

KASUS PERTANAHAN DI ATAS SURAT HIJAU DI KOTA SURABAYA PROVINSI JAWA TIMUR

Diajukan sebagai salah satu syarat
untuk memperoleh sebutan Sarjana Sain Terapan
pada Program Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan



oleh:

M. NOER KURNIAWAN
NIM.07162306

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2012

ABSTRACT

Surabaya city have the right privileges to manage the land, namely the provision of the Land Use Permit (IPT or known as "Surat Hijau") on land belonging to the Surabaya City Government with broad potential reach 1423 hectares in 2010. IPT issued by Management Board of Land and Building Surabaya City Government set out in Perda No.1/1997. Apparently, IPT policy has caused the dispute, the case, even with the conflict between the holders of IPT Surabaya City Government. Since 2007 the Green Paper Holders Society has conducted the class action and judicial review of Regulation on IPT. Therefore, it is necessary to study about: what causes land cases in the IPT, and what the implications for land management in Surabaya?

Case studies Land Above Green Letters In Surabaya in East Java province, the descriptive-qualitative method. Data obtained from the study of documents and interviews with informants purposively crawl from Surabaya City Government officials; holders of IPT (TVRI and society); apparatus Land Office in Surabaya; officials Sub. Surabaya District Court of Public Relations, and Chairman of the Movement fighters Remove Surabaya Surat Ijo (GPHSI). Data gathered from the study, and the comparison between the data collected in the field with the data library, and then analyzed to draw conclusions about the causes and implications of land cases against the land management in Surabaya.

Based on the results of the study found that, *first*, the difference between the public perception and the Surabaya City Government in reference to the rules on the issue of land tenure is one of the causes of the existence of the Land Use Permit. Action Surabaya City Government issued a Land Use Permit, along with the obligation to pay the fees so burdensome citizens IPT holder. In addition, social and legal snares have been made by the government of Surabaya in the inauguration of the land-use permit. *Second*, the implications of this IPT resulted in the inability to obtain the functions they are supposed to get a certificate but only to the extent that land use permit issued Surabaya City Government with the rights and obligations that have been set. Surabaya City Government revenue derived from the levy IPT should be used for construction costs for the status of the IPT but residents have not enjoyed an increase in the form of better services in the region. IPT policy has also resulted in resistance and conflict of interest among citizens IPT holder. For that we need a win-win solution that mutually favorable IPT between citizens and municipal government, beginning with an inventory of the lands that became municipal government asset and then registered to Kantah Surabaya. Furthermore, with parliament Surabaya City Government to formulate policies in the form of rules / regulations regarding the release of the green letter (IPT). This release should also be datur the maximum limits of land to be released, to prevent any new landlords in the city of Surabaya.

Keywords: *surat hijau, cases, causes, implications, land management*

DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERNYATAAN | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN | ii |
| HALAMAN MOTTO | iv |
| KATA PENGANTAR | v |
| INTISARI | vii |
| ABSTRACT | viii |
| DAFTAR ISI | ix |
| DAFTAR TABEL | xi |
| DAFTAR GAMBAR | xii |
| DAFTAR LAMPIRAN | xiii |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 8 |
| C. Pembatasan Masalah..... | 9 |
| D. Tujuan dan Manfaat Penelitian..... | 9 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN | 11 |
| A. Sejarah Tanah Partikelir..... | 11 |
| 1. Penguasaan Tanah Partikelir Di Jawa..... | 11 |
| 2. Tanah Partikelir Gementee Surabaia..... | 13 |
| B. Izin Dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara..... | 19 |
| C. Izin Pemakaian Tanah..... | 21 |
| D. Tanah Aset Pemerintah Daerah..... | 23 |
| E. Permasalahan Yang Berhubungan Dengan Surat Hijau..... | 25 |
| F. Kerangka Pemikiran..... | 28 |
| BAB III METODE PENELITIAN | 31 |

| | |
|---|-----------|
| A. Jenis Penelitian..... | 31 |
| B. Lokasi Penelitian..... | 32 |
| C. Jenis dan Sumber Data..... | 32 |
| D. Teknik Pengumpulan Data..... | 34 |
| E. Analisis Data..... | 35 |
| BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN..... | 37 |
| A. Gambaran Umum Kota Surabaya..... | 37 |
| B. Gambaran Umum Pemerintah Kota Surabaya..... | 38 |
| C. Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah (DBPT)..... | 39 |
| D. Riwayat Penguasaan Tanah di Kota Surabaya..... | 41 |
| 1. Pendudukan liar dan konflik perebutan ruang..... | 41 |
| 2. Keberadaan Tanah-tanah Partikelir di Kota Surabaya..... | 43 |
| BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN..... | 57 |
| A. Gambaran Perselisihan Kepentingan Antara Warga Surat Hijau Dengan Pemerintah Kota Surabaya..... | 57 |
| B. Kasus Pertanahan Di Atas Surat Hijau..... | 64 |
| C. Berbagai Implikasi Dengan Adanya Izin Pemakaian Tanah | 83 |
| 1. Pembatasan Pengelolaan Administrasi Pertanahan..... | 83 |
| a. Terhambatnya Pengelolaan Pertanahan..... | 83 |
| b. Terganggunya Masyarakat Akan Fungsi Sertipikat..... | 90 |
| 2. Manfaat PAD Tidak Dirasakan Oleh Masyarakat..... | 94 |
| 3. Konflik Kepentingan Dalam Penguasaan Surat Hijau..... | 95 |
| BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN | 98 |
| A. Kesimpulan..... | 98 |
| B. Saran..... | 99 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Kota Surabaya merupakan kota metropolis dan terbesar kedua setelah Jakarta. Dengan luas 374,36 km² dan jumlah penduduk metropolisnya yang mencapai 3 juta jiwa, Surabaya merupakan pusat bisnis, perdagangan, industri, dan pendidikan di Provinsi Jawa Timur. Kota Surabaya juga terkenal dengan sebutan Kota Pahlawan karena sejarahnya yang sangat diperhitungkan dalam perjuangan merebut kemerdekaan bangsa Indonesia dari penjajah ([online:http://id.wikipedia.org/wiki/KotaSurabaya](http://id.wikipedia.org/wiki/KotaSurabaya), diakses: 20 Januari 2011).

Sebelum menjadi kota metropolis dan terbesar kedua di Indonesia, Kota Surabaya pada masa kolonial Belanda hanya berpenduduk sekitar 42.923 dan luas wilayahnya hanya 5.170 hektar atau 51,70 km² ([online:http://rajaagam.wordpress.com/2008/09/30/asal-usul-kota-surabaya/](http://rajaagam.wordpress.com/2008/09/30/asal-usul-kota-surabaya/), diakses: 24 februari 2011). Secara historis, luas wilayah kota Surabaya yang secara otonom sejak pembentukan *gemeente* pada tahun 1906 itu di dalamnya banyak terdapat tanah-tanah partikelir dari hasil pembelian kembali (*buy back*) dalam rangka perluasan dan pengembangan wilayah *gemeente surabaia*.

Sampai dengan tahun 1931 jumlah tanah yang telah dibeli oleh pihak *gemeente* seluas 10.550.020 m². Seluruh tanah tersebut kemudian distatuskan sebagai tanah *eigendom* dengan *Gemeente Surabaia* sebagai pemiliknya. Dari

jumlah tersebut seluas 757.010 meter persegi dipergunakan untuk membangun jalan dan tempat-tempat terbuka umum, sebanyak 1.616.238 meter persegi lainnya dijual kepada berbagai perusahaan swasta.

Kondisi perekonomian yang memburuk akibat krisis ekonomi tahun 1930 (*malaise*) telah menyebabkan daya beli perusahaan-perusahaan swasta mengalami kemunduran. Akibatnya tanah *gemeente* yang merupakan sisa dari penjualan sebelumnya seluas 7.931.043 m² atau 793 hektar menjadi tanggungan *gemeente* untuk dikelola (Basundoro, 2009:56).

Tanah-tanah partikelir yang dibeli oleh pihak *gemeente surabaya* itu adalah tanah yang semula dikuasai oleh para tuan-tuan tanah. Di Surabaya tanah-tanah partikelir itu merupakan tanah milik orang-orang Tionghoa, Arab, atau orang asing lainnya (Tauchid, 2009:32). Dan di dalam sistem partikelir itu ada penduduk, aturan-aturan, penguasa, bahkan kelembagaan desa di dalamnya (Sartono, 2010:59). Dalam sistem tanah partikelir dapat diartikan bahwa para tuan tanah partikelir itu memiliki hak istimewa berupa hak untuk memungut penghasilan dan pelayanan jasa dari penduduk yang tinggal di wilayahnya. Mereka membebani para penghuni tanahnya dengan kewajiban yang berat dan menekan. Akibat dari sistem pemerasan dan penindasan itu, para penghuni tanah partikelir rata-rata hidup dalam kemiskinan.

Untuk menghapus sistem pemerasan dan penindasan dari sistem partikelir itu, segera setelah Indonesia merdeka, pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir. Dengan berlakunya undang-undang tersebut, hak-hak pemilik

tanah partikelir atas tanah dan pertuanannya seluruhnya hapus dan serentak menjadi tanah Negara. Lebih tegasnya Undang-undang tersebut menyebutkan bahwa tanah *eigendom* yang luasnya lebih dari 10 bau (atau sama dengan 7 Ha) yang menjadi milik seseorang atau badan hukum atau milik bersama dari beberapa orang atau beberapa badan hukum, diperlakukan sebagai tanah partikelir salah satunya termasuk juga Kota Surabaya yang seluas 786 Ha dengan 7 *Recht Van Eigendom* (RVE) (Penjelasan Umum Undang-undang Nomor 1 Tahun 1958).

Sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Agraria No. SK. 831/Ka tanggal 6 Oktober 1960, sebagai pelaksanaan dari Undang-Undang No.1 Tahun 1958, memutuskan bahwa tanah *eigendom verponding* yang terdaftar atas nama Kotapraja Surabaya dengan luas kurang lebih 7.180.331 m² adalah tanah partikelir dan telah menjadi tanah Negara menurut Pasal 3 Undang-Undang No.1 Tahun 1958. Dengan demikian yang ditetapkan sebagai tanah partikelir menurut SK.Menteri Agraria No. 831/Ka Tahun 1960 hanya 6 nomor RVE dengan luas 718,0031Ha.

Surat Keputusan Menteri Agraria No. SK. 831/Ka Tahun 1960 juga menyampaikan turunan dari surat keputusan ini kepada Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah di Jakarta dan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah di Surabaya untuk melakukan pencoretan tanah-tanah tersebut dari daftar umum dan mencatatkannya sebagai tanah Negara. Kemudian memberikan tanah-tanah Negara bekas tanah kongsi kepada Kotapraja Surabaya dengan hak pengelolaan (*beheer*) dan mendaftarkan tanah-tanah usaha untuk diberikan dengan hak milik kepada yang berhak.

Secara hukum dapat dikatakan bahwa tanah negara bekas tanah *Gemeente Soerabaja* yang dapat dinyatakan sebagai tanah aset Pemkot Surabaya adalah tanah negara bekas tanah partikelir setelah dikurangi tanah usaha. Dengan perkataan lain, yang boleh dijadikan sebagai tanah aset Pemkot Surabaya hanyalah tanah yang disebut sebagai tanah kongsi. Tanah kongsi inilah yang kemudian disebut sebagai tanah objek Hak Penguasaan Atas Tanah Negara sebagaimana diatur dalam PP No.8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara.

Dalam rangka pengelolaan tanah aset, Pemerintah Kota Surabaya bersama dengan DPRD Kota Surabaya mengeluarkan atas aset Pemerintah Kota dengan Peraturan Daerah No.1 Tahun 1997 Tentang Izin Pemakaian Tanah. Dengan demikian maka, setiap orang atau badan hukum yang akan memakai tanah itu harus terlebih dahulu memperoleh izin pemakaian tanah dengan mengajukan surat permohonan pada Walikota Surabaya atau pejabat yang ditunjuk. Setelah mendapatkan izin pemakaian tanah, pemegang izin berkewajiban membayar retribusi sesuai ketentuan yang berlaku, mematuhi dan mentaati semua ketentuan yang ditetapkan, serta menggunakan tanah sesuai peruntukannya.

Sampai dengan Tahun 2010, luas tanah yang menjadi aset Pemkot Surabaya dengan potensi surat izin pemakaian tanah mencapai 1.423 hektar atau 14.230.953 meter persegi (Surabaya post: 27 Oktober 2010). Ada lima jenis status tanah yang pengelolaannya ditangani oleh Dinas Pengelolaan Tanah dan bangunan, sesuai jenis perolehan dan luasannya seperti pada tabel berikut:

Tabel. 1. Jenis Perolehan Tanah Pemerintah Kota Surabaya

| No | Jenis Perolehan | Luas dalam (m ²) |
|----|-----------------------|------------------------------|
| 1 | Hak pengelolaan (HPL) | 7.687.775 |
| 2 | Hak pakai | 1.143.383 |
| 3 | Tanah Negara | 978.044 |
| 4 | Fasum/Fasos | 896.107 |
| 5 | Bekas Tanah Kas Desa | 3.525.644 |

sumber: DPBT Pemerintah Kota Surabaya 2010

Dalam pandangan Pemerintah Kota Surabaya perolehan dari tanah-tanah itu merupakan aset mereka dan yang telah diterbitkan dengan IPT telah terdaftar dalam daftar aset Pemerintah kota Surabaya, sehingga apabila warga masyarakat ingin menggunakan tanah aset tersebut, harus terlebih dahulu memperoleh izin dari Pemkot Surabaya.

Mengapa surat hijau menjadi persoalan yang krusial bagi warga Surabaya? Sebagaimana dalam dialog interaktif yang diadakan oleh radio Sonora Surabaya dan Kompas, sampai dengan Tahun 2010 hampir 35 % wilayah Kota Surabaya tanahnya berstatus sebagai surat hijau. Kebijakan pelayanan tanah dengan dikeluarkannya IPT/Surat Hijau dalam rangka pengelolaan tanah aset Pemerintah kota dan peningkatan sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Surabaya itu mewajibkan para pemegang IPT membayar retribusi/sewa tanah yang tiap Tahunnya mengalami kenaikan.

Kebijakan penerbitan izin pemakaian tanah dengan membayar sewa tanah itu pada akhir-akhir ini telah menjadi polemik dan mendapat pertentangan dari warga masyarakat pemegang IPT. Sebagaimana diberitakan ratusan pemilik surat ijo wilayah Kelurahan Perak Barat menggugat Pemkot Surabaya yang menarik sewa tanah kepada mereka dengan didaftarkannya

gugatan ke PN Surabaya, tertanggal 25 Februari 2008 dengan Nomor 99/PDT.G 2008/PN Surabaya. Inti dari gugatan itu adalah tanah ber-IPT dapat diberikan menjadi hak milik kepada masyarakat (<http://apindonesia.com/new/index.php?option=comcontent&task=view&id>).

Gugatan tersebut tidak hanya dilakukan oleh masyarakat, bahkan oleh instansi Pemerintah diantaranya seperti sengketa lahan antara TVRI stasiun Jawa Timur dengan Pemkot Surabaya yang sampai saat ini masih dalam tingkat kasasi di Mahkamah Agung. Munculnya masalah ini bermula saat Pemkot menjalankan rekomendasi Badan Pemeriksa Keuangan (BPK), yakni menagih tunggakan retribusi dan denda keterlambatan kepada TVRI sebesar Rp 2,696 miliar. Rinciannya, tunggakan retribusi Tahun 2001-2006 Rp 2,104 miliar serta tunggakan denda keterlambatan pada Tahun 1987-1991, 1995-1999 dan 2001-2006 sebesar Rp 592,088 juta. TVRI menilai Pemkot tidak memiliki dasar hukum yang jelas saat menarik retribusi pemakaian tanah mulai Tahun 1979 sampai 2000. Alasannya, sertipikat Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 2 Kelurahan Pakis Kecamatan Sawahan dengan luas 47.430 m² yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Surabaya itu baru diperoleh sesuai Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN No. 53/HPL/BPN/97 tanggal 8 April 1997.

Kini, konflik tersebut telah memasuki ranah hukum antara TVRI dengan Pemerintah Kota Surabaya dan Badan Pertanahan Nasional. Dimana tanah penguasaan tersebut dalam sengketa di PN Surabaya. Perkara Perdata No. 168/Pdt.G/2007/PN Surabaya. Antara: TVRI (Penggugat) lawan Pemkot Surabaya (Tergugat I), Badan Pertanahan Nasional (Tergugat II). Untuk BPN,

TVRI meminta PN membatalkan sertipikat hak pengelolaan atas nama Pemerintah kota karena penerbitannya dinilai cacat hukum (<http://ayahaan.wordpress.com/2009/05/16/tanah-hibah-berbuah-masalah>).

Salah satu pemicu terjadinya konflik ataupun sengketa itu dikarenakan adanya perbedaan persepsi antara dua pihak ataupun lebih. Tim Peneliti STPN (2009:9) menjelaskan:

"Akar permasalahan terletak pada perbedaan persepsi antara sebagian masyarakat yang menempati atau menguasai tanah-tanah eks "De Gemente Soerabaja" dengan Pemerintah Kota Surabaya. Sebagian masyarakat mempersepsikan tanah tersebut sebagai "Tanah Negara Bebas", sehingga masyarakat berhak untuk mengajukan permohonan sertipikat ke Kantor Pertanahan tanpa harus ada rekomendasi dari Pemerintah Kota Surabaya Cq. Kepala Kantor Badan Pengelolaan Tanah Dan Bangunan Kota Surabaya. Sementara itu, Pemerintah Kota Surabaya mempersepsikan tanah tersebut sebagai Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya".

Atas dasar anggapan bahwasannya tanah partikelir bekas "De Gemente Soerabaja" itu adalah Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya, maka Pemkot Surabaya mengeluarkan Peraturan Daerah mengenai izin pemakaian tanah dengan menarik retribusi/sewa kepada pihak ketiga yang menggunakan tanah aset Pemerintah Kota Surabaya. Izin yang diberikan kepada pihak ketiga itu bukanlah pemberian hak atas tanah melainkan hanya sekedar izin menempati tanah aset Pemerintah Kota Surabaya yang sewaktu-waktu sesuai dengan Perda No.1 Tahun 1997 butir 12 akan mengambil alih tanah-tanah tersebut tanpa pemberian ganti rugi apapun.

Warga pemegang Surat Hijau semakin resah dengan adanya IPT tersebut, dikarenakan mereka yang sudah lama menempati rumah dan tanah tersebut ingin mensertipikatkan tanah mereka. Warga mempunyai harapan lebih atas tanah yang mereka tempati, baik itu akan diajukan peralihan

maupun akan diagunkan kepada bank. Untuk itu mereka menginginkan surat hijau dihapus, dikarenakan surat hijau tidak memiliki dasar hukum yang kuat.

Perbedaan persepsi tentang pengelolaan/penguasaan tanah oleh Pemerintah Kota Surabaya Cq. Badan Pengelola Tanah dan Bangunan Pemerintah Kota Surabaya dengan pola penerbitan Surat Izin Pemakaian Tanah atau terkenal dengan sebutan Surat Hijau di atas tanah-tanah Negara yang diklaim sebagai aset Pemerintah Kota Surabaya, telah mengakibatkan terganggunya pengelolaan pertanahan serta menimbulkan konflik yang berkelanjutan antara warga masyarakat baik perorangan/kelompok masyarakat maupun badan-badan hukum swasta dan Pemerintah (BUMN) melawan Pemerintah Kota Surabaya di bidang penguasaan tanah.

Terkait dengan latar belakang di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengambil judul:

”KASUS PERTANAHAN DI ATAS SURAT HIJAU DI KOTA SURABAYA PROVINSI JAWA TIMUR”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan dalam latar belakang di atas, penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apa penyebab timbulnya kasus pertanahan di atas Izin Pemakaian Tanah di Kota Surabaya?
2. Apa implikasi dari kasus pertanahan tersebut terhadap pengelolaan pertanahan di Kota Surabaya?

C. Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah dan fokus pada perumusan masalah yang akan diteliti, maka penulis memberikan batasan masalah penelitian sebagai berikut: a) Kasus – kasus pertanahan yang timbul dengan adanya Izin Pemakaian Tanah di Kota Surabaya sejak dikeluarkannya kebijakan IPT pada Tahun 1997 hingga Tahun 2011; b) akibat yang ditimbulkan dari berbagai kasus-kasus pertanahan dengan adanya Izin Pemakaian Tanah terhadap pengelolaan pertanahan di Kota Surabaya dan konflik kepentingan diantara masyarakat pemegang surat hijau.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan:

- a) mengetahui penyebab dan jenis kasus – kasus pertanahan yang timbul dengan adanya Izin Pemakaian Tanah di Kota Surabaya;
- b) mengetahui implikasi dari kasus-kasus pertanahan tersebut terhadap pengelolaan pertanahan di Kota Surabaya dan konflik kepentingan diantara warga pemegang surat hijau

2. Manfaat Penelitian

Ada dua kegunaan yang diperoleh dalam penelitian ini yaitu bersifat akademis dan praktis.

- a) Secara akademis

Mengharapkan bahwa hasil penelitian ini dapat memberikan sumbang dan saran dalam khazanah ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang

pertanahan lebih khususnya lagi mengenai penguasaan dan pemilikan tanah oleh Pemerintah Daerah dalam rangka pengelolaan aset daerah;

b) Secara praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memiliki manfaat yang berguna dalam menambah kajian, referensi, atau studi-studi hukum dan kasus-kasus pertanahan mengenai penguasaan dan pemilikan tanah oleh Pemerintah Daerah dalam rangka pengelolaan aset daerah.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai penyebab kasus dan implikasi terkait adanya Surat Hijau, peneliti memberikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Perbedaan persepsi antara masyarakat dan Pemkot Surabaya dalam merujuk peraturan mengenai masalah penguasaan tanah adalah salah satu penyebab kasus dengan adanya Izin Pemakaian Tanah. Mengenai kejelasan status tanah-tanah Pemerintah, apabila pengertian tersebut mengenai Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka tanah yang dikuasai oleh Pemerintah tersebut tidak serta merta masuk dalam pengertian Tanah Negara. Tindakan Pemerintah Kota Surabaya mengeluarkan Surat Izin Pemakaian Tanah yang disertai dengan kewajiban membayar uang retribusi sangat memberatkan warga pemegang IPT. Akibat kebijakan tersebut ada sebagian masyarakat Kota Surabaya yang melakukan resistensi dan terjadi konflik kepentingan antar warga pemegang IPT. Meskipun demikian, tetap terbuka peluang bagi terjadinya harmoni sosial, dengan meminimalisir penyebabnya.

2. Dengan adanya IPT ini masyarakat tidak dapat memperoleh fungsi sertipikat yang seharusnya mereka peroleh melainkan hanya sebatas surat izin pemakaian tanah yang di keluarkan Pemerintah Kota Surabaya dengan berbagai hak dan kewajiban yang telah ditetapkan. Retribusi dari IPT dalam rangka peningkatan PAD Pemkot Surabaya seharusnya digunakan untuk biaya pembangunan bagi kawasan yang statusnya surat hijau tetapi warga sama sekali belum menikmati adanya peningkatan dalam bentuk pelayanan yang lebih baik di kawasan yang di tempatinya. Kebijakan IPT ini juga telh mengakibatkan suatu bentuk resistensi dan konflik kepentingan di antara warga pemegang IPT. Bagi kelompok-kelompok anti surat hijau mereka melakukan demo-demo, rapat akabar untuk menolak membayar retribusi dan bagi pro IPT membayar retribusi adalah kewajiban dan mereka kebanyakan adalah kaum pengusaha atau ekonomi menengah keatas

B. Saran

1. Perlu dilakukan inventarisasi, mengenai tanah-tanah yang menjadi asset Pemerintah Kota Surabaya, kemudian segera didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Surabaya untuk pendaftaran tanahnya menjadi Hak Pengelolaan atau Hak Pakai atas nama Pemerintah Kota Surabaya.

2. Dicarikan win-win solution dan diharapkan kedua belah pihak tidak saling dirugikan. Salah satu caranya yaitu Pemerintah Kota Surabaya bersama dengan DPRD Kota Surabaya merumuskan suatu kebijakan dalam bentuk aturan / Peraturan daerah mengenai pelepasan surat hijau. Diharapkan dengan adanya pelepasan ini kedua pihak baik warga pemegang surat hijau dan Pemkot Surabaya sama-sama menguntungkan. Pelepasan ini juga hendaknya di atur dengan batasan maksimum tanah yang akan dilepaskan, dikhawatirkan akan ada tuan tanah tuan tanah baru di Kota Surabaya bila tidak diatur mengenai batasan maksimum tanah yang akan dilepaskan.
3. Memberikan ijin / rekomendasi kepada para pemilik tanah surat hijau untuk mendaftarkan tanah dan bangunan yang mereka tempati saat ini dengan Hak Guna Bangunan dan dapat dimungkinkan untuk bisa menjadi Hak milik di Kantor Pertanahan Kota Surabaya.
4. Pemerintah Kota Surabaya, selaku subyek dari Hak Pengelolaan maupun Hak Pakai wajib memelihara tanda-tanda batas atas tanah yang di haki, agar tidak terjadi sengketa atau permasalahan dikemudian hari.
5. Seharusnya Pemerintah Kota Surabaya mengedepankan kepentingan rakyat dan bersikap bijak terhadap tanah yang secara nyata sudah

digunakan dan dikuasai oleh rakyat dengan tujuan tanah untuk rakyat dan untuk kesejahteraan rakyat.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. 2002. Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek . PT.Rhineka Cipta .Cetakan Keduabelas. Edisi Revisi 5. Jakarta
- Ruchiyat, Eddy. 1995, Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA No. 5 tahun 1960, Bandung
- Harsono, Boedi. 1997. “ Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya, Penerbit Djambatan, Jakarta
- Kartodirjo, Sartono. 2010. Pemikiran Agraria Bulaksumur, STPN Press. Yogyakarta
- Moleong, J. Lexy. 2002. Metodologi Penelitian Kualitatif. PT. Remaja Rosdakarya. Bandung
- Murad, Rusmadi, 1991. Penyelesaian Sengketa Hukum Hak Atas Tanah, Bandung:Alumni
- Prajoto, Edi. 2006. Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara Dan Badan Pertanahan Nasional. CV. Utomo. Bandung
- Sitorus, Oloan dan H.M. Zaki Sierrad. 2006. Hukum Agraria di Indonesia: Konsep dan Implementasi. Yogyakarta, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Soerodjo, Irawan. 2003. Kapasitas Hukum Atas Tanah di Indonesia, Arkola Surabaya.
- Sumardjono, Maria S.W. 2006. Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Edisi Revisi, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.
- Syamsudin, Mohammad. 2007. Operasionalisasi Penelitian Hukum , PT.Raja Grafindo Persada ,Jakarta
- Tauchid, Mochamad. 2009. Masalah Agraria, STPN Press.Yogyakarta
- Tim peneliti STPN (2009) Oloan Sitorus ,dkk, Surat Hijau Di Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur
- Wignjosubroto, Soetandyo. 1984. Dari Hukum Kolonial ke Hukum Nasional, Dinamika Sosio-politik Perkembangan Hukum di Indonesia, Rajawali Press .Jakarta

Anonim. 2011. (<http://id.wikipedia.org>). Diakses 20 januari 2011

Anonim. 2011. (<http://apindonesia.com>). Diakses 20 januari 2011.

Anonim.2011.(<http://ayahaan.wordpress.com>). Diakses 20 Januari 2011.

Anonim.2011.(<http://staff.ui.ac.id/internal/131285157/>), Diakses 23 februari 2011.

Anonim. 2011. (<http://supartobrata.com/>). Diakses 28 Mei 2011.

Anonim.2011, (Surabaya post: 27 Oktober 2010)

Anonim 2012, (Jawa Pos : 27 Maret 2012)

_____2012, (Jawa Pos : 31 Maret 2012)

_____2012, (Jawa Pos: 30 April 2012)

Fully Handayani, (<http://repository.ui.ac.id>). Diakses 13 februari 2011

Inyo. C. Hetarie .2008. Dalam majalah SANDI, Yogyakarta

Koleksi Arsip Kota Surabaya, Kotak 118

DAFTAR PERATURAN:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Undang-Undang No.1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah partikelir;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria No.1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan;

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2008 tentang Pedoman Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelayanan Perizinan Terpadu Di Daerah;

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah;

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 21 Tahun 2003 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah;

Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya No.27 Tahun 1995 tentang Tata Cara Mendapatkan HGB di atas HPL Pemerintahan Kotamadya Daerah Tingkat II;

Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya No.1 Tahun 1998 tentang Tata Cara Penyelesaian Ijin Pemakaian Tanah.