaya. Ia mengatakan, “dalam Perda tersebut tidak ada indikator penilaian tentang lamanya penghuni menempati dan memelihara tanah tersebut dan bagaimana kepatuhan mereka dalam membayar retribusi yang telah ditetapkan serta pertimbangan tentang perekonomian warga Surabaya, sehingga keadilan dapat diperjuangkan“.<sup>19</sup> Salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh Pemegang IPT apabila ingin mengajukan permohonan pelepasan

---

<sup>18</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 2.

<sup>19</sup>Warganet, “Probelamatika ‘ Surat Ijo ‘ Di Kota Surabaya“, <http://warganet.news/read/problematika-surat-ijo-di-kota-surabaya>, (terakhir diakses 5 November 2018, pukul 20. 35 wib).

tanah yaitu pembayaran kompensasi yang nilainya ditentukan berdasarkan harga pasar oleh tim penilai independen. Bagi Pemegang IPT yang tidak mampu membayar kompensasi, mereka tetap memilih untuk memperpanjang IPT.<sup>20</sup> Titik penting lainnya dari Perda Surabaya No.16/2014 adalah belum diketahuinya apakah perolehan tanah-tanah yang diklaim oleh Pemkot Surabaya menjadi BMD Pemkot Surabaya diperoleh secara sah atau tidak, namun sudah serta-merta mengeluarkan Perda Surabaya No.16/2014. Hadirnya Perda Surabaya No.16/2014 memberikan kesan bahwa Pemkot Surabaya telah memposisikan dirinya sebagai penguasa/pemilik tanah yang sah.

Berdasarkan permasalahan yang telah Penulis paparkan di atas, maka penulis tertarik untuk mengembangkan permasalahan hukum ini untuk dikaji lebih lanjut dalam bentuk penulisan hukum yang berjudul “Permohonan Hak Atas Tanah Oleh Pemegang Izin Pemakaian Tanah Di Kota Surabaya”.

### ***B. Rumusan Masalah***

Sesuai dengan apa yang telah dipaparkan Penulis mengenai latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang akan Penulis coba untuk teliti dan jawab dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah terdapat konsistensi antara ketentuan mengenai Izin Pemakaian Tanah di Kota Surabaya dan ketentuan mengenai Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ?
2. Apakah Pemegang Izin Pemakaian Tanah di Kota Surabaya dapat mengajukan permohonan hak atas tanah ?

### ***C. Tujuan Penelitian***

Sesuai dengan apa yang telah dipaparkan Penulis mengenai latar belakang dan identifikasi masalah di atas, maka tujuan dari penelitian hukum ini adalah sebagai berikut :

---

<sup>20</sup>Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014, Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya, Pasal 10 ayat (2).

1. memahami dan menganalisa apakah terdapat konsistensi antara ketentuan mengenai Izin Pemakaian Tanah di Kota Surabaya dan ketentuan mengenai Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya dengan peraturan peundang-undangan yang berlaku;
2. memahami dan menganalisa apakah Pemegang Izin Pemakaian Tanah di Kota Surabaya dapat mengajukan permohonan hak atas tanah.

#### ***D. Manfaat Penelitian***

Manfaat dari penelitian hukum ini yang hendak dicapai adalah sebagai berikut:

1. memberikan wawasan yang baru dalam bidang pertanahan yaitu pembaharuan hukum khususnya mengenai permohonan hak atas tanah oleh Pemegang Izin Pemakaian Tanah;
2. memberikan sumbangan pemikiran bagi Pemegang Izin Pemakaian Tanah dan Pemerintah Kota Surabaya mengenai pelaksanaan dari Izin Pemakaian Tanah di Kota Surabaya dan pelaksanaan dari Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya, sehingga digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk menyelesaikan masalah-masalah hukum dalam Izin Pemakaian Tanah di Kota Surabaya dan Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya.

#### ***E. Metode Penelitian***

Penelitian ini akan menggunakan metode yuridis-normatif dengan sifat penelitian deskriptif analitis. Metode yuridis-normatif merupakan suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya.<sup>21</sup> Penelitian hukum normatif menurut Peter Mahmud Marzuki adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab

---

<sup>21</sup>Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Surabaya, 2005, hlm. 57.

isu hukum yang dihadapi.<sup>22</sup> Pendekatan yang digunakan dalam metode penelitian yuridis-normatif adalah pendekatan perundang-undangan, konsep, analisis, dan sejarah.<sup>23</sup> Metode ini menggunakan data sekunder berupa bahan primer dan bahan sekunder.

Penulis dalam penelitian hukum ini akan menggunakan pendekatan inventarisasi hukum dan sinkronisasi hukum. Pendekatan inventarisasi hukum dilaksanakan dengan cara menemukan bagaimana hukum positifnya atau bagaimana aturan hukumnya terhadap suatu permasalahan hukum. Pada penelitian ini, Penulis melakukan pendekatan inventarisasi hukum dengan cara menelusuri sejumlah peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan hukum dalam penelitian ini atau yang dijadikan sebagai sumber hukum primer dalam penelitian ini yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 Amandemen ke IV, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 Tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guba Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 Tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintahan Kota Surabaya, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan

---

<sup>22</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 35.

<sup>23</sup>*Id.* hlm. 300.



Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Pendekatan sinkronisasi hukum dilakukan dengan cara menelusuri secara vertikal dan horizontal bagaimana peraturan perundang-undangan yang telah disebut sebelumnya terlaksana di Indonesia. Sinkronisasi hukum secara vertikal dilakukan dengan menelusuri bagaimana peraturan perundang-undangan dengan peraturan perundang-undangan lain dalam hierarki yang berbeda. Sinkronisasi hukum secara horizontal dilakukan dengan cara menelusuri bagaimana aturan-aturan hukum yang secara kedudukan hierarkinya setara terlaksana di Indonesia. Sinkronisasi hukum secara vertikal dan horizontal dilakukan dengan maksud untuk menelusuri apakah peraturan perundang-undangan yang telah disebut sebagai sumber hukum primer dalam penelitian hukum ini dalam pelaksanaannya di Indonesia terjadi tumpang tindih maupun bertentangan antar satu aturan dengan aturan lainnya atau tidak.

Penulis juga menggunakan bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier dalam penelitian hukum ini. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah doktrin-doktrin atau pendapat ahli hukum, literatur-literatur, buku-buku yang berkaitan dengan penelitian hukum ini. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang menjadi penunjang dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah penelusuran di internet dan/atau kepustakaan online lainnya yang berkaitan dengan penelitian hukum ini

#### ***F. Sistematika Penelitian***

Dalam penelitian hukum ini, Penulis memaparkan hasil dari penelitian dalam bentuk laporan. Penulis membuat laporan penelitian hukum dalam bentuk skripsi dengan perancangan sebagai berikut :

Pada Bab Pertama tentang Pendahuluan, Penulis membagi bab pertama ini menjadi sub bab yang dimulai dengan latar belakang mengapa Penulis memilih permasalahan hukum ini untuk dijadikan sebagai judul skripsi, rumusan masalah yang akan Penulis coba untuk teliti, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penelitian.

Pada Bab Kedua tentang Pengamanan Dan Pemanfaatan Barang Milik Negara Atau Barang Milik Daerah Yang Berupa Tanah. Penulis akan membahas mengenai barang milik negara atau barang milik daerah yang berupa tanah, pengamanan barang milik negara atau barang milik daerah yang berupa tanah, pemanfaatan barang milik negara atau barang milik daerah yang berupa tanah, dan hal-hal penting dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah.

Pada Bab Ketiga tentang Pemindahtanganan Dan Penghapusan Barang Milik Negara Atau Barang Milik Daerah Yang Berupa Tanah. Penulis akan membahas mengenai pengertian dari pemindahtanganan dan penghapusan barang milik negara atau barang milik daerah yang berupa tanah, sumber hukum pemindahtanganan dan penghapusan barang milik negara atau barang milik daerah yang berupa tanah, macam-macam bentuk pemindahtanganan barang milik negara atau barang milik daerah yang berupa tanah, dan pemindahtanganan barang milik daerah yang berupa tanah menurut Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 Tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya.

Pada Bab Keempat tentang Konsistensi Antara Ketentuan Mengenai Izin Pemakaian Tanah Dan Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Serta Permohonan Hak Atas Tanah Oleh Pemegang Izin Pemakaian Tanah. Penulis akan melakukan analisa hukum mengenai apakah terdapat konsistensi antara ketentuan mengenai Izin Pemakaian Tanah di Kota Surabaya dan ketentuan mengenai

Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta apakah Pemegang Izin Pemakaian Tanah di Kota Surabaya dapat mengajukan permohonan hak atas tanah.

Pada Bab Kelima tentang Kesimpulan dan Saran. Penulis akan membahas mengenai kesimpulan dari apa yang sudah dianalisa oleh penulis. Kesimpulan tersebut didasarkan pada peraturan perundang-undangan dan dasar-dasar teoritis. Kesimpulan dari penelitian hukum ini tentu saja tidak luput dari kelemahan-kelemahan tertentu, sehingga pada bab ini, Penulis akan membahas juga mengenai saran untuk mengatasi kelemahan-kelemahan yang terdapat pada kesimpulan dari penelitian hukum ini.