



SKRIPSI

**KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG SURAT IZIN PEMAKAIAN TANAH
(SURAT IJO) TERKAIT UPAYA PENINGKATAN HAK ATAS TANAH**

*Legal Certainty Of Land Use Permit Holders (Green Letters) Related To Effort To
Increased Land Rights*

OLEH:

BARAKA RIZKYARTO PUTRA

NIM. 120710101421

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2017**

SKRIPSI

**KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG SURAT IZIN PEMAKAIAN TANAH
(SURAT IJO) TERKAIT UPAYA PENINGKATAN HAK ATAS TANAH**

*Legal Certainty Of Land Use Permit Holders (Green Letters) Related To Effort To
Increased Land Rights*

OLEH:

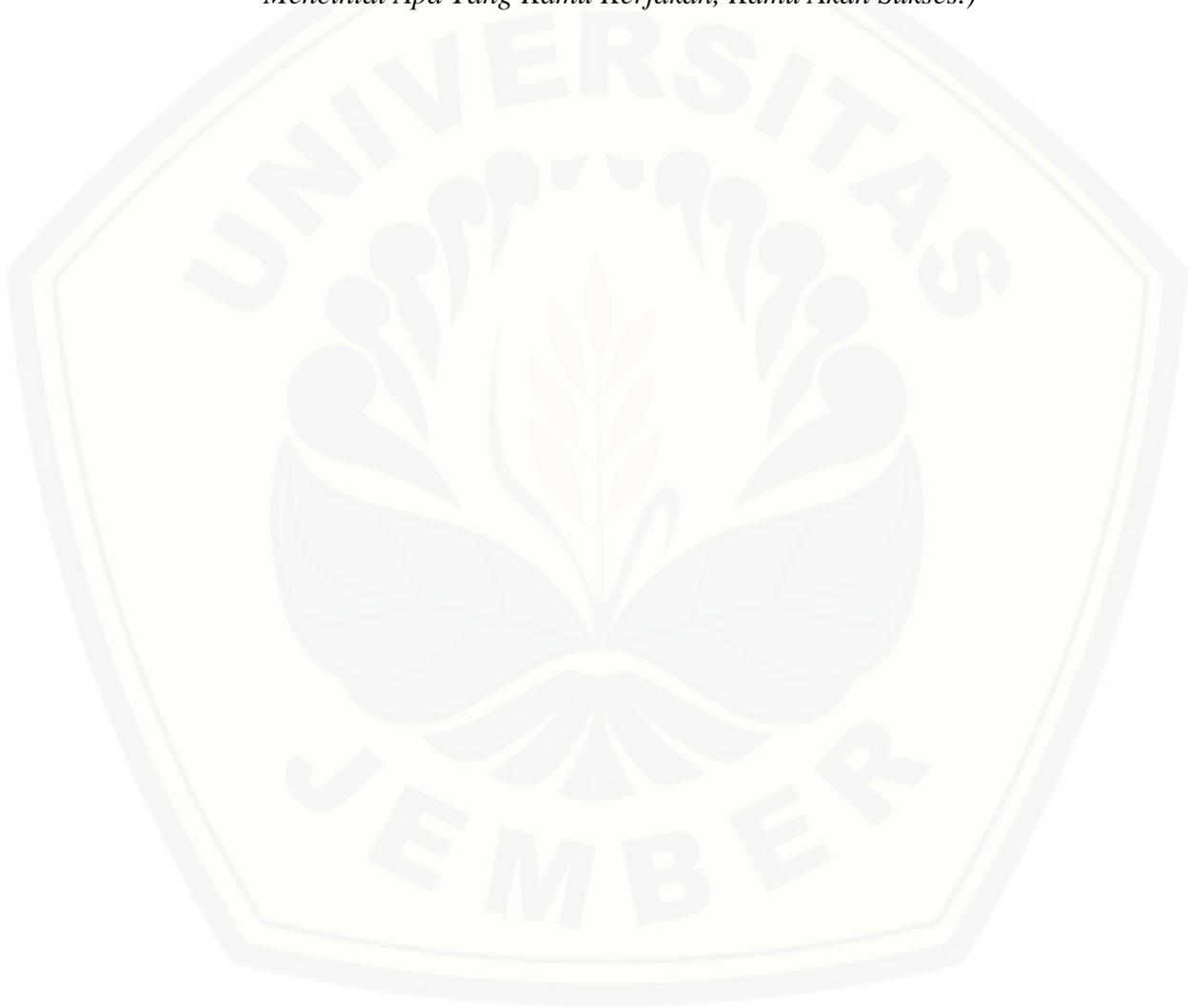
BARAKA RIZKYARTO PUTRA

NIM. 120710101421

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2017**

MOTTO

*“Success is Not The Key To Happiness. Happiness is The Key To Success.
If You Love What You Are Doing, You Will Be Successful (Sukses Bukan Kunci
Menuju Kebahagiaan. Kebahagiaan Adalah Kunci Menuju Kesuksesan. Jika Kamu
Mencintai Apa Yang Kamu Kerjakan, Kamu Akan Sukses.)”**



* Twitter @katabijak ditweet tanggal 6 Desember 2016

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua Orang tua yang telah mendukung segala keperluan kehidupan penulis guna mencapai kesuksesan untuk membahagiakannya hingga akhir hayatnya, yang tercinta Ayahanda Soegiarto dan Ibunda Tatik Koestiyani, juga teruntuk saudara penulis Talitha Salsabila yang selalu membuat penulis semangat dan termotifasi dalam menjalanikehidupan untuk mencapai kesuksesan;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang saya banggakan ;
3. Seluruh Guru dan Dosen sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat bagi penulis.

PERSYARATAN GELAR

**KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG SURAT IZIN PEMAKAIAN
TANAH (SURAT IJO) TERKAIT UPAYA PENINGKATAN HAK
ATAS TANAH**

*Legal Certainty Of Land Use Permit Holders (Green Letters) Related
To Effort To Improve Land Rights*

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada
program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

OLEH:

BARAKA RIZKYARTO PUTRA

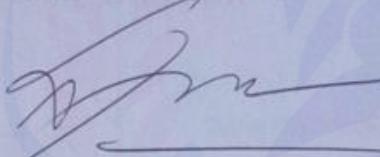
NIM. 120710101421

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2017**

PERSETUJUAN
SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 17 Juli 2017

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,



Prof. Dr. DOMINIKUS RATO S.H., M.Si
NIP : 195701051986031002

Dosen Pembimbing Anggota,



NUZULLA KUMALA SARI, S.H., M.H.
NIP : 198406172008122003

PENGESAHAN

KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG SURAT IZIN PEMAKAIAN TANAH
(SURAT IJO) TERKAIT UPAYA PENINGKATAN HAK ATAS TANAH

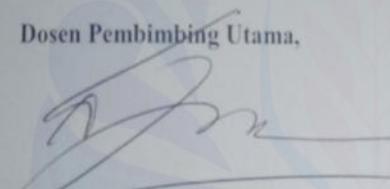
Oleh :

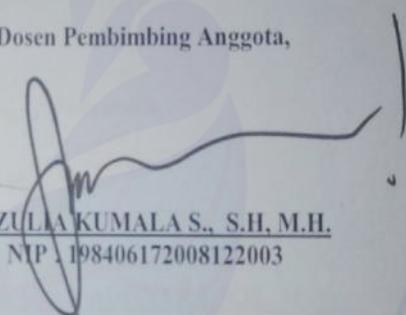
BARAKA RIZKYARTO PUTRA

NIM : 120710101421

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,


Prof. Dr. DOMINIKUS RATO S.H., M.Si
NIP : 195701051986031002


NUZULIA KUMALA S., S.H., M.H.
NIP : 198406172008122003

Mengesahkan,
Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,




Dr. NURUL GHUFRON, S.H., M.H.
NIP : 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

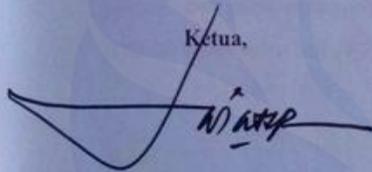
Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin
Tanggal : 17
Bulan : Juli
Tahun : 2017

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

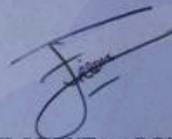
PANITIA PENGUJI

Ketua,



I WAYAN YASA, S.H., M.H.
NIP : 196010061989021001

Sekretaris,



FIRMAN FLORANTA ADONARA, S.H., M.H.
NIP : 198210192006042001

ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

1. Prof. Dr. DOMINIKUS RATO S.H., M.Si : (.....)
NIP : 195701051986031002

2. NUZULIA KUMALA SARI, S.H., M.H. : (.....)
NIP : 198406172008122003

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Baraka Rizkyarto Putra

NIM : 120710101421

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : **Kepastian Hukum Pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Ijo) Terkait Upaya Peningkatan Hak Atas Tanah**, adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 17 Juli 2017

Yang menyatakan,



BARAKA RIZKYARTO PUTRA

NIM : 120710101421

UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah, segala Puja dan Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah S.W.T, Tuhan Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah yang telah diberikan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah skripsi dengan judul : **Kepastian Hukum Pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Ijo) Terkait Upaya Peningkatan Hak Atas Tanah**. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan kuliah pada Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H.,M.Si. selaku dosen pembimbing utama yang telah meluangkan waktu dan kesabaran untuk memberikan motivasi, bimbingan serta arahan dalam penulisan Skripsi ini hingga mencapai hasil yang maksimal;
2. Ibu Nuzulia Kumala Sari, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing anggota yang telah meluangkan waktu dalam memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan Skripsi ini, serta memberikan motivasi bagi penulis;
3. Bapak I Wayan Yasa, S.H, M.H. selaku Ketua Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan, dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
4. Bapak Firman Floranta Adonara, S.H. M.H. sebagai Sekretaris Penguji yang telah memberikan kritik dan tambahan ilmu serta masukan yang sangat bermanfaat bagi penulis;
5. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Dr. Dyah Ochtorina Susanti S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I, Bapak Echwan Irianto, S.H. M.H., selaku Wakil Dekan II, dan Bapak Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Bhim Prakoso, S.H., M.M., Sp.N., M.H., yang telah memberikan masukan bagi penulis, juga sebagai partner berdiskusi yang menambah khazanah pengetahuan ilmu hukum bagi penulis;

8. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan yang diberikan;
9. Orang tua, saudara-saudara, semua keluarga dan kerabat atas doa dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis ;
10. Sahabat-sahabat, Sadhu Ayom Suratno, Arivan Halim, Viqqih Varadist, Ikko Dwi Wantoro, Rizal Haryo, Amellia Putri, Syaafatul Kholifah, Yuliani Arfini, Galuh, Etik, Bobby, dan seluruh teman-teman yang tidak bisa disebutkan satu-satu yang selama ini sebagai teman terbaik saya selama awal perkuliahan dan telah berjuang sama-sama ;
11. Teman-teman Kelas Perdata Humas dan teman-teman angkatan 2012 Fakultas Hukum Universitas Jember yang tak bisa disebutkan satu persatu ;
12. Teman-teman Kuliah Kerja Nyata kelompok 70 Desa Sukorejo, Kecamatan Sukowono, Jember ;
13. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini.

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 17 Juli 2017
Penulis,

BARAKA RIZKYARTO PUTRA
NIM : 120710101421

RINGKASAN

Hak menguasai Negara dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah swatantra dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah sebagaimana dinormakan di dalam UUPA, dari ketentuan tersebut maka dapat ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dan/atau badan hukum merujuk pada ketentuan di atas terkait dengan ketentuan adanya macam-macam hak atas tanah yaitu: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan, terlepas dari pengaturan tentang hak-hak atas tanah di atas ada satu hak atas tanah yang tidak dinormakan di dalam UUPA, yaitu hak hak pengelolaan. Lebih lanjut dijelaskan bahwa Undang Undang pokok Agraria tidak mengatur secara tegas kedudukan hukum Hak Pengelolaan, Karena tidak diaturnya dalam UUPA terkait dengan Hak Pengelolaan (selanjutnya disingkat dengan HPL) maka banyak kasus yang muncul terkait dengan hak atas tanah dengan status HPL, salah satu kasus yang terjadi adalah di Surabaya, Jawa Timur. Pemerintah kota Surabaya memiliki aset tanah yang berstatus HPL, karena tanah tersebut tidak dikelola maka ditawarkan kepada masyarakat untuk memanfaatkan tanah HPL tersebut, yaitu dengan mendirikan bangunan di atasnya dan diberikan bukti berupa Surat Izin Pemakaian Tanah (SIPT) atau sering disebut “*Surat Ijo*”. Konsekuensi dengan diberikannya Surat Izin Pemakaian Tanah (selanjutnya disingkat SIPT) maka setiap warga pemegang SIPT tersebut dibebani dengan retribusi yang dibayarkan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam SIPT kepada pemerintah kota Surabaya, namun masyarakat pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah (*Surat Ijo*) yang telah terbukti secara fisik, terus menerus, serta turun temurun menguasai dan mengelola tanah tersebut, mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Pemerintah kota Surabaya dan Badan Pertanahan Nasional untuk menjadi tanah Hak Milik. Pemegang Surat Ijo berkeinginan untuk mendapatkan kepastian hukum terkait kedudukannya sebagai subyek hukum yang telah menguasai dan mengelola tanah tersebut dan mendapatkan legalitas berupa surat ijo karena adanya suatu kekhawatiran akan tergusur dari tanah yang dikuasai dan dikelolanya selama ini dikarenakan dicabutnya surat ijo tersebut. Upaya untuk meningkatkan hak atas tanah tersebut yang dilakukan oleh pemegang Surat Ijo berkali-kali mengalami kegagalan, meskipun dalam peraturan daerah telah dinormakan terkait dengan permohonan dan peningkatan hak atas tanah tersebut.

Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini, yaitu: *Pertama*, apakah pemberian Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Ijo) sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan?; *kedua*, apakah pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Ijo) dapat meningkatkan hak atas tanah yang dikuasai?; dan *ketiga*, bagaimana akibat

hukum Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Ijo) berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan?.

Tujuan penulisan skripsi ini terbagi menjadi dua, yaitu: tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum yakni: *Pertama*, untuk memenuhi dan melengkapi salah satu tugas dan persyaratan akademis untuk mendapatkan gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. *Kedua*, sebagai salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dan praktik yang selanjutnya akan dikembangkan sesuai dengan realita yang ada di masyarakat. *Ketiga*, untuk memberikan kontribusi dan sumbangan pemikiran yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan khususnya bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember serta Almamater.

Metode penelitian yang penulis gunakan ialah yuridis normatif yakni dengan melihat serta membandingkan peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan tema dari karya ilmiah penulis. Pendekatan masalah yang digunakan penulis dalam karya tulis ini yaitu pendekatan perundang-undangan yakni dengan melihat ketentuan peraturan perundang-undangan guna menelaah dan mengkaji obyek permasalahan dan pendekatan konseptual sebagai pendekatan yang berangkat dari pandangan hukum yang berkembang dalam ilmu hukum guna menguraikan gagasan atas permasalahan yang dihadapi.

Berdasarkan pemaparan diatas, maka kesimpulannya ialah Pemberian Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Ijo) telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan, yang bertujuan untuk memberikan suatu hak atas tanah kepada pihak ketiga yang memerlukan. Bahwa pemegang surat izin Pemakaian Tanah (surat ijo) dapat meningkatkan hak atas tanah yang dikuasainya selama ini sesuai dengan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 51 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya, Dengan adanya hubungan hukum antara pemerintah kota surabaya dan masyarakat pemegang surat ijo memunculkan suatu akibat hukum bagi pemerintah kota surabaya maupun masyarakat pemegang surat ijo. Akibat hukum Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Ijo) yaitu setiap warga pemegang Surat Ijo berkewajiban untuk mengelola, merawat tanah, dan membayar retribusi kepada Pemerintah Kota Surabaya dan Pemerintah Kota Surabaya sewaktu-waktu dapat mencabut Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Ijo) dikarenakan Surat Ijo bukan merupakan pemberian Hak Milik atas tanah.

Saran yang dapat diberikan penulis ialah Seharusnya Pemerintah Kota Surabaya pada saat memberikan Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Ijo) juga memberikan sosialisasi atau penjelasan bahwa pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Ijo) tidak serta merta dapat memperoleh hak kepemilikan atas tanah tanpa adanya persetujuan dari DPRD untuk melepas tanah aset tersebut, karena tidak semua Tanah aset dapat dilepaskan oleh pemerintah kota Surabaya sebagaimana diatur di dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya.

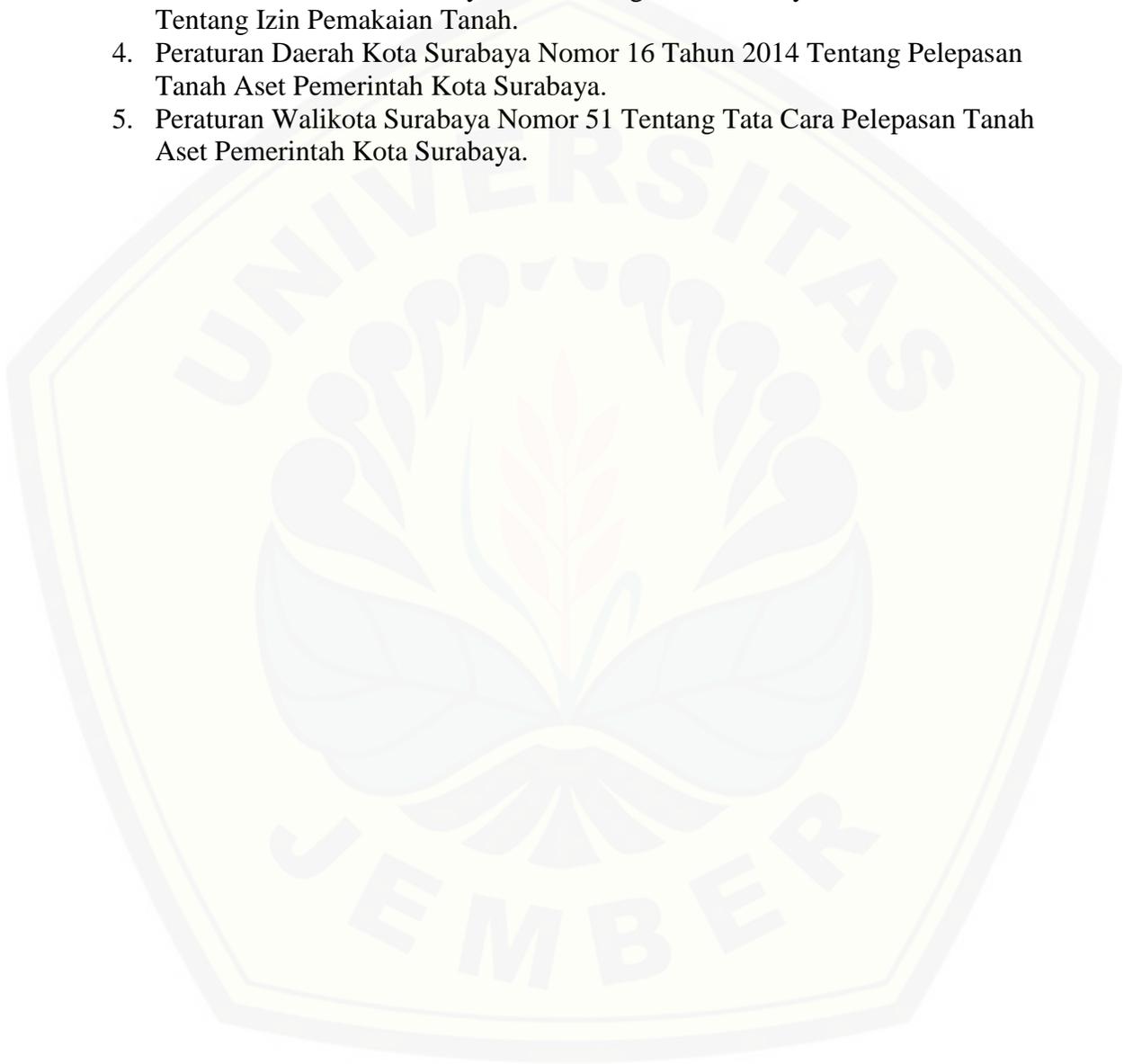
DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
DAFTAR ISI	xiv
HALAMAN DAFTAR IAMPIRAN	xvi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.3.1. Tujuan Umum.....	7
1.3.2. Tujuan Khusus	7
1.4. Metode Penelitian	7
1.4.1. Tipe Penelitian	8
1.4.2. Pendekatan Masalah.....	8
1.4.3. Bahan Hukum	9
1.4.3.1. Bahan Hukum Primer.....	9
1.4.3.2. Bahan Hukum Sekunder	10
1.4.3.3. Bahan Hukum Non Hukum.....	10
1.4.4. Analisa Bahan Hukum	11

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	12
2.1 Hak Atas Tanah.....	12
2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah	12
2.1.2 Asas-Asas Hak Atas Tanah	13
2.1.3 Macam-Macam Hak Atas Tanah	18
2.2 Hak Pengelolaan.....	19
2.2.1 Pengertian Hak Pengelolaan	19
2.2.2 Subyek dan Obyek Hak pengelolaan	21
2.2.3 Kewenangan Subyek Hak Pengelolaan	21
2.2.4 Tata Cara Pemberian Hak Pengelolaan	23
2.3 Surat Izin Pemakaian Tanah	24
2.3.1 Pengertian Surat Izin Pemakaian Tanah	24
2.3.2 Subyek dan Obyek Surat Izin Pemakaian Tanah.....	25
2.3.3 Kedudukan Surat Izin Pemakaian Tanah.....	25
BAB 3 PEMBAHASAN	28
3.1 Kesesuaian Pemberian Izin Pemakaian Tanah Dengan Peraturan Perundang-Undangan	28
3.1.1 Konsep Hak Menguasai Dari Negara Atas Tanah.....	28
3.1.2 Pelimpahan tanah yang dikuasai negara sebagai barang milik daerah	30
3.1.3 Pemberian izin pemakaian tanah sebagai barang milik daerah.....	32
3.2 Peningkatan Hak Atas Tanah Oleh Pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah	35
3.3 Akibat Hukum Surat Izin Pemakaian Tanah	46
BAB 4 PENUTUP.....	51
4.2 Kesimpulan.....	51
4.2 Saran.....	52
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Izin Pemakaian Tanah Jangka Menengah.
2. Surat Izin Pemakaian Tanah Jangka Panjang.
3. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 Tentang Izin Pemakaian Tanah.
4. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 Tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya.
5. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 51 Tentang Tata Cara Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya.



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia, sehingga tanah menjadi suatu kebutuhan primer bagi manusia yang dipergunakan sebagai tempat tinggal, tempat untuk mencari rezeki (tempat usaha), dan bahkan sampai matipun manusia masih membutuhkan tanah. Hal ini menunjukkan bahwa tanah merupakan faktor yang sangat penting dalam menunjang kehidupan manusia.

Sejalan dengan pendapat dari Urip Santoso¹ yang menyatakan bahwa tanah merupakan modal utama pembangunan yang memiliki fungsi sosial. Fungsi sosial tersebut mempunyai arti bahwa penggunaan tanah itu harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan bagi yang mempunyai maupun masyarakat dan Negara. Adapun sifat-sifat tanah menurut I Gede Wiranata², bahwa tanah mempunyai sifat :

1. Tanah adalah benda yang menyimpan kekayaan yang menguntungkan.
2. Tanah merupakan sarana tempat tinggal bagi persekutuan hukum dan seluruh anggotanya sekaligus member penghidupan kepada pemiliknya.
3. Tanah merupakan kesatuan dimana nanti pemiliknya akan dikubur setelah meninggal, sekaligus merupakan tempat leluhur persekutuan selama beberapa generasi sebelumnya.

Sebagaimana dijelaskan di atas, tanah merupakan kebutuhan primer bagi masyarakat. Maka, pemerintah berkewajiban untuk mengaturnya. Pemerintah sebagai representasi Negara Kesatuan Republik Indonesia (selanjutnya disebut NKRI) menyatakan bahwa NKRI sebagai negara hukum³, sehingga Negara memiliki

¹ Urip Santoso I, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Cet1, Kencana, Jakarta, 2005, hal. 60

² I Gede Wiranata, *Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya dari Masa ke Masa*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hal. 224-225

³ Yang dimaksud dengan negara hukum ialah Negara yang berdiri diatas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya. Hal tersebut didasari dari ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sifat Negara hukum ialah dimana alat

kewajiban menjamin dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak-hak tersebut, sebagaimana dinormakan dalam Pasal 33 UUD 1945. Maka dapat dimaknai bahwa pasal tersebut sebagai panduan bagi Negara untuk mensejahterakan rakyatnya⁴.

Kebutuhan akan tanah tidak seimbang dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk menyebabkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat, sedangkan tanah bersifat tetap. Ketidak seimbangan antara jumlah penduduk dengan kebutuhan akan tanah dapat memunculkan sengketa dan konflik pertanahan baik antara individu dengan individu maupun individu dengan badan hukum dan individu dengan pemerintah. Dengan kondisi tersebut maka pemerintah perlu untuk membentuk peraturan yang jelas mengenai penguasaan dan pemanfaatan tanah.

Upaya pemerintah untuk mengatasi hal tersebut dan memenuhi kewajiban untuk mensejahterakan rakyatnya, sebagaimana secara konstitusional dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa : “*Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran*

perlengkapannya hanya dapat bertindak menurut dan terikat kepada aturan-aturan yang ditetapkan. Adapun ciri khas Negara hukum ialah:

1. Pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia yang mengandung persamaan dalam bidang politik, hukum, social, ekonomi dan kebudayaan;
2. Peradilan yang bebas dan tidak memihak sertatidak dipengaruhi oleh sesuatu kekuasaan atau kekuatan apapun juga;
3. Legalitas dalam arti dalam segala bentuknya.

Moh. Kusnardi, Hermaily Ibrahim, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, Pusat Studi Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan CV. Sinar Bakti, Jakarta, 1981, hal. 153-162.

⁴ . Hal tersebut sejalan dengan tipe Negara kesejahteraan (*welfare state*) sebagaimana yang dianut Negara Kesatuan Republik Indonesia. Adapun yang dimaksud dengan tipe Negara kesejahteraan (*welfare state*) ialah Negara dan alat-alat perlengkapannya atau aparaturnya mengabdikan kepada kepentingan, kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat, termasuk memberikan jaminan social. Adapun dalam tipe Negara kesejahteraan terdapat dinas-dinas publik, yaitu badan usaha-usaha Negara yang bersifat mengatur kesejahteraan masyarakat. I Dewa Gede Atmadja, *Ilmu Negara (Sejarah, Konsep, dan Kajian Kenegaraan)*, Setara Press, Malang, 2012, hal. 65-67.

rakyat". Sebagaimana dinormakan dalam pasal tersebut di atas, Bagir Manan⁵ berpendapat bahwa "Hak menguasai Negara" sebagai suatu instrumen, sedangkan "dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat," merupakan sebuah tujuan, sehingga dapat dikatakan bahwa timbulnya istilah "dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat" merupakan konsekuensi logis dari adanya istilah "dikuasai negara". Kewenangan untuk menguasai sumber daya agraria yang dimiliki oleh negara hanyalah dalam rangka mewujudkan sebesar-besar kemakmuran rakyat demi tercapainya kesejahteraan sosial masyarakat Indonesia yang menjadi tujuan negara.

Ketentuan tersebut juga menjadi landasan bagi pemerintah dalam pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Lembaran Negara 1960/104; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043. (selanjutnya disingkat dengan UUPA). Perkaitan dengan hak menguasai oleh Negara dalam UUPA diatur di dalam Pasal 2 memuat hak menguasai dari Negara atas tanah dan bersumber dari hak bangsa Indonesia, adapun kewenangannya diatur dalam Pasal 2 ayat (2) yaitu:

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. 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 yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan

⁵ Bagir Manan, *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*, Cet. Ketiga, Pusat Studi Hukum Fakultas Hukum UII, Yogyakarta, 2004, hal. 231.

kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.

- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Hak menguasai Negara dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah swatantra dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah sebagaimana dinormakan di dalam Pasal 2 ayat (4) UUPA adapun dasar hukum terkait hak atas tanah yang bersumber pada hak menguasai Negara dinormakan pada Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa dasar hak menguasai Negara tersebut, maka dapat ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dan/atau badan hukum merujuk pada ketentuan di atas terkait dengan ketentuan adanya macam-macam hak atas tanah maka diatur lebih lanjut pada Pasal 16 ayat (1) UUPA.

Sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 16 ayat (1) merupakan penjabaran dari Pasal 4 ayat 1 ialah:

- a. hak milik;
- b. hak guna-usaha;
- c. hak guna-bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak sewa;
- f. hak membuka tanah;
- g. hak memungut hasil hutan;
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53”.

Menurut Irawan Soerojo, terlepas dari pengaturan tentang hak-hak atas tanah di atas ada satu hak atas tanah yang tidak dinormakan di dalam UUPA, yaitu hak hak

pengelolaan. Lebih lanjut dijelaskan bahwa Undang Undang pokok Agraria tidak mengatur secara tegas kedudukan hukum Hak Pengelolaan.⁶

Karena tidak diaturnya dalam UUPA terkait dengan Hak Pengelolaan (selanjutnya disingkat dengan HPL) maka banyak kasus yang muncul terkait dengan hak atas tanah dengan status HPL, salah satu kasus yang terjadi adalah di Surabaya, Jawa Timur. Pemerintah kota Surabaya memiliki aset tanah yang berstatus HPL, karena tanah tersebut tidak dikelola maka ditawarkan kepada masyarakat untuk memanfaatkan tanah HPL tersebut, yaitu dengan mendirikan bangunan di atasnya dengan status HGB (selanjutnya disingkat dengan HGB). Proses penawaran kepada masyarakat oleh pemerintah daerah terkait dengan pengelolaan tanah aset milik daerah dengan status HPL diatur didalam Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 Tentang Izin Pemakaian Tanah.

Berpijak pada Peraturan Daerah, masyarakat yang berminat mendirikan bangunan diatas tanah HPL dengan status HGB diatas tanah milik Pemerintah Kota Surabaya maka diberikan bukti berupa Surat Izin Pemakaian Tanah (SIPT) atau sering disebut "*Surat Ijo*". Konsekuensi dengan diberikannya Surat Izin Pemakaian Tanah (selanjutnya disingkat SIPT) maka setiap warga pemegang SIPT tersebut dibebani dengan retribusi yang dibayarkan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam SIPT kepada pemerintah kota Surabaya.

Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 tahun 2014 Tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya yang menyatakan bahwa: "*Pelepasan tanah adalah suatu kegiatan pemindahtanganan barang milik daerah berupa tanah aset Pemerintah Daerah kepada pemegang Izin Pemakaian Tanah melalui pemberian kompensasi dalam bentuk sejumlah uang*". Maka, masyarakat pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah (*Surat Ijo*) yang telah terbukti secara fisik, terus menerus, serta turun temurun menguasai dan mengelola tanah tersebut, mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Pemerintah kota Surabaya dan Badan

⁶ Irawan Soerojo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014, hal.1

Pertanahan Nasional untuk menjadi tanah Hak Milik. Pemegang Surat Ijo berkeinginan untuk mendapatkan kepastian hukum terkait kedudukannya sebagai subyek hukum yang telah menguasai dan mengelola tanah tersebut dan mendapatkan legalitas berupa surat ijo karena adanya suatu kekhawatiran akan tergusur dari tanah yang dikuasai dan dikelolanya selama ini dikarenakan dicabutnya surat ijo tersebut. Upaya untuk meningkatkan hak atas tanah tersebut yang dilakukan oleh pemegang Surat Ijo berkali-kali mengalami kegagalan meskipun upaya untuk memohon dan meningkatkan HGB diatas HPL menjadi Hak Milik belum juga berhasil meskipun dalam peraturan daerah telah dinormakan terkait dengan permohonan dan peningkatan hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk mengetahui, membahas, serta memahaminya dalam suatu karya tulis dengan judul: **“KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG SURAT IZIN PEMAKAIAAN TANAH (SURAT IJO) TERKAIT UPAYA PENINGKATAN HAK ATAS TANAH”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah pemberian Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Ijo) sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan?
2. Apakah pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Ijo) dapat meningkatkan hak atas tanah yang dikuasai?
3. Bagaimana akibat hukum Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Ijo) berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan?

1.3 Tujuan Penelitian

Agar memperoleh tujuan yang diharapkan dalam penulisan skripsi ini, maka perlu untuk menetapkan tujuan penelitian. Tujuan penelitian skripsi ini adalah meliputi 2 (dua) macam yaitu tujuan umum dan tujuan khusus:

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan secara umum penulisan proposal skripsi ini adalah:

1. Untuk memenuhi dan melengkapi salah satu tugas dan persyaratan akademis untuk mendapatkan gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Sebagai salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dan praktik yang mselanjutnya akan dikembangkan sesuai dengan realita yang ada di masyarakat;
3. Untuk memberikan kontribusi dan sumbangan pemikiran yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan khususnya bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember serta Almamater.

1.3.2 Tujuan khusus

Tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui kesesuaian pemberian hak berupa Surat Izin Pemakaian dengan Peraturan Perundang-Undangan
2. Untuk mengetahui kepastian hukum pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Ijo);
3. Untuk dapat mengetahui dapat atau tidak nya pemegang Surat Izin Pemakaian tanah untuk meningkatkan hak atas tanah yang dikuasai;
4. Untuk mengetahui akibat hukum Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Ijo) berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960.

1.4 Metode Penelitian

Dalam penelitian membutuhkan suatu metode penelitian yang tepat. Metode penelitian merupakan faktor yang penting dalam penulisan atau penyusunan karya tulis ilmiah agar pengkajian dan penganalisisan terhadap objek penelitian dapat dilakukan dengan benar dan optimal. Metode penelitian dalam penulisan karya ilmiah dapat digunakan untuk menggali, mengolah, dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapat data yang sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu hukum yang dihadapi. Oleh karena itu menentukan metode penelitian yang tepat sangat dibutuhkan pemahaman oleh penulisnya.

1.4.1 Tipe Penelitian

Penelitian Hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah Yuridis Normatif (*Legal Research*).

Pengertian penelitian tipe Yuridis Normatif⁷ adalah penelitian yang dilakukan dengan mengkaji dan menganalisa substansi peraturan perundang-undangan, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis atas pokok permasalahan atau isu hukum dalam konsistensi dan kesesuaian dengan asas-asas dan norma hukum yang ada, kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Penelitian hukum mempunyai beberapa pendekatan. Dengan adanya pendekatan tersebut, penelitian akan memperoleh informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan yang dilakukan oleh penulis adalah pendekatan pendekatan undang-undang (*statuteapproach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*).

1. Pendekatan Perundang-undangan (*StatuteApproach*)

Yaitu suatu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara undang-undang dengan undang-undangn lainnya atau antara regulasi dan undang-undang. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argument untuk memecahkan isu yang dihadapi.⁸

2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

adalah suatu pendekatan yang berasal dari pandangan-pandangan dan doktrin-

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014, hal. 60.

⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Ibid*, hal. 136.

doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, sehingga dengan mempelajari pandangan- pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, penulis dapat menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman dan pandangan-pandangan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi penulis dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam pemecahan isu yang dihadapi.⁹

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum tersebut merupakan sarana bagi suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan isu hukum sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya, diperlukan sumber-sumber penelitian. Sumber penelitian hukum yang digunakan dalam proposal ini adalah sumber penelitian berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum.¹⁰

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang- undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang- undangan dan putusan-putusan hakim.¹¹ Bahan hukum primer yang digunakan penulis untuk penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
3. Peraturan menteri agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Hak Pengelolaan.
4. Peraturam menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang permohonan perolehan HPL

⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Ibid*, hal. 177.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Ibid*, hal. 181.

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Ibid*, hal. 184

5. Peraturan Daerah Kotamadya daerah tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 Tentang Izin Pemakaian Tanah
6. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 Tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya.
7. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 51 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya.
8. Risalah Mahkamah Konstitusi sidang perkara nomor 62/PUU-XIII/2015 perihal pengujian undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria terhadap undang-undang dasar Negara republik Indonesia tahun 1945.

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum dan jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar untuk mempelajari isi dari pokok permasalahan yang dibahas.¹² Bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum merupakan penunjang dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun sumber bahan non hukum dapat berupa buku-buku di luar ilmu hukum, akan tetapi masih ada kaitannya isi hukum yang dibahas. Selain itu sumber bahan non hukum juga dapat diperoleh melalui internet, kamus, ataupun buku pedoman penulisan karya ilmiah. Bahan non hukum dimaksudkan untuk memperkaya wawasan penulis, namun bahan hukum internet jangan sampai dominan sehingga peneliti kehilangan artinya sebagai penelitian hukum.¹³

1.4.4 Analisa Bahan Hukum

¹² Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Ibid*, hal. 195

¹³ Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Ibid*, hal. 204

Melakukan analisa bahan hukum merupakan suatu metode atau cara yang digunakan oleh penulis dalam menentukan jawaban atas permasalahan yang dibahas. Untuk dapat menganalisis bahan yang telah diperoleh, maka penulis harus menggunakan beberapa langkah dalam penelitian hukum agar menentukan hasil yang tepat untuk menjawab masalah yang ada. Langkah-langkah yang dilakukan dalam penulisan penelitian hukum, yaitu sebagai berikut.¹⁴

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam suatu penelitian hukum adalah melakukan telaah atas isu hukum yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah untuk menarik kesimpulan berdasarkan bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul menggunakan metode analisa bahan hukum deduktif yaitu berpangkal dari suatu permasalahan yang secara umum sampai dengan hal-hal yang bersifat khusus. Dengan demikian, maka dapat dicapai tujuan yang diinginkan dalam penulisan skripsi, yaitu untuk menjawab isu hukum yang ada, sehingga pada akhirnya penulis dapat memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan dan dapat diterapkan.

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Ibid*, hal. 213

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hak Atas Tanah

2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah yang dapat diberikan kepada perseorangan, sekelompok orang, dan badan hukum. Menurut pendapat Urip Santoso¹⁵, Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan/atau mengambil manfaat dari tanah tertentu.

Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan ”mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.¹⁶

Dasar hukum pemberian hak atas tanah kepada perseorangan atau badan hukum dinormkan pada Pasal 4 ayat (1) UUPA,¹⁷ yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

¹⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, hal. 83

¹⁶ Urip Santoso, 2012, *Ibid*, hal 84

¹⁷ Pasal 4 ayat (1) berbunyi: “Atas dasar menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

2.1.2 Asas-asas Hak Atas Tanah

Menurut Urip santoso, asas hukum tanah nasional berjumlah sebelas sebagaimana yang dimuat di dalam UUPA. Sebelas asas tersebut, adalah sebagai berikut :¹⁸

a) Asas Kenasionalan

Asas kenasionalan ditemukan dalam Pasal 1 ayat (1), ayat (2), ayat (3) UUPA, yaitu:

1. Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
2. Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional
3. Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan Tanah Air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Ini menunjukkan bahwa tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai sifat *komunalistik*, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai sifat *religius*, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Oleh karenanya, tanah harus digunakan dan diusahakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti terwujud kesejahteraan dan kebahagiaan bagi generasi sekarang maupun generasi yang akan datang.

b) Asas Pada Tingkatan Tertinggi, Bumi, Air, Ruang Angkasa, Dan Kekayaan Alam Yang Terkandung di Dalamnya dikuasai oleh Negara

Asas ini ditemukan dalam Pasal 2 ayat 1 UUPA yang menyatakan:

“Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang

¹⁸ Urip Santoso, 2012, *Ibid*, hal 54-65

angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

UUPA berpangkal pada pendirian bahwa untuk mencapai apa yang ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tidaklah perlu dan tidaklah pada tempatnya bahwa Negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat jika Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku badan penguasa. sesuai dengan pangkal pendirian tersebut, perkataan “dikuasai” tidak berarti “dimiliki”, sebagaimana dinormakan pada Pasal 2 ayat (2) UUPA pengertian memberi wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat pada tingkatan tertinggi untuk:

1. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya.
2. menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu.
3. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukuk antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa

c) Asas Mengutamakan Kepentingan Nasional dan Negara yang Berdasarkan atas Persatuan Bangsa daripada Kepentingan Perseorangan atau Golongan

Apabila kepentingan bangsa dan Negara menghendaki diambilnya hak atas tanah, maka pemegang hak atas tanah harus melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya melalui pencabutan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian yang layak. Pemegang hak atas tanah harus mengedepankan kepentingan bangsa dan Negara daripada kepentingan pribadinya.

d) Asas Semua Hak Atas Tanah Memiliki Fungsi Sosial

Asas semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial ditemukan dalam pasal 6 UUPA, yaitu: “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.” Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu digunakan (atau tidak digunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu merugikan masyarakat. Penggunaan tanah itu harus disesuaikan dengan

keadaan dan sifat haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bagi masyarakat dan Negara.

e) Asas Hanya Warga Negara Indonesia yang Mempunyai Hak Milik Atas Tanah

Asas hanya warga Negara Indonesia yang memiliki hak milik atas tanah ditemukan dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA, yaitu:

“Hanya warga Negara Indonesia mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2.”

Asas ini juga ditemukan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, yaitu: “*hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik*”. Prinsip ini menegaskan bahwa hanya warga Negara Indonesia yang berkedudukan sebagai subyek hak milik.

f) Asas Persamaan Bagi Setiap Warga Negara Indonesia

Asas ini ditemukan dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA, yaitu:

“Tiap-tiap warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”

Asas ini menetapkan bahwa warga Negara Indonesia baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah.

g) Asas Tanah Pertanian Harus Dikerjakan atau Diusahakan Secara Aktif Oleh Pemiliknya Sendiri dan Mencegah Cara-Cara Yang Bersifat Pemerasan

Asas ini ditemukan dalam Pasal 10 ayat (1) UUPA, yaitu:

“Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.”

Pelaksanaan asas tersebut, dewasa ini menjadi dasar hamper di seluruh dunia yang menyelenggarakan *land reform* atau *agrarian reform and rural development*, yaitu tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri.

h) Asas Tata Guna Tanah/Penggunaan Tanah Secara Berencana

Asas ini ditemukan dalam Pasal 14 ayat (1) UUPA, yaitu:

“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) serta Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2), Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:

1. Untuk keperluan Negara;
2. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
3. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan, dan lain kesejahteraan;
4. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan, dan perikanan serta sejalan dengan itu;
5. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi, dan pertambangan.”

Untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan Negara dalam bidang agrarian, perlu adanya rencana (*planning*) mengenai peruntukan, penggunaan, dan persediaan bumi, air, dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara. Dengan adanya rencana (*planning*), maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan rakyat.

i) Asas Kesatuan Hukum

Asas kesatuan hukum ditemukan dalam dictum UUPA dibawah perkataan “Dengan Mencabut” ditetapkan bahwa UUPA *Agrarische Wet Stb. 1870 No.55*, *Agrarische Besluit Stb. 1870 No. 118* yang memuat *Domein verklaring*, *Koninkelijk Besluit* (Keputusan Raja) *Stb. 1872 No.117*, dan Buku II *Burgerlijk Wetboek* (BW) sepanjang mengenai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan *hypotheek* yang masih berlaku. UUPA menetapkan mencabut peraturan dan keputusan agrarian yang dibuat oleh pemerintahan Hindia-Belanda, dan bertujuan menghapuskan dualisme hukum dan mengadakan kesatuan hukum pertanahan.

j) Asas Jaminan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum

Asas jaminan kepastian hukum ditemukan dalam pasal 19 (1) UUPA yang menyatakan bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

asas ini juga ditemukan pada pasal 18 UUPA yang menyatakan

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.”

Sebagaimana yang telah diuraikan di atas bahwa hukum tanah Hindia-Belanda tidak bepihak pada kepentingan rakyat indonesia. Hal tersebut tersebut terlihat bahwa hukum tanah kolonial tidak memberikan kepastian hukum pada penduduk Indonesia sebab tanah-tanah milik rakyat indonesia tidak didaftarkan. Kalaupun tanahnya didaftarkan tidak bersifat *rechtscadaster* melainkan *fiscaalcadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang dilaksanakan tidak bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum, melainkan untuk menetapkan wajib pajak atas tanah. Sedangkan jaminan kepastian hukum merupakan salah satu tujuan diundangkanya UUPA sebagaimana yang terdapat pada penjelasan umum UUPA:

“perlu adanya hukum agraria baru yang nasional, yang akan mengganti hukum yang berlaku sekarang ini, yang tidak lagi bersifat dualisme, yang sederhana dan yang menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia”

upaya untuk mewujudkan kepastian hukum ini juga dilaksanakan dengan melakukan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtscadaster*.

k) Asas Pemisahan Horizontal

Asas pemisahan horizontal ditemukan dalam Pasal 44 ayat (1) UUPA yang menyatakan:

“Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa”.

Implementasi asas pemisahan horizontal adalah hak sewa untuk bangunan, yaitu seseorang atau badan hukum yang menyewa tanah Hak Milik yang kosong atau tidak ada bangunanya dengan membayar sejumlah uang sebagai uang sewa yang besarnya ditetapkan atas dasar kesepakatan, untuk jangka waktu tertentu yang

disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam Hak Sewa untuk Bangunan ada pemisahan secara horisontal antara pemilikan tanah dan pemilikan bangunan yang ada di atasnya, yaitu tanahnya milik pemilik tanah, sedangkan bangunannya milik penyewa tanah.

2.1.3 Macam Macam Hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu:

- 1) **Hak atas tanah bersifat tetap**, yaitu hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Jenis-jenis hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Membuka Tanah, Hak Sewa Untuk Bangunan, Dan Hak Memungut Hasil Hutan.
- 2) **Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang**, yaitu Hak Komunal atas Tanah, yang selanjutnya disebut Hak Komunal, adalah hak milik bersama atas tanah yang diberikan kepada masyarakat yang berada dalam kawasan tertentu. Kawasan tertentu adalah kawasan hutan atau kawasan perkebunan.
- 3) **Hak atas tanah yang bersifat sementara**, yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan karena mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak gadai (gadai tanah), Hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Pemegang Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan tidak diberikan wewenang untuk menggunakan tanah dari tanah yang dihakinya dikarenakan keduanya bukanlah hak atas tanah, akan tetapi sekedar menyesuaikan dengan sistematis hukum adat, maka kedua hak tersebut dicantumkan ke dalam Pasal 16 UUPA.

2.2 Hak Pengelolaan

2.2.1 Pengertian hak pengelolaan

. Istilah Hak Pengelolaan secara eksplisit tidak terdapat dalam UUPA. Dengan demikian maka berarti bahwa Undang Undang pokok Agraria tidak mengatur secara tegas kedudukan hukum Hak Pengelolaan. Pengertian Hak Pengelolaan dirumuskan dalam beberapa peraturan sebagaimana disebut dibawah ini :¹⁹

1. Di dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 khususnya Pasal 6, disebutkan bahwa hak pengelolaan adalah hak atas tanah Negara yang member wewenang untuk:
 - a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
 - b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
 - c. Menyerahkan bagian-bagian atas tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai berjangka waktu 6 tahun;
 - d. Menerima uang pemasukan/ganti rugi/ uang wajib tahunan.
2. Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 dan Peraturan Menteri Negara Agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, disebutkan Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
3. Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973, tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah, disebutkan bahwa hak pengelolaan adalah hak atas tanah Negara seperti yang dimaksud dalam peraturan menteri agrarian nomor 9 tahun 1965.

¹⁹ Irawan soerodjo, 2014, *Op. Cit.*, hal.3

Pengertian Hak Pengelolaan menurut Maria S.W. Sumardjono²⁰ yaitu hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemegang haknya, sedangkan Hak Pengelolaan menurut R. Atang Ranoemihardja²¹ adalah hak atas tanah yang dikuasai Negara dan hanya dapat diberikan kepada badan hukum atau pemerintah daerah baik dipergunakan untuk usahanya sendiri maupun untuk kepentingan pihak ketiga. Pengertian tersebut memberi arti bahwa hak pengelolaan bersifat alternatif, dimana hak pengelolaan obyeknya adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yang diberikan kepada badan hukum pemerintah atau pihak ketiga. Selanjutnya, Pengertian Hak Pengelolaan menurut Ramli Zein²² bersifat kumulatif, yang berarti, tanah yang dikuasai oleh Negara akan diberikan dengan hak pengelolaan kepada suatu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), apabila tanah tersebut selain akan dipergunakan untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya, juga bagian-bagian tanah tersebut akan diserahkan dengan suatu hak tertentu kepada pihak ketiga.

Dari pengertian hak pengelolaan menunjukkan bahwa :

1. Hak pengelolaan merupakan pelimpahan sebagian kewenangan dari hak menguasai Negara atas tanah;
2. Kewenangan dalam hak pengelolaan, adalah merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, dan menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolan kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965, bahwa isi wewenang Pemegang Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam peraturan Menteri Agraria Npmpr 9 tahun 1965 tersebut merupakan bagian dan wujud wewenang yang ada pada Hak Menguasai dari Negara atas tanah.

²⁰ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008, hal. 213

²¹ Irawan soerodjo, 2014, *Loc. Cit*, hal. 4

²² Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam System Undang-Undang Pokok Agraria*, Rineka Cipta, Jakarta, 1994, hal. 89-90.

2.2.2 Subyek dan obyek hak pengelolaan

Pihak-pihak yang dapat memiliki Hak Pengelolaan disebut subyek Hak Pengelolaan. Ada dua macam subyek hukum, yaitu:

a. Orang

Setiap orang tanpa kecuali, selama hidupnya adalah subyek hukum. Sejak dilahirkan, manusia memperoleh hak dan kewajiban. Apabila meninggal hak dan kewajibannya akan beralih pada ahli warisnya.

b. Badan Hukum

Badan hukum adalah suatu organisasi atau kelompok manusia yang mempunyai tujuan tertentu yang dapat menyanggah hak dan kewajiban.

Obyek Hak Pengelolaan yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau sering disebut dengan Tanah Negara. Tanah Negara merupakan tanah yang tidak mempunyai hak atas tanah apapun.

2.2.3 Kewenangan Subyek Hak Pengelolaan.

Setelah mengetahui mengenai subyek dan obyek hak pengelolaan maka selanjutnya dibahas mengenai kewenangan subyek hak pengelolaan. Berdasarkan kewenangan tersebut subyek hak pengelolaan dapat melakukan tindakan hukum berkaitan dengan hak yang dimilikinya. Wewenang pemegang hak pengelolaan tidaklah sama dengan pemegang hak atas tanah lainnya, dikarenakan adanya perbedaan karakteristik dan sifat hak pengelolaan dengan jenis hak atas tanah lainnya sebagaimana yang telah diatur dalam UUPA.

Menurut R. Atang Ranoemihardja²³ Hak Pengelolaan memiliki 2 kewenangan, antara lain:

1. Kewenangan *Publiekrechtelijk*, yaitu memberikan kewenangan kepada subyek pemegang hak pengelolaan untuk mengatur rencana penggunaan dan peruntukan

²³ Ranoemihardja, R. Atang, *Perkembangan Hukum Agrarian Di Indonesia, Aspek-Aspek Dalam Pelaksanaan UUPA dan Peraturan Perundang-Undangan Lainnya Di Bidang Agrarian Di Indonesia*, Tarsito, Bandung, 1982, hal. 16.

tanah, serta penyediaan tanah bagi pihak ketiga, dan kewenangan ini hanya dimiliki oleh pemerintah.

2. Kewajiban *Privatrechtelijk*, yaitu membuat perjanjian dengan pihak ketiga untuk kemudian memberikan hak baru kepadapihak ketiga tersebut dan memungut uang pemasukan dari pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah diatas hak pengelolaan yang diberikan kepadanya.

Berdasarkan ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Pasal 6 ayat (1) disebutkan bahwa isi wewenang pemegang Hak Pengelolaan adalah:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- c. Menyerahkan bagian-bagian atas tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai berjangka waktu 6 tahun;
- d. Menerima uang pemasukan/ganti rugi/ uang wajib tahunan.

Wewenang penegang hakpengelolaan juga disebutkan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Pasal 1 ayat (1), yang menyebutkan bahwa wewenang pemegang Hak Pengelolaan yaitu:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
- c. Menyerahkan bagian-bagian atas tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang telah ditentukanoleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu, dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihakketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Kewenangan yang diperoleh tersebut bersifat sempurna apabila Hak Pengelolaan telah didaftarkan kepada kantor pertanahan setempat sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966, untuk selanjutnya diterbitkan sertipikat Hak Pengelolaan bagi pemegang haknya sebagai bukti hak. Pendaftaran Hak Pengelolaan tersebut yang bertujuan untuk penerbitan sertipikat sangat penting berkaitan dengan pelaksanaan kewenangan pemegang Hak

Pengelolaan dalam hal penyerahan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga.²⁴

Pemegang Hak Pengelolaan tidak berwenang menyewakan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga apabila pemegang hak pengelolaan menyewakan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga, maka hal ini merupakan penyalahgunaan wewenang yang melekat pada Hak Pengelolaan dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 44 UUPA yang menyatakan bahwa hak atas tanah yang dapat disewakan kepada pemegang haknya kepada pihak lain hanyalah hak milik, yang dikenal sebagai sebutan Hak Sewa Untuk bangunan (HSUB).

2.2.4 Tata Cara Permohonan dan Pemberian Hak Pengelolaan

Tata cara atau prosedur permohonan dan pemberian Hak Pengelolaan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Permohonan diajukan oleh pemohon (calon pemegang Hak Pengelolaan) secara tertulis kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional) melalui kantor pertanahan Kabupaten/Kota dimana letak tanah yang dimohon tersebut berada. Dalam permohonan disebutkan keterangan mengenai nama atau identitas pemohon dan menyebutkan letak atau obyek tanah yang ditunjuk dan dimohonkan Hak Pengelolaan, keterangan lain serta lampiran-lampiran sebagai dokumen atau berkas penunjang. Setelah dilakukan penelitian mengenai berkas atau data yang diajukan oleh pemohon dan setelah dilakukan pertimbangan yang dinilai cukup, maka KepalaBadan Pertanahan Nasional berdasarkan wewenangnya menerbitkan Surat Keputusan (SK) tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama pemohon dan diberikan kepada pemohon yang bersangkutan.

Selain menetapkan pemberian Hak Pengelolaan, di dalam Surat Keputusan tersebut dimuat syarat-syarat yang wajib dipenuhi oleh pemohon selakucalon pemegang Hak Pengelolaan, diantaranya:²⁵

²⁴ Irawan soerodjo, 2014, *Op. Cit*, hal. 36

²⁵ Irawan soerodjo, 2014, *Ibid*, hal. 88

1. Bertanggungjawab atas setiap akibat yang timbul dari pemberian Hak Pengelolaan atas segala tindakan penguasaan tanah serta penggunaan tanah dan pemanfaatan tanah;
2. Wajib memberi dan memelihara tanda-tanda batas tanah yang dikuasainya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
3. Wajib menggunakan tanah yang dikuasainya sesuai dengan peruntukan, sifat, dan tujuan Hak Pengelolaan itu diberikan;
4. Wajib membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 85 ayat (1) dan ayat (3) huruf f juncto Pasal 88 ayat (2) Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 103, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049).

Pemohon yang telah diberikan Surat Keputusan Pemberian Hak Pengelolaan (SKPH), bukan berarti pemohon dengan serta merta telah memperoleh Hak Pengelolaan masih harus dilanjutkan sampai dengan terbitnya sertipikat Hak Pengelolaan.

Demikian pula dengan permohonan Hak Pengelolaan, guna memperoleh Sertipikat Hak Pengelolaan sebagai tanda bukti penguasaan atas tanah Hak Pengelolaan, maka pemohon harus mendaftarkan SKPH yang diterbitkan Kepala Badan Pertanahan Nasional kepada Kantor Pertanahan dimana letak tanah tersebut berada disertai dengan surat keterangan bebas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) selambat-lambatnya 3 bulan setelah diterbitkannya Surat keputusan, sesuai isi keputusan Pemberian Haknya.

2.3 Surat Izin Pemakaian Tanah

2.3.1 Pengertian Surat Izin Pemakaian Tanah

Pengertian Izin Pemakaian Tanah (Surat Ijo) Menurut Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 Tentang Izin Pemakaian Tanah Pasal 1 huruf f, yaitu:

“Izin Pemakaian Tanah, adalah Izin yang diberikan oleh Walikota atau Kepala Daerah Atau Pejabat yang ditunjuk untuk memakai tanah dan bukan merupakan pemberian hak pakai atau hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960.”

Surat Izin Pemakaian Pemakaian tanah bukan merupakan pemberian hak pakai atau hak-hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dikarenakan UUPA tidak mengatur secara tegas mengenai Hak Pengelolaan.

2.3.2 Subyek dan obyek surat izin pemakaian tanah

Pihak-pihak yang dapat memiliki surat izin pemakaian tanah disebut subyek Hak Pengelolaan. Ada dua macam subyek hukum, yaitu:

a. Orang

Setiap orang tanpa kecuali, selama hidupnya adalah subyek hukum. Sejak dilahirkan, manusia memperoleh hak dan kewajiban. Apabila meninggal hak dan kewajibannya akan beralih pada ahli warisnya.

b. Badan Hukum

Badan hukum adalah suatu organisasi atau kelompok manusia yang mempunyai tujuan tertentu yang dapat menyanggah hak dan kewajiban.

Obyek dari surat izin pemakaian tanah adalah tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya / tanah aset Pemerintah Kota Surabaya.

2.3.3 Kedudukan Surat Izin Pemakaian Tanah

Tanah yang berstatus Hak Pengelolaan Lahan (HPL) di Surabaya diberikan kepada warga Surabaya dengan bukti Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Ijo). Kedudukan Hak Pengelolaan dalam hukum tanah nasional, yaitu:²⁶

a. Hak pengelolaan merupakan hak menguasai dari Negara atas tanah.

Dalam Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997, Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000, Pasal 1

²⁶ Urip Santoso, 2012, *Op. Cit*, hal. 171

angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010, Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998, Pasal 1 angka 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011, Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, Pasal 1 huruf c Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 dinyatakan bahwa Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara.

b. Hak Pengelolaan disejajarkan dengan Hak Atas Tanah.

Dalam peraturan Perundang-undangan ditemukan bahwa Hak Pengelolaan disejajarkan dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai, yaitu:

1) Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985.

Rumah susun hanya dapat dibangun di atas Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara, dan Hak Pengelolaan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

2) Pasal 9 Peraturan No. 24 Tahun 1997.

Obyek pendaftaran tanah, meliputi :

- a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;
- b) Tanah Hak Pengelolaan;
- c) Tanah wakaf;
- d) Hak milik atas satuan rumah susun;
- e) Hak Tanggungan;
- f) Tanah Negara.

c. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010.

Objek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang diusahakan, tidak

digunakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

d. Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974.

Dengan mengingat bidang usaha, keperluan dan persyaratannya yang ditentukan dalam peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan, kepada perusahaan dapat diberikan sesuatuhak atas tanah Negara sebagai berikut:

- 1) Jika perusahaannya berbentuk badan hukum: Hak Pengelolaan, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;
- 2) Jika perusahaannya berbentuk usaha perseorangan dan pengusaha berkewarganegaraan Indonesia: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

e. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional ini diatur tata cara permohonan pemberian Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.

Berdasarkan pengertian hak Pengelolaan ada sebagian wewenang hak menguasai Negara atas tanah sebagaimana dinormakan pada Pasal 2 ayat (2) UUPA yang dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan, tidak semua wewenang dalam hak menguasai Negara atas tanah tersebut dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan, melainkan “sebagian” dari ketiga wewenang hak menguasainegara atas tanahyang dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan. Kata “sebagian” tersebut menunjukkan bahwa sifat wewenang hakmenguasai Negara atas tanahyang dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan tidak bersifat kumulatif, melainkan fakultatif.

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan apa yang telah diuraikan sebelumnya maka, penulis menarik beberapa kesimpulan, diantaranya adalah:

1. Pemberian Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Ijo) oleh Pemerintah Kota Surabaya kepada masyarakat Kota Surabaya telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan, yang bertujuan untuk memberikan suatu hak atas tanah kepada pihak ketiga yang memerlukan.
2. Bahwa pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Ijo) dapat meningkatkan hak atas tanah yang dikuasainya selama ini dengan berdasarkan pada Pasal 2, Peraturan Walikota Surabaya Nomor 51 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya.
3. Akibat hukum Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Ijo) yaitu setiap warga pemegang Surat Ijo berkewajiban untuk mengelola tanah, dan membayar retribusi kepada Pemerintah Kota Surabaya dan Pemerintah Kota Surabaya sewaktu-waktu dapat mencabut Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Ijo) dikarenakan Surat Ijo bukan merupakan pemberian Hak Milik atas tanah.

4.2 Saran

Seharusnya Pemerintah Kota Surabaya pada saat memberikan Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Ijo) juga memberikan sosialisasi atau penjelasan bahwa pemegang Surat Izin Pemakaian Tanah (Surat Ijo) tidak serta merta dapat memperoleh hak kepemilikan atas tanah tanpa adanya persetujuan dari DPRD untuk melepas tanah aset tersebut, karena tidak semua Tanah aset dapat dilepaskan oleh pemerintah kota Surabaya sebagaimana diatur di dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya.



DAFTAR PUSTAKA**A. Buku-Buku**

- Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- AP. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Bagir Manan, 2004, *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*, Cet. Ketiga, Pusat Studi Hukum Fakultas Hukum UII, Yogyakarta.
- Chadidjah Dalimunthe, 2000, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, FH USU Press, Medan.
- I Dewa Gede Atmadja, 2012, *Ilmu Negara (Sejarah, Konsep, dan Kajian Kenegaraan)*, Setara Press, Malang.
- I Gede Wiranata, 2004, *Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya dari Masa ke Masa*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Irawan Soerojo, 2014, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta.
- Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Kompas, Jakarta.
- Moh. Kusnardi, Hermaily Ibrahim, 1981, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, Pusat Studi Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan CV. Sinar Bakti, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam System Undang-Undang Pokok Agraria*, Rineka Cipta, Jakarta, 1994
- Ranoemihardja, R. Atang, 1982, *Perkembangan Hukum Agrarian Di Indonesia, Aspek-Aspek Dalam Pelaksanaan UUPA dan Peraturan Perundang-Undangan Lainnya Di Bidang Agrarian Di Indonesia*, Tarsito, Bandung.

Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung.

Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Cet1, Kencana, Jakarta.

-----, 2012, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta.

Winahyu Erwiningsih, 2009, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta.

W.J.S. Poerwadarminta, 2006, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (LN 1960/104; TLN 2043).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, (LN 1997/59; TLN 3696).

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang pelaksanaa konversi Hak Penguasaan atas tanah negara dan ketentuan-ketentuan tentang kebijakan selanjutnya.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Permohonan Perolehan HPL

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Dan Masyarakat Yang Berada Dalam Kawasan Tertentu.

Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 Tentang Izin Pemakaian Tanah.

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

Peraturan Walikota Surabaya Nomor 15 Tahun 2015 Tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya.



LAMPIRAN-LAMPIRAN