

Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Izin Pemakaian Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya: Ditinjau dari Hak dan Kewajiban

Merilyn Victoria Suzana¹

¹Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945

Email: Merllynvictoria27@gmail.com

Abstract:

The use of land assets of the Surabaya City Government is important in the context of sustainable urban development. This land use permit gives certain parties the right to use land owned by the city government. However, permit holders also have certain obligations that must be complied with in accordance with applicable regulations. This article aims to examine the legal protection provided to holders of permits to use land assets of the Surabaya City Government, with a focus on the analysis of related rights and obligations. The research method used is normative legal research with reference to relevant legislation, as well as case studies related to the implementation of land use permits in Surabaya. The research results show that legal protection for land use permit holders includes important aspects such as clarity of land use rights, transparent permit obtaining procedures, and fair dispute resolution mechanisms. However, there are still challenges in implementation that require improving regulations and increasing legal awareness among permit holders. In conclusion, holders of permits to use land assets of the Surabaya City Government have adequate legal protection to exercise their rights, but further efforts are needed to ensure compliance with the obligations that have been determined. It is hoped that this article can contribute to further understanding of the dynamics of legal protection for the use of public land assets in Indonesia.

Abstract

Pemakaian tanah aset Pemerintah Kota Surabaya merupakan hal yang penting dalam konteks pengembangan perkotaan yang berkelanjutan. Izin pemakaian tanah ini memberikan hak kepada pihak tertentu untuk memanfaatkan lahan yang dimiliki oleh pemerintah kota. Namun demikian, pemegang izin juga memiliki kewajiban-kewajiban tertentu yang harus dipatuhi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Artikel ini bertujuan untuk mengkaji perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang izin pemakaian tanah aset Pemerintah Kota Surabaya, dengan fokus pada analisis hak dan kewajiban yang terkait. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan mengacu pada perundang-undangan yang relevan, serta studi kasus terkait implementasi izin pemakaian tanah di Surabaya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemegang izin pemakaian tanah mencakup aspek-aspek penting seperti kejelasan hak atas penggunaan tanah, prosedur perolehan izin yang transparan, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang adil. Namun demikian, masih terdapat tantangan dalam implementasi yang mengharuskan penyempurnaan regulasi dan peningkatan kesadaran hukum di kalangan pemegang izin. Kesimpulannya, pemegang izin pemakaian tanah aset Pemerintah Kota Surabaya memiliki perlindungan hukum yang memadai untuk melaksanakan haknya, namun perlu adanya upaya lebih lanjut dalam memastikan kepatuhan terhadap kewajiban-kewajiban yang telah ditetapkan. Artikel ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pemahaman lebih lanjut tentang dinamika perlindungan hukum terhadap penggunaan tanah aset publik di Indonesia.

Article History

Received June 05, 2024

Revised June 10, 2024

Accepted June 20 2024

Available online 25 June, 2024

Keywords :

Legal Protection, Land Use Permit, Government Assets, City of Surabaya, Rights and Obligations

Keywords:

Perlindungan Hukum, Izin Pemakaian Tanah, Aset Pemerintah, Kota Surabaya, Hak dan Kewajiban



<https://doi.org/10.5281/zenodo.12592665>

This is an open-access article under the [CC-BY-SA License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).



PENDAHULUAN

Kota Surabaya, sebagai salah satu kota metropolitan di Indonesia, memiliki banyak aset (kekayaan) berbentuk benda bergerak dan benda tidak bergerak yang digunakan untuk berbagai kepentingan pembangunan dan pelayanan publik. Aset tidak bergerak berupa tanah dan bangunan, Aset yang berupa tanah dipergunakan untuk kepentingan kota Surabaya sendiri guna keperluan rumah dinas, gedung pendidikan, rumah ibadah, gedung olahraga, gedung pertemuan, rumah sakit/pusat kesehatan masyarakat, kantor, terminal ada juga yang dipergunakan oleh pihak ketiga atas persetujuan dari Pemerintah Kota Surabaya. Penggunaan tanah milik pemerintah oleh pihak ketiga sering kali dilakukan melalui mekanisme izin pemakaian tanah. Mekanisme ini bertujuan untuk memastikan

bahwa tanah pemerintah dapat dimanfaatkan secara optimal dan memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat. Namun, penggunaan tanah pemerintah oleh pemegang IPT sering kali menimbulkan berbagai masalah hukum, terutama terkait dengan perlindungan hak-hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.

Perlindungan hukum terhadap pengguna tanah aset pemerintah sangat penting untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat. Hal ini termasuk perlindungan terhadap hak penggunaan, kewajiban yang harus dipenuhi oleh pengguna, serta sanksi yang berlaku jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan izin pemakaian tanah. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan turunannya memberikan dasar hukum bagi pengaturan penggunaan tanah, termasuk tanah aset pemerintah. Bila diidentifikasi, tanah aset yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya berasal dari Gemeente Surabaya pada masa Pemerintah Hindia Belanda; Tanah yang berasal dari pengadaan tanah (dahulu pembebasan tanah) oleh dan untuk kepentingan Pemerintah Kota Surabaya; Tanah yang berasal dari ruilslag (tukar guling atau tukar bangun) antara Pemerintah Kota Surabaya dan perusahaan swasta; Tanah yang berasal dari bekas tanah kas desa, yaitu perubahan status administrasi dari desa menjadi kelurahan di wilayah Pemerintah Kota Surabaya; Tanah yang berasal dari penyerahan sarana prasarana dan utilitas umum oleh pengembang; Tanah yang berasal dari penyerahan oleh perseorangan atau Badan Usaha Milik Negara.

Di Kota Surabaya, terdapat tanah yang digunakan oleh individu atau badan hukum Indonesia yang tercatat sebagai aset milik Pemerintah Kota Surabaya. Tanah ini digunakan untuk mendirikan bangunan berdasarkan peraturan daerah dengan dikeluarkannya izin pemakaian tanah (IPT). Di kalangan masyarakat Kota Surabaya, tanah yang dikeluarkan IPT ini lebih dikenal dengan istilah "tanah surat hijau". Tanah yang diterbitkan IPT Pemerintah Kota Surabaya tersebar di beberapa wilayah Gubeng. Dharmawangsa, Gubeng Kertajaya, Gubeng Jaya, Gubeng Airlangga, Pucang, Ngagel, Bratang, Baratajaya, Krukah, Jagir, Wonorejo, Demak Jaya, Demak Timur, Demak Selatan, Asembagus, Purwodadi, Tuban, Dukuh Kupang. Tanah yang diterbitkan IPT ini merupakan tanah yang diakui sebagai aset milik Pemerintah Kota Surabaya dan digunakan oleh pihak ketiga, baik individu maupun badan hukum Indonesia, untuk keperluan mendirikan bangunan. (disesuaikan dgn perda IPT terbaru)

Meskipun regulasi mengenai IPT sudah cukup komprehensif, pelaksanaannya di lapangan masih menghadapi berbagai kendala yang menghambat perlindungan hukum bagi Pemegang IPT. Salah satu masalah utama adalah kurangnya pemahaman pemegang IPT terhadap aturan mengenai hak dan kewajiban pemegang IPT. Banyak pemegang IPT yang tidak sepenuhnya memahami ketentuan hukum yang berlaku, sehingga mereka rentan terhadap pelanggaran atau penyalahgunaan izin. Selain itu, potensi konflik kepentingan antara pemerintah dan pemegang IPT dapat muncul, terutama jika tanah tersebut diperlukan untuk kepentingan umum yang mendesak. Situasi ini dapat menyebabkan ketidakpastian hukum dan kerugian bagi pemegang IPT yang telah memanfaatkan tanah tersebut berdasarkan izin yang sah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hak dan Kewajiban Pemegang Izin Pemakaian Tanah

1. Hak Pemakaian Tanah, Pemegang IPT memiliki hak untuk memanfaatkan tanah yang merupakan aset milik Pemerintah Kota Surabaya sesuai dengan tujuan izin yang diberikan, seperti untuk pembangunan, usaha, atau kegiatan tertentu.
2. Hak untuk Memperoleh Informasi, Pemegang IPT berhak mendapatkan informasi yang jelas mengenai syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku dalam izin pemakaian tanah tersebut.
3. Hak atas Kompensasi atau Ganti Rugi, Jika terjadi pembatalan perjanjian atau pelanggaran yang dilakukan oleh pemerintah Surabaya, penyewa memiliki hak untuk memperoleh kompensasi atau ganti rugi atas kerugian yang diderita.

Implikasi hukum dari hak-hak ini adalah bahwa pemerintah Surabaya memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa pemegang IPT dapat mengakses dan menikmati hak-hak ini sesuai dengan

ketentuan yang telah disepakati. Dalam hal ini, kejelasan dalam peraturan daerah transparansi informasi menjadi kunci untuk memastikan perlindungan hak-hak pemegang IPT\

Pemegang IPT mempunyai kewajiban yaitu :

1. Kewajiban untuk Mematuhi Ketentuan Izin, Pemegang IPT harus mematuhi semua ketentuan dan syarat yang tercantum dalam izin pemakaian tanah, termasuk jangka waktu penggunaan tanah, pembayaran biaya atau retribusi yang telah ditetapkan, dan melaksanakan fungsi sosialnya.
2. Kewajiban untuk Merawat dan Memelihara: Pemegang IPT bertanggung jawab untuk merawat dan memelihara tanah serta bangunan yang dibangun di atasnya, sesuai dengan standar yang telah ditetapkan untuk menjaga kelestarian lingkungan dan mematuhi norma-norma teknis yang berlaku.
3. Kewajiban untuk Mengembalikan Tanah: Setelah berakhirnya masa izin, pemegang IPT berkewajiban untuk mengembalikan tanah kepada Pemerintah Kota Surabaya dalam kondisi yang layak dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jangka waktu pemegang IPT sendiri terdiri dari 3 macam sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016, yaitu

1. IPT jangka panjang: Berlaku selama 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperpanjang setiap kali paling lama 20 (dua puluh) tahun lagi, khusus untuk keperluan usaha dan rumah tinggal.
2. IPT jangka menengah: Berlaku selama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang setiap kali paling lama 5 (lima) tahun lagi.
3. IPT jangka pendek: Berlaku selama 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang setiap kali paling lama 2 (dua) tahun lagi

Sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016, yaitu Pemegang Izin Pemakaian Tanah (IPT) dilarang melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis

1. Mengalihkan IPT kepada pihak lain.
2. Menelantarkan tanah selama lebih dari 3 (tiga) tahun sejak IPT dikeluarkan.
3. Menyerahkan penguasaan tanah yang telah diterbitkan IPT kepada pihak lain, baik dengan atau tanpa perjanjian.

Penelantaran tanah sebagaimana dimaksud pada poin (b) berlaku untuk IPT yang memenuhi salah satu dari kondisi berikut:

1. Sudah diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
2. Belum diajukan permohonan untuk diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Perlindungan Hukum

Di Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok -Pokok Agraria memberikan landasan bagi perlindungan hak atas tanah di Indonesia. Dalam konteks izin pemakaian tanah aset pemerintah, peraturan daerah dan peraturan wali kota memberikan jaminan bahwa pemegang izin mendapatkan perlindungan hukum sepanjang mereka memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan. Perlindungan hukum ini meliputi jaminan atas hak pemanfaatan tanah selama masa berlaku izin serta mekanisme penyelesaian sengketa yang adil. Perlindungan hukum terhadap pemegang izin pemakaian tanah juga mencakup hak untuk mendapatkan ganti rugi jika terdapat pengambilalihan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum. Dalam hal ini, pemerintah wajib memberikan ganti rugi yang layak dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selain itu, pemegang izin berhak untuk mengajukan keberatan atau banding jika merasa dirugikan oleh keputusan pemerintah daerah terkait pemakaian tanah

SIMPULAN

Kota Surabaya, sebagai salah satu kota metropolitan di Indonesia, memiliki beragam aset berupa benda bergerak dan tidak bergerak yang digunakan untuk pembangunan dan pelayanan publik. Tanah sebagai salah satu aset tidak bergerak sering kali dipergunakan oleh Pegang IPT melalui mekanisme izin pemakaian tanah (IPT) yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Surabaya. Mekanisme ini bertujuan untuk memastikan tanah pemerintah dapat dimanfaatkan secara optimal dan memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat.

Meskipun regulasi mengenai IPT sudah cukup komprehensif, pelaksanaannya di lapangan masih menghadapi berbagai kendala yang menghambat perlindungan hukum bagi pemegang IPT. Pemahaman pemegang IPT terhadap aturan mengenai hak dan kewajiban sering kali kurang memadai, sehingga mereka rentan terhadap pelanggaran atau penyalahgunaan izin. Potensi konflik kepentingan antara pemerintah dan pemegang IPT juga dapat muncul, terutama jika tanah tersebut diperlukan untuk kepentingan umum yang mendesak, menyebabkan ketidakpastian hukum dan kerugian bagi pemegang IPT

Hak-hak yang dimiliki pemegang IPT meliputi hak pemanfaatan tanah sesuai izin, hak untuk memperoleh informasi yang jelas, dan hak atas kompensasi atau ganti rugi jika terjadi pelanggaran oleh pemerintah. Sementara itu, kewajiban pemegang IPT mencakup mematuhi ketentuan izin, merawat dan memelihara tanah dan bangunan, serta mengembalikan tanah setelah masa izin berakhir dalam kondisi yang layak.

Perlindungan hukum bagi pemegang IPT didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta peraturan daerah dan peraturan wali kota. Perlindungan ini mencakup jaminan atas hak pemanfaatan tanah selama masa berlaku izin, mekanisme penyelesaian sengketa yang adil, dan hak untuk mendapatkan ganti rugi jika terdapat pengambilalihan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum. Untuk meningkatkan efektivitas pelaksanaan IPT dan perlindungan hukum bagi pemegang IPT, perlu adanya upaya peningkatan pemahaman aturan dan hak kewajiban oleh pemegang IPT serta kejelasan dan transparansi dalam peraturan daerah. Dengan demikian, tanah sebagai aset pemerintah dapat dimanfaatkan secara optimal dan memberikan manfaat yang maksimal bagi seluruh masyarakat Kota Surabaya..

REFERENSI

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan
Peraturan Daerah (PERDA) Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah
Abdullah, Nafisah Maryam, & Fanida, Eva Hany.2018. Inovasi Pelayanan Retribusi Izin Pemakaian Tanah (IPT) dengan Sistem Polling Pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah (DPBT) Pemerintah Kota Surabaya. Publika,
Surat Ijo Bisa Jadi SHM. Oktober, 2021. Surat Ijo Jadi SHM. <https://www.disemua.com/surat-ijo-bisa-jadi-shm/>