

Surat Ijo Pemerintah Kota Surabaya Dari Pandangan Tata usaha Negara

Fitria Dewi Navisa¹, Ramdhani Wisnu Widharta²

Universitas Islam Malang^{1,2}

Corresponding Author: navisa@unisma.ac.id

Abstract

In addition to the land title certificate regulated in the Indonesian land law system, in Surabaya there is a special document known as the "Land Use Permit". This letter is physically similar to a land certificate. The community calls it the "Green Letter" because the color of the document is green, whose legal standing needs to be studied in terms of constitutional law. This study uses a normative legal approach by utilizing legal sources to solve problems. The methods applied include a conceptual approach and a statutory regulatory approach. The legal materials used in this study consist of primary and secondary legal documents such as statutory regulations and related literature. Based on the discussion in this article, it can be concluded that the discussion of the Green Letter in Surabaya is quite complex. However, this does not prevent someone from seeking truth and justice in cases related to the Land Use Permit (IPT). Indonesia as a country of law makes Pancasila and the Preamble to the 1945 Constitution the highest normative basis, so that the legality of the IPT has been recognized legally and administratively by the state. However, disputes can still occur due to the lack of public understanding of the IPT land and their inability to meet the costs charged.

Keywords: Surat Ijo, State Administration, Surabaya City Government

Abstrak

Selain sertifikat hak atas tanah yang diatur dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, di Surabaya terdapat dokumen khusus yang dikenal dengan "Izin Pemakaian Tanah". Surat ini secara fisik memiliki bentuk yang mirip dengan sertifikat tanah. Masyarakat menyebutnya sebagai "Surat Ijo" karena warna dokumennya yang hijau yang kedudukan hukumnya perlu dikaji dalam pandangan hukum tata negara. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan memanfaatkan sumber hukum untuk memecahkan masalah. Metode yang diterapkan meliputi pendekatan konseptual dan pendekatan peraturan perundang-undangan. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dokumen hukum primer dan sekunder seperti peraturan perundang-undangan dan literatur terkait. Berdasarkan pembahasan dalam artikel ini, dapat disimpulkan bahwa pembahasan mengenai Surat Ijo di Surabaya cukup kompleks. Meskipun demikian, hal ini tidak menghalangi seseorang untuk mencari kebenaran dan keadilan dalam kasus yang berkaitan dengan Izin Pemakaian Tanah (IPT). Indonesia sebagai negara hukum menjadikan Pancasila dan Pembukaan UUD 1945 sebagai dasar norma tertinggi, sehingga legalitas IPT sudah diakui secara hukum dan administrasi

negara. Namun, sengketa masih dapat terjadi karena kurangnya pemahaman masyarakat tentang tanah IPT serta ketidakmampuan mereka dalam memenuhi biaya-biaya yang dibebankan.

Kata Kunci: Surat Ijo, Tata Usaha Negara, Pemkot Surabaya

A. Pendahuluan

Sebagai benda tidak bergerak, hak atas tanah memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari benda bergerak, terutama dalam hal pembuktiannya.¹ Kepemilikan atas benda bergerak dapat dibuktikan melalui penguasaan fisik atau *bezit*, namun hal ini tidak berlaku untuk tanah. Hak atas tanah harus dibuktikan melalui proses pencatatan resmi yang diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan ini menegaskan pentingnya administrasi pertanahan yang terstruktur guna memberikan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah dan menghindari sengketa kepemilikan di kemudian hari.

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, terdapat berbagai jenis hak atas tanah yang masing-masing memiliki karakteristik dan fungsi yang berbeda, seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai. Seluruh hak tersebut hanya dapat dibuktikan melalui pencatatan resmi yang dituangkan dalam sertifikat yang diterbitkan oleh kantor pertanahan.² Sertifikat ini menjadi bukti otentik atas kepemilikan atau hak atas tanah dan diberi nama sesuai dengan jenis haknya, seperti Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan, dan sebagainya. Pencatatan dan penerbitan sertifikat ini tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Di luar ketentuan mengenai sertifikat hak atas tanah yang diatur dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, di Surabaya dikenal adanya sebuah surat yang bentuknya menyerupai sertifikat dan dikenal dengan nama "Izin Pemakaian Tanah" atau yang lebih populer disebut sebagai "Surat Ijo".³ Penamaan "Surat Ijo" berasal dari warna khas dokumen tersebut yang berwarna hijau, sehingga masyarakat lebih mudah mengenalnya dengan sebutan tersebut. Meskipun secara fisik mirip dengan sertifikat tanah, Surat Ijo memiliki status hukum yang berbeda karena pada dasarnya merupakan izin penggunaan atas tanah milik pemerintah kota yang masih dikuasai oleh negara atau pemerintah daerah. Surat ini tidak memberikan hak kepemilikan penuh, melainkan hanya memberikan izin kepada pemegangnya untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah tersebut, sehingga terdapat keterbatasan dalam hak-hak yang dapat dilakukan oleh pemegang Surat Ijo dibandingkan dengan pemegang sertifikat hak milik atau hak-hak atas tanah lainnya.

Izin Pemakaian Tanah (selanjutnya disebut IPT) memang tidak diatur dalam UUPA, namun diatur dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Ijin Pemakaian Tanah (selanjutnya disebut PERDA IPT). Dalam aturan tersebut, disebutkan pengertian IPT sebagai: "izin yang diberikan Walikota atau Pejabat yang ditunjuk untuk

¹ Yusantika Mauludina Riyanti, Kamarullah Kamarullah, and Alhadiansyah Alhadiansyah, "ANALISIS JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN YANG DI SAHKAN OLEH PENGADILAN," *Tanjungpura Acta Borneo Jurnal* 2, no. 2 (2024), <https://doi.org/10.26418/tabj.v2i2.78536>.

² *Ibid.*

³ E. H. Abdullah, N. M. dan Fanida, *Inovasi Pelayanan Pembayaran Retribusi Izin Pemakaian Tanah (IPT) Dengan Sistem Polling Pada Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah (DPBT) Pemerintah Kota Surabaya*. (Surabaya: Universitas Negeri Surabaya, 2017).

memakai tanah dan bukan merupakan pemberian hak pakai atau hak-hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960⁴

Surat ijo atau mampu dianggap jua tanah berstatus hpl (hak pengelolaan tanah) artinya surat yang legalitasnya hanya diakui pada kota surabaya, sebab surat ijo sejatinya ialah tanah yang telah dari zaman hindia-belanda yang disewakan hanya buat warganya. Bukti legalitas / surat ijo ini awalnya hanya diperuntukkan buat warganya yang ada di kota surabaya. Pengertian tanah surat ijo artinya permukiman rakyat di atas tanah negara dengan legalitas surat izin pemakaian tanah (ipt). surat ijo merupakan kenyataan korelasi kontraktual antara 2 pihak yang saling membutuhkan, yakni warga penghuni dan pemkot surabaya. Seiring berjalannya ketika yang ditandai perubahan peraturan tentang pertanahan, timbullah hambatan interaksi antar keduanya, muncul situasi saling merasa menjadi pihak yang paling berhak atas tanah surat ijo yang berlanjut pada timbulnya pertarungan interest antar keduanya.⁴

Semula, legalitas menyewakan tanah-tanah negara akibat konversi tanah hak barat itu dimulai sebelum pemberlakuan uupa 1960, lalu diformalkan di tahun 1971. pada masa selanjutnya, ketika telah poly tanah hak barat yang dikonversi sebagai status hak gunakan dan hak pengelolaan (hpl), maka konsep/kata sewa tanah di atas tanah negara itu sebagai kurang sempurna, bahkan tidak mampu dibenarkan; karena yang berhak menyewakan tanah ialah pemilik tanah atau pemegang sertifikat hak milik (hm). berdasarkan pembaharuan dasar legalitas, terjadi penggantian kata “sewa tanah” sebagai “pemakaian tanah”, 2 istilah tadi sebenarnya mempunyai makna yang sama, yakni mewajibkan warga penghuni membayar sejumlah uang eksklusif (retribusi) setiap tahun dalam Pemerintah Kota surabaya. pada kalangan rakyat penghuni menyebut surat ipt yang bersampul rona hijau itu menjadi surat ijo (surat hijau).⁵

Berdasarkan pengertian tersebut, maka IPT bukanlah hak atas tanah melainkan hanya sebuah izin yang diberikan oleh Pemerintah Kota kepada pihak-pihak tertentu untuk memakai tanah. Izin, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut UU AP) adalah “Keputusan Pejabat Pemerintahan yang berwenang sebagai wujud persetujuan atas permohonan Warga Masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”. Konsep di dalam Hukum Administrasi Negara, izin adalah persetujuan oleh pemerintah agar suatu subyek hukum dapat melakukan sesuatu yang dilarang. Maka dari itu tujuan penulisan artikel ini ialah untuk membahas tentang pengaturan hukum surat ijo pemerintah Surabaya dalam pandangan hukum tata negara

B. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu memecahkan masalah yang diberikan dengan menggunakan sumber hukum. Dalam penerapan metode ini digunakan pendekatan konseptual (Conceptual Approach) dan pendekatan pengaturan perundang-undangan (Statute Approach).⁶ Peraturan perundang-undangan digunakan sebagai bahan kajian dalam metode pengaturan perundang-undangan. Isu-isu yang diangkat akan dikaji dan dikembangkan dengan menggunakan metode konseptual, yang didasarkan pada gagasan dan pendapat para ahli. Dokumen hukum primer

⁴ Sukaryanto, “*Konflik Tanah surat ijo di surabaya (sebuah perspektif teoretik-resolutif)*”, Jurnal Hukum, (oktober 2015), 1.

⁵ *Ibid.*

⁶ Peter Mahmud Marzuki, “Penelitian Hukum,” *Yuatisia Merdeka* 7, no. 2 (2021): 117–25, <http://yustisia.unmermadiun.ac.id/index.php/yustisia/article/download/109/85>.

dan sekunder (peraturan perundang-undangan dan pustaka) merupakan bahan hukum yang digunakan.

C. Sejarah Surat Ijo

Secara terminologi dalam politik hukum berasal dari istilah dalam bahasa Belanda yang berarti *rechtpolitiek*.⁷ Dalam ranah hukum, analisis politik hukum adalah kombinasi antara bidang regulasi hukum dengan pendekatan lintas disiplin. Seperti yang dijelaskan Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka,⁸ yang menyatakan bahwa studi politik hukum merupakan bagian dari ilmu hukum yang memiliki pendekatan interdisipliner dengan dengan ilmu politik.

Setelah Kemerdekaan Republik Indonesia, Bekas Kotamadya Milik Swasta Atau Bekas Belanda Diakuisisi Oleh Pemerintah Republik Indonesia.⁹ Kepemilikan Tanah Sang Pemerintah Republik Indonesia Didasarkan Pada Undang-Undang Angka 1 Tahun 1958 Wacana Nasionalisasi Tanah.¹⁰ Pasal Tiga Undang-Undang Tadi Menyatakan: "Sebab Undang-Undang Ini Dibuat Buat Kepentingan Umum, Maka Hak-Hak Pemilik Serta Pemilikan Semua Tanah Eksklusif Dihapuskan, Ad Interim Di Ketika Yang Sama Tanah Pribadi Merupakan Aturan Secara Holistik".¹¹ Bersama-Sama Menjadi Tanah Negara". Tetapi, UU No. 1 Tahun 1958 Juga Berdampak Serius Bagi Petani Dan Warga Kelas Bawah Lainnya. Undang-Undang Tadi Sebenarnya Ialah Pintu Gerbang Usaha Dan Persaingan Pengelolaan Huma Sang Perusahaan Milik Negara, Partikelir, Dan Militer.

Petani Serta Kelas Bawah Lainnya, Yang Seharusnya Juga Memiliki Hak, Kini Hanya Tunduk Di Tiga Pihak Pemilik Tanah Yang Ada. UU No. UUPA Tahun 1960 Perihal Utama-Pokok Pertanian Dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 (UUPBH) Ihwal Asas Bagi Akibat, Yang Diundangkan Pada Lepas 24 September 1960 Dan Lazim Diklaim Land Reform, Pada Mulanya Merupakan Tanah Milik Nasional. Semangat Transformasi. Kepentingan Orang. Tetapi, Sebab Kedua Undang-Undang Tersebut Hanya Merupakan Operasi Dan Perluasan Berasal Undang-Undang Pertama Tahun 1958, Ia Membenarkan Pembebasan Tanah Yang Tak Didukung Oleh Perintah Negara Dan Malah Mengorbankan Petani Dan Tanah Kelas Bawah Lainnya. Aneksasi Nasional, Swasta Serta Militer.

Sejarah Terbentuknya Surat Ijo Dimulai Di Tahun 1970-An Serta 1980-An Saat Pemkot Surabaya (Pekot) Melaksanakan Program "Pemutihan" Tanah Bagi Penduduk Surabaya. Acara Pemerintah Kota Sebenarnya Adalah Mencaplok Tanah Masyarakat Yang Diyakini Secara Sah Dimiliki Sang DPRD Kota Surabaya, Dengan Diterbitkannya Izin Penggunaan Lahan Cap Hijau (Ijo).

Ketika Ini, Warga Surabaya Menyadari Bahwa, Dengan Sedikit Pengetahuan Perihal Aturan, Program "Pemutihan" Pemkot Harus Menaikkan Kepemilikan Tanah Mereka Dari Tanah Biasa Sebagai Tanah Sah Formal. Ironisnya, Banyak Rakyat Surabaya Yang Menggelar Hajatan Karena Merasa Tanahnya Pada Kondisi Baik. Pemkot Justru Mensosialisasikan Konflik Serta Pemahaman Rakyat, Perintah Pengelolaan Tanah Dulu Di Surat Ijokan, Kemudian Di Hak Guna Bangunan (HGB), Dan Baru Selesaiannya Itu Akta-Akta Tersebut Disahkan.

⁷ Deddy Ismatullah, Enung Nurjannah, 2018, *Politik Hukum Kajian Hukum Tata Negara*, Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, hlm 8

⁸ Soerjono Soekanto, Purnadi Purbacaraka, 2018, *Sendi-Sendi Ilmu Hukum Dan Tata Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm 106.

⁹ Wahyu Surya Dharma, "*Dinamika Gerakan Rakyat Anti Surat Ijo Surabaya (Gratis)*", *Jurnal Politik Indonesia*, Vol.1 No.1 (Juli-September 2012), hlm.44.

¹⁰ Lihat UU No.1 Tahun 1958 Tentang Nasionalisasi Tanah

¹¹ *Ibid.*

Acara "Pemutihan" Pemerintah Kota Lalu Diakui Menjadi Jebakan Oleh Penduduk Setempat. Warga Surabaya Sudah Menandatangani Surat Pernyataan Bahwa Tanah Mereka Artinya Milik Pemkot Surabaya Dan Pemkot Tak Akan Keberatan Menggunakan Pembebasan Tanah tersebut. Setelah itu, Beliau Menandatangani Berkas Ketika Merekam Surat Ijo Dan Tidak Memberikan Salinannya Pada Warga. Bagaimanapun, Kotamadya Menjamin Tanah Penduduk Sebagai Milik Kotamadya, Sebagai Akibatnya Penduduk Harus Membayar Sewa Bulanan Ke Kotamadya Tempat Tinggal Mereka.

Pemerintah Kota Surabaya Menjadi Pihak Yang Memegang Hak Pengelolaan Memiliki Kewenangan Yaitu Menyerahkan Bagian Tanah Yang Dikelolanya Kepada Pihak Ketiga, Khususnya Rakyat Kota Surabaya. Salah Satu Wewenang Ini Adalah Penerbitan Surat Ijin Pemakaian Tanah (SIPT) Atau Yang Dikenal Menggunakan Surat Ijo (Surat Hijau) Sebab SIPT Tadi Mempunyai Sampul Berwarna Hijau.

Tanah Surat Hijau ialah tempat tinggal rakyat yang didirikan di atas tanah negara dengan berdasar pada legalitas surat biar pemakaian tanah. Berkaitan tentang SIPT diatur lebih lanjut di peraturan daerah kota Surabaya angka 1 tahun 1997 ihwal biar pemakaian tanah. Adanya peraturan tadi buat menjamin kepastian hukum bahwa surat Ijo artinya asset pemerintah kota Surabaya yang dapat dikenakan biaya retribusi atau uang sewa pada pihak yang menyewa, pada masalah ini ialah warga Surabaya.

Penarikan uang sewa tersebut dirasa membebankan masyarakat, dikarenakan bukan hanya uang sewa saja yang harus dibayarkan namun pula terdapat pungutan lain seperti hal nya pajak bumi serta bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak Atas Tanah Serta Bangunan (BPHTB) serta Porto-Porto lain harus dibayarkan. Hal inilah yang menjadi konflik primer antara masyarakat Surabaya dengan pemerintah kota Surabaya.

Buat melengkapi rencana pengadaan tanah Pemkot Surabaya, antara tahun 1970 sampai 1980, pemerintah kota Surabaya melakukan petok pada rakyat Surabaya melalui perangkat kerlahan setempat (RT, RW, dan perangkat desa setempat). Dipaksa membentuk indera bukti sendiri berupa dari sebuah petok D. Pajeg Bumi, Jual Beli Zegel, dll akan memindahkan truk pengelola yang membuktikan kepemilikan tanah oleh warga.

Mereka yang tidak mengerti aturan dan takut dengan kota dan pemerintah, memaksa masyarakat Surabaya menyerahkan begitu saja seluruh bukti pada surat dan catatan administrasi. Di masa orde baru, kondisi klaim pemerintah kota atas tanah dan klaim sepihak oleh Pemkot semakin diperkuat. Sampai harga iuran (sewa) naik ke kelipatan nominal pajak bumi dan bangunan (PBB) yang harus selalu dibayar. Akibatnya, rakyat diharuskan membayar dua pembayaran: pembayaran tanah serta pajak bumi dan bangunan (PBB).

Sedangkan jumlah total luas tanah yang termasuk pada surat Ijo sebesar 12.421.019,81 meter persegi (M²), meliputi daerah Surabaya Utara 2.255.990,00 M², Surabaya Sentra 2.327.614,30 M², Surabaya Selatan 3.106.137,00 M², Surabaya Barat 525.780,50 M², Surabaya Timur 4.205.498,01 M².¹ Sumber lain yang saya dapatkan dari media massa (Koran) menyebutkan bahwa jumlah luas huma yang disebut Pemkot Surabaya melalui surat Ijo sebesar 6,lima hektare. Tetapi status lahan yang disebut pemerintah kota itu masih "meragukan" karena Pemkot hanya mempunyai bukti berupa surat ukur atau gambar situasi yang dikeluarkan badan pertanahan nasional.

Jumlah luas itu tersebar dalam dua wilayah, yakni di Kelurahan Sidotopo Wetan, Kecamatan Kenjeran seluas 21.500 meter persegi (2,15 hektare), dan di Bulak Banteng seluas 43.700 meter persegi (4,37 hektare)¹².

¹² Wahyu, *Loc.Cit.*

D. Legalitas Surat Ijo

- 1) Peraturan Daerah Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah
- 2) SK Walikota Surabaya Nomor 1 Tahun 1998 Tentang Tata Cara Penyelesaian Ijin Pemakaian Tanah
- 3) SK Walikota Ssurabaya Nomor 21 Tahun 2002 Tentang Pemutihan Ijin Pemakaian Tanah di Kota Surabaya
- 4) SK Walikota Surabaya Nomor 27 Tahun 1995 Tentang Tata Cara Mendapatkan HGB diatas HPL (Hak Pengelolaan Lahan) Pemerintah Daerah Tingkat II Surabaya

E. Konflik Surat Ijo

Peningkatan keterampilan pegawai pemerintah dalam menyusun, melaksanakan, dan mengawasi pembangunan di daerah dapat mengurangi ketimpangan antar wilayah melalui pembangunan daerah, yaitu dengan memaksimalkan elemen-elemen yang mendukung pembangunan daerah.

Duduk Perkara Tanah Adalah Problem Paling Penting Yang Dihadapi Warga , Karena Tanah Tidak Hanya Mempunyai Nilai Ekonomi Namun Pula Nilai Sosial. Akan Tetapi, Meskipun Tidak Disebutkan Secara Lebih Rinci Pada Upa Penjelasan Awam Ii Angka (Dua) Yang Menyebutkan Bahwa Atas Dasar Negara Menguasai Tanah, Negara Bisa Mengalokasikan Tanah Pada Orang Alami Atau Badan Hukum Yang Memiliki Hak. Dari Peraturan Dan Kebutuhannya, Contohnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai, Atau Dilimpahkan Pada Badan Pengatur (Departemen, Badan, Wilayah Otonom) Kelola. Dipergunakan Pada Menjalankan Fungsinya Masing-Masing.

Sehingga Nyatanya Dengan Berkembangnya Hpl Di Rakyat Akan Semakin Menimbulkan Persoalan. Galat Satunya Artinya Duduk Perkara Hpl Yang Ditangani Pemerintah Kota Surabaya. Pemkot Surabaya Termasuk Menjadi Daerah Otonom Yang Telah Ditetapkan Pemerintahannya Sang Pemerintah Pada Bentuk Sesuai Pasal 1 Ayat Tiga Peraturan Pertanian Nomor 9 Tahun 1999 Yang Mengungkapkan Bahwa Kewenangan Pengelolaan Menentukan Adalah Kontrol.

Dari Negara Serta Bagian Asal Hak Untuk Melaksanakannya Berada Pada Tangan Pemiliknya. Pemkot Surabaya Selaku Pemegang Pengelolaan Berhak Mengalihkan Sebagian Tanah Yang Dikelolanya Pada Pihak Ketiga. Salah Satu Wewenang Tersebut Artinya Penerbitan Biar Penggunaan Lahan (Selanjutnya Dianggap Sipt) Atau Biasa Dikenal Menggunakan Ijo (Surat Hijau) Sebab Sipt Mempunyai Tutupan Hijau. Tanah Surat Hijau Merupakan Tempat Tinggal Warga Yang Ditunjukkan Dengan Berlakunya Izin Penggunaan Tanah Yang Diterbitkan Di Atas Tanah Negara.

Pemkot (Pemerintah Kota) Surabaya Merampungkan Dilema Biar Pemakaian Tanah (Ipt) Yang Biasa Dikenal Menggunakan "Surat Ijo", Dengan Menerbitkan Perda Kota Surabaya Angka 16 Tahun 2014 Tentang Pemindahtanganan Aset Tanah Surabaya. Selesaikan Administrasi Kota. Tetapi Karena Terkendala Peraturan Aset Daerah, Maka Divestasi Ipt Wajib Sesuai Dengan Peraturan Negara Atau Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Yang Mengatur Ihwal Pengelolaan Aset Wilayah. Hidayat Syah, Pembantu Awam Sekretariat Wilayah Kota Surabaya, Berkata Peraturan Biar Penggunaan Huma (Ipt) Atau Lebih Seringkali Disebut "Surat Ijo," Diatur Dan Diatur Pada Undang-Undang (Uu) Persawahan. Pertama, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Perihal Kementerian Keuangan, Keputusan Angka 27 Tahun 2014 Ihwal Pengelolaan Barang Milik Negara (Bmn), Serta Permendagri Angka 19 Tahun 2016 Perihal Panduan Pengelolaan Barang Milik Daerah. Keempat, Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2010 Perihal Pembalasan Pemanfaatan Kekayaan Daerah Diubah Menjadi Perda Angka 2.

Kelima, Perda Nomor 16 Tahun 2014 Perihal Pembebasan Aset Tanah Oleh Pemkot Surabaya. Enam Peraturan Daerah Angka Tiga Tahun 2016 Kota Surabaya Ihwal Izin Penggunaan Lahan. Menurut Humas Pemerintah Kota Surabaya Yang Saya Temui, Izin

Pemakaian Tanah (Ipt) Ini Telah Ada Di 31 Kecamatan Pada Surabaya, Dengan Jumlah Total Luasan Lebih Kurang 8,928,252 Meter Persegi. Dari Humas Pemkot Surabaya Sudah Menyampaikan Kemudahan Menggunakan Menyampaikan Keringanan Pembayaran Ipt Atau Keringanan Retribusi, Pembebasan Biaya Untuk Fasilitas Umum Layaknya Tempat Ibadah, Balai Rw.

Tidak Hanya Menyampaikan Solusi Itu Saja Akan Tetapi Juga Memberikan Divestasi Izin Pemakaian Tanah Tetapi Hanya Maksimal Sekitar 250 Meter Persegi. Pemerintah Kota Sudah Melakukan Konsultasi Menggunakan Kemendagri, Dengan Harapan Pelapasan Taah Aset Tidak Menggunakan Ganti Rugi 100 Persen. Namun Asa Itu Ditolak Mentah-Mentah Oleh Kemendagri Karena Divestasi Tanah Aset Haru Patuh Pada Peraturan Pemerintah No.6 Tahun 2006 Dan Permendagri No. 17 Tahun 2007. Hukum Ini Mengatur Bahwa Divestasi Hak Atas Ganti Rugi Bisa Diproses Buat Kepentingan Wilayah. Ke 2, Perkiraan Tanah Yang Dibebaskan Dihitung Oleh Penilai Internal Atau Lembaga Independen, Dengan Mempertimbangkan Njop Atau Harga Umum Setempat. Menjadi Negara Agraris, Indonesia Mempunyai Fungsi Yang Sangat Penting Bagi Kesejahteraan Rakyatnya.

Sebab Pertumbuhan Penduduk Indonesia Yang Cepat Serta Sifat Negara Yang Langgeng, Hal Ini Dapat Menyebabkan Problem. Pemerintah Diwajibkan Sang Undang-Undang Angka 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Pertanian (Selanjutnya Diklaim Uupa) Buat Mengatasi Dilema Ini. Terhadap Berbagai Jenis Hak Atas Tanah Yang Terdapat Pada Pasal 16 (1) Uupa, Banyak Perkara Tanah Yang Ada Terkait Menggunakan Hpl, Karena Tidak Ada Ketentuan Yang Mengatur Perihal Hak Pengelolaan (Hpl).

Kota Surabaya Menjadi Model. Sebab Hukum Administrasi Adalah Hak Yang Sebagai Kewenangan Negara, Maka Pengakannya Dilakukan Menggunakan Mengalihkannya Pada Pemilik Hukum Administrasi Serta Menggunakannya Buat Melaksanakan Tugasnya Atau Tanah Milik Negara. Pada Melakukan Pelaksanaan Hak Menguasai Negara Atas Tanah Dapat Dilakukan Dengan Cara Memberikan Kuasa Di Daerah Swatantra, Yakni Wilayah Kabupaten Dan Kota. Hpl Artinya Milik Pemdauntuk Dan Termasuk Menjadi Hak Buat Mengelola Tanah Yang Dipergunakan Sebagai Milik Kabupaten Dan Bisa Dialihkan Pada Pemiliknya.¹³

Berdasar Pada Pasal 1 Ayat 1 Dan Ayat 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, Kewenangan Pemkot Surabaya Atas Tanah Hpl Berupa :

- 1) Merencanakan Peruntukan Dan Penggunaan Tanah Yang Bersangkutan;
- 2) Menggunakan Tanah Tersebut Untuk Keperluan Pelaksanaan Usahanya;
- 3) Menyerahkan Bagian-Bagian Daripada Tanah Tersebut Kepada Pihakketiga 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.

Hak Pengelolaan Dari Dari Konversi Hak Guna Lahan Berdasarkan Peraturan Menteri Pertanian. September 1965 Berkaitan Dengan “Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Negara Serta Ketentuan Kebijakan Selanjutnya” Disahkan Sebagaimana Dimaksud Di Ayat 1 Pada Atas Serta Didaftarkan Pada Tempat Kerja Pengelola Bagian Setempat Serta Mempunyai Sertifikat.

¹³ Elsa Indira,Lavenia Nadya, “konflik surat ijo dalam penerbitan izin pemakaian tanah hak pengelolaan di kota surabaya”, Syiah Kuala Law Journal, Vol.4 No.2 (Agustus 2020), hlm.186.

Pemerintah Kota Surabaya Memberikan Kesempatan Pada Warga Surabaya Buat Menduduki Tanah Yang dikuasai Serta/Atau dikuasai Oleh Pemerintah. Berdasarkan Ketentuan Pasal Tiga Perda Surabaya No. 3 Tahun 2016 Yang Mengatur Bahwa Biar Penggunaan Tanah Akan Diberikan Kepada Mereka Yang Membutuhkan Orang Perseorangan Atau Badan Hukum, Serta Penggunaan Tanah Itu Termasuk Hak Gunakan.

Selain Itu, Perda Surabaya Angka 3 Tahun 2016 Menjelaskan Bahwa Pihak Ketiga Yang Akan Menggunakan Tanah Yang Dimiliki Atau dikuasai Oleh Pemerintah Kota Surabaya Harus Terlebih Dahulu Memperoleh Izin Asal Walikota Surabaya Atau Pejabat Yang Berwenang Berasal Pemkot Surabaya Buat Mengetahui Peruntukannya. Ketua Bidang Pengelolaan Tanah Serta Bangunan. Tempat Kerja Berupa Biar Penggunaan Tanah (Ipt).

Menjadi Pemilik Hpl, Pemkot Surabaya Seharusnya Memiliki Hak Serta Kewajiban Dan Harus Secara Sistematis Mengatur Izin Penggunaan Tanah Yang Diberikan Pada Rakyat Surabaya Menjadi Bentuk Perlindungan Atas Tanah Pemiliknya. Izin Penggunaan Tanah Ada Asal Dominasi Negara Atas Tanah Yang Sudah Dialokasikan Ke Wilayah Tersebut.

Perda Kota Surabaya No. Tiga Tahun 2016 Diatur Berdasarkan Pasal 2 Ayat (4) Upa Wacana Hadiah Hak Menguasai Tanah Sang Negara Dan Pasal 1 Ayat Tiga Peraturan Agraria. Di Tanggal 9 September 1999, Melalui Peraturan Ini, Pemkot Surabaya Menerapkan Peraturan Bahwa Tanah Yang dikuasai Atau Dikelola Oleh Pemerintah Kota Surabaya Dialihkan Pada Pihak Ketiga Pada Bentuk Sipt.

Pemerintah Kota, Pemegang Ipt Wajib Diwajibkan Membayar Pajak Serta Retribusi, Karena Buat Menaikkan Kesejahteraan Dan Memperlancar Aplikasi Aktivitas Pemerintahan, Pajak Serta Retribusi Wilayah Adalah Asal Pendapatan Yang Penting. Undang-Undang Angka 28 Tahun 2009 Ihwal Pajak Daerah Dan Pajak Wilayah (Selanjutnya Dianggap Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009) Menyampaikan Pengertian Pajak Bumi Serta Bangunan Perdesaan Serta Perkotaan Sebagai Pajak Atas Bumi Dan /Atau Bangunan Yang Dimiliki, dikuasai, Serta/Atau Dimiliki. Atau Digunakan Sang Individu Atau Organisasi. Tanah Adalah Permukaan Tanah Termasuk Daratan Serta Perairan Pedalaman Dan Bahari Dalam Suatu Wilayah Administrasi/Kota Yang Eksklusif Berada Di Bawah Pemerintahan Sentra, Serta Bangunan Adalah Bangunan Teknis Yang Ditanam Atau Menempel Pada Daratan Dan /Atau Perairan Pedalaman Serta/Atau Pada Bahari.

Pemilik Ipt Memakai Tanah Serta Air Sesuai Menggunakan Kebutuhan Mereka Buat Membentuk Pekerjaan Lebih Lanjut Pada Atas Tanah Yang Dikelola Oleh Pemerintah Kota Di Bawah Pemerintah Sentra Serta Tanah Ipt Tidak Dibebaskan Berasal Pajak Bumi Dan Bangunan. Membandingkan Peraturan Di Atas Menunjukkan Bahwa Pemilik Ipt Terpaksa Membayar Pajak Karena Mereka Sudah Menerima Manfaat Dari Tanah.

Hal Ini Sinkron Menggunakan Ketentuan Pasal 32 Ayat (Tiga) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Wacana Pengelolaan Barang Milik Negara/Wilayah (Selanjutnya Dianggap Pp No. 27 Tahun 2014) Yang Isinya Menjadi Berikut: Penggunaan Barang Milik Pada Kawasan Sebagaimana Dimaksud Pada Ayat (1) Huruf B Dirancang Sang Pengelola Barang Setelah Menerima Persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota. Selain Itu, Sinkron Menggunakan Ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Huruf B, Kolaborasi Penggunaan Barang Milik Negara/Daerah Dilakukan Atas Barang Milik Wilayah Berupa Tanah Dan /Atau Bangunan Yang Sudah Dialihkan Sang Pengguna.

Barang Milik Gubernur/Bupati/Walikota. Akan Tetapi Pemkot Surabaya Sebagai Penguasa Atas Tanah Negara, Pada Hal Ini Atas Dasar Hak Administrasi, Pemkot Surabaya Bisa Menuntut Buat Membayar Biaya Punitive Atas Keberadaan Negara. Mengatur, Sebagaimana Didefinisikan Pada Pengertian Pajak Daerah Sesuai Undang-Undang Angka 28 Tahun 2009 Perihal Pajak Daerah Serta Wilayah, Khususnya Retribusi Daerah Pada Pembayaran Jasa, Pelayanan, Atau Anugerah Izin Yang Secara Spesifik Disediakan Dan /Atau Diberikan Oleh Pemda. Pemerintah Buat Kepentingan Orang Perseorangan Atau

Badan Aturan, Pada Hal Ini Diberikan Retribusi Atas Jasa-Jasa Usaha Atas Penggunaan Barang-Barang Di Daerah Tadi.

Porto Penggunaan Barang Milik Daerah Surabaya Selanjutnya Diatur Dalam Perda Kota Surabaya No. 13 Tahun 2010 (Selanjutnya Disebut Perda Surabaya No. 13 Tahun 2010) Yang Memberikan Definisi Kekayaan Wilayah Menjadi Kekayaan Yang Dimiliki Sang Wilayah, Termasuk Tanah, Bangunan. Gedung, Jalan, Dan Lampu Jalan. Buat Penggunaan Properti Di Area Tersebut, Dikenakan Porto, Yang Dikenal Sebagai Penggunaan Properti Pada Area Tadi.

Harta Benda Yang Dikelola Sang Pemkot Bukan Hanya Milik Awam, Tetapi Juga Milik Pihak Lain Yang dikuasai Sang Pemerintah Daerah. Aset Yang Telah dikuasai Oleh Pemda Digunakan Buat Pelayanan Dan Dalam Aplikasi Tugas Serta Fungsi Pemda. Pengelolaan Aset Daerah Wajib Dikelola Menggunakan Baik Agar Aset Daerah Dapat Menjadi Asal Modal Primer Bagi Pemda Buat Membuat Kemampuan Keuangannya. Tetapi, Jika Aset Yang Terdapat Tidak Dikelola Dengan Baik, Aset Tersebut Justru Akan Sebagai Beban Keuangan Karena Beberapa Aset Yang Terdapat Memerlukan Pemeliharaan Atau Pemeliharaan Dan Seiring Waktu Nilainya Akan Menurun (Devaluasi).

Dampak Dari Segi Sosial, Status Sosial/Tingkat Penduduk Tanah Surat Ijo Dinilai Lebih Rendah Dibandingkan Dengan Penduduk Kota Yang Memiliki Tanah Berstatus Hm. Secara Rasional, Penduduk Tanah Surat Ijo Sebagai Orang Indonesia Memiliki Harapan/Cita-Cita Yang Belum Terwujud, Yaitu Kebutuhan Yang Sah Untuk Memiliki Dewan (Tempat Tinggal), Di Sekolah Dalam Hal Ini Adalah Milik Tanah Perumahan Status Hm. Oleh Karena Itu, Penduduk Tanah Surat Ijo Yang Berstatus "Miskin/Tidak Beruntung" Dapat Diartikan Sebagai Penduduk Kota Yang Statusnya Lebih Rendah Dari Penduduk Kota Pemilik Tanah Hm, Atau Sebagai Warga Miskin/Tidak Sejahtera.

Kedua, Asal Segi Politik, Lokasi Penduduk Daerah Surat Ijo Selalu Sebagai Subyek Siklus Politik 5 Tahunan, Obyek Pandangan "Perburuan Bunyi" Para Politisi. Umumnya, Dengan Pendekatan Pemilihan Legislatif (Caleg) Atau Pemilihan Kepala Daerah (Pilkada), Calon Walikota (Cawali) Berjanji Bahwa Sesudah Terpilih, Mereka Akan Kesulitan Melepaskan Huma Pemukiman Milik Warga .

Tetapi Kenyataannya Tidak Sama, Telah Terjadi Tiga Kali Pemilihan Legislatif Di Masa Reformasi (2004, 2009 Dan 2014) Serta Pemilihan Walikota Surabaya (2000, 2005, 2010 Serta 2015) Yang Menjanjikan Kemerdekaan Negara. Dprd Kota Surabaya, Dprd Provinsi Jawa Timur (Dapil/Kabupaten Surabaya), Dpr Ri (Dapil I Jawa Timur) Serta Wali Kota Surabaya Terpilih Tidak Menyerukan Pembebasan Segera Tanah Tersebut. Berasal Surat Ijo, Karena Mereka Lebih Sibuk Menggunakan Urusan Lain Yang Lebih Krusial. Oleh Sebab Itu, Penduduk Negeri Surat Ijo Selalu Menjadi "Bulan" Politisi, Mirip "Ada Baiknya Dibuang".

Ketiga, Dari Segi Ekonomi, Harga Pasar Tanah Surat Ijo Tidak Setinggi Tanah Berstatus Hm, Juga Tidak Dapat Digadaikan Ke Bank Untuk Dipinjamkan, Meskipun Hanya Dapat Ditorisasi Oleh Beberapa Bank Untuk Penjaminan Kredit Lokal. Bank-Bank Bumn Itupun Harus Melalui Proses Penantian Yang Cukup Lama, Yaitu Keluarnya Persetujuan/Rekomendasi Dari Pemerintah Kota Surabaya. Untuk Jaminan Kredit Hanya Dinilai Nilai Bangunannya Saja, Sedangkan Tanahnya Tidak Dinilai Karena Dianggap Sebagai Milik Pemkot Surabaya.

Keempat, Berasal Segi Ekonomi, Harga Pasar Tanah Surat Ijo Tidak Setinggi Tanah Berstatus Hm, Juga Tidak Dapat Digadaikan Ke Bank Untuk Dipinjamkan, Meskipun Hanya Bisa Ditorisasi Sang Beberapa Bank Untuk Penjaminan Kredit Lokal. Bank-Bank Bumn Itupun Wajib Melalui Proses Penantian Yang Relatif Usang, Yaitu Munculnya Persetujuan/Rekomendasi Asal Pemerintah Kota Surabaya. Buat Jaminan Kredit Hanya Dievaluasi Nilai Bangunannya Saja, Sedangkan Tanahnya Tak Dievaluasi Sebab Disebut Sebagai Milik Pemerintah Kota Surabaya.

Salah Satu Dampak Dari Adanya Beberapa Tekanan Dari Masyarakat Sejak Awal Era Reformasi (1999), Yaitu Munculnya Komitmen Pembebasan Tanah Dari Surat Hijau Pemerintah Dari Kota. Contoh Walikota. Bambang Dh Pada Tahun 2007 Berkonsultasi Dengan Direktur Bpn Ri Saat Itu, Joyo Winoto. Oleh Karena Itu, Perlu Ditetapkan Syarat-Syarat Tertentu Terkait Dengan Lahan Yang Kemungkinan Akan Dibuka, Seperti Lahan Pemukiman Saja, Luas Maksimal 200 M² Dan Letaknya Di Jalan Dengan Dimensi Maksimal 200 M² Lebar Maksimal 5 Meter. Namun, Janji Ini Tidak Dipenuhi Karena Putusan Pengadilan Negeri Surabaya 2007 Tentang Persidangan Warga Yang Tertunda.

Beberapa Anggota Legislatif Menyarankan Agar Emansipasi Dilakukan Sesegera Mungkin, Contohnya Anggota Dprd Kota Surabaya Yang Tergabung Pada Komite C Dprd Kota Surabaya, Sedang Berjuang Buat Membebaskan Tanah Ijo Dengan Kondisi Yang Belum Memberatkan. Di Masyarakat, Termasuk Menteri Atr, Yang Menarik Hati Pemkot. Hingga Dengan Tahun 2014, Perda Baru No. 16 Tahun 2014 Tentang Pembukaan Lahan Bagi Pemkot Surabaya.

Harga Njop Tanah Di Kota Surabaya Dikatakan Sangat Tinggi, Njop Minimum Harga Tanah Di Klasifikasi Jalan Paling Rendah Yaitu Penjabaran V Menggunakan Lebar Kurang Dari Lima Meter (Peraturan Daerah Kota Surabaya No. Dua Tahun 2013) Ialah Satu Juta Rupiah Per Meter Persegi, Maka Harga Njop Terendah Buat Sebidang Tanah Pada Surat Ijo (Umumnya Lebih Kurang 200 M²) Ialah 2 Ratus Juta Rupiah.

Jika Diminta Jumlah Yang Sama Menggunakan Harga Njop, Sebagian Akbar Rakyat Masih Keberatan, Karena Tanah Ijo Berada Di Jalan Yang Lebih Tinggi Atau Lebih Lebar, Nilai Njop Absolut Lebih Tinggi. Padahal, Sebagian Besar Penduduk Tanah Surat Ijo Ialah Warga Biasa, Termasuk Kalangan Menengah Ke Bawah. Berdasarkan Syarat Tersebut, Maka Program Penerbitan Sesuai Ketentuan Pada Atas Akan Menemui Kendala Bahkan Menemui Jalan Buntu. Sejauh Ini Tidak Ada/Tak Terdapat Penduduk Surat Ijo Land Yang Mengajukan Permohonan Sertifikat.

Anggapan Sebagian Besar Masyarakat Penghuni, Makna Acara Pelepasan Tanah Surat Ijo Itu Yakni Pembebasan Total Tanpa Embel-Embel Kompensasi, Jikapun Terdapat, Besarannya Tidak Senilai Harga Njop Tanah Serta Hanya Sekedar Porto Administrasi Penyeragaman Tanah, Atau Dengan Istilah Di Kalangan Pejuang Surat Ijo Menjadi "Dana Partisipasi Pembangunan" Yang Nilai Besarannya Di Bawah Njop.

F. Berdirinya Geratis (Gerakan Rakyat Anti Surat Ijo)

Di Tahun 1999, Warga Surabaya Memulai Perlawanan Terhadap Surat Ijo Terhadap Pemerintah Kota. Motif Protes Pertama Artinya Di Daerah Ngagelrejo Dan Dukuh Kupang Yang Dipimpin Sang Soewoto Serta Soegito (Penduduk Ke 2 Daerah).

Pada Mulanya, Perlawanan Tidak Menghasilkan Organisasi Tersendiri Seperti "GERATIS" Saat Ini, Namun Bentuknya Masih Artinya Komunitas Masyarakat Yang Manunggal Atas Dasar Kesamaan Nasib. Warga Yang Menentang Keberadaan Surat Ijo Telah Terbentuk Di Seluruh Surabaya, Dari Dukuh Kupang Hingga Ngagelrejo, Utara Perak Barat, Berasal Krembangan Hingga Jagir.

Perlawanan Dimulai Menggunakan Pemogokan Buat Membayar Sewa, Protes Pada Balai Kota Serta Balai Kota Surabaya, Rendezvous Akbar, Tekanan Di Elit Politik Bahkan Elit Politik, Program Untuk Mendukung Calon Walikota. Kegagalan Demi Kegagalan Terjadi. Pada Wawancara Menggunakan Salah Satu Tokoh GERATIS, Komunitas Anti-Surat Ijo Di Mulanya Dikenal Menjadi PMHT, Yang Berarti Himpunan Komisi Penggugat Di Tanah Surabaya Yang Dikoordinir Sang Soewoto Dan Soegito. Namun Dalam Perkembangannya, PMHT Mengalami Perpecahan Pada Tahun 2003.

Perpecahan Yang Diduga - Oleh Para Pemimpin GERATIS Saat Itu - Adalah Upaya Pemerintah Kota Untuk Menentang Gerakan Yang Mengancam Keberadaan Surat Ijo. Tentu

Saja Perpecahan Pada PMHT Merusak Upaya Perundingan Menggunakan Pemkot Buat Membebaskan Surat Ijo Serta Adanya Perjuangan Melawan Eksistensi Surat Ijo Sendiri.

Aktivis Dan Penduduk Setempat Sama-Sama Tidak Berdaya Serta Putus Asa Pada Perjuangan Mereka Buat Mencabut Surat Ijo. Perpecahan Tersebut Berdampak Signifikan Pada Usaha Warga Buat Menghilangkan Kata Ijo. Perjuangan Itu Kandas Saat Pemkot Mengalihkan Fokusnya Asal Menghapus Ijo Dan Mendapatkan Sertifikat Hak Milik Menjadi Tawaran Hak Guna Bangunan (HGB) Atau Hak Guna Tanah (HPL).

Demikian Juga Secara Internal, PHMT Dibagi Menjadi Dua Grup, Yaitu PHMT Yang Dipimpin Sang Soewoto Serta PMHMT (Persatuan Komisi Pengadaan Tanah) Masyarakat Surabaya Pemegang Surat Ijo Yang Dipimpin Oleh Soegito. Perjuangan Menyingkirkan Surat Ijo Pula Bisa Dipandang Menjadi Komoditas Politik Sang Elit PHMT Dan PMHMT Sendiri Maupun Pihak Luar Yang Tertarik Untuk Bergabung Dengan Partai Politik Serta Ikut Mendukung Pencalonan Wali Kota Surabaya (Pilwali). Perpecahan Tersebut Berlangsung Selama Kurang Lebih Tiga Tahun Sampai Tahun 2006.

Di Tengah Perpecahan Tersebut, Pada Tahun 2006 – Seolah-Olah Memanfaatkan Keadaan Tadi – Pemkot Surabaya Mengundang Para Aktivis Lingkungan Buat Ikut Dan Pada Resusitasi Tim Peneliti. Pemkot Dengan Masyarakat Dengan Tujuan Mempelajari Tanah Orisinil Untuk Mengetahui Wilayah Mana Yang Menjadi Milik Pemkot Serta Mana Yang Tidak Berada Pada Wilayah Pemerintah Kota.

Selain Itu, Pemprov DKI Pula Menyampaikan Hak Guna Bangunan (HGB) Versus Hak Guna Bangunan (HPL) Pada Atas Tanah Yang Diberi Tanda Hijau. Pendirian Organisasi GERATIS Dilakukan Dengan Konsep “La Lutte Populaire Universelle”, Yang Berarti Bahwa Pendirian Serta Usaha GERATIS Lalu Dilakukan Oleh Semua Rakyat Negara Menggunakan Penuh Pengetahuan Dan Pemahaman Perihal Hak-Hak Dasar Mereka, Yaitu Hak Untuk Menempati Tanah Sang Negara Tanpa Menyewa Sebab Didasarkan Di Sejarah Kepemilikan Tanah Dengan Dasar Politik Dan Hukum.

Oleh Karena Itu, Posisi GERATIS Dalam Hal Ini ialah Mesin Sekaligus Wadah Usaha Rakyat Dan Tidak Akan Berpura-Pura Menjadi “Pahlawan” Dalam Perjuangan Menghilangkan Kata Ijo Demi Kepentingan Seluruh Anggotanya. Komunitas Yang Terlibat Dalam Pendirian Dan Usaha, Bahkan Sebelum GERATIS Didirikan.

G. Pandangan TUN Terhadap Surat Ijo

Pembentukan Aturan Pertanahan Nasional Ditandai Dengan Berlakunya UU No.Lima Tahun 1960 Perihal Peraturan Pokok Utama-Utama Pertanian, Diundangkan Pada Tanggal 24 September 1960 Dalam LNRI 1960 Nomor 104 - TLRI Nomor 2043. Undang-Undang Ini Lebih Dikenal Menggunakan Undang-Undang Pokok Pertanian (UUPA). UUPA Melaksanakan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Sebagaimana Dimaksud Dalam Pasal 2 Ayat (1) UUPA.

Pengaturan Pertanahan Menjadi Penting Karena Berasal Segi Aturan, Tanah Memegang Peranan Yang Sangat Penting Pada Kehidupan Manusia Karena Bisa Menentukan Keberadaan Serta Kelangsungan Hubungan Dan Perilaku Aturan, Baik Secara Eksklusif Maupun Berdampak Di Orang Lain. Sang Karena Itu, Supaya Persoalan Pertanahan Tidak Menimbulkan Benturan Kepentingan Dalam Warga, Maka Perlu Diatur, Dikuasai Serta Dipergunakan Tanah, Atau Menggunakan Istilah Lain “Hukum Pertanahan”.¹⁴

Rapikan Guna Lahan Untuk Pemerintah Kota Surabaya Di Awalnya Diatur Dalam Perda Nomor 3 Tahun 1987 Wacana Penggunaan Tanah Atau Tempat Yang Dikelola Oleh

¹⁴ Zuman Malaka, “Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam,” *Al-Qānūn: Jurnal Pemikiran Pembaharuan Hukum Islam* 21, no. 1 (Juni 2018): 105–6.

Pemkot Surabaya Tingkat II. Perda Ini Sudah Diganti Menggunakan Perda Tingkat II Kota Surabaya Angka 12 Tahun 1994 Wacana Pemanfaatan Tanah Atau Ruang Yang dikuasai Oleh Pemerintah Kota Surabaya Taraf II.

Perda Kotamadya Wilayah Tingkat II Surabaya No. 12 Tahun 1994 Dinyatakan Tidak Berlaku Lagi Oleh Peraturan Daerah Kotamadya Wilayah Taraf II Surabaya No. 1 Tahun 1997 Tentang Biar Pemakaian Tanah. Peraturan Yang Melaksanakan Peraturan Daerah Kotamadya Wilayah Tingkat II Surabaya Semula Dilaksanakan Oleh Keputusan Walikotamadya Kepala Wilayah Taraf II Surabaya No. 202 Tahun 1987.

Keputusan Walikota Surabaya Di Daerah II Tahun 1987 Terkait Dengan Izin Penggunaan Tanah Atau Istiadat Pengadaan Tanah Yang Diatur Sang Pemerintah Daerah Taraf II Kota Surabaya Sesuai Keputusan Walikota Surabaya Di Distrik II Tahun 1993. Keputusan Walikota Daerah II Surabaya Tahun 1993 Didesain Dengan Surat Keputusan Walikota Wilayah II Surabaya Tingkat 2 Tahun 1998 Wacana Adat Biar Penggunaan Lahan.

Yang Dimaksud Menggunakan Izin Penggunaan Tanah Artinya Dalam Pasal 1f Peraturan Daerah Kota Surabaya Taraf Dua Nomor 1 Tahun 1997. Pasal 1 Pasal Dua Peraturan Walikota 1 Surabaya Izin Penggunaan Tanah Tahun 1998 Adalah Biar Yang Dikeluarkan Sang Walikota Atau Pejabat Yang Ditunjuk Untuk Penggunaan Tanah, Seperti Pada Undang-Undang Nomor Lima. Bukan Hak Gunakan Atau Bantuan Gratis Hak Atas Tanah. Pemkot Surabaya Sudah Menerbitkan Peraturan Daerah Kota Surabaya Angka Tiga Tahun 2016 Ihwal Biar Penggunaan Huma (IPT). Perda Ini Menyampaikan Jaminan Terhadap Surat Hijau Yang Merupakan Milik DPRD Kota Surabaya, Dan DPRD Kota Surabaya Dapat Memotong Iuran Anggota Atau Pembayaran Sewa Pada Penyewa, Dalam Hal Ini Penduduk Pemilik Surat Hijau

Sebagai Pemegang Wewenang Administratif, DPRD Kota Surabaya Akan Mengalihkan Sebagian Tanah Yang Dikelolanya Kepada Masyarakat Kota Surabaya Menggunakan Mengeluarkan Surat IPT Hijau, Surat Biar Penggunaan Tanah (SIPT), Pada Antara Masyarakat Kota Surabaya. Amplop Dalam Huruf Hijau (Huruf Hijau).). Buat Menyampaikan Biar Penggunaan Lahan, Pemkot Surabaya Akan Mengumpulkan Jumlah Tambahan Di Kas Negara.

Izin Pemakaian Tanah Sebagaimana Disebutkan Dalam Pasal 1 Huruf F Yang Menyebutkan Bahwa Izin Pemakaian Tanah Adalah Izin Yang Diberikan Oleh Kepala Daerah Atau Pejabat Yang Ditunjuk Untuk Memakai Tanah Dan Bukan Merupakan Hak Pakai Atau Hak Ha Katas Tanah Lainnya Sebagaimana Diatur Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Dalam Mendapatkan Izin Pemakaian Tanah Tersebut Harus Megajukan Permohonan Kepada Walikota Atau Pejabat Yang Ditunjuk. Pemegang Izin Pemakaian Tanah Berkewajiban Untuk:

- 1) Membayar Retribusi Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku
- 2) Mematuhi Dan Menaati Semua Ketentuan Yang Ditetapkan Dalam Surat Izin Pemakaian Tanah
- 3) Memakai Tanah Sesuai Dengan Peruntukan Sebagaimana Tersebut Di Dalam Surat Izin Pemakaian Tanah.

Pasal 35 Ayat (1) UUPA menetapkan bahwa hak guna bangunan adalah hak untuk bangunan diatas yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang telah ditentukan paling lama 30 tahun. Subjek hukum yang dapat menjadi pemegang hak guna bangunan. Diatur dalam pasal 36 UUPA yaitu bahwa:

- a) Yang dapat mempunyai hak guna bangunan
 - Warga negara indonesia
 - Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

- b) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memiliki syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1). Pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak ini kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Prosedur Pemberian Hak Guna Bangunan Dapat Dilihat Dalam Ketentuan Pasal 35-39 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999. Prosedur Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan, Khususnya Hak Pengeloan Yang Dimiliki Oleh Pemerintah Daerah Mengacu Pada Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, Permen Agraria/ Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, Serta Permendagri Nomor 1 Tahun 1977 Yang Secara Ringkas Dapat Dijelaskan Sebagai Berikut:¹⁵

- 1) Pihak Ketiga Memperoleh Peninjukan Berupa Perjanjian Penggunaan Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Dari Pemerintah Daerah Selaku Pemegang Hak Pengelolaan Berdasarkan Suatu Perjanjian Misalnya Perjanjian Kerja Sama) Yang Isinya Memberi Persetujuan Kepada Pihak Ketiga Untuk Memperoleh Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan
- 2) Berdasarkan Perjanjian tersebut, Pihak Ketiga Memenuhi Kewajiban Yang Ditentukan Dalam Perjanjian Termasuk Membayar Retribusi Yang Besarnya Diatur Dalam Peraturan Daerah Masing-Masing Daerah.
- 3) Selanjutnya Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan Ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Setempat Dengan Melampirkan Persyaratan-Persyaratan Seperti Surat Perjanjian Dengan Pemerintah Daerah Selaku Pemegang Hak Pengelolaan, Bukti-Bukti Pelunasan Retribusi,, Identitas Pihak Ketiga Dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Paja Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB);
- 4) Berdasarkan Kewenangan Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan Yang Dimiliki, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Setempat Menerbitkan Surat Keputusan Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan Atas Nama Pihak Ketiga
- 5) Kemudian Pihak Ketiga Memohon Pendaftaran Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan Setelah Memenuhi Kewajiban-Kewajiban Yang Ditentukan Dalam Surat Keputusan Pemberian Haknya Antara Lain Membayar Uang Pemasukan Ke Kas Negara Dan BPHTB (Bea Perolehan Ha Katas Tanah Dan Bangunan);
- 6) Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Setempat Menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Dengan Jangka Watu Dan Luas Tertentu Serta Terdaftar Atas Nama Pihak Ketiga Yang Diterbitkan Diatas Sebagian Hak Pengeloan.¹⁶

H. Kesimpulan

Menurut pemaparan dan data-data yang ada diatas yang sudah diambil secara empiris, penulis dapat memberikan kesimpulan sebagai berikut. Surat ijo di surabaya memang sedikit rumit untuk dipelajari maupun di bahas. Tapi bukan suatu penghalang seseorang untuk mencari kebenaran maupun keadilan didalam berbagai kasus yang berkaitan dengan ijin pemakaian tanah (ipt). Indonesia adalah negara hukum yang sangat tunduk pada hukum sebagai kedaulatan tertinggi dan pancasila dan pembukaan uud 1945 menjadi dasar norma (grundnorm). Dasar hukum dan legalitas sudah diakui negara, secara tidak langsung di dalam pandangan tata usaha negara juga pasti sudah diakui dan dianggap sah secara hukum yang

¹⁵ PMPMHMT, Pemegang Surat Ijo telah Menjadi Korban Pembodohan, Penindasan, dan Pemerasan Pemerintah Kota Surabaya (Suatu Kajian Hukum Agraria) (Surabaya: Sekretariat PMPMHMT, 2003), 17–18.

¹⁶ Hajati, Politik Hukum Pertanahan, 372–73.

berlaku. Namun tidak menutup kemungkinan terjadinya sengketa, karena kurang paham nya masyarakat mengenai tanah ipt ini. Tidak hanya kurangnya pemahaman tapi tidak sanggup membayar biaya-biaya yang dibebankan.

Daftar Pustaka

- Elsa, I., & Lavenia, N. (2020). konflik surat ijo dalam penerbitan izin pemakaian tanah hak pengelolaan di kota surabaya. *Syiah Kuala Law Journal*, 186.
- Hajati, S. (2020). *Politik Hukum Pertanahan*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Keputusan Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara (BMN), Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 tentang Pemindahtanganan Aset Tanah Surabaya,
- Peraturan Daerah Surabaya No.3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah
- Perda Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pembalasan Pemanfaatan Kekayaan Daerah diubah menjadi Perda Nomor 2.
- Perda Nomor 16 Tahun 2014 tentang Pembebasan Aset Tanah
- Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.
- PMPMHMT. (2003). Pemegang Surat Ijo telah Menjadi Korban Pembodohan, Penindasan, dan Pemerasan Pemerintah Kota Surabaya. *Suatu Kajian Hukum Agraria*, 17-18.
- SK Walikota Surabaya nomor 1 tahun 1998 tentang Tata Cara Penyelesaian Ijin Pemakaian Tanah.
- SK Walikota Surabaya nomor 21 tahun 2002 tentang Pemutihan Ijin Pemakain Tanah di kota Surabaya.
- SK Walikota Surabaya nomor 27 tahun 1995 tentang Tata Cara Mendapatkan HGB diatas HPL (Hak Pengelolaan Lahan) Pemerintah Daerah tingkat II Surabaya,
- Sukaryanto. (2015). Konflik Tanah surat ijo di surabaya (sebuah perspektif teoretik-resolutif). *Jurnal Hukum*, 1.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Kementerian Keuangan,
- UU No.1 Tahun 1958 Tentang Nasionalisasi Tanah
- Zuman, M. (2018). Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam., *Al-Qānūn: Jurnal Pemikiran Pembaharuan Hukum Islam* 21, 105-106.