

**NASKAH AKADEMIK RANCANGAN PERATURAN DAERAH
TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH**



PENYUSUN :

1. Prof. Dr. Eman Ramelan, S.H., M.S. :

2. Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum. :

3. Dr. Sri Winarsih, S.H., M.H. :

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA SURABAYA
2015**

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penyusunan Naskah Akademik	5
D. Metode	5
BAB II KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIS EMPIRIS	8
A. Kajian Teoritis Hak Atas Tanah Yang dikuasai Pemerintah Kota	8
1. Hak Pakai	8
2. Hak Pengelolaan	9
B. Kajian terhadap Implikasi Pemberian Izin Pemakaian Tanah Kepada Masyarakat	12
BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT..	16
BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS	20
A. Landasan Filosofis	20
B. Landasan Sosiologis	21
C. Landasan Yuridis	26
BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH	29
A. Ketentuan Umum	29
B. Materi Muatan Peraturan Daerah	31
C. Ketentuan Peralihan	32
BAB VI PENUTUP	33
A. Kesimpulan	33
B. Saran	35

NASKAH AKADEMIK
RANCANGAN PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA
TENTANG
IZIN PEMAKAIAAN TANAH

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemerintah Kota Surabaya dibentuk atas dasar Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar dalam lingkungan Propinsi Jawa Timur/Jawa Tengah/Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya, Daerah dan Daerah Tingkat II Surabaya. Pada awal berdirinya Pemerintah Kota Surabaya telah mempunyai asset berupa tanah yang berasal dari¹:

1. Tanah-Tanah yang berasal dari peninggalan Pemerintah Kolonial Belanda yaitu tanah eigendom dari Gemeente.
2. Tanah-tanah yang pengadaannya dilakukan oleh Pemerintah Kota Surabaya.

Tahun 1953 Pemerintah mengeluarkan kebijakan yang dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara. Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah tersebut disebutkan bahwa jika penguasaan atas tanah negara dengan undang-undang atau peraturan lain pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah ini telah diserahkan kepada sesuatu Kementrian Jawatan atau Daerah swatantra, maka penguasaan atas tanah negara ada pada Menteri Dalam Negeri.

Berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953, Kementrian, Jawatan dan daerah swatantra, sebelum dapat menggunakan tanah-tanah Negara yang penguasaannya diserahkan kepadanya itu menurut peruntukannya, dapat memberi izin kepada pihak lain untuk memakai tanah-tanah itu dalam waktu yang pendek.

¹ Sumardji, *Hak Pengelolaan, Studi Kasus Tentang Pelaksanaan Peraturan Mentei Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya di Kotamadya Surabaya*, Tesis, Pascasarjana Universitas Airlangga, Surabaya, 1995 h. 4.

Untuk mengatur penguasaan tanah-tanah negara yang ada pada penguasaan instansi pemerintah maka pada tahun 1965 Pemerintah mengeluarkan kebijakan mengenai Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijaksanaan selanjutnya yang dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965. Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 dinyatakan bahwa jika hak penguasaan atas tanah Negara tersebut digunakan sendiri oleh departemen, direktorat, jawatan dan daerah swatantra, maka dikonversi menjadi Hak Pakai, sedangkan menurut Pasal 2 dinyatakan bahwa jika tanah tersebut selain digunakan sendiri juga dimaksudkan untuk dapat diberikan dengan suatu hak kepada pihak ketiga, maka dikonversi menjadi hak pengelolaan. Dengan adanya ketentuan tersebut dapatlah dikatakan bahwa tujuan diberikannya hak pengelolaan kepada subyek hukum tersebut, agar subyek hukum pemegang hak pengelolaan tersebut dapat memberikan suatu hak atas tanah kepada pihak ketiga yang memerlukan.

Dalam kaitannya dengan penguasaan tanah-tanah yang di kuasai oleh pemerintah kota Surabaya, khususnya yang berasal dari *eigendom gemeente* maka jika tanah tersebut selain digunakan sendiri juga dimaksudkan dapat diberikan kepada pihak ketiga dengan suatu hak, maka dikonversi menjadi hak pengelolaan. Jika tanah tersebut digunakan sendiri untuk pelaksanaan tugasnya maka dikonversi menjadi hak pakai. Terkait dengan pemberian hak kepada pihak ketiga inilah di Surabaya tidak semua didasarkan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya² dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Bahwa sesuai Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997 Tentang Izin Pemakaian Tanah dan Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1998 Tentang Tata Cara Penyelesaian Izin Pemakaian Tanah, terhadap tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya namun tidak digunakan sendiri, dapat dimanfaatkan oleh pihak lain melalui Izin Pemakaian Tanah.

² Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 ini telah dinyatakan tidak berlaku dengan keluarnya Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999,

Izin Pemakaian Tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 huruf f Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997 disebutkan bahwa izin pemakaian tanah adalah izin yang diberikan oleh Walikota Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk untuk memakai tanah dan bukan merupakan hak pakai atau hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 .

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997, dalam mendapatkan izin pemakaian tanah, maka orang atau badan hukum tersebut harus mengajukan permohonan kepada walikota atau Pejabat yang ditunjuk. Pemegang izin pemakaian tanah berkewajiban untuk:

- a. Membayar retribusi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- b. Mematuhi dan mentaati semua ketentuan yang ditetapkan dalam surat izin pemakaian tanah.
- c. Memakai tanah sesuai dengan peruntukan sebagaimana tersebut di dalam surat izin pemakaian tanah.

Dalam perkembangannya pemberian Izin Pemakaian Tanah yang didasarkan pada Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997 Tentang Izin Pemakaian Tanah dan Keputusan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1998 Tentang Tata Cara Penyelesaian Izin Pemakaian Tanah dalam implementasinya mengalami berbagai kendala karena adanya peraturan baru yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah kedua kali dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015
2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
3. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
4. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 8 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah sebagaimana telah diubah kedua kali dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 20 Tahun 2014
5. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2013

6. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 18 Tahun 2014 Tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil.

Selain itu dalam perkembangannya terdapat adanya penambahan jenis pelayanan pemakaian tanah sesuai dengan yang telah dilakukan oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah, antara lain:

1. Peresmian Izin Pemakaian Tanah
2. Pemutihan Izin Pemakaian Tanah
3. Perpanjangan Izin Pemakaian Tanah
4. Pengalihan Izin Pemakaian Tanah
5. Pemecahan Izin Pemakaian Tanah
6. Penggabungan Izin Pemakaian Tanah; dan
7. Pencabutan Izin Pemakaian Tanah.

Perkembangan lainnya adalah adanya peraturan tentang ganti rugi pengadaan tanah yang mana seseorang yang memperoleh dasar penguasaan yang sah berhak mendapatkan ganti rugi.

Dari adanya perkembangan peraturan yang ada maka perlu adanya perubahan terhadap Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas dan berdasarkan jajak pendapat Satuan Kerja Perangkat Daerah yang berwenang melakukan pengelolaan tanah dan bangunan di Pemerintah Kota Surabaya serta jajak pendapat dari masyarakat, maka terdapat beberapa identifikasi permasalahan, yaitu :

1. Apakah subyek hukum pemegang IPT yaitu orang dan badan hukum sebagaimana terdapat dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997 dapat mengakomodasi kepentingan masyarakat yang memerlukan Izin Pemakaian Tanah ?
2. Apakah hak dan kewajiban pemegang IPT ?
3. Apakah Peraturan Daerah tentang Izin Pemakaian Tanah perlu mengatur besarnya retribusi ?
4. Apakah tindakan yang harus dilakukan terhadap pihak yang menguasai tanah tanpa memiliki surat Izin Pemakaian Tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah?

5. Apakah pemegang izin pemakaian tanah berhak mendapatkan ganti rugi jika terkena pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penyusunan Naskah Akademik

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan dicantumkan bahwa setiap pembentukan Peraturan Daerah baik Provinsi maupun Kabupaten Kota harus disertai dengan adanya keterangan atau penjelasan atau yang biasa disebut dengan naskah akademik. Naskah akademik adalah naskah hasil penelitian atau pengkajian hukum dan hasil penelitian lainnya terhadap suatu masalah tertentu yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah mengenai pengaturan masalah tersebut dalam suatu Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Daerah Provinsi, Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota sebagai solusi terhadap permasalahan dan kebutuhan hukum masyarakat.

Sesuai dengan definisi tersebut naskah akademik bertujuan untuk melakukan penelitian atau pengkajian terhadap suatu masalah yang solusi atas permasalahan tersebut perlu dibentuk peraturan perundang-undangan. Dengan demikian naskah akademik berguna sebagai alasan, pedoman dan arahan dalam membentuk peraturan perundang-undangan.

Atas ketentuan Undang-Undang tersebut di atas maka untuk mengakomodasi kehendak Pemerintah Kota Surabaya untuk mengadakan perubahan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah, Dinas Pengelolaan Tanah dan Bangunan melakukan suatu kajian atas permasalahan dan solusi penyelesaian masalah tentang pemberian Izin Pemakaian Tanah. Kajian tersebut diharapkan dapat digunakan sebagai dasar pemikiran tentang substansi perubahan Peraturan Daerah Tentang Izin Pemakaian tanah disebut sebagai naskah akademik.

D. Metode

Metode yang digunakan dalam penyusunan naskah akademik ini adalah metode sosiolegal. Dengan ini, maka kaidah-kaidah hukum baik yang berbentuk peraturan perundang-undangan, maupun kebiasaan dalam kegiatan pemberian izin pemakaian tanah untuk kemudian dirumuskan menjadi rumusan pasal-pasal yang

dituangkan ke dalam rancangan peraturan perundang-undangan (Raperda). Metode dipilih agar peraturan daerah yang akan dihasilkan nantinya mudah diimplementasikan di masyarakat.

Penyusunan naskah akademik ini dilakukan melalui tahapan-tahapan yang meliputi:

- a. Identifikasi permasalahan terhadap pemberian Izin Pemakaian Tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Surabaya;
- b. inventarisasi bahan hukum yang berkaitan dengan pemberian Izin Pemakaian Tanah;
- c. sistematisasi bahan hukum;
- d. analisis bahan hukum; dan
- e. perancangan dan penulisan.

Rangkaian tahapan dimulai dengan inventarisasi dan identifikasi terhadap permasalahan yang terkait dengan pelaksanaan Izin Pemakaian Tanah atas dasar Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997 Tentang Izin Pemakaian Tanah dan Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1998 Tentang Tata Cara Penyelesaian Izin Pemakaian Tanah.

Selanjutnya dilakukan inventarisasi sumber bahan hukum yang relevan (primer dan sekunder), yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah kedua kali dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah sebagaimana telah diubah kedua kali dengan Peraturan Daerah Nomor 20 Tahun 2014, Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2013, Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2014 Tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil, serta Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997 Tentang Izin Pemakaian Tanah.

Langkah berikutnya melakukan sistematisasi keseluruhan bahan hukum yang ada. Sistematisasi ini juga diberlakukan terhadap asas-asas hukum, konsep-konsep hukum, doktrin serta bahan rujukan lainnya. Tahapan tersebut dimaksudkan untuk mempermudah pengkajian dari permasalahan tentang Izin Pemakaian Tanah.

Rangkaian tahapan ini diharapkan mampu memberi rekomendasi guna menjawab permasalahan yang telah diidentifikasi.

Secara garis besar proses penyusunan peraturan daerah ini meliputi tiga tahap yaitu: 1). tahap Identifikasi, 2) tahap penyusunan naskah akademik, dan 3) tahap sosialisasi

1. Tahap Identifikasi

Pada tahap ini tim penyusun melakukan identifikasi atas permasalahan yang terjadi khususnya dalam pelayanan pemberian izin pemakaian tanah yang didasarkan pada Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah.

Dari hasil identifikasi masalah selanjutnya dicarikan solusi dengan mendasarkan pada prinsip, konsep serta aturan hukum agraria maupun peraturan perundang-undangan terkait dan pendapat para sarjana. Tahap identifikasi dan upaya pencarian solusi dilakukan melalui penelitian bahan hukum primer maupun sekunder dan melalui forum diskusi.

2. Tahap Penyusunan Naskah Akademik

Berdasarkan hasil identifikasi permasalahan dan kajian terhadap bahan hukum primer maupun sekunder yang terkait dengan permasalahan selanjutnya dilakukan penyusunan naskah akademik sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan perundang-undangan. Substansi serta format naskah akademik sangat diperlukan dalam memberikan argumentasi substansi Rancangan Peraturan Daerah, sehingga substansi Peraturan Daerah tersebut benar-benar didasarkan pada rasio legis yang tepat dan pada akhirnya dapat dilaksanakan oleh Pemerintah dalam pemberian izin pemakaian tanah.

3. Tahap Sosialisasi/Komunikasi

Dengan adanya tahap sosialisasi ini diharapkan akan mendapatkan masukan yang merupakan bentuk partisipasi masyarakat dalam pembentukan peraturan perundang-undangan. Dengan adanya sosialisasi ini diharapkan terjadi komunikasi antara pemerintah dan masyarakat, sehingga peraturan daerah ini nantinya dapat mengakomodasi kepentingan semua pihak baik pemerintah maupun masyarakat, khususnya dalam pemberian izin pemakaian tanah.

BAB II

KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIS EMPIRIS

A. Kajian Teoritis Hak Atas Tanah Yang dikuasai Pemerintah Kota

Pemerintah Kota Surabaya sebagai subyek hukum hak atas tanah. Terhadap tanah yang dikuasainya Pemerintah Kota Surabaya dapat melakukan perbuatan hukum sesuai hak atas tanah yang dikuasai. Hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh Pemerintah Kota Surabaya adalah hak pakai dan hak pengelolaan.

1. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara, atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan oleh keputusan pemberiannya oleh kewajiban yang ditentukan dalam keputusannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah.

Ditinjau dari pengertian tersebut maka pemegang hak pakai dapat terjadi terhadap tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, dan ada pula dengan adanya hak pengelolaan maka hak pakai juga dapat terjadi diatas tanah hak pengelolaan.

Ditinjau dari kegunaannya maka hak pakai ada yang digunakan untuk bangunan ada hak pakai yang diberikan untuk digunakan bagi usaha pertanian. Terkait dengan penggunaan untuk pertanian atau non pertanian maka tergantung dari keputusan pemberian haknya atau dalam perjanjiannya.

Ditinjau dari jangka waktunya ada hak pakai yang dibatasi jangka waktu ada hak pakai yang tidak dibatasi jangka. Yang tidak dibatasi jangka waktu adalah hak pakai Departemen, lembaga Pemerintah Non Departemen dan pemerintah daerah, Badan-badan Keagamaan dan sosial, dan Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan Internasional sedangkan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dibatasi jangka waktu yaitu maksimal 25 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun, dan setelah jangka waktu perpanjangan telah berakhir dapat dimohonkan pembaharuan hak.

Jadi tujuan diberikannya hak pakai tersebut adalah digunakan sendiri dan tidak untuk diberikan kepada pihak lain. Untuk itu untuk hak pakai Pemerintah Kota Surabaya karena sifatnya maka hanya untuk pelaksanaan tugas Pemerintah Kota Surabaya sendiri.

2. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan secara eksplisit tidak terdapat dalam UUPA, tetapi secara implisit hak pengelolaan ini dapat ditelaah dari Penjelasan Umum II angka (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa berpedoman pada hak menguasai dari negara atas tanah maka negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peraturan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen, jawatan, daerah swatantra), untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing. Sehubungan dengan hak pengelolaan ini Boedi Harsono mengatakan adanya hak pengelolaan dalam hukum tanah nasional kita tersirat dalam penjelasan umum II angka (2).

Jadi meskipun UUPA merupakan peraturan dasar yang mengatur hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 16, namun tidak menyebutkan adanya hak pengelolaan. Istilah hak pengelolaan ini pertama kali muncul saat dikeluarkannya kebijakan sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Kebijaksanaan selanjutnya. Kebijaksanaan tersebut dikeluarkan dalam rangka melaksanakan konversi hak penguasaan atas tanah Negara yang berada pada suatu departemen, direktorat, jawatan dan daerah swatantra.

Dalam pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 dinyatakan bahwa jika hak penguasaan atas tanah Negara tersebut digunakan sendiri oleh departemen, direktorat, jawatan dan daerah swatantra, maka dikonversi menjadi Hak Pakai, sedangkan menurut Pasal 2 dinyatakan bahwa jika tanah tersebut selain digunakan sendiri juga dimaksudkan untuk dapat diberikan dengan suatu hak kepada pihak ketiga, maka dikonversi menjadi hak pengelolaan.

Peraturan Menteri Agraria tersebut diterbitkan untuk menyesuaikan dengan tuntutan UUPA dalam hal unifikasi hak-hak atas tanah dengan menggunakan sarana ketentuan-ketentuan konversi sebagaimana disebutkan dalam *dictum* kedua. Keadaan

tersebut dapat dilihat dari pertimbangan Peraturan Menteri Agraria yang menyatakan bahwa untuk menyelenggarakan penertiban di dalam rangka melaksanakan konversi menurut ketentuan UUPA, maka perlu diberikan penegasan mengenai status tanah-tanah Negara yang dikuasai dengan hak penguasaan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 dan hak-hak atas tanah semacam itu. Dari pertimbangan Peraturan Menteri Agraria yang disebutkan diatas diketahui pula bahwa tanah-tanah yang dikonversi menjadi hak pengelolaan tersebut pada awalnya merupakan tanah-tanah negara yang dikuasai oleh instansi-instansi pemerintah dengan hak penguasaan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.³

Dasar Konstitusional Politik Hukum Pertanahan Nasional adalah Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Selanjutnya dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Sebagaimana diketahui bahwa Asas domein yang dianut pada masa Pemerintahan Hindia Belanda sebagaimana dimuat dalam *Agrarisch Besluit Stb. 1870/118*, memposisikan negara sebagai pemilik tanah. Hal demikian jelas bertentangan dengan kesadaran hukum rakyat Indonesia dan asas negara yang merdeka dan modern. Berdasarkan Penjelasan Umum Angka II Butir (2) UUPA dikemukakan “tidaklah perlu dan tidaklah pada tempatnya bahwa Bangsa Indonesia atau negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat jika Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (bangsa) Indonesia bertindak selaku badan penguasa”.

Atas dasar hak menguasai tersebut maka negara mempunyai wewenang sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA sebagai berikut:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

³ Sumardji, *Hak Pengelolaan (Studi Kasus Tentang Pelaksanaan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya Di Kotamadya Surabaya)*, Tesis, Program Pascasarjana, Universitas Airlangga, Surabaya 1995., h.15

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan Pasal 4 ayat 2 UUPA hak menguasai dari negara tersebut dalam pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada Daerah. Bentuk pelimpahan hak menguasai negara tersebut adalah dengan memberikan **hak pengelolaan kepada daerah**. Bahkan hal ini dipertegas dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, yang menyatakan bahwa hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Dengan demikian tanah hak pengelolaan harus berasal dari tanah negara.

Sebagaimana diketahui bahwa pada tahun 1953 telah dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara. Peraturan ini dikeluarkan pada masa Undang-Undang Dasar Sementara. Pada masa ini belum lahir UUPA. Latar belakang diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 adalah untuk mengatur kembali kesimpangsiuran dalam urusan penguasaan tanah negara pada umumnya. Kekacauan itu diawali pada masa pendudukan Jepang. Sebagaimana disebutkan dalam penjelasan umum angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 bahwa:

“Untuk melancarkan usaha-usaha peperangan, berbagai jawatan dari pemerintah pendudukan jepang diberi keleluasaan penuh untuk mengatur kepentingannya masing-masing. Akibatnya ialah bahwa dalam urusan tanah, jawatan itu berbuat sekehendak sendiri dengan mengabaikan peraturan-peraturan yang ada. Banyaknya tanah-tanah negara yang dengan begitu saja dipergunakan untuk keperluan yang menyimpang dari tujuan yang telah ditentukan semula atau dipindah-pindahkan dari tangan jawatan satu ke tangan jawatan yang lain, dengan tidak melalui acara penerimaan dan penyerahan yang resmi. Banyak pula tanah-tanah negara yang dibiarkan terlantar oleh jawatan yang tidak membutuhkan lagi. Selain dari pada itu sering juga terjadi pembelian-pembelian tanah dari penduduk yang tidak saja dilakukan menurut peraturan-peraturan yang ada melainkan kemudian pun tidak diketahui jawatan manakah yang menguasainya”.

Ternyata tindakan-tindakan berbagai jawatan yang tidak menunjukkan garis-garis kebijaksanaan yang sama itu berlanjut hingga sesudah berakhirnya pendudukan Jepang. Kesimpang-siuran urusan penguasaan tanah negara pada umumnya tidak dapat diatasi dengan Stb. 1911 Nomor 110. Satu-satunya cara adalah dengan membentuk peraturan baru untuk mengatur kembali kesemrawutan urusan

penguasaan tanah-tanah negara. Oleh karena itu diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953.

Dalam pasal 1 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 disebutkan bahwa tanah negara adalah tanah yang dikuasai penuh oleh negara. Lebih lanjut diuraikan dalam penjelasan umum angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 yang menyebutkan:

„Menurut *domeinverklaring* yang antara lain dinyatakan di dalam Pasal 1 *Agrarisch Besluit*, semua tanah yang bebas sama sekali dari pada hak-hak seseorang (baik yang berdasar atas hukum adat asli Indonesia, maupun yang berdasar atas hukum barat) dianggap menjadi „*vrij landsdomein*“ yaitu tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai penuh oleh negara. Tanah-tanah demikian itulah yang di dalam Peraturan Pemerintah ini disebut „tanah negara“

Maria S.W. Sumardjono mengatakan bahwa dalam peraturan pemerintah tersebut yang dimaksud dengan tanah negara adalah tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai penuh oleh negara yang meliputi semua tanah yang sama sekali bebas dari hak-hak perorangan, baik yang berdasarkan hukum adat maupun hukum barat. Penguasaan tanah negara diletakkan dalam satu tangan, dan instansi yang disertai tugas tersebut adalah Kementerian Dalam Negeri. Sebagai konsekwensinya maka tanah-tanah negara yang tidak diperlukan lagi atau tidak dipergunakan lagi oleh instansi yang sesuai dengan tugasnya maka harus dikembalikan kepada Menteri Dalam Negeri.⁴ Jika tanah-tanah tersebut masih diperlukan tetapi belum dimanfaatkan maka dapat memberi izin kepada pihak lain untuk memakai tanah tersebut dalam jangka waktu yang pendek. (Pasal 9 ayat (1) PP 8 Tahun 1953).

B. Kajian terhadap Implikasi Pemberian Izin Pemakaian Tanah Kepada Masyarakat

Rancangan Peraturan Daerah tentang Izin Pemakaian Tanah merupakan salah satu upaya hukum untuk memberikan dasar hukum dan prosedur bagi pemerintah Kota Surabaya dalam memberikan persetujuan atas permohonan seseorang atau badan hukum yang mengajukan izin pemakaian tanah yang dipunyai atau dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya. Dalam menjawab permasalahan tentang apakah subyek hukum pemegang IPT yaitu orang dan badan hukum sebagaimana terdapat

⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Negara*, Tulisan Untuk SKH Kompas, Minggu IV Agustus 1994

dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997 dapat mengakomodasi kepentingan masyarakat yang memerlukan Izin Pemakaian Tanah.

Sebagaimana diketahui bahwa subyek hukum merupakan pemegang atau pembawa hak dan kewajiban menurut hukum. Subyek hukum terdiri dari orang atau individu dan badan hukum. Sejak seseorang itu lahir sampai meninggal dunia maka ia sebagai pemegang hak dan kewajiban. Jadi seorang yang baru lahirpun hukum akan mengakuinya sebagai subyek hukum. Akan tetapi ada subyek hukum yang dianggap "tidak cakap" untuk melakukan perbuatan hukum misalnya orang yang masih belum dewasa dan orang yang berada dibawah pengampuan antara lain orang yang sakit ingatan, pemabuk, orang yang tidak mampu mengurus dirinya sendiri. Orang-orang yang dianggap tidak cakap melakukan perbuatan hukum ini apabila melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh walinya atau pengampunya. Sehingga perbuatan hukum yang dilakukan tidak terancam dapat dibatalkan.

Selain orang sebagai subyek, badan hukum (*recht persoon*) juga sebagai subyek hukum. Badan hukum adalah suatu badan/wadah yang terdiri dari orang-orang untuk mencapai tujuan tertentu, yang diberikan status sebagai "persoon" sehingga dapat bertindak sebagai pemegang hak dan kewajiban. Oleh karena itu maka badan hukum dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum misalnya melakukan atau membuat perjanjian dengan pihak lain, melakukan perbuatan hukum jual beli tukar menukar tanah dan lain-lain.

Penentuan subyek hukum dalam kaitannya dengan pemberian izin pemakaian tanah adalah terkait dengan siapa yang bertanggungjawab atas pelaksanaan izin yang diberikan, siapa yang berhak memakai tanah tersebut dan siapa yang berkewajiban memenuhi kewajiban akibat adanya izin pemakaian tanah yang diterbitkan. Idialnya karena subyek hukum itu adalah orang dan badan hukum maka subyek penerima izin pemakaian tanah adalah orang dan badan hukum. Akan tetapi dalam perkembangannya banyak sekali permintaan dari badan-badan yang bukan saja badan hukum misalnya CV maupun Firma. Untuk itu dalam kaitannya untuk menentukan siapa yang bertanggungjawab terhadap badan yang bukan badan hukum, maka dapat diberikan kepada CV atau Firma tersebut dengan menyebutnya nama sekutu dari CV atau Firma tersebut. Nama-nama sekutu itulah yang harus bertanggungjawab atas segala pemenuhan kewajiban yang terkait dengan terbitnya Izin Pemakaian Tanah tersebut.

Oleh karena itu dalam kaitannya dengan pemenuhan kebutuhan bagi badan-badan yang bukan badan hukum maka dalam peraturan daerah ini ditegaskan bahwa subyek yang dapat memperoleh izin pemakaian tanah adalah orang dan badan. Sedangkan badan meliputi badan hukum maupun badan yang bukan badan hukum dengan cara menyebutkan nama

semua sekutu yang ada dalam badan tersebut, baik dalam permohonan maupun dalam surat izin pemakaian tanahnya.

Terkait dengan permasalahan kedua tentang hak dan kewajiban pihak yang memperoleh izin pemakaian tanah. Pihak yang telah mendapatkan izin pemakaian tanah maka berhak untuk memakai tanah tersebut. Pemakaian ini meliputi menaruh pada, didalam, diatas dan menembus tubuh bumi sebatas terkait dengan penggunaan tanah tersebut. Hal ini tidak terlepas dari konsep tanah yaitu permukaan bumi. Maka izin pemakaian tanah adalah izin pemakaian permukaan bumi. sehingga penggunaan tubuh bumi dalam kaitannya dengan izin pemakaian tanah haruslah terkait dengan pemakaian permukaan bumi.

Sedangkan kewajiban pemegang izin pemakaian tanah adalah membayar retribusi sesuai dengan ketentuan yang berlaku, mentaati semua ketentuan yang ditetapkan dalam IPT, memakai tanah harus sesuai dengan peruntukan sebagaimana disebutkan dalam IPT, dan memperoleh persetujuan tertulis dari kepala Dinas jika bangunan di atas tanah yang telah dikeluarkan IPT akan dijadikan jaminan hutang atau agunan atas suatu pinjaman atau akan dialihkan kepada pihak lain. Kewajiban tersebut diperlukan guna melindungi tanah yang merupakan asset pemerintah kota Surabaya. Oleh karena itu ditegaskan pula larangan-larangan bagi penerima izin pemakaian tanah antara lain: dilarang mengalihkan IPT dan menjaminkan bangunan yang berdiri di atas tanah yang telah diterbitkan IPT kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Kepala Dinas.

Izin pemakaian tanah diberikan guna meningkatkan kesejahteraan bagi pihak yang memerlukan tanah, oleh karena itu membiarkan tanah dalam keadaan kosong dan menelantarkan hingga 3 tahun sejak dikeluarkannya dilarang. Demikian juga menyewakan tanah yang telah diterbitkan IPT kepada pihak lain juga dilarang.

Terkait dengan apakah dalam peraturan daerah tentang izin pemakaian tanah nanti perlu diatur mengenai retribusi, maka dikaji bahwa ruang lingkup dari izin pemakaian tanah ini adalah izin untuk memakai tanah kepunyaan atau dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya. Sebagaimana diketahui bahwa tanah yang akan diterbitkan izin tersebut merupakan kekayaan daerah. Barang siapa memakai kekayaan daerah maka akan dikenakan retribusi sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2013.

Oleh karena itu dalam peraturan daerah tentang izin pemakaian tanah ini tidak perlu dicantumkan ketentuan yang mengatur tentang retribusi sebab sudah diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2013.

Sebagaimana diketahui bahwa pemberian izin pemakaian tanah telah diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah, akan tetapi dalam praktik banyak sekali tanah-tanah yang merupakan asset Pemerintah Kota Surabaya dikuasai tanpa mendapat izin dari Pemerintah Kota Surabaya. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 51/Prp/1960 tentang larangan Pemakaian Tanah Tanpa izin yang berhak atau kuasanya maka dalam Pasal 2 disebutkan secara tegas bahwa **dilarang** memakai tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya. Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 51/Prp/1960 pelanggaran larangan tersebut dapat dipidana. Tindak pidana tersebut adalah pelanggaran.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 51/Prp/1960 tersebut maka dalam Peraturan Daerah tentang Izin Pemakaian Tanah tersebut juga perlu diatur tentang ketentuan pidana jika terdapat adanya pelanggaran dalam pemakaian tanah yang dilakukan terhadap tanah asset Pemerintah Kota Surabaya yang tidak mempunyai izin, dan tindak pidana tersebut adalah pelanggaran.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 sebagaimana telah beberapa kali dilakukan perubahan terakhir dengan Peraturan Presiden nomor 30 Tahun 2015, khususnya ketentuan Pasal 17 ayat (2), kepada pihak yang menguasai tanah negara dengan etiket baik dan pemegang dasar penguasaan tanah berhak mendapatkan ganti rugi. Oleh karena itu dalam hal pemegang izin pemakaian tanah yang merupakan bentuk pemegang dasar penguasaan tanah, jika terkena proyek pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum maka berhak untuk mendapatkan ganti rugi.

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

Dalam membentuk Peraturan Daerah tentang Izin Pemakaian Tanah perlu dilakukan evaluasi dan analisis terhadap beberapa peraturan perundang-undangan yang terkait, baik secara vertikal maupun secara horinsontal. Analisis peraturan perundang-undangan juga dilakukan terhadap peraturan daerah yang telah ada yang yang dijadikan dasar dalam pemberian izin Pemakaian Tanah oleh Pemerintah Kota Surabaya. Ada beberapa peraturan perundang-undangan yang perlu dievaluasi terkait dengan Pembentukan Peraturan Daerah tentang Izin Pemakaian Tanah yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Penjelasan Umum II angka (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa berpedoman pada hak menguasai dari negara atas tanah maka negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peraturan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen, jawatan, daerah swatantra), untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing. Berdasarkan Pasal 4 ayat 2 UUPA hak menguasai dari negara tersebut dalam pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada Daerah. Bentuk pelimpahan hak menguasai negara tersebut adalah dengan memberikan **hak pengelolaan kepada daerah**.

2. Undang-Undang Nomor 51/Prp/1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya

Dalam Undang-Undang ini disebutkan dalam Pasal 2 bahwa dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah. Yang dimaksud dengan tanah meliputi tanah yang langsung dikuasai oleh negara maupun tanah yang dipunyai dengan suatu hak oleh seseorang atau badan hukum. Yang dimaksud dengan yang berhak adalah jika mengenai tanah negara maka harus mendapat izin dari Menteri Agraria atau Pejabat yang ditunjuk, Jika itu tanah hak yang ada pada seseorang atau badan hukum maka harus mendapat izin dari orang atau badan hukum tersebut.

Dengan telah mendapatkan izin memakai tanah maka seseorang atau badan hukum tersebut dapat menduduki, mengerjakan dan/atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak dipersoalkan apakah bangunan itu dipergunakan sendiri atau tidak.

3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah kedua kali dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015.

Dalam Pasal 9 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah kedua kali dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 telah mengatur klasifikasi urusan pemerintahan yang terdiri dari urusan pemerintahan yang absolute, urusan pemerintahan konkuren, dan urusan pemerintahan umum. Tentang urusan wajib yang tidak terkait dengan pelayanan dasar yang menjadi kewenangan pemerintah daerah untuk kabupaten/kota salah satunya adalah pertanahan. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka pemerintah kabupaten/kota memiliki kewenangan untuk melakukan pelayanan di bidang pertanahan yang telah dilimpahkan oleh peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Dalam Undang-Undang ini disebutkan bahwa pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat berbangsa dan bernegara.

Negara bertanggungjawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh Pemerintah. Pembinaan tersebut dilaksanakan oleh Menteri dalam tingkat nasional, Gubernur dalam tingkat provinsi dan Bupati/Walikota pada tingkat kabupaten/kota.

Pembinaan tersebut meliputi perencanaan, **pengaturan**, pengendalian dan pengawasan. Khususnya mengenai pengaturan meliputi **penyediaan tanah**, pembangunan, pemanfaatan, pemeliharaan dan pendanaan dan pembiayaan.

5. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara khususnya dalam Pasal 9 disebutkan bahwa kementrian, jawatan dan daerah swatantra, sebelum dapat menggunakan tanah-tanah negara yang penguasaannya diserahkan kepadanya itu menurut peruntukannya, dapat memberi izin kepada pihak lain untuk memakai tanah-tanah itu dalam waktu yang pendek. Perizinan untuk memakai tersebut bersifat sementara dan setiap waktu dapat dicabut kembali. Tentang perizinan tersebut Menteri Dalam Negeri perlu diberitahu.

Dari ketentuan Pasal 9 Peraturan Pemerintah tersebut nampak bahwa sepanjang belum digunakan sendiri tanah negara tersebut maka Instansi Pemerintah itu dapat memberikan izin kepada pihak lain untuk menggunakannya.

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

Dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah mengatur tentang pemberian izin pemakaian tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya. Izin Pemakaian Tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 huruf f yang menyebutkan bahwa izin pemakaian tanah adalah izin yang diberikan oleh walikotamadya Kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk untuk memakai tanah dan bukan merupakan hak pakai atau hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Dalam mendapatkan izin pemakaian tanah tersebut maka berdasarkan Pasal 4 orang atau badan hukum tersebut harus mengajukan permohonan kepada walikota atau Pejabat yang ditunjuk. Pemegang izin pemakaian tanah berkewajiban untuk:

- a. Membayar retribusi sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- b. Mematuhi dan mentaati semua ketentuan yang ditetapkan dalam surat izin pemakaian tanah.

- c. Memakai tanah sesuai dengan peruntukan sebagaimana tersebut di dalam surat izin pemakaian tanah.

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

Ruang lingkup Barang Milik Negara/Daerah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 adalah berdasarkan rumusan Pasal 1 angka 10 dan angka 11 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara. Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 disebutkan bahwa barang milik negara/daerah berupa tanah dan atau bangunan yang tidak digunakan dalam penyelenggaraan pemerintahan dan tidak sedang dimanfaatkan wajib diserahkan kepada Pengelola Barang. Pemanfaatan dan pemindahtanganan barang milik negara/daerah dilakukan dalam rangka optimalisasi pendayagunaan barang milik negara/daerah dan untuk mendukung pengelolaan keuangan negara/daerah.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS

A. Landasan Filosofis

Berdasarkan Pembukaan UUD 1945 alinea IV, Negara Indonesia dibentuk salah satu tujuannya adalah memajukan kesejahteraan umum. Oleh karena itu merupakan tugas dari pemerintah untuk senantiasa berusaha meningkatkan kesejahteraan rakyat. Salah satu ukuran untuk menentukan kesejahteraan rakyat antara lain adalah apakah rakyat Indonesia itu sudah mencukupi kebutuhan dasar yang meliputi kebutuhan pangan, sandang dan papan. Kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dapat dilakukan dengan menggunakan kebijakan hukum. Dengan adanya kebijakan hukum ini diharapkan dapat digunakan sebagai sarana merekayasa masyarakat agar tercapai kesejahteraan.

Dalam kaitannya dengan optimalisasi terhadap pemanfaatan tanah yang merupakan asset Pemerintah Kota Surabaya agar dapat memberikan manfaat serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat Kota Surabaya, maka Pemerintah Kota Surabaya membentuk Raperda tentang Izin Pemakaian Tanah yang merupakan perubahan terhadap Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997 dalam rangka memberikan kepastian hukum baik bagi Pemerintah Kota Surabaya maupun masyarakat yang memerlukan tanah serta pihak ketiga yang memperoleh manfaat atas penggunaan tanah atas dasar Izin Pemakaian Tanah. Oleh karena materi perubahan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997 lebih dari 50% (lima puluh persen), maka Peraturan Daerah dimaksud harus dicabut dan disusun Raperda tentang Izin Pemakaian Tanah. Hal ini sesuai Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, khususnya lampiran II.

Dengan adanya Peraturan Daerah tersebut diharapkan dapat merupakan implementasi dari peran negara sebagai penganggungjawab dalam penyediaan sarana dan prasarana untuk pelayanan masyarakat, demi menjaga terpenuhinya kebutuhan yang layak masyarakat, serta sebagai pembuat peraturan yang akan digunakan sebagai sarana mengontrol atas pemanfaatan tanah yang merupakan asset Pemerintah Kota Surabaya yang diberikan dengan izin pemakaian tanah.

B. Landasan Sosiologis

Kota Surabaya memiliki luas wilayah kurang lebih 326.37 Km² yang terbagi atas 31 Kecamatan dengan 160 Kelurahan. Jumlah penduduk pada tanggal 29 Juni 2015 berdasarkan laporan Dinas Kependudukan Dan Catatan Sipil (Dispendukcapil) sebesar 2.901.748 jiwa⁵. Dengan banyaknya jumlah penduduk di Kota Surabaya, maka dalam pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat perlu didukung sarana dan prasarana yang menunjang kesejahteraan.

Berdasarkan inventarisasi aset yang telah dilakukan oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah, terdapat beberapa aset pemerintah daerah yang berupa tanah yang telah diberikan izin Pemakaian Tanah :



⁵ <http://dispendukcapil.surabaya.go.id/index.php> diakses tanggal 29 Juni 2015 pk 13.00.

PROSES VERIFIKASI DATA IPT SESUAI KRITERIA PELEPASAN ASET *



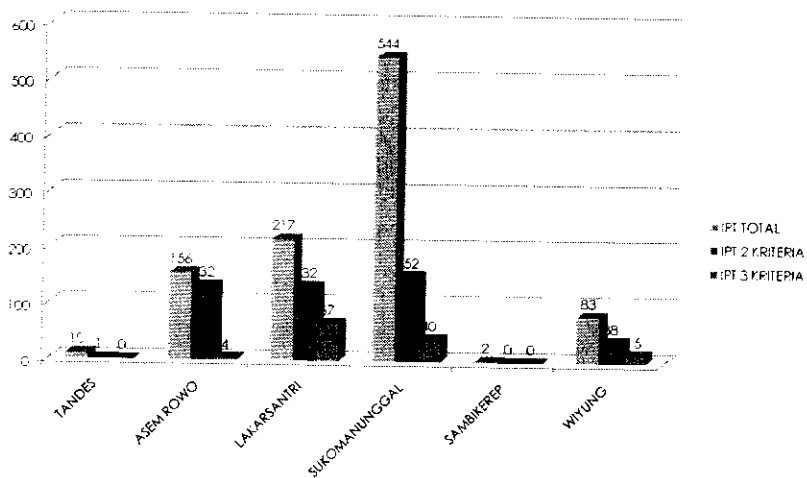
• Pengambilan dan sortir data IPT dari Software DPBT dan Infokom (IPT total)

• Verifikasi data IPT dengan luas persil 250 m2 dan peruntukan perumahan (IPT 2 kriteria)

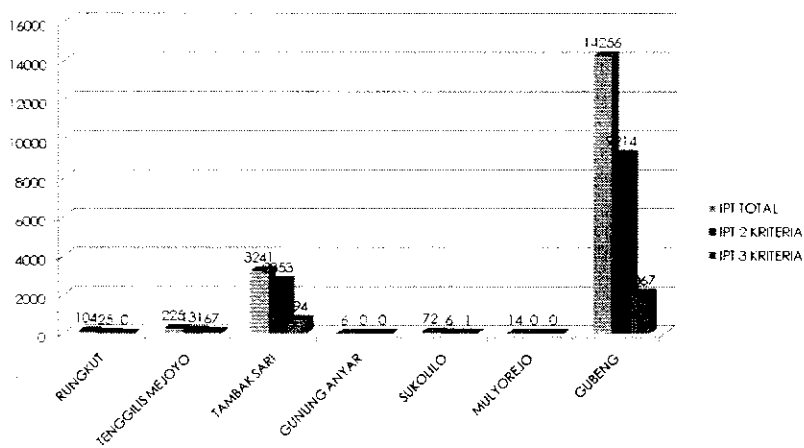
• Verifikasi data IPT dengan pemegang izin terakhir memiliki min. 20 tahun (IPT 3 kriteria)

* DATA UPDATE SD. NOVEMBER 2012

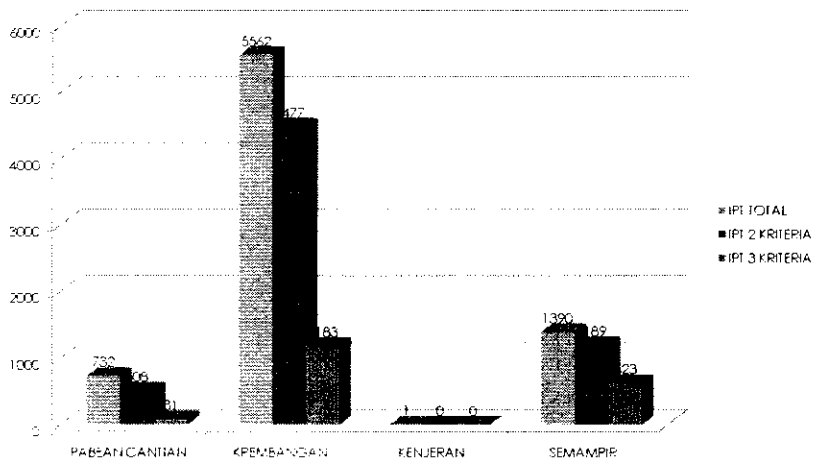
HASIL VERIFIKASI SURABAYA BARAT



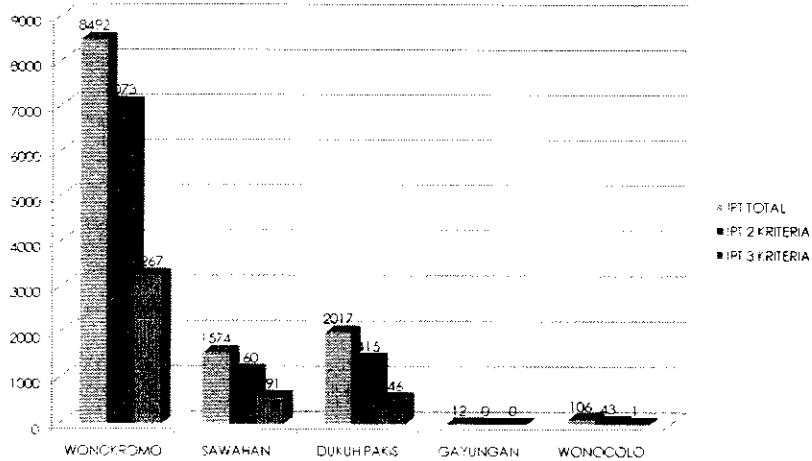
HASIL VERIFIKASI SURABAYA TIMUR



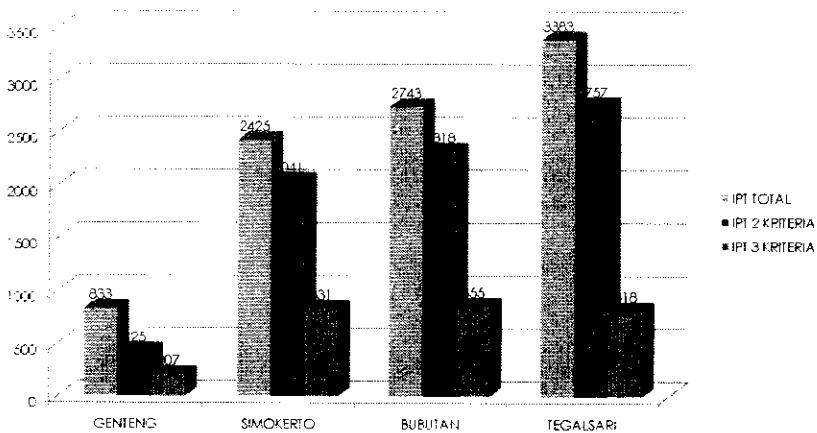
HASIL VERIFIKASI SURABAYA UTARA



HASIL VERIFIKASI SURABAYA SELATAN

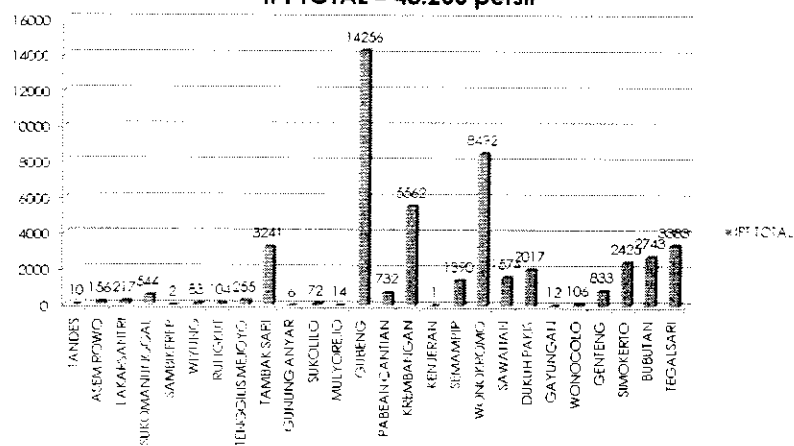


HASIL VERIFIKASI SURABAYA PUSAT



HASIL VERIFIKASI SELURUH SURABAYA

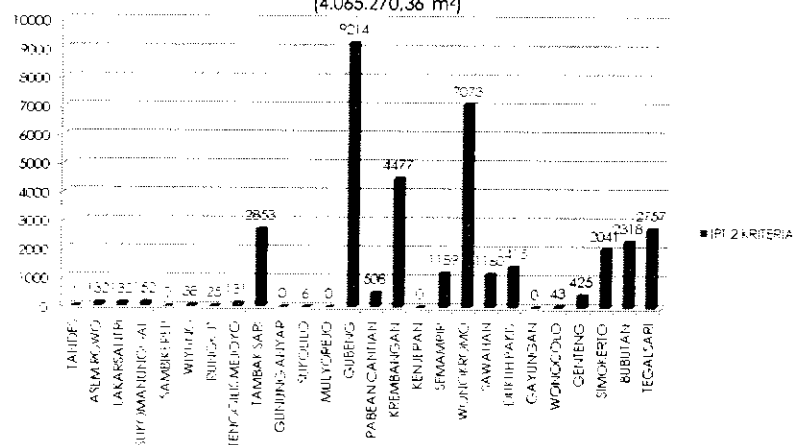
IPT TOTAL = 48.200 persil

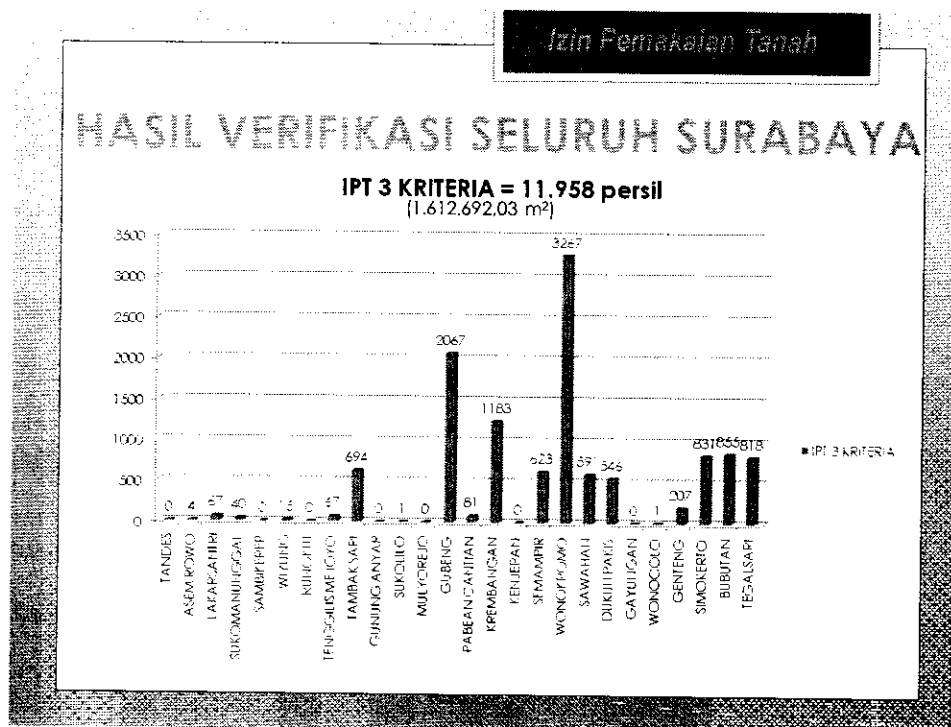


(izin Pemakaian Tanah)

HASIL VERIFIKASI SELURUH SURABAYA

IPT 2 KRITERIA = 36.090 persil
(4.065.270,36 m²)





Dari tabel diatas tampak bahwa Pemerintah Kota Surabaya memiliki asset berupa tanah yang telah diberikan kepada masyarakat dengan Izin Pemakaian tanah. Aset-aset tersebut termasuk dalam barang milik daerah perlu mendapatkan perhatian khusus dari Pemerintah Kota terutama terkait dengan pengelolaannya.

C. Landasan Yuridis

Dalam membentuk Peraturan Daerah tentang Izin Pemakaian Tanah, Pemerintah Kota Surabaya menggunakan dasar kewenangan sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 18 ayat (6).
2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur/Jawa Tengah/Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Tahun 1965 Nomor 19 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2730);

3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188)
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 827 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5235)
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 224 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah kedua kali dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Tahun 2015 Nomor 58 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5679)
7. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara (Lembaran Negara Tahun 1953 Nomor 114 Tambahan Lembaran Negara Nomor 362)
8. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 Tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 165 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4593)
9. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 92 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5533)
10. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan-selanjutnya.
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Tahun 2014 Nomor 32)
13. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 8 Tahun 2008 Tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2008 Nomor 8 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 8) sebagaimana telah

- diubah kedua kali dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 20 Tahun 2014 (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2014 Nomor 20 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 18)
14. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Daerah (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2008 Nomor 11 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 11)
 15. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2012 Nomor 14 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 13)
 16. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya 2004-2034 (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2014 Nomor 12 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 10)
 17. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 18 Tahun 2014 Tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2014 Nomor 18 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 16)

BAB V
JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN
RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH

A. Ketentuan Umum

Ketentuan umum merupakan satu ketentuan yang berisi :

- a. Batasan pengertian atau definisi
- b. Singkatan atau akronim yang digunakan dalam Peraturan Daerah
- c. Hal-hal lain yang bersifat umum yang berlaku bagi pasal-pasal berikutnya antara lain ketentuan yang mencerminkan asas, maksud dan tujuan.

Dalam rancangan Peraturan Daerah tentang Izin Pemakaian Tanah, substansi ketentuan umum antara lain meliputi:

1. Daerah adalah Kota Surabaya.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Surabaya.
3. Walikota adalah Walikota Surabaya
4. Dinas adalah Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya.
5. Tanah adalah tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya.
7. Hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang
8. Izin Pemakaian Tanah, yang selanjutnya disingkat IPT adalah izin yang diberikan walikota atau Pejabat yang ditunjuk untuk memakai tanah dan bukan merupakan pemberian hak pakai atau hak-hak lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
9. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, Badan Usaha milik Negara atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pension, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi masa, organisasi social politik, atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap dan bentuk badan lainnya.

10. Peresmian Izin Pemakaian tanah yang selanjutnya disingkat Peresmian IPT adalah pemberian Izin Pemakaian tanah terhadap Tanah yang belum ada bangunan dan belum ada izin pemakaian tanah di atasnya.
11. Pemutihan Izin Pemakaian Tanah yang selanjutnya disingkat Pemutihan IPT adalah pemberian izin pemakaian tanah terhadap tanah yang telah ada bangunannya dan belum ada izin pemakaian tanah di atasnya.
12. Perpanjangan Izin Pemakaian Tanah yang selanjutnya disingkat Perpanjangan IPT adalah perpanjangan terhadap izin pemakaian tanah yang akan atau sudah habis masa berlakunya.
13. Pengalihan Izin Pemakaian tanah yang selanjutnya disingkat Pengalihan IPT adalah beralihnya Izin Pemakaian tanah dari pemegang Izin pemakaian tanah lama kepada pemegang izin pemakaian tanah yang baru.
14. Pemecahan Izin Pemakaian Tanah yang selanjutnya disingkat pemecahan IPT adalah pembagian 1 (satu) bidang tanah menjadi 2 (dua) atau lebih bidang dimana setiap bidang diterbitkan izin pemakaian tanah.
15. Penggabungan Izin Pemakaian Tanah selanjutnya disingkat penggabungan IPT adalah penyatuan 2 (dua) atau lebih bidang tanah menjadi 1 (satu) bidang dengan diterbitkan 1 (satu) izin Pemakaian tanah.
16. Peningkatan jangka waktu izin Pemakaian Tanah adalah peningkatan izin Pemakaian Tanah jangka pendek 2 (dua) tahun menjadi Izin Pemakaian Tanah jangka menengah 5 (lima) Tahun atau peningkatan Izin Pemakaian Tanah jangka menengah 5 (lima) tahun menjadi Izin Pemakaian tanah jangka panjang 20 (dua puluh) tahun.
17. Pengurangan jangka waktu Izin Pemakaian tanah adalah pengurangan Izin Pemakaian Tanah jangka menengah 5 (lima) tahun menjadi Izin Pemakaian tanah jangka pendek 2 (dua) tahun atau pengurangan izin Pemakaian tanah jangka panjang 20 (dua puluh) tahun menjadi Izin Pemakaian Tanah jangka menengah 5 (lima) Tahun.
18. Persetujuan Pengalihan Izin Pemakaian Tanah adalah persetujuan yang diberikan oleh Kepala Dinas dalam rangka pengalihan Izin Pemakaian Tanah.
19. Persetujuan Penjaminan Bangunan adalah persetujuan yang diberikan oleh Kepala Dinas terhadap bangunan di atas tanah yang telah diterbitkan Izin Pemakaian tanah untuk dijadikan jaminan utang pada lembaga keuangan.

20. Pemberian Izin Pemakaian Tanah Pengganti adalah pemberian penggantian dari Izin Pemakaian Tanah yang masih berlaku karena hilang atau rusak.
21. Blokir Izin Pemakaian Tanah adalah pembekuan Izin Pemakaian tanah karena terdapat permasalahan atau sengketa terhadap bangunan atau pemakaian tanahnya.
22. Penghapusan Blokir Izin Pemakaian tanah adalah pembukaan dan pencoretan blokir pada Surat Izin Pemakaian tanah berdasarkan surat keterangan pelunasan dari kreditur atau masalah penyebab blokir Izin Pemakaian tanah telah diselesaikan.

B. Materi Muatan Peraturan Daerah

Materi muatan Peraturan Daerah tentang Izin Pemakaian Tanah berisi aturan atau norma, baik berupa norma kewenangan maupun norma perilaku. Norma kewenangan merupakan aturan yang memberikan kewenangan kepada Pemerintah Kota Surabaya (Kepala Daerah dan Satuan Kerja Perangkat Daerah) untuk melakukan pengelolaan tanah yang dikuasainya dan untuk memberikan persetujuan terhadap permohonan Izin Pemakaian Tanah. Sedangkan norma perilaku merupakan aturan yang berisi perintah, larangan dalam kaitannya dengan pemberian Izin Pemakaian Tanah. Sistematika muatan materi Peraturan Daerah tentang Izin Pemakaian Tanah adalah sebagai berikut :

- BAB I : Ketentuan Umum
- BAB II : Tujuan
- BAB III : Ketentuan Perizinan
- BAB IV : Kewajiban dan Larangan Pemegang IPT
- BAB V : Berakhirnya IPT
- BAB VI : Pengawasan dan Pengendalian
- BAB VII : Sanksi Administratif
- BAB VIII : Ketentuan Penyidikan
- BAB IX : Ketentuan Pidana
- BAB X : Ketentuan Peralihan
- BAB XI : Ketentuan Penutup

C. Ketentuan Peralihan

Ketentuan peralihan merupakan ketentuan yang memuat penyesuaian pengaturan tindakan hukum atau hubungan hukum yang sudah ada berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang lama terhadap peraturan perundang-undangan yang baru.

Dalam Raperda ini perlu diatur tentang aturan Peralihan dengan tujuan untuk :

- a. Agar tidak terjadi terjadinya kekosongan hukum;
- b. Menjamin kepastian hukum;
- c. Memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang terkena dampak perubahan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. Mengatur hal-hal yang bersifat transisional atau bersifat sementara.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Lingkup muatan materi yang akan diatur dalam peraturan daerah ini yang meliputi ketentuan pemberian izin Pemakaian Tanah. Pengaturan Pemberian Izin Pemakaian tanah ini bertujuan untuk optimalisasi terhadap pemanfaatan tanah yang merupakan asset Pemerintah Kota Surabaya agar dapat memberikan manfaat serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat Kota Surabaya.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan Pemerintah Kota Surabaya mempunyai wewenang untuk memberikan bagian-bagian dari tanah yang dikuasainya untuk diberikan Izin Pemakaian Tanah, sehingga Pemerintah Kota Surabaya perlu membentuk Peraturan Daerah yang berfungsi sebagai legitimasi bagi Pemerintah Daerah dalam memberikan Izin Pemakaian Tanah serta memberikan pengaturan bagi masyarakat baik orang atau badan dalam mengajukan permohonan izin pemakaian tanah yang merupakan asset Pemerintah Kota Surabaya. Karena Peraturan tentang Izin Pemakaian Tanah sebelumnya telah diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997 maka Rancangan Peraturan Daerah yang akan disusun ini mengatur perubahan tentang :

1. Subyek pemegang IPT adalah orang dan badan. Sebenarnya subyek hukum itu adalah orang dan badan hukum maka subyek penerima izin pemakaian tanah adalah orang dan badan hukum. Akan tetapi dalam perkembangannya banyak sekali permintaan dari badan-badan yang bukan saja badan hukum misalnya CV maupun Firma. Untuk itu dalam kaitannya untuk menentukan siapa yang bertanggungjawab terhadap badan yang bukan badan hukum, maka dapat diberikan kepada CV atau Firma tersebut dengan menyebutnya nama sekutu dari CV atau Firma tersebut. Nama-nama sekutu itulah yang harus bertanggungjawab atas segala pemenuhan kewajiban yang terkait dengan terbitnya Izin Pemakaian Tanah tersebut.
2. Terkait dengan permasalahan kedua tentang hak dan kewajiban pihak yang memperoleh izin pemakaian tanah. Pihak yang telah mendapatkan izin

pemakaian tanah maka berhak untuk memakai tanah tersebut. Pemakaian ini meliputi menaruh pada, didalam, diatas dan menembus tubuh bumi sebatas terkait dengan penggunaan tanah tersebut. Hal ini tidak terlepas dari konsep tanah yaitu permukaan bumi. Maka izin pemakaian tanah adalah izin pemakaian permukaan bumi. sehingga penggunaan tubuh bumi dalam kaitannya dengan izin pemakaian tanah haruslah terkait dengan pemakaian permukaan bumi. Sedangkan kewajiban pemegang izin pemakaian tanah adalah membayar retribusi sesuai dengan ketentuan yang berlaku, mentaati semua ketentuan yang ditetapkan dalam IPT, memakai tanah harus sesuai dengan peruntukan sebagaimana disebutkan dalam IPT, dan memperoleh persetujuan tertulis dari kepala Dinas jika bangunan di atas tanah yang telah dikeluarkan IPT akan dijadikan jaminan hutang atau agunan atas suatu pinjaman atau akan dialihkan kepada pihak lain. Kewajiban tersebut diperlukan guna melindungi tanah yang merupakan asset pemerintah kota Surabaya. Oleh karena itu ditegaskan pula larangan-larangan bagi penerima izin pemakaian tanah antara lain: dilarang mengalihkan IPT dan menjaminkan bangunan yang berdiri di atas tanah yang telah diterbitkan IPT kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Kepala Dinas.

3. Izin pemakaian tanah diberikan guna meningkatkan kesejahteraan bagi pihak yang memerlukan tanah, oleh karena itu membiarkan tanah dalam keadaan kosong dan menelantarkan hingga 3 tahun sejak dikeluarkannya dilarang. Demikian juga menyewakan tanah yang telah diterbitkan IPT kepada pihak lain juga dilarang.
4. Tanah yang akan diterbitkan izin tersebut merupakan kekayaan daerah. Barang siapa memakai kekayaan daerah maka akan dikenakan retribusi sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2013. Oleh karena itu dalam peraturan daerah tentang izin pemakaian tanah ini tidak perlu dicantumkan ketentuan yang mengatur tentang retribusi sebab sudah diatur dalam Peraturan

Daerah Nomor 13 Tahun 2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2013.

5. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 51/Prp/1960 tentang larangan Pemakaian Tanah Tanpa izin yang berhak atau kuasanya, khususnya ketentuan Pasal 2 disebutkan secara tegas bahwa **dilarang** memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya. Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 51/Prp/1960 pelanggaran larangan tersebut dapat dipidana. Tindak pidana tersebut adalah pelanggaran. Mengingat adanya undang-undang tersebut maka dalam Peraturan Daerah tentang Izin Pemakaian Tanah tersebut juga perlu diatur tentang ketentuan pidana jika terdapat adanya pelanggaran dalam pemakaian tanah yang dilakukan terhadap tanah asset Pemerintah Kota Surabaya yang tidak mempunyai izin, dan tindak pidana tersebut adalah pelanggaran.
6. Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 sebagaimana telah beberapa kali dilakukan perubahan terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 khususnya ketentuan Pasal 17 ayat (2), maka kepada pihak yang menguasai tanah negara dengan etiket baik dan pemegang dasar penguasaan tanah berhak mendapatkan ganti rugi. Oleh karena itu dalam hal pemegang izin pemakaian yang merupakan bentuk pemegang dasar penguasaan tanah, jika terkena proyek pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum maka berhak untuk mendapatkan ganti rugi.

Oleh karena materi perubahan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997 lebih dari 50% (lima puluh persen), maka Peraturan Daerah dimaksud harus dicabut dan disusun Raperda tentang Izin Pemakaian Tanah. Hal ini sesuai Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan khususnya lampiran II.

B. Saran

Agar pelaksanaan penyusunan Peraturan Daerah tentang Izin Pemakaian Tanah dapat dilaksanakan dengan baik, maka harus disusun berdasarkan jadwal yang jelas dengan kegiatan yang rinci untuk setiap tahapannya.