

**PERUMUSAN SOLUSI DAN POTENSI DAMPAK PROBLEMATIKA
STATUS PENGUASAAN DAN PEMILIKAN TANAH
SURAT HIJAU DI KOTA SURABAYA**

SKRISPSI

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Program Studi Diploma IV Pertanahan



Oleh:

Aswin Arroisi

NIT. 20293585

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2024

ABSTRACT

Issues of "Surat Ijo" to residents occupying Surabaya City Government assets has garnered significant attention due to the perceived legal injustices affecting some residents. This phenomenon has hindered land governance in Surabaya and remains unresolved to date. This research aims to explore the history and challenges surrounding the implementation of Surat Ijo in Surabaya, as well as to provide recommendations based on applicable regulations. The normative-empirical legal method is employed, utilizing legislative, conceptual, and sociological approaches through interviews with stakeholders involved in the issuance of Surat Ijo. The findings of this research reveal that the Surat Ijo originated from privately owned lands, either previously purchased by the Surabaya gemeente or still held by private landowners. In 1997, Ministry of Agrarian decree granted land rights to the Surabaya City Government, legitimizing their control over these former lands. Recommendations for conflict resolution include granting long-term Building Rights (HGB) above the current leasehold rights (HPL) of the Surabaya City Government, or converting the Surat Ijo into private ownership under Surabaya City Regulation No. 16/2014.

Keywords: *Land Control and Ownership, Land Use Permit, Surat Ijo, Private Land.*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
ABSTRACT	xiii
INTISARI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Keaslian Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Tinjauan Pustaka	9
B. Kerangka Pemikiran.....	16
C. Pertanyaan Penelitian	19
BAB III METODE PENELITIAN	20
A. Format Penelitian	20
B. Lokasi Penelitian.....	21
C. Populasi, Sampel, Teknik Pengambilan Sampel	21
D. Definisi Operasional.....	22
E. Jenis, Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data	23
F. Teknik Analisis Data	31

BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	33
A. Gambaran Umum Kota Surabaya	33
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan	35
C. Gambaran Umum Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah	38
BAB V STATUS TANAH SURAT IJO PENINGGALAN PIHAK ASING DI WILAYAH KOTA SURABAYA	40
A. Status Tanah Surat Ijo Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria	40
B. Status Tanah Surat Ijo Setelah Undang-Undang Pokok Agraria	44
BAB VI DASAR HUKUM PEMERINTAH KOTA SURABAYA MENGAKUI TANAH SURAT IJO SEBAGAI ASET	49
A. Dasar Hukum Pengelolaan Aset Pemerintah Kota Surabaya	49
B. Persebaran dan Pemetaan Tanah Surat Ijo	55
C. Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Oleh Pihak Ketiga	65
BAB VII PROBLEMATIKA PEMERINTAH KOTA SURABAYA DENGAN PERSEORANGAN/BADAN HUKUM ATAS PENGUASAAN DAN PEMILIKAN TANAH SURAT IJO	74
A. Keraguan Terhadap Legalitas Surat Izin Pemakaian Tanah	74
B. Beban Pembayaran Retribusi	79
BAB VIII POTENSI DAMPAK PROBLEMATIKA PEMERINTAH KOTA SURABAYA DENGAN PERSEORANGAN/BADAN HUKUM ATAS PENGUASAAN DAN PEMILIKAN TANAH SURAT IJO	83
A. Gerakan Pembebasan Surat Ijo Oleh Pemegang Tanah Surat Ijo	83
B. Potensi Dampak Politik, Sosial, Ekonomi, Budaya, Psikologis	90
BAB IX SOLUSI BAGI PEMILIK “TANAH SURAT IJO” ATAS DAMPAK PROBLEMATIKA STATUS PENGUASAAN DAN PEMILIKAN TANAH	97
A. Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan	97
B. Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya	106
BAB X PENUTUP	109
A. Kesimpulan	109
B. Saran	111
L A M P I R A N	115

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Secara historis, Kota Surabaya adalah daerah kekuasaan Belanda di era abad 18 tepatnya pada tahun 1705 melalui perjanjian antara VOC dengan Kerajaan Mataram. Hal tersebut terjadi sebagai politik balas budi yang dilakukan oleh VOC kepada Kerajaan Mataram untuk membantu menuntaskan pemberontakan kala itu. Pada tahun 1743 Kota Surabaya ditetapkan sebagai *Gezaghebber van den Oosthoek* (pusat pemerintahan), sebelumnya berada di Kota Semarang. *Gemeente Surabaya* sebagai sebutan pemerintah otonom diberikan oleh Gubernur Jenderal Belanda bagi Kota Surabaya pada tanggal 1 April 1906, bertanggung jawab untuk mengelola dan membiayai kota tersebut secara mandiri serta dipimpin oleh seorang walikota (*burgemeester*) (Basundoro, 2012).

Pemerintah Kota Surabaya mengelola aset yang dimiliki berdasarkan salah contoh Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 53/HPL/BPN/1997 Tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya (Suwanto, 2019). Berdasarkan keputusan tersebut Pemerintah Kota Surabaya mengklaim penguasaan sebagai aset yang berasal dari eks *eigendom verponding* sesuai Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 juncto Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak menjadi Hak Pengelolaan. Selanjutnya, Pemerintah Kota Surabaya mempunyai bukti sah sebagai pemegang Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut HPL).

Sebagai pemegang HPL, Pemerintah Kota Surabaya memberikan sebagian tanah yang dikelolanya kepada pihak-pihak yang membutuhkan tanah tersebut untuk diberikan kepada perseorangan/badan hukum di wilayah Surabaya. Sebagai tanda bukti pemakaian aset milik Pemerintah Kota Surabaya, diberikan Surat Izin Pemakaian Tanah (SIPT) juga dikenal sebagai Surat Ijo karena sampulnya berwarna hijau kepada pihak ketiga (David, 2021). Jumlah aset

Pemerintah Kota Surabaya yang menjadi objek IPT tercatat hingga 31 Desember 2015 mencakup sekitar 46.811 persil dengan luas total 8.319.081,62 m² (Abdullah dkk, 2017). Jumlah persil tersebut bisa berkurang dan bertambah jika ada permohonan dari pemegang IPT melakukan perbuatan hukum misal pemecahan atau penggabungan.

Pembentukan Hukum Tanah Nasional ditandai dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang lebih dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), tepatnya pada 24 September 1960. Menurut Boedi Harsono, UUPA menyebabkan perubahan mendasar dalam Hukum Agraria di Indonesia, terutama terkait Hukum Pertanahan (Rahmanisa, 2020). Perubahannya terkait perangkat hukum, konsep dasar, dan substansinya. Namun, UUPA harus tetap mengakomodasi kepentingan dan kebutuhan rakyat Indonesia sesuai dengan perkembangan zaman. Dengan diberlakukannya UUPA, Hukum Agraria Kolonial tidak berlaku lagi, dan digantikan dengan pembangunan Hukum Agraria Nasional, terutama terkait Hukum Tanah.

Melihat dari implementasi praktisnya, penerapan sistem dari SIPT tidak diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), melainkan diatur oleh Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah. SIPT merupakan izin dari Walikota Surabaya atau pejabat yang diberikan wewenang mengeluarkan produk hukum bagi pihak ketiga yang menggunakan tanah aset sesuai dengan perjanjian yang tertuang dalam Surat Perjanjian Penggunaan Tanah atau SPPT. Tujuan dari penerbitan SIPT selain tertib administrasi adalah untuk mengatur penggunaan aset serta pengawasan dalam pemanfaatannya bisa diawasi oleh Pemerintah (Akbar, 2023).

Penerapan biaya sewa atas tanah yang memiliki status Surat Ijo ini menimbulkan kekhawatiran di kalangan masyarakat Kota Surabaya. Banyak dari mereka merasa tidak adil karena telah membeli aset tersebut, bahkan ada yang diperoleh dari generasi sebelumnya, namun tetap harus membayar retribusi kepada Pemerintah Kota Surabaya (David, 2021). Masyarakat Kota Surabaya yang memiliki IPT takut melanggar aturan Peraturan Daerah tentang SIPT

karena takut kehilangan tempat tinggalnya. Mulai sejak tahun 2018, beberapa kelompok pemegang Surat Ijo mulai menyuarakan aspirasi untuk menyelesaikan status tanah ini (David, 2021).

SIPT bukanlah hak atas tanah melainkan hanya surat izin yang diberikan sekedar pemakai aset Pemerintah Kota Surabaya, oleh karena itu jika ingin ditingkatkan menjadi hak atas tanah salah satu prosedurnya adalah pelepasan tanah aset. Prosedurnya dengan mengajukan permohonan ke Pemerintah Kota Surabaya serta membayar biaya kompensasi dari harga nilai tanah tersebut. Prosedur pelepasan tanah aset Pemerintah Kota Surabaya sebagaimana tertuang dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 Tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya. Namun, tuntutan masyarakat selaku pemegang SIPT meminta agar proses pelepasannya tanpa dikenakan pembayaran kompensasi dan memberikan kepada masyarakat yang telah lama menguasainya.

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melakukan kunjungan ke Surabaya pada tanggal 5 Januari 2023 untuk menengahi konflik agraria yang terjadi di Kota Surabaya. Setelah meninjau keadaan yang terjadi munculah tiga rekomendasi yang diberikan: (1) melepaskan HPL atas tanah berSurat Ijo yang saat ini dimiliki oleh Pemerintah Kota Surabaya dan memberikannya untuk masyarakat yang telah lama menguasai yang kemudian diberikan sertipikat HM, (2) menginventarisir semua pemegang Surat Ijo untuk mendapatkan rekomendasi dan sertipikat HGB di atas HPL, dan (3) merelokasi pemegang IPT ke rumah susun. Dari ketiga alternatif yang diberikan mayoritas masyarakat setuju dengan pilihan pertama, meskipun implementasinya sulit karena tanah tersebut sudah terdaftar sebagai aset negara yang tidak bisa diberikan secara sukarela (Aristo dkk, 2022).

Problematika penerbitan Surat Ijo yang diberikan kepada masyarakat yang menempati aset Pemerintah Kota Surabaya, memunculkan perhatian yang besar karena telah menimbulkan ketidakadilan hukum yang dirasakan oleh sebagian masyarakat kota ini. Salah satu akar permasalahan berasal dari perbedaan

persepsi antara para pihak yang berkepentingan. Menurut Tim Peneliti STPN dalam (Kurniawan, 2012), terjadi perbedaan sudut pandang antara sebagian masyarakat yang menguasai tanah yang dulunya merupakan bagian dari "*De Gemente Soerabaja*" dengan Pemerintah. Perbedaan sudut pandanya terletak pada asumsi bahwa tanah peninggalan pihak asing dianggap sebagai "Tanah Negara Bebas," maka mereka berkeyakinan bahwa mereka berhak memiliki dan mendapatkan bukti hak atas tanah karena telah menguasai sejalam lama, namun di sisi lain, tanah tersebut adalah aset Pemerintah Kota Surabaya.

Berdasarkan latar belakang di atas, permasalahan Pemerintah Kota Surabaya dengan masyarakat yang telah menguasai dan mengelola tanah dengan pola penerbitan SIPT mengakibatkan terganggunya pengelolaan pertanahan. Masyarakat tidak kunjung mendapatkan jaminan hukum pemilikan tanah sehingga menimbulkan konflik berkelanjutan hingga saat ini. Oleh sebab itu, peneliti akan meneliti problematika untuk diteliti lebih lanjut dalam pembuatan skripsi yang berjudul "Perumusan Solusi dan Potensi Dampak Problematika Status Penguasaan dan Pemilikan Tanah Surat Hijau di Kota Surabaya".

B. Rumusan Masalah

Persoalan mengenai penerbitan SIPT kepada pihak ketiga yang telah menempati huniannya sejak lama membuat pengelolaan pertanahan terganggu serta menimbulkan konflik yang berkelanjutan hingga saat ini, untuk itu muncul rumusan masalah diantaranya adalah:

1. Bagaimana kronologis terbentuknya status "tanah Surat Ijo" setelah di tinggalkan pihak asing di wilayah Kota Surabaya?
2. Apa dasar hukum Pemerintah Kota Surabaya mengakui bahwa "tanah Surat Ijo" dari peninggalan asing sebagai aset sehingga perseorangan/badan hukum yang telah menguasai terlebih dahulu hanya boleh menempati tidak boleh memiliki?
3. Apakah problematika yang terjadi antara Pemerintah Kota Surabaya dengan perseorangan/badan hukum terkait penguasaan dan pemilikan "tanah Surat Ijo" bekas peninggalan pihak asing?

4. Apakah potensi dampak atas problematika yang terjadi antara Pemerintah Kota Surabaya dengan perseorangan/badan hukum terkait penguasaan dan pemilikan “tanah Surat Ijo” bekas peninggalan pihak asing?
5. Bagaimana solusi bagi pemilik “tanah Surat Ijo” menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui proses terbentuknya status “tanah Surat Ijo” di Kota Surabaya setelah peninggalan pihak asing.
2. Untuk mengetahui dasar hukum Pemerintah Kota Surabaya mengakui bahwa “tanah Surat Ijo” dari peninggalan asing sebagai aset sehingga perseorangan/badan hukum yang telah menguasai terlebih dahulu hanya boleh menempati tidak boleh memiliki.
3. Untuk mengetahui problematika yang terjadi antara Pemerintah Kota Surabaya dengan perseorangan/badan hukum terkait penguasaan dan pemilikan “tanah Surat Ijo” bekas peninggalan pihak asing.
4. Untuk mengetahui potensi dampak atas problematika yang terjadi antara Pemerintah Kota Surabaya dengan perseorangan/badan hukum terkait penguasaan dan pemilikan “tanah Surat Ijo” bekas peninggalan pihak asing.
5. Untuk mengetahui dan atau merumuskan solusi bagi pemilik “tanah Surat Ijo” menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat Teoritis

1. Penelitian ini diharapkan bisa untuk pengembangan ilmu hukum di bidang pertanahan, terutama mengenai penanganan konflik penguasaan dan kepemilikan tanah di Kota Surabaya.
2. Dapat menjadi sumber informasi bagi peneliti lain di bidang pertanahan, terutama mengenai penanganan konflik penguasaan dan kepemilikan tanah di Kota Surabaya.

Manfaat Praktis

1. Hasil Penelitian ini bisa memberi manfaat untuk menambah pengetahuan tentang penanganan kasus pertanahan mengenai penguasaan dan pemilikan tanah konflik penguasaan dan kepemilikan yang diklaim sebagai aset Pemerintah Kota Surabaya.
2. Hasil Penelitian ini bisamemberi manfaat sebagai untuk mendapatkan informasi dan pengembangan mengenai solusi dari Pemerintah Kota Surabaya untuk masyarakat yang telah memilik Surat Ijo agar mendapatkan kepastian hukum.

E. Keaslian Penelitian

Dalam sub bab ini akan diperbandingkan dengan beberapa penelitian sejenis yang telah dilaksanakan peneliti lain dalam hal; (a) Idbadan penulis (b) judul penelitian, (c) metode penelitian, dan (d) hasil penelitian. Hal ini dimaksudkan untuk menunjukkan posisi penelitian yang akan dilaksanakan dengan penelitian-penelitian serupa agar memenuhi kaidah keaslian dan kebaruan penelitian ini. Keaslian dan kebaruan penelitian dapat menjamin bahwa hasil penelitian ini bermanfaat baik bagi pengembangan ilmu pengetahuan maupun bagi perumusan kebijakan ke depan.

1. Visia Assyafira Suwanto, 2019 dengan judul penelitian ‘Tindakan Hukum Pemerintah Terhadap Penduduk Yang Telah Memakai Tanah Sebelum Terbitnya Hak Pengelolaan’. Peneliti menggunakan metode pempiris. Hasil penelitian Visia Assyafira Suwanto menghasilkan kesimpulan bahwa tanah objek IPT yang diklaim sebagai aset milik Pemerintah Kota Surabaya merupakan tanah negara yang belum dikonversi dan diajukan ke BPN. Hal tersebut dianggap tidak sesuai menurut UUPA karena masyarakat lebih dahulu menguasai dan menempati tanah tersebut sebelum Pemerintah Kota Surabaya mengajukan HPL.
2. Sriwati tahun 2019 melakukan penelitian dengan judul ‘Surat Ijo Dipandang Dari Dasar Hukum dan Pelaksanaanya’. Peneliti menggunakan metode

yuridis normatif yang menggunakan sumber hukum dalam memberikan rumusan penyelesaian. Hasil penelitian Sriwati menghasilkan kesimpulan bahwa upaya dari Pemerintah Surabaya segera menetapkan zona wilayah untuk kepentingan umum yang sesuai dengan rencana pembangunannya. Selain itu, pemerintah harus memastikan bahwa aset yang dimiliki mempunyai bukti alas hak yang jelas yang digunakan dalam pendaftaran HPL dan HP. Tanah yang tidak digunakan untuk kepentingan umum segera berikan kepada pemegang Surat IPT, baik melalui pewarisan maupun transaksi jual beli. Selain itu, langkah yang perlu diambil adalah menghapus sistem IPT dari sistem pengelolaan aset Pemerintah Kota Surabaya.

3. Kemudian pada tahun 2022 Erly Aristo dkk melakukan penelitian dengan judul 'Pelepasan Aset Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya Kepada Pemegang IPT'. Peneliti menggunakan metode yuridis normatif. Kesimpulan dari penelitian Erly Aristo dkk menyatakan bahwa Pemerintah Kota Surabaya bisa memberikan aset tanahnya kepada penghuni surat ijo tanpa membayar kompensasi walaupun sudah terdaftar sebagai aset Pemerintah Kota Surabaya. Prosesnya adalah dengan melepaskan tanah HPL Pemerintah Kota Surabaya karena tidak digunakan oleh Pemerintah Kota Surabaya, untuk itu status tanah HPL yang telah dilepaskan tersebut akan beralih menjadi tanah negara, sehingga masyarakat berhak memilikinya.
4. Tahun 2012 M. Noer Kurniawan membahas mengenai Kasus Pertanahan Di Atas Surat Hijau Di Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur. Menurut penelitian M. Noer Kurniawan, langkah yang perlu diambil adalah melakukan inventarisasi terhadap aset Pemerintah Kota Surabaya. Setelah itu, tanah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Surabaya untuk mendapatkan status HPL atau HP atas nama Pemerintah Kota Surabaya. Selanjutnya, perlu dirumuskan solusi yang menguntungkan kedua belah pihak tanpa saling merugikan. Solusi dari hasil koordinasi dari Pemerintah Kota Surabaya bekerja sama DPRD Kota Surabaya adalah kebijakan pelepasan aset SIPT. Diharapkan kebijakan ini dapat memberikan keuntungan Bersama. Pelepasan

ini juga perlu diatur dengan batasan maksimum luas tanah yang akan dilepaskan, untuk menghindari kemungkinan munculnya mafia tanah di Kota Surabaya jika tidak ada batasan yang jelas.

5. Dave David tahun 2021 melakukan penelitian berjudul ‘Keberadaan Surat Ijo Dikaji Berdasarkan Pendekatan Kasus dan Teori Hukum Gustav Radbruch’. Metode yang digunakan dalam penelitian tersebut adalah yuridis normatif, pendekatannya menggunakan pendekatan *statute approach*, *conceptual approach*, dan *case approach*. Kesimpulan yang diperoleh dalam penelitiannya adalah Pemerintah Kota Surabaya dapat dikatakan melanggar unsur-unsur PMH (Perbuatan Melawan Hukum). Sedangkan, BPN dapat dinyatakan melakukan maladministrasi. Sehingga penerapapan sistem SIPT ini menyebabkan keresahan bagi masyarakat karena telah menguasai tanah tersebut sejak lama namun diklaim sebagai aset Pemerintah Kota Surabaya, serta dianggap tidak sesuai dengan teori yang pernah dikemukakan oleh Gustav Radbruch.

Penelitian yang diteliti oleh peneliti berbeda dengan penelitian sebelumnya. Karena calon peneliti ingin memberikan rumusan solusi atas problematika status penguasaan dan pemilikan surat hijau yang telah diatur oleh Pemerintah Kota Surabaya tentang penerapan IPT. Kemudian dihubungkan sesuai peraturan-perundangan yang berlaku agar pemegang Surat Ijo tetap mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah serta manfaat ekonominya, disisi lain Pemerintah Kota Surabaya tetap mengelola asetnya sesuai aturan yang berlaku. Topik tersebut belum pernah dibahas dalam penelitian-penelitian terdahulu sehingga calon peneliti tertarik untuk membahas topik ini. Harapan dari hasil penelitian ini dapat menjadi bahan masukan maupun rekomendasi dalam mengambil kebijakan bagi Pemerintah Kota Surabaya dan media informasi bagi pemilik Surat Ijo baik perseorangan/badan hukum.

BAB X

PENUTUP

A. Kesimpulan

Penelitian yang telah dilaksanakan oleh peneliti terhadap Potensi Dampak Problematika Status Penguasaan dan Pemilikan Tanah Surat Hijau di Kota Surabaya dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Kronologis terbentuknya tanah Surat Ijo atau Surat Izin Pemakaian Tanah berasal dari sebagian tanah partikelir baik yang sudah dibeli *gemeente* Surabaya maupun yang masih atas nama para tuan tanah yang menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 telah dihapus kemudian menjadi tanah negara, kemudian diklaim sebagai aset milik Pemerintah Kotapraja Surabaya. Tanah-tanah tersebut dikelola melalui Jawatan Perusahaan Tanah dan Rumah dan digunakan untuk keperluan pembangunan perkantoran, persewaan tanah untuk dihuni oleh masyarakat. Menurut UUPA yang berlaku sejak 24 September 1960 bagi tanah-tanah bekas partikelir dan tanah bekas milik *gemeente* yang diperuntukkan para pendatang meskipun sudah dihuni setelah 20 tahun dari terbitnya UUPA dan tidak ada pihak yang mengklaim/mendaftarkan tanah tersebut, maka secara otomatis sebagai tanah negara. Status tanah negara berdasarkan aturan UUPA tersebut merupakan tanggung jawab Pemerintah Kota Besar Surabaya untuk mengelolanya. Jadi, tanah-tanah yang diperuntukkan bagi para pendatang di Kota Surabaya secara hukum telah berstatus tanah negara meskipun tindakan aksi perluasan tanah illegal di lahan-lahan kosong tetap terjadi. Penyelesaian pendudukan liar semula dengan menyediakan tempat tinggal yang layak, Pemerintah KBS memberikan tanah cukup luas kepada pendatang untuk dijadikan rumah sederhana namun dibebani sewa tanah setiap bulan.
2. Pemerintah Kota Surabaya mengajukan HPL sesuai surat permohonan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ke Badan Pertanahan Nasional sesuai Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang

Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya. Pemerintah Kota Surabaya secara sah memiliki bukti kepemilikan dibuktikan dengan penunjukan salah satu Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 53/HPL/BPN/1997. Dengan demikian, Pemerintah Kota Surabaya mengeluarkan aturan Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah. Perda tersebut difungsikan untuk mengatur administrasi pemanfaatan tanah serta sebagai Pemerintah Kota Surabaya Daerah oleh pihak lain berupa Izin Pemakain Tanah.

3. Perbedaan sudut pandang persoalan tanah peninggalan pihak asing yang diklaim Pemerintah Kota Surabaya sebagai asetnya, kemudian dikelola dengan pola penerbitan SIPT telah menimbulkan konflik yang berkelanjutan. Masyarakat supaya SIPT dijadikan sertipikat HM tanpa adanya pembayaran kompensasi kepada Pemerintah Kota Surabaya, menolak membayar retribusi yang telah ditetapkan serta mencabut surat pernyataan bahwa tanah yang diberikan IPT adalah aset Pemerintah Kota Surabaya.
4. Potensi dampak bagi masyarakat atas problematika status penguasaan dan pemilikan tanah Surat Ijo di Kota Surabaya dilihat dari **aspek politik**: surat ijo dijadikan alat untuk memperoleh dukungan suara dengan mengumbar janji akan dijadikan HM, **aspek sosial**: masyarakat yang menempati tanah Surat Ijo dianggap lebih rendah statusnya daripada masyarakat Kota Surabaya pemilik tanah bersertipikat HM, **aspek ekonomi**: harga nilai tanah Surat Ijo tidak setinggi tanah yang bersertipikat HM, Pemerintah Kota mendapatkan pemasukan PAD dari penerapan IPT, **aspek budaya**: bisa diibaratkan seperti status penduduk yang belum sepenuhnya diakui sebagai warga negara. Rumah, sebagai salah satu aspek materi yang sangat berharga dalam kehidupan manusia, tidak dapat disangkal bahwa manusia selalu berusaha untuk memperolehnya. Upaya untuk memperoleh aset ini sering kali memunculkan konflik, baik antara individu dengan individu, kelompok, maupun negara. sedangkan dari **aspek psikologis**: kebijakan Pemerintah

Kota Surabaya dengan memberikan sebidang tanah hunian dalam suatu sistem IPT yang tidak disertai perubahan status hak atas tanah tidak tercapai dalam rangka menjamin kepastian hukum serta keadilan dan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia khususnya masyarakat Kota Surabaya membuat para penghuni surat ijo semakin resah akan rasa keadilan.

5. Penyelesaian konflik agraria atas problematika status penguasaan dan pemilikan tanah Surat Ijo di Kota Surabaya dilaksanakan dengan skema pemberian HGB berjangka waktu di atas HPL Pemerintah Kota Surabaya atau dengan mengubah SIPT menjadi kepemilikan pribadi (pelepasan) sesuai Perda Pemerintah Kota Surabaya No. 16 Tahun 2014 tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya.

B. Saran

Saran yang dapat peneliti berikan terhadap Potensi Dampak Problematika Status Penguasaan dan Pemilikan Tanah Surat Hijau di Kota Surabaya sebagai berikut:

1. Harus memperkuat koordinasi lintas sektor antara Kementerian ATR/BPN dan Pemerintah Daerah Kota Surabaya dalam penyelesaian problematika status penguasaan dan pemilikan tanah surat hijau di Kota Surabaya.
2. Pemerintah Kota Surabaya sebaiknya turun ke lapangan memberikan sosialisasi atau penjelasan secara intensif kepada perseorangan/badan hukum bahwa pemegang SIPT bisa mendapatkan hak kepemilikan atas tanah sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Surabaya serta penurunan biaya retribusi yang rendah untuk pemakaian rumah tempat tinggal.
3. Pemerintah Kota Surabaya sebaiknya memberikan sosialisasi kepada masyarakat pemegang SIPT tentang manfaat dari pemberian sertipikat Hak Guna Bangunan yang mempunyai jaminan kepastian hukum daripada SIPT.
4. Bisa diselesaikan dengan redistribusi tanah jika suatu saat aset Pemerintah Kota Surabaya dilepaskan kepada negara.

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal

- Abdullah Nafisah Maryam, F. E. H. (2018). *Inovasi Pelayanan Pembayaran Retribusi Izin Pemakaian Tanah (Ipt) Dengan Sistem Polling Pada Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah (Dpbt) Pemerintah Kota Surabaya*. <https://doi.org/https://doi.org/10.26740/publika.v6n6.p%25p>
- Akbar, I. A. (2023). *Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Masalah Fenomena Surat Ijo Di Surabaya*. 3(4), 31–41. <https://aksiologi.org/index.php/courtreview/article/view/705>
- Aristo, E., Karen Michaelia, & Pangestu, N. P. (2022). Pelepasan Asset Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya Kepada Pemegang Izin Pemakaian Tanah. *Jurnal Education and Development*, 10(1), 470. <https://journal.ipts.ac.id/index.php/ED/article/view/3266>
- Basundoro, P. (2012). *Sejarah Pemerintah Kota Surabaya sejak Masa Kolonial sampai Masa Reformasi (1906-2012)* (J. A. Kyuairi (ed.)). Sejarah, Departemen Ilmu Fakultas Ilmu Budaya Universitas Airlangga Dan Elmaterra Publishing.
- David, D. (2021). Keberadaan surat ijo dikaji berdasarkan pendekatan kasus dan teori tujuan hukum Gustav Radbruch. *Jurnal Education and Development*, 9(4), 478–484. <https://journal.ipts.ac.id/index.php/ED/article/view/3210>
- Ibrahim. (2015). Panduan Peneliiian beserta Contoh Proposal Kualitaif . *Journal Equilibrium*, 28.
- Kurniawan, M. N. (2012). *Kasus Pertahanan diatas Surat Hijau di Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur. / Skripsi*. <https://repository.stpn.ac.id/1403/1/M.NoerKurniawan.pdf>
- Larasati, E. I., & Irianti, L. N. (2020). Konflik Surat Ijo Berkaitan Dengan Adanya Pungutan Ganda Berupa Retribusi dan PBB. *Syah Kuala Law Journal*, 4(2), 185–197. <https://doi.org/10.24815/sklj.v4i2.17660>
- Pamungkas, S. C. (2021). Transformasi UU Agraria Tahun 1870 Ke UUPA 1960 Pada Masa Dekolonisasi Kepemilikan Tanah Pasca Kemerdekaan di Indonesia. *Al-Isnad: Journal of Islamic Civilization History and Humanities*, 2(2), 43–59. <https://doi.org/10.22515/isnad.v2i2.4854>
- Putra, A. C. (2015). Politisasi Surat Ijo Surabaya Pemanfaatan Gerakan Pejuang Hapus Surat Ijo Surabaya (GPHSIS) Untuk Kepentingan Politik. *Jurnal Politik Muda*, 4(1), 21–30. <http://www.journal.unair.ac.id/download-fullpapers-jpme8fba6fb95full.pdf>
- Rahmanisa, A. (2020). Perolehan Hak Atas Tanah Yang Berasal Dari Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya. *Jurist-Diction*, 3(3), 765.

<https://doi.org/10.20473/jd.v3i3.18622>

- Santoso, U. (2007). Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Oleh Pihak Ketiga. *Dinamika Hukum*, 13(9), 283–292.
- Santoso, U. (2010). Pengelolaan Tanah Asset Pemerintah Kota Surabaya. *Yuridika*, 25(1), 1–12. e-journal.unair.ac.id
- Santoso, U. (2012). Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional. *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 24(2), 275. <https://doi.org/10.22146/jmh.16130>
- Sriwati. (2019). Surat Ijo Dipandang Dari Dasar Hukum Dan Pelaksanaan. *Jurnal Education and Development*, 07(4), 383–389.
- Sukaryanto. (2020). *Reforma Agraria Setengah Hati: Tanah (BER) Surat Ijo Di Surabaya, 1966-2014*.
- Sukaryanto, S. (2016). Konflik Tanah Surat Ijo di Surabaya (Sebuah Perspektif Teoretik-Resolutif). *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 2(2), 165. <https://doi.org/10.31292/jb.v2i2.68>
- Suwarto, V. A. (2019). *Tindakan Hukum Pemerintah Terhadap Penduduk Yang Telah Memakai Tanah Sebelum Terbitnya Hak Pengelolaan (Studi Kasus di Kota Surabaya)*. / Skripsi [UNIVERSITAS BRAWIJAYA FAKULTAS]. <https://repository.ub.ac.id/id/eprint/169248/>

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 Tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Dalam Daerah Istimewa Jogjakarta;
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 Tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak menjadi Hak Pengelolaan;
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 Tentang Konversi Hak Pakai dan Hak Pengelolaan;

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyerahan Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya;

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;

Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan;

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara / Daerah;

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

Peraturan Walikota Surabaya Nomor 51 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya;

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

Peraturan Walikota Surabaya Nomor 89 Tahun 2023 Tentang Tata Cara Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya;

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;