

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pemerintah Kota Surabaya sebagai pemegang hak pengelolaan mempunyai wewenang untuk memberikan bagian dari tanah yang dikelolanya tersebut kepada pihak ketiga yang dalam hal ini adalah masyarakat kota Surabaya, dengan cara menerbitkan Surat Ijin Pemakaian Tanah (SIPT) atau yang di kalangan masyarakat kota Surabaya lebih dikenal dengan istilah Surat Hijau yang bukan merupakan istilah yuridis. Kewenangan Pemerintah Kota Surabaya atas tanah hak pengelolaannya tersebut sesuai dengan pengertian dari hak pengelolaan yang terdapat di dalam Pasal 1 ayat 1 dan 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya yang isinya:

“Yang dimaksud dengan “Hak Pengelolaan” dalam Peraturan ini adalah:

- a. Hak pengelolaan, yang berisi wewenang untuk:
 1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
 2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
 3. Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah tersebut kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.
- b. Hak pengelolaan yang berasal dari pengkonversian hak penguasaan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9/1965 tentang “Pelaksanaan konversi hak penguasaan atas tanah Negara dan ketentuan tentang kebijaksanaan selanjutnya” yang memberi wewenang sebagaimana

tersebut dalam ayat 1 diatas dan yang telah didaftarkan di Kantor Sub Direktorat Agraria setempat serta sudah ada sertifikatnya.”

Atas penerbitan Ijin Pemakaian Tanah tersebut, Pemerintah Kota Surabaya memungut sejumlah uang tertentu sebagai imbalan yang akan dimasukkan ke dalam kas daerah. Berdasarkan data dari Pemerintah Kota Surabaya, luas tanah yang berstatus Ijin Pemakaian Tanah (IPT) adalah 8.043.679,17 m², yang tersebar menjadi 47.672 persil.¹ Pemerintah Kota Surabaya sendiri telah menerbitkan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 Tentang Izin Pemakaian Tanah untuk mengatur masalah Ijin Pemakaian Tanah tersebut. Pengertian dari Ijin Pemakaian Tanah itu sendiri berdasarkan ketentuan di dalam Pasal 1 butir f adalah:

“Izin yang diberikan oleh Walikotamadya Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk untuk memakai tanah dan bukan merupakan pemberian hak pakai atau hak-hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960”. Izin pemakaian tanah yang tersebut, yang diberikan oleh Walikotamadya Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk, adalah Ijin Pemakaian Tanah Harian (IPTH). Penting untuk dipahami bahwa izin ini bukan merupakan pemberian hak pakai atau hak-hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Ijin Pemakaian Tanah (IPT) adalah suatu bentuk perizinan administratif yang bersifat sementara. Ini berarti Bukan Hak Atas Tanah: Ijin Pemakaian Tanah (IPT) tidak memberikan status kepemilikan atau hak-hak kebendaan atas tanah seperti hak milik, hak guna bangunan (HGB), atau hak guna usaha (HGU). Pihak yang memegang IPTH tidak memiliki hak untuk mengalihkan, menggadaikan, atau menjadikan tanah tersebut sebagai jaminan. Bersifat Pribadi yang mana Izin ini diberikan kepada individu atau badan hukum

¹ Badan Pembentukan Peraturan Daerah, *Rancangan Peraturan Daerah kota Surabaya Tentang Perubahan Atas peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2016 Tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya*. 2024. Hal. 3.

tertentu dan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain tanpa persetujuan pemberi izin. Selain itu juga dapat Dicabut Sewaktu-waktu: Karena sifatnya yang sementara dan administratif, Ijin Pemakaian Tanah (IPT) dapat dicabut sewaktu-waktu oleh Walikota/kepala Daerah atau pejabat yang berwenang jika dianggap tidak lagi sesuai dengan kepentingan umum atau jika pemegang izin melanggar ketentuan yang ditetapkan.

Ijin Pemakaian Tanah (IPT) umumnya diberikan untuk keperluan-keperluan yang bersifat sementara dan tidak permanen, seperti: Kegiatan Sosial atau Kemasyarakatan: Contohnya untuk acara-acara peringatan hari besar, kegiatan keagamaan, pameran seni temporer, atau bazar. Lalu kegiatan ekonomi sementara: Misalnya untuk menempatkan pedagang kaki lima secara temporer, mendirikan kios sementara untuk event tertentu, atau penggunaan lahan untuk proyek konstruksi sementara. Kemudian pemanfaatan Lahan Kosong: Untuk tujuan-tujuan lain yang tidak melibatkan pembangunan permanen dan tidak bertentangan dengan tata ruang kota.

Subjek: Pihak yang dapat mengajukan Ijin Pemakaian Tanah (IPT) adalah perorangan, kelompok masyarakat, atau badan hukum. Sedangkan Objeknya adalah tanah yang dapat diberikan IPTH umumnya adalah tanah-tanah yang dikuasai atau dimiliki oleh pemerintah daerah (tanah negara yang dikelola pemda) atau tanah-tanah lain yang peruntukannya belum ditetapkan secara definitif dan tidak ada pihak lain yang memiliki hak atasnya. Hal ini juga juga di dapatkan oleh penulis dari hasil wawancara dengan salah satu penjuang tanah ijo yaitu Bapak Cosmas Satrio Hendro yang dalam wawancaranya beliau menyatakan bahwa :

“Pada tahun 1968 saya membeli tanah dari pensiunan mayor tentara, namun setelah saya tinggal terkenal pelebaran di tahun 1992 yang mana saat itu ganti rugi pemerintah hanya ganti rugi bangunan bukan tanahnya, lalu pada tahun 2018 juga mengalami hal yang sama terluang kembali. Pada tahun 2002 itu saya sempat tidak membayar IPT namun masih aman sampai saat ini”

Prosedur dan persyaratan untuk mendapatkan Ijin Pemakaian Tanah (IPT) bervariasi tergantung peraturan daerah masing-masing kota, namun secara umum meliputi Pengajuan Permohonan yang mana pemohon mengajukan permohonan tertulis kepada Walikota/ Kepala Daerah atau dinas terkait (misalnya Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atau Bagian Tata Pemerintahan). Mengenai dokumen Persyaratan: Melampirkan dokumen identitas pemohon, proposal kegiatan (jika ada), denah lokasi, jangka waktu penggunaan, dan tujuan penggunaan tanah. Selanjutnya adalah survey dan Peninjauan Lapangan dimana petugas dari pemerintah daerah mungkin akan melakukan peninjauan lapangan untuk memastikan kesesuaian permohonan dengan kondisi di lapangan dan tata ruang kota dan terakhir adalah penerbitan Izin. Jika permohonan disetujui, Walikota/ Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk akan menerbitkan surat izin yang mencantumkan ketentuan, jangka waktu, dan kewajiban pemegang izin.

Sedangkan Konsekuensi Hukumnya adalah dimana terdapat pelanggaran terhadap ketentuan Ijin Pemakaian Tanah (IPT) dapat berakibat pada pencabutan izin dan/atau penerbitan sanksi administratif lainnya. Pemegang Ijin Pemakaian Tanah (IPT) tidak berhak menuntut ganti rugi jika izin dicabut karena pelanggaran atau karena tanah dibutuhkan untuk kepentingan umum.

Secara ringkas, Ijin Pemakaian Tanah (IPT) adalah instrumen kontrol pemerintah daerah atas penggunaan tanahnya untuk kepentingan jangka pendek dan tidak mengubah status hukum tanah. Ini berbeda dengan pemberian hak atas tanah yang diatur dalam UUPA, yang memberikan kepastian hukum yang lebih kuat dan hak-hak yang lebih luas kepada pemegang hak.

Setiap orang atau badan hukum yang hendak memakai tanah tersebut harus terlebih dahulu memperoleh Ijin Pemakaian Tanah dengan mengajukan surat permohonan kepada Walikota/ Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk. Setelah mendapatkan ijin pemakaian tanah, pemegang ijin

berkewajiban membayar retribusi sesuai ketentuan yang berlaku, mematuhi dan mentaati semua ketentuan yang ditetapkan, serta menggunakan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya. Setelah memperoleh ijin, pemegang ijin pemakaian tanah berhak menggunakan / memakai tanah tersebut dengan jangka waktu sebagai berikut :

- a. IPT jangka pendek yang berlaku selama 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang setiap kali paling lama 2 (dua) tahun. Ijin diberikan terhadap kaveling yang tidak sesuai dengan tata perencanaan kota ;
- b. IPT jangka menengah yang berlaku selama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang setiap kali paling lama 5 (lima) tahun. Ijin diberikan terhadap kaveling yang telah sesuai dengan tata perencanaan kota ;
- c. IPT jangka panjang yang berlaku selama 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperpanjang setiap kali paling lama 20 (dua puluh) tahun. Ijin diberikan khusus untuk lokasi usaha dan perumahan yang sebelumnya telah diterbitkan Ijin Pemakaian Tanah dan telah sesuai dengan tata perencanaan kota serta luas peruntukan dan penggunaan.

Menurut hasil wawancara yang dilakukan bapak cosmo juga menyatakan bahwa rakyat surabaya tidak hanya diam , sempat dilakukan beberapa kali gerakan untuk memperjuangkan tanah ini:

“sempat ada GPHSIS yaitu penjuang untuk mebhapus tanah suart ijo yang di ketuai Bambang Soedibyso , namun tidaka da hasil, setelah itu 3 maret 2020 terjadi demo namun juga tidaka da hasil bahkan pada aat itu ada rutin demo mengenai surat ijo ini namun juga masih tidak ada hasil hingga saat ini”

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia sama sekali tidak bisa dipisahkan dari tanah. Manusia hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah.² Penguasaan atau kepemilikan tanah di Surabaya ditandai dengan fenomena unik dengan adanya tanah yang menggunakan surat Izin Pemakaian Tanah

²Kertasapoetra, dkk. *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta: Bina Aksara, 1984) Hal. 23.

(IPT) atau yang sering disebut juga tanah surat hijau. Pada antara tahun 1966-1977 Pemkot Surabaya menertibkan permukiman liar dan gelandangan antara dengan memberikan rumah sangat sederhana (RSS) berukuran maksimal 50 meter persegi. Banyak pendatang tinggal di tanah bekas partikelir yang sebelumnya dikuasai gemeente dan kemudian menjadi aset pemkot. Dengan ledakan penduduk, muncul masalah status tanah, terutama tanpa sertifikat. Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah melakukan redistribusi tanah sebagai bagian dari kebijakan landreform sesuai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Namun, banyak warga hanya mendapatkan hak sewa, bukan hak milik. Masalah ini mengakibatkan munculnya "surat ijo", yang melibatkan ratusan ribu warga Surabaya yang tinggal di 47 ribu persil tanah yang diklaim pemkot. Meski ada kesepakatan untuk memberikan hak milik, praktik sewa berlanjut hingga 1971. Pada 1977, sistem sewa diganti dengan retribusi, tetapi praktis tidak berbeda.³ Masyarakat yang tinggal lebih dari 20 tahun terjebak dalam sistem retribusi, dan mereka yang menolak membayar terus menerima tagihan. Berdasarkan inilah dilakukan penelitian dengan judul : **“PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH SURAT IJO DI SURABAYA DIKAITKAN DENGAN UNDANG – UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK – POKOK AGRARIA”**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka dapat dirumuskan suatu permasalahan hukum yakni :

- a. Apakah tanah surat ijo merupakan bidang tanah yang menjadi objek redistribusi dan landreform dalam UUPA ?
- b. Apakah tanah surat ijo dapat dipindahtangankan secara cuma-cuma dari Pemerintahan Kota Surabaya kepada warga pemegang Izin Pemakaian Tanah (IPT) ?

³ <https://www.google.com/amp/s/harian.disway.id/amp/674663/sejarah-dan-konflik-surat-ijo-surabaya-tidak-beli-kok-mengklaim-aset-daerah-9> di akses pada 13 Agustus 2025

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk menganalisis apakah tanah surat ijo merupakan bidang tanah yang menjadi objek redistribusi dan landreform dalam UUPA.
- b. Untuk menganalisis apakah tanah surat ijo dapat dipindahtangankan secara cuma-cuma dari Pemerintahan Kota Surabaya kepada warga pemegang Izin Pemakaian Tanah (IPT).

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoritis

Dari segi teoritis, penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam pengembangan hukum pertanahan di Indonesia, khususnya dalam konteks perlindungan hak-hak individu dalam perjanjian sewa tanah surat ijo.

1.4.2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat praktis dalam pemahaman yang lebih baik kepada masyarakat, khususnya penggunaan lahan tanah surat ijo dan mengenai implikasi hukum dari adanya perjanjian sewa tanah surat ijo di Surabaya.

1.5. Tinjauan Pustaka

Berdasarkan pemaparan tentang penelitian ini, maka akan dijelaskan mengenai tinjauan pustaka yang digunakan sebagai dasar penelitian, yaitu :

1.5.1. Konsep Sewa Menyewa

Sewa-menyewa adalah perjanjian, di mana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu (pasal 1548 KUHPdt). Berdasar pada rumusan pasal tersebut, dapat diidentifikasi empat unsur utama sewa-

menyewa, yaitu subjek sewa-menyewa, perbuatan sewa-menyewa, objek sewa-menyewa, dan jangka waktu sewa-menyewa. Keempat unsur tersebut diatas dalam uraian selanjutnya. Dalam bahasa inggris, perjanjian sewa-menyewa disebut hire agreement.⁴

1.5.1.1. Subjek Sewa-Menyewa

Istilah sewa-menyewa menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu. Pihak pertama disebut “yang menyewakan”, yaitu pihak yang membutuhkan atas suatu benda yang ingin dinikmati melalui proses tawar-menawar (*offer and acceptance*). Pihak pertama disebut pihak yang menyewakan dan pihak kedua disebut pihak penyewa.

Sewa menyewa dapat diartikan sebagai perbuatan sehari-hari yang terjadi antara pihak yang menyewakan benda tertentu untuk sekedar memperoleh sejumlah uang dan pihak penyewa untuk sekedar memenuhi kebutuhan kenikmatan atas benda tertentu selama waktu tertentu. Akan tetapi, secara khusus, sewa-menyewa dapat menjadi mata pencaharian bagi pihak yang menyewakan benda. Dalam hubungan ini, pihak yang menyewakan benda dapat berstatus sebagai pengusaha, produsen (*profit oriented*), sedangkan pihak penyewa dapat sebagai manusia pribadi, konsumen, badan hukum yang menikmati benda.

1.5.1.2. Perbuatan Sewa-Menyewa

Perbuatan sewa-menyewa melingkupi lima unsur, yaitu persetujuan, penyerahan benda sewaan, uang sewa, waktu sewa, dan persyaratan sewa-menyewa, yaitu :

- 1) Persyaratan adalah perbuatan yang menyatakan tercapainya kata sepakat antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa mengenai benda sewaan, uang sewa, waktu sewa, dan persyaratan sewa-menyewa ;

⁴Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Revisi, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2019), Hal 345.

- 2) Penyerahan adalah perbuatan mengalihkan hak penguasaan benda sewaan dari pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa untuk dinikmati ;
- 3) Pembayaran uang sewa adalah perbuatan memberikan sejumlah uang dari pihak yang menyewa kepada pihak yang menyewakan sebagai kontra prestasi atas benda yang dikuasai untuk dinikmati oleh pihak penyewa ;
- 4) Waktu sewa adalah ukuran lamanya sewa-menyewa berlangsung ;
- 5) Persyaratan sewa-menyewa adalah ketentuan yang disepakati bersama untuk memungkinkan pemenuhan kewajiban dan memperoleh hak pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.⁵

1.5.1.3. Objek Sewa-Menyewa

Objek sewa-menyewa adalah benda dan sewa. Benda yang menjadi objek sewa-menyewa adalah harta kekayaan yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud, harus benda tertentu atau dapat ditentukan, dan benda itu memang benda yang boleh disewakan atau diperdagangkan. Dengan demikian, benda yang disewakan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh calon penyewa atas tawaran dari pihak yang menyewakan, dan didukung oleh alat bukti yang sah. Oleh karena itu, calon penyewa yang jujur tidak, mencurigai benda sewaan tersebut. Harga sewa selalu dinyatakan dalam jumlah uang, tetapi boleh juga dinyatakan berupa benda atau jasa.

Peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam buku III bab VII KUHPdt dapat diberlakukan untuk segala macam mengenai semua jenis benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, berwujud maupun tidak berwujud, baik yang disewakan menurut waktu tertentu maupun yang tidak menurut waktu tertentu. Dengan demikian, jelas bahwa peraturan sewa-menyewa yang termuat dalam Buku III Bab

⁵Ibid. Hal. 346.

VII KUHPdt diberlakukan untuk semua jenis benda yang menjadi objek segala macam sewa-menyewa dan harga sewa.

Harga sewa yang dapat diberlakukan sering juga dalam bentuk carter (borongan). Bentuk carter sering digunakan dalam kegiatan pengangkutan benda atau penumpang, misalnya, kapal laut, pesawat udara, kereta api dan bus wisata. Bentuk carter sering digunakan menurut waktu atau menurut perjalanan, yang dilengkapi dengan nakhoda, pilot, masinis, dan pengemudi yang tunduk pada perintah pencarter.⁶

1.5.1.4. Jangka Waktu Sewa-Menyewa

Jangka waktu sewa dalam Pasal 1548 KUHPdt dinyatakan dengan “waktu tertentu”. Apa yang dimaksud dengan waktu tertentu? Dalam praktik sewa-menyewa, yang dimaksud dengan “waktu tertentu” adalah jangka waktu yang dihitung menurut kelaziman, misalnya, jumlah jam, hari, minggu, bulan, dan tahun. Jangka waktu tersebut dapat juga digunakan dalam bentuk carter, baik carter menurut waktu maupun carter menurut perjalanan. Bentuk carter biasa digunakan pada jasa pengangkutan darat, laut, udara dan kereta api. Waktu tertentu ini digunakan sebagai pedoman untuk menentukan lamanya sewa-menyewa berlangsung, jumlah uang sewa, saat pembayaran uang sewa, dan berakhirnya waktu sewa.

Menurut ketentuan Pasal 1579 KUHPdt, pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa-menyewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri benda yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya. Pasal ditujukan dan hanya dapat diberlakukan pada sewa-menyewa dengan waktu tertentu. Contohnya, orang yang sudah menyewakan bendanya untuk jangka waktu tiga tahun tidak dapat memutuskan sewa-menyewa jika jangka waktu tersebut belum berakhir walaupun dengan alasan

⁶Ibid. Hal. 347.

hendak memakai sendiri benda yang disewakan itu. Akan tetapi, apabila pihak yang menyewakan benda itu tidak menentukan jangka waktu sewa, dia berhak mengentikan sewa-menyewa setiap saat dengan mengindahkan waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan penghentian sewa-menyewa benda bergerak dan tidak bergerak, baik dengan waktu tertentu maupun tidak tertentu karena waktu tertentu “bukan syarat mutlak” untuk perjanjian sewa-menyewa.

Untuk mengetahui jangka waktu tertentu berlakunya sewa-menyewa, ada beberapa cara yang dapat ditempuh, yaitu :

1) Kepastian jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian

Misalnya, satu tahun terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian sewa-menyewa. Jika perjanjian ditandatangani 10 Januari 2009, perhitungan jangka waktu satu tahun itu sejak 10 Januari 2009 dan berakhir 10 Januari 2010.⁷

2) Tarif sewa untuk setiap unit waktu

Misalnya, ditentukan secara harian tarif kamar hotel 350 ribu rupiah, tetapi tidak ditentukan berapa hari menginap. Peraturan hotel menentukan check in pukul 13.00. Jika menginap satu hari, jangka waktu berakhirnya pukul 13.00 hari berikutnya.

3) Penafsiran pasal-pasal tertentu dalam peraturan sewa-menyewa

Misalnya, Pasal 1579 KUHPdt tidak menentukan jangka waktu sewa, dapat diakhiri dengan penafsiran untuk dipakai sendiri dan pemberitahuannya kepada penyewa dalam waktu yang layak menurut kebiasaan setempat.

1.5.1.5. Hubungan Kewajiban dan Hak

Hubungan kewajiban dan hak adalah keterikatan pihak yang menawarkan untuk menyerahkan penguasaan benda untuk guna dinikmati dan memperoleh sewa serta keterikatan penyewa untuk membayar sewa dan memperoleh kenikmatan atas benda yang

⁷Ibid. Hal. 348.

disewa. Berdasar pada uraian tersebut, jelas bahwa sebagai bagian dari suatu sistem hukum, sewa-menyewa memiliki unsur-unsur sistem:

1) Subjek Hukum

Yaitu pihak yang menyewakan dan pihak pertama.

2) Status Hukum

Yaitu untuk kepentingan diri sendiri atau pihak lain.

3) Peristiwa Hukum

Yaitu persetujuan penyerahan penguasaan (*bezit*) benda untuk dinikmati dan pembayaran sewa sebagai imbalan selama jangka waktu tertentu.

4) Objek Hukum

Yaitu benda dan sewa-menyewa sebagai prestasi.

5) Hubungan Hukum

Yaitu keterikatan pihak-pihak untuk memenuhi kewajiban dan memperoleh hak.⁸

1.5.1.6. Sewa-Menyewa Tertulis dan Tidak Tertulis

Perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat secara tertulis dan dapat pula secara tidak tertulis yaitu:

1) Secara tertulis

Apabila dibuat secara tertulis, berlakulah ketentuan Pasal 1570 KUHPdt. Menurut ketentuan pasal tersebut, apabila sewa-menyewa dibuat secara tertulis, sewa-menyewa itu berakhir demi hukum jika waktu sewa yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan pemberitahuan untuk itu.

2) Secara tidak tertulis

Apabila perjanjian sewa-menyewa dibuat secara tidak tertulis, berlakulah ketentuan Pasal 1571 KUHPdt. Menurut ketentuan pasal tersebut, apabila perjanjian sewa-menyewa itu

⁸Ibid. Hal. 349.

tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, tetapi apabila pihak yang menyewakan hendak menghentikan sewa-menyewa, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jadi, tanpa pemberitahuan tersebut, pihak yang menyewakan dianggap telah menyetujui perpanjangan sewa-menyewa untuk jangka waktu yang sama.⁹

1.5.2. Konsep Redistribusi Tanah dan *Landreform*

1.5.2.1. Pengertian *Landreform*

Landreform berasal dari bahasa Inggris “*land*” yang artikan tanah dan *reform* yang artinya perubahan, perombakan. *Landreform* berarti perombakan terhadap struktur pertanahan, akan tetapi sebenarnya yang dimaksudkan bukan hanya perombakan terhadap struktur penguasaan pertanahan, melainkan perombakan terhadap hubungan manusia dengan manusia berkenaan dengan tanah. Istilah *Land* itu sendiri mempunyai arti yang berbagai macam, sedangkan istilah *reform* berarti mengubah kearah yang lebih baik, jadi *landreform* berkaitan dengan perubahan struktur secara institusional yang mengatur hubungan manusia dengan tanah.

Landreform memerlukan program redistribusi tanah untuk keuntungan pihak yang mengerjakan tanah dan pembatasan dalam hak-hak individu atas sumber-sumber tanah. Jadi *landreform* lebih merupakan sebuah alat perubahan sosial dalam perkembangan ekonomi, selain merupakan manifestasi dari tujuan politik, kebebasan dan kemerdekaan suatu bangsa.

Definisi landeform terbagi atas landreform dalam arti luas dan sempit yaitu :

- 1) *Landreform* dalam arti luas

⁹Ibid. Hal. 350.

Adalah Penyelesaian persoalan-persoalan agraria sebelum terbentuknya UUPA, (*Agrarian Reform*) meliputi 5 program, yaitu:¹⁰

- a) Pembaharuan hukum agraria, melalui unifikasi hukum yang berkonsepsi nasional dan pemberian jaminan kepastian hukum ;
- b) Penghapusan hak-hak asing dan konsesi-konsesi kolonial atas tanah ;
- c) Mengakhiri penghisapan *feodal* secara berangsur-angsur ;
- d) Perombakan pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan hubungan hukum yang bersangkutan dengan penguasaan tanah dalam mewujudkan pemerataan kemakmuran dan keadilan ;
- e) Perencanaan persediaan dan peruntukan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya serta penggunaannya secara terencana, sesuai dengan daya dukung dan kemampuannya.

2) *Landreform* dalam arti sempit

Adalah hanya mencakup program butir keempat adalah serangkaian tindakan dari *Agrarian Reform* yang meliputi perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan penguasaannya. Jelaslah bahwa *landreform* dalam arti sempit merupakan bagian dan *landreform* dalam arti luas. *Landreform* dalam arti sempit inilah yang kemudian dikenal dengan redistribusi tanah.

1.5.2.2. Tujuan *Landreform*

Landreform sebagai pelaksana dari berjalannya hukum agraria nasional tidak serta merta dilaksanakan tanpa dilandasi

¹⁰Arie Sukanti Hutagalung, *Program Redistribusi Tanah di Indonesia Suatu Sarana ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah dan Kepemilikan Tanah di Indonesia*, (Jakarta: CV Rajawali, 1985), Hal. 11.

sebuah tujuan yang mendasar. Tujuan *landreform* yang diselenggarakan di Indonesia adalah untuk mempertinggi penghasilan dan taraf hidup para petani penggarap tanah, sebagai landasan atau prasyarat untuk menyelenggarakan pembangunan ekonomi menuju masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila¹¹.

Landreform merupakan upaya dalam melakukan perubahan pada proses pemilikan atas tanah dan pelaksanaannya berkaitan erat dengan kemauan politik suatu negara, sehingga *World Bank* juga memberikan pengertian mengenai *landreform* dalam berbagai pola penguasaan dan pemilikan tanah diberbagai masyarakat.

Bahwa pada dasarnya pola ini ada karena berbagai faktor, yaitu:

- 1) Sistem dan situasi politik ;
- 2) Struktur ekonomi ;
- 3) Sistem sosial ;
- 4) Sistem hukum ;
- 5) Situasi demografi ;
- 6) Sistem pertaniannya ;
- 7) Basis sumber daya nasional masing-masing.

Tujuan diadakannya *landreform* adalah :

- 1) Untuk menyempurnakan adanya pemerataan tanah; ada dua dimensi untuk tujuan ini; pertama, adanya usaha untuk menciptakan pemerataan hak atas tanah di antara para pemilik tanah. Hal ini dapat dilakukan dengan insentif, yaitu dengan redistribusi tanah; kedua, untuk mengurangi perbedaan pendapatan ;

¹¹Efendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1994), Hal. 122.

2) Untuk meningkatkan dan memperbaiki daya guna penggunaan tanah.

Beranjak dari hal tersebut dapat dikatakan bahwa *landreform* memiliki tujuan umum dan khusus dari program *landreform*, yaitu:

Tujuan umum, *landreform* memiliki tujuan meningkatkan kesejahteraan rakyat secara adil dan makmur sesuai dengan dasar negara republik Indonesia.

Tujuan khusus, tujuan *landreform* terbagi menjadi 3 :

- 1) Pertama, Tujuan Sosial Ekonomis, dapat Memperbaiki keadaan sosial ekonomi rakyat dengan memperkuat hak milik serta memberi isi dan fungsi sosial pada Hak Milik dan Memperbaiki produksi nasional khususnya sektor pertanian guna mempertinggi penghasilan dan taraf hidup rakyat ;
- 2) Kedua, Tujuan Sosial politis dengan cara Mengakhiri sistem tuan tanah, menghapuskan pemilikan tanah yang luas dan Mengadakan pembagian yang adil atas sumber-sumber penghidupan rakyat tani berupa tanah dengan maksud ada pembagian yang adil pula ;
- 3) Ketiga, Tujuan Mental Psikologis dengan Meningkatkan kegairahan kerja bagi para petani penggarap dengan jalan memberikan kepastian hak mengenai pemilikan tanah dan Memperbaiki hubungan kerja antara pemilik dan penggarapnya.

Berdasarkan hal tersebut dapat dikatakan bahwa tujuan inti dari program *landreform* khususnya redistribusi tanah ialah menguatkan atau kejelasan hak kepemilikan suatu tanah, dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah.

1.5.2.3. Pengertian Redistribusi Tanah Obyek *Landreform*

Program yang memegang peranan penting dalam mewujudkan program *landreform* salah satunya adalah

pelaksanaan redistribusi tanah, berupa pengambilalihan tanah-tanah pertanian oleh pemerintah yang kemudian dibagikan kepada para petani yang tidak memiliki tanah. Obyek tanah redistribusi atau “tanah redis” adalah tanah pertanian yang sudah berstatus tanah negara dan telah dinyatakan secara resmi oleh pemerintah atau BPN sebagai “tanah obyek *landreform*”.¹²

Hakekatnya program redistribusi bukanlah program distribusi, karena tanah-tanah obyek *landreform* yang sudah berstatus tanah negara bisa berasal dari dua kemungkinan berikut.¹³

- 1) Tanah negara bebas, merupakan tanah yang berasal dari tanah bekas perkebunan swasta asing/perkebunan besar pada zaman pemerintahan Hindia Belanda yang dinasionalisasi oleh UUPA. Misalnya: bekas tanah hak erfpac Tanah negara sebagai hasil pembebasan merupakan tanah dengan pembayaran ganti kerugian atas tanah-tanah kelebihan, tanah guntai dan tanah terlantar.

Program Redistribusi tanah obyek *Landreform* merupakan sasaran yang harus diwujudkan oleh pemerintah suatu negara dalam pemerataan kesejahteraan rakyat dan juga disesuaikan dengan kondisi dari negara tersebut. Adapun program redistribusi yang di Indonesia meliputi:¹⁴

- 1) Pembatasan luas maksimum penguasaan tanah ;
- 2) Larangan kepemilikan tanah secara *absentee* atau guntai ;

¹²Herman hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah, Tanah Hak Milik, Tanah Negara, Tanah Pemda, dan Tanah Balik Nama*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2009), Hal. 162.

¹³Ibid, Hal. 162-163.

¹⁴Boedi harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Cetakan Kelima, (Jakarta: Djambatan, 1994), Hal. 288.

- 3) Redistribusi tanah-tanah yang selebihnya dari batas maksimum, tanah-tanah yang terkena larangan *absentee*, tanah-tanah bekas swapraja dan tanah-tanah negara ;
- 4) Pengaturan soal pengembalian dan penebusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan ;
- 5) Pengaturan kembali perjanjian bagi hasil tanah pertanian ;
- 6) Penetapan luas minimum kepemilikan tanah pertanian disertai larangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah-tanah pertanian menjadi bagian-bagian yang terlampau terkecil.

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian menyatakan bahwa tanah-tanah yang akan dibagikan sebagai Obyek *landreform* adalah:

- 1) Tanah kelebihan batas maksimum, yaitu tanah yang melebihi batas ketentuan yang boleh dimiliki oleh seseorang atau satu keluarga. Luas batas maksimum ditentukan perdaerah tingkat II dengan memperhatikan faktor jumlah penduduk, luas daerah, dan sebagainya. Daerah tersebut dibagi menjadi daerah yang tidak padat dengan pemilikan maksimum 20 hektare, cukup padat maksimum 9 hektare dan sangat padat maksimum pemilikannya 6 hektare.
- 2) Tanah *absentee*, yaitu tanah pertanian yang pemiliknya bertempat tinggal di luar kecamatan letak tanah dan kecamatan tersebut letaknya tidak berbatasan.
- 3) Tanah bekas swapraja, yaitu tanah bekas wilayah kerajaan atau kesultanan, yang dengan UUPA beralih menjadi tanah negara Republik Indonesia.
- 4) Tanah-tanah lain yang dikuasai langsung oleh negara yang ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Tindaklanjut dari bagian ke empat diatas adalah Keputusan BPN Nomor 25 Tahun 2002 Tentang Pedoman Pelaksanaan Permohonan Penegasan Tanah Negara Menjadi Obyek Pengaturan Penguasaan Tanah/*Landreform* pada bagian kedua, meliputi:

Tanah-tanah Negara Lainnya yang akan ditegaskan menjadi obyek Pengaturan Penguasaan Tanah/*Landreform* oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional meliputi:

- 1) Tanah Negara Bebas ;
- 2) Tanah-tanah bekas Hak *Erfpacht* ;
- 3) Tanah-tanah bekas Hak Guna Usaha yang telah berakhir waktunya dan tidak diperpanjang oleh pemegang hak atau telah dicabut/dibatalkan oleh Pemerintah ;
- 4) Tanah-tanah Kehutanan yang telah digarap/dikerjakan oleh rakyat dan telah dilepaskan haknya oleh Instansi yang bersangkutan ;
- 5) Tanah-tanah bekas Gogolan ;
- 6) Tanah-tanah bekas Hak Adat/ Ulayat.

1.5.2.4. Dasar Pengaturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah melalui Redistribusi Tanah Obyek *Landreform*

Program penyelenggaraan Redistribusi didasarkan pada Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Mengenai penetapan dan pelaksanaannya, berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian; Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. SK. 30/ Ka/ 1962; Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat; Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat; Keputusan

Presiden No. 55 Tahun 1980 Mengenai Perincian Tugas Dan Tata Kerja Pelaksanaan *Landreform*; Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992 Tentang Susunan dan Tugas Panitia Pemeriksaan Tanah; Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1995 Tentang Perubahan dan Penyempurnaan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1991 Tentang Pengaturan Penguasaan Tanah Obyek Landreform Secara Swadaya; Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 1997 Tentang Penertiban Tanah-Tanah Obyek Redistribusi Landreform; Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara; Tap MPR No. IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber daya Alam, Keputusan BPN Nomor 25 Tahun 2002 Tentang Pedoman Pelaksanaan Permohonan Penegasan Tanah Negara Menjadi Obyek Pengaturan Penguasaan Tanah/ Landreform; Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu.

1.5.3. Konsep Aset Daerah

Pengertian *Asset* atau Aset (dengan satu s) yang telah diindonesiakan secara umum adalah barang (*thing*) atau sesuatu barang (*anything*) yang mempunyai:¹⁵

- a. Nilai ekonomi (*economic value*) ;
- b. Nilai komersial (*commercial value*) atau ;
- c. Nilai tukar (*exchange value*); yang dimiliki oleh instansi, organisasi, badan usaha ataupun individu (perorangan).

Aset adalah barang, yang dalam pengertian hukum disebut benda bergerak, baik yang berwujud (*tangible*) maupun yang tidak berwujud (*intangible*), yang tercakup dalam aktiva/kekayaan atau harta kekayaan dari suatu instansi, organisasi, badan usaha atau individu perorangan.

Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 yang dimaksud Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas bebab APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Aset merupakan sumber daya yang penting bagi pemerintah daerah. Dengan mengelola aset daerah secara benar dan memadai, pemerintah daerah akan mendapatkan sumber dana untuk pembiayaan pembangunan di daerah. Dalam mengelola aset daerah, pemerintah daerah harus memperhatikan perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penerimaan, penyimpanan dan penyaluran, penggunaan, penatausahaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian, pembiayaan dan tuntutan ganti rugi. Keseluruhan kegiatan tersebut merupakan aspek-aspek penting yang terdapat dalam manajemen aset daerah. Dengan melakukan perencanaan kebutuhan aset, pemerintah daerah akan memperoleh gambaran dan pedoman terkait kebutuhan aset bagi pemerintah daerah. Berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) dan ayat (2) peraturan pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 menjelaskan bahwasanya Barang Milik Negara/Daerah meliputi barang yang dibeli atau diperoleh

¹⁵Yusuf, M., *Langkah Pengelolaan Aset Daerah Menuju Pengelolaan Keuangan Daerah Terbaik*, (Jakarta: Salemba Empat. 2010), Hal 28.

atas badan APBN/APBD; barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah, yaitu dari hibah, sumbangan, dari perjanjian/kontrak diperoleh dari ketentuan undang-undang atau barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Manajemen aset daerah dalam keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 49 Tahun 2001 dinyatakan sebagai rangkaian kegiatan dan tindakan terhadap barang daerah yang meliputi perencanaan, penentuan kebutuhan, standarisasi barang dan harga, pengadaan, penyimpanan, penyaluran, inventarisasi, pengendalian, pemeliharaan, pengamanan, pemanfaatan, perubahan status hukum serta penata usahaannya.¹⁶ Dengan persebaran aset secara geografis serta penanganan masing-masing aset spesifik (misalkan diakibatkan oleh perberdaan dalam hal pemanfaatan, peruntukan yang beragam, serta pola/model penggunausahaan aset kepada pihak ketiga yang beragam pula), maka peneglolaan aset mesti dilakukan dalam suatu program uang dapat dipertanggung jawabkan. Program ini meski menggambarkan komitmen pemerintah daerah untuk melaksanakan apa yang dalam wacana demokrasi saat ini disebut sebagai *good corporate governance*, dengan mengacu pada asas-asas keterbukaan (*transperancy*), serta tidak mengorbankan kepentingan publik (*public server*). Ini semua akan mendorong pemerintah daerah untuk benar-benar mengembangkan strategi pembangunan daerah berdasarkan potensi yang dimiliki.¹⁷ Jika berbicara tentang manajemen aset secara umum, kita tidak terlepas dari siklus pengelolaan barang yang dimulai dari perencanaannya sampai penghapusan barang tersebut, yang kalau diurut adalah sebagai berikut:¹⁸

- a. Perencanaan (*Planning*); meliputi penentuan kebutuhan (*requirement*) dan penganggarannya (*budgetting*) ;
- b. Pengadaan (*Procurement*): meliputi cara pelaksanaannya, standard barang dan harga atau penyusunan spesifikasi dan sebagainya ;

¹⁶Doli D. Siregar, *Manajemen Aset*. (Jakarta: Gramedia, 2004), Hal 61.

¹⁷Ibid, Hal 251.

¹⁸Yusuf, M., *Langkah Pengelolaan Aset Daerah Menuju Pengelolaan Keuangan Daerah Terbaik*, (Jakatra: Salemba Empat, 2010), Hal 31.

- c. Penyimpanan dan penyaluran (*Storage and distribution*) ;
- d. Pengendalian (*Controlling*) ;
- e. Pemeliharaan (*Maintainance*) ;
- f. Pengamanan (*Safety*) ;
- g. Pemanfaatan penggunaan (*Utilities*) ;
- h. Penghapusan (*Disposal*) ;
- i. Inventarisasi (*Inventarization*).

Sedangkan kalau kita berpedoman kepada landasan yang terbaru yaitu Permendagri Nomor 17 Tahun 2007 Pasal 4 ayat 2 menyatakan bahwa pengelolaan barang daerah meliputi:

- a. Perencanaan kebutuhan dan penganggaran ;
- b. Pengadaan ;
- c. Penerimaan, penyimpanan dan penyaluran ;
- d. Penggunaan ;
- e. Penatausahaan ;
- f. Pemanfaatan ;
- g. Pengamanan dan pemeliharaan ;
- h. Penilaian ;
- i. Penghapusan ;
- j. Pemindahtanganan ;
- k. Pembinaan, pengawasan dan pengendalian ;
- l. Pembiayaan, dan ;
- m. Tuntutan ganti rugi.

Pengelolaan barang milik daerah dilaksanakan berdasarkan azas:¹⁹

- a. Azas fungsional, yaitu pengambilan keputusan dan pemecahan masalah dibidang pengelolaan barang milik daerah yang dilaksanakan oleh kuasa penggunaan barang, pengelola barang dan Kepala Daerah sesuai fungsi, wewenang dan tanggung jawab masing-masing ;

¹⁹Pangabean, *Kasus Aset Yayasan dan Alternatif Penyelesaian sengketa*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2002), Hal. 36.

- b. Azas kepastian hukum, yaitu pengelolaan barang milik daerah harus dilaksanakan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan ;
- c. Azas transparansi, yaitu penyelenggaraan pengelolaan barang milik daerah harus transparan terhadap hak masyarakat dalam memperoleh informasi yang benar ;
- d. Azas efisiensi, yaitu pengelolaan barang milik daerah diarahkan agar barang milik daerah digunakan sesuai batasan-batasan standar ketentuan yang diperlukan dalam rangka menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pemerintah secara optimal ;
- e. Azas akuntabilitas, yaitu setiap kegiatan pengelolaan barang milik daerah harus dapat dipertanggung jawabkan kepada masyarakat ;
- f. Azas kepastian nilai, yaitu pengelolaan barang milik daerah harus didukung oleh adanya ketepatan jumlah dan nilai barang dalam rangka optimalisasi pemanfaatan dan pemindahtanganan barang milik daerah serta penyusunan neraca pemerintah daerah.

1.6. Originalitas Penelitian

Originalitas penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keaslian dari penulisan tesis ini, maka dalam hal ini penulis akan mencantumkan beberapa penelitian terdahulu yang masih satu tema dengan penulisan tesis ini. Adapun tesis-tesis terdahulu yang telah ditulis beberapa mahasiswa dengan tema sama yakni:

- a. Tesis yang dibuat oleh Adetya Budiyantri Djatmiko, 2009, “Eksistensi Izin Pemakaian Tanah”²⁰. Dalam penelitiannya membahas tentang Hak Pengelolaan tidak diatur dalam Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria dan menurut keterangan pasal 2 ayat (4) UUPA, bahwa hak menguasai negara diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swasanta dan masyarakat-masyarakat hukum adat sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan

²⁰Adetya Budiyantri Djatmiko, “Eksistensi Izin Pemakaian Tanah”, (Universitas Airlangga, 2009), <https://repository.unair.ac.id/37639/>.

nasional menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah. Penulis menyampaikan bahwa Pemerintah Kota Surabaya sebagai subyek pemegang Hak Pengelolaan memiliki kewenangan untuk memberikan bagian tanah Hak Pengelolaannya kepada pihak ketiga untuk dapat dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya namun tanah tetap menjadi tanah atas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya yang mana dalam hal ini Pemerintah Kota Surabaya memberikan bagian tanah tersebut dengan Izin Pemakaian Tanah.

Perbedaan :

Pada penelitian sebelumnya, peneliti hanya mengemukakan posisi Izin Pemakaian Tanah yang didasarkan Hak Pengelolaan. Selain itu, peneliti juga menjelaskan bahwa Pemerintah Kota Surabaya sebagai subyek pemegang Hak Pengelolaan dapat memanfaatkan tanah-tanah tersebut kepada pihak ketiga. Sedangkan pada penelitian saat ini peneliti berfokus pada kedudukan dari surat tanah ijo apakah merupakan suatu objek yang dapat di redistribusikan kepada warga pemegang izin pemakaian tanah secara cuma-cuma atau dengan menggunakan prosedural yang berlaku pada Pemerintah Kota Surabaya.

- b. Tesis yang dibuat oleh Adelia Ramadhani Savitri, 2020, “Pencabutan Izin Pemakaian Tanah (IPT) Untuk Kepentingan Umum oleh Pemerintah Kota Surabaya”²¹. Dalam penelitiannya membahas tentang pelepasan tanah yang diberikan Izin Pemakaian Tanah berdasarkan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah. Penulis mengemukakan rumusan masalah mengenai konsep kepentingan umum dalam Pencabutan Izin Pemakaian Tanah dan perlindungan hukum dalam Pencabutan Izin Pemakaian Tanah. Atas dasar hal tersebut, penulis menjelaskan konsep izin baik dalam arti luas maupun dalam arti sempit, serta menjelaskan karakter Izin Pemakaian Tanah ;

²¹Adelia Ramadhani Savitri, “Pencabutan Izin Pemakaian Tanah (IPT) Untuk Kepentingan Umum oleh Pemerintah Kota Surabaya”, (Universitas Airlangga, 2020), <https://repository.unair.ac.id/96570/>.

Perbedaan :

Pada penelitian sebelumnya, peneliti mengemukakan pelepasan tanah yang diberikan Izin Pemakaian Tanah berdasarkan peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah. Sedangkan pada penelitian saat ini penulis berfokus pada kedudukan dari surat tanah ijo apakah merupakan suatu objek yang dapat di redistribusikan kepada warga pemegang izin pemakaian tanah secara cuma-cuma atau dengan menggunakan prosedural yang berlaku pada Pemerintah Kota Surabaya.

- c. Tesis yang dibuat oleh Debby Eka Kartikasari, 2020, “Prinsip Keadilan Dalam Penetapan Tarif Retribusi Pemakaian Tanah Bagi Pemegang Izin Pemakaian Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya”²². Dalam penelitiannya membahas tentang penetapan retribusi, penulis menganalisa prinsip keadilan dalam penetapan tarif retribusi pemakaian tanah atas tanah Hak Pengelolaan milik Pemerintah Kota Surabaya, serta upaya hukum pemegang Izin Pemakaian Tanah atas tarif retribusi pemakaian tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya.

Perbedaan :

Pada penelitian sebelumnya, penelitian hanya mengemukakan penelitian pada penerapan prinsip keadilan tarif penetapan retribusi. Sedangkan pada penelitian saat ini penulis berfokus pada kedudukan dari surat tanah ijo apakah merupakan suatu objek yang dapat di redistribusikan kepada warga pemegang izin pemakaian tanah secara cuma-cuma atau dengan menggunakan prosedural yang berlaku pada Pemerintah Kota Surabaya.

1.7. Metode Penelitian

1.7.1. Tipe Penelitian

²²Debby Eka Kartikasari, “Penetapan Tarif Retribusi Pemakaian Tanah Bagi Pemegang Izin Pemakaian Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya”, (Universitas Airlangga, 2020), <https://repository.unair.ac.id/98360/>.

Dalam penelitian hukum ini menggunakan tipe penelitian studi yuridis normatif dengan menganalisis ketentuan hukum yang diatur pada Undang - Undang Pokok agraria.

1.7.2. Pendekatan Masalah

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan analisis (*analytical approach*), pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan historis (*historical approach*).

1.7.2.1. Pendekatan Undang - Undang (*Statue Approach*)

Pendekatan Undang - Undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua Undang - Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani,²³ yakni: izin pemegang tanah (IPT) pada penggunaan tanah surat ijo di Surabaya dengan adanya perjanjian sewa menyewa. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan permasalahan yang dihadapi. Adapun Undang - Undang yang dimaksud adalah Undang- Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria ;

1.7.2.2. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan ini dipergunakan untuk menganalisis putusan-putusan yang telah ditetapkan oleh Mahkamah Konstitusi terpilih. Pendekatan ini diharapkan dapat dijadikan instrumen untuk mendeskripsikan pertimbangan-pertimbangan hakim dalam membuat putusan khususnya dalam mempertimbangkan undang-undang yang dapat diuji, legal standing pemohon, alat ukur pengujian formal dan pengujian materiil²⁴, serta dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang

²³Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Revisi, Kencana, 2023, Hal. 133.

²⁴Himawan Estu Bagijo, *Negara Hukum & Mahkamah Konstitusi Perwujudan Negara Hukum yang Demokratis Melalui Wewenang Mahkamah Konstitusi dalam Pengujian Undang-Undang*, Laksbang Grafika, Yogyakarta, 2014, Hal. 74.

telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

1.7.2.3. Pendekatan Historis (*Historical Approach*)

Pendekatan historis ini dilaksanakan dengan cara melakukan telaah terhadap latar belakang hal yang dipelajari dan perkembangan pengaturan tentang isu yang dihadapi.²⁵ Telaah ini diperlukan saat peneliti ingin mengungkap filosofis dan pola pikir yang melahirkan isu yang sedang dipelajari. Penelitian hukum dengan pendekatan historis akan diperlukan jika peneliti menganggap bahwa pengungkapan filosofis dan pola pikir dari sesuatu yang dipelajari tersebut, saat itu memang relevan dengan masa kini.

1.7.3. Sumber Bahan Hukum

Bahan Penelitian ini termasuk penelitian hukum, maka jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Sebagai berikut :

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat yaitu :
Undang- Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer yaitu berupa dokumen atau risalah perundang-undangan.

1.7.4. Prodesur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Sesuai dengan penggunaan sebagian data primer dan data sekunder dalam penelitian ini, maka pengumpulan data dilakukan dengan mengumpulkan, mengkaji dan mengolah secara sistematis bahan-bahan kepustakaan serta dokumen-dokumen yang berkaitan. Data sekunder baik yang menyangkut bahan hukum sekunder diperoleh dari bahan pustaka, dengan memperhatikan prinsip pemutakhiran dan relevansi. Selanjutnya dalam penelitian ini diperoleh melalui dua referensi utama yaitu :

- a. Bersifat umum, terdiri dari buku-buku, teks, ensiklopedia ;

²⁵Peter Mahmud Marzuki, Op. Cit, Hal. 134.

- b. Bersifat khusus terdiri dari laporan hasil penelitian, majalah maupun jurnal.

1.7.5. Analis Bahan Hukum

Analisa bahan hukum merupakan langkah selanjutnya untuk mengolah hasil penelitian menjadi suatu penulisan yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang diawali dengan inventarisasi semua bahan hukum yang terkait dengan pokok permasalahan kemudian diklasifikasikan dengan bahan hukum yang terkait dan selanjutnya akan disusun secara sistematis untuk memudahkan menarik kesimpulan dari permasalahan yang ada. Langkah pembahasan dilakukan dengan menggunakan penalaran dengan pola pikir deduktif yakni menganalisis bahan yang berawal dari pengetahuan hukum yaitu pokok permasalahan yang ada bersifat umum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan dan literatur yang diimplementasikan pada permasalahan yang ada dikemukakan sehingga mampu memberikan jawaban dari permasalahan yang ada menjadi bersifat khusus. Pembahasan selanjutnya digunakan penafsiran sistematis dengan menghubungkan pasal yang satu dengan pasal yang lainnya atau dari peraturan perundang-undangan yang satu dengan yang lainnya yang ada dalam Undang-Undang itu sendiri maupun dari pasal Undang-Undang lain untuk memperoleh pengertian yang lebih lengkap dengan menggunakan penafsiran secara otentik yaitu penafsiran secara pasti terhadap arti kata yang ditentukan dalam perundang-undangan itu sendiri.

1.8. Sistematika Penulisan

Adanya sistematika penulisan ini dimaksudkan untuk memberikan suatu gambaran mengenai sistematika penulisan hukum ataupun untuk mempermudah pemahaman mengenai keseluruhan isi penulisan hukum ini. Penelitian hukum ini terdiri dari empat bab yang mana dalam tiap-tiap bab terkandung sub-sub bagian. Adapun sistematika penulisan hukum ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini akan menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, originalitas penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II PEMBAHASAN

Pada bab ini akan membahas pembahasan Rumusan Masalah 1 tentang : Apakah tanah surat ijo merupakan bidang tanah yang menjadi objek redistribusi dan *landreform* dalam UUPA.

BAB III PEMBAHASAN

Pada bab ini akan membahas pembahasan Rumusan Masalah 2 tentang : Apakah tanah surat ijo dapat dipindahtangankan secara cuma-cuma dari Pemerintahan Kota Surabaya kepada warga pemegang Izin Pemakaian Tanah (IPT).

BAB IV PENUTUP

Pada bab ini akan menguraikan kesimpulan dan saran atas Rumusan Masalah :

1. Apakah tanah surat ijo merupakan bidang tanah yang menjadi objek redistribusi dan *landreform* dalam UUPA ?
2. Apakah tanah surat ijo dapat dipindahtangankan secara cuma-cuma dari Pemerintahan Kota Surabaya kepada warga pemegang Izin Pemakaian Tanah (IPT) ?

