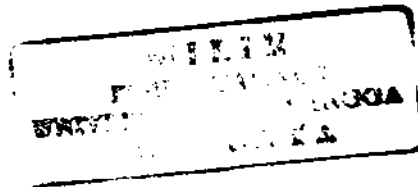


TESIS

PELEPASAN HAK PENGELOLAAN PEMERINTAH KOTA SURABAYA DAN PEMBERIANNYA KEPADA WARGA



Oleh :

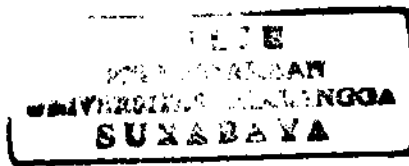
MOHAMAD ABDUL KARIM, S.H.
NIM. 030210291 N

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2004**

**PELEPASAN HAK PENGELOLAAN PEMERINTAH KOTA
SURABAYA DAN PEMBERIANNYA KEPADA WARGA**

TESIS

**Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Dalam Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



Oleh :

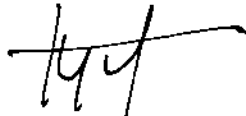
MOHAMAD ABDUL KARIM, S.H.
NIM. 030210291 N

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2004**

Lembar Pengesahan

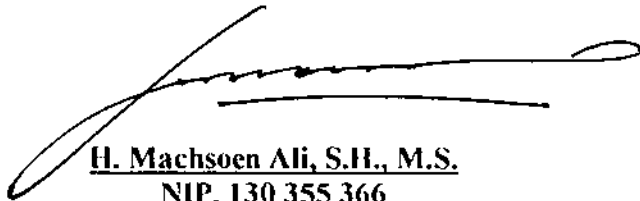
**TESIS INI TELAH DISETUJUI
PADA TANGGAL 13 OKTOBER 2004**

**Oleh :
Pembimbing**



Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., M.S.
NIP. 130 517 146

**Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Airlangga**



H. Machsoen Ali, S.H., M.S.
NIP. 130 355 366

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panitia Penguji
Pada tanggal 13 Oktober 2004.**

SUSUNAN PANITIA PENGUJI TESIS :

Ketua : Eman Ramelan, S.H., M.S.

Anggota : 1. Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., M.S.

2. Sumardji, S.H., M.Hum.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Besar rasa syukur kami kehadirat Allah SWT, karena berkat rahmat, inayah dan hidayah-Nya kami telah dapat merampungkan tesis berjudul :

” PELEPASAN HAK PENGELOLAAN PEMERINTAH KOTA SURABAYA DAN PEMBERIANNYA KEPADA WARGA ”

Tesis yang dibuat oleh penulis ini tergolong penelitian normatif yaitu dengan pendekatan statute approach (perundang-undangan). Penulis mengambil tema ini karena akhir-akhir ini banyak sekali tuntutan dari warga Surabaya pengguna tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya agar Pemerintah Kota Surabaya melepaskan tanahnya atau merealisasikan Izin Pemakaian Tanah atau Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya menjadi tanah berstatus Hak Milik kepada warga.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Kedua orang tuaku “mama dan abi” yang sangat aku sayangi. Terima kasih yang sebesar-besarnya atas support dan doa yang tidak henti-hentinya dipanjatkan untukku
2. Buat kakak-kakakku dan adikku, Thorik, Nailah dan Umar
3. Dr. Hj. Sri hajati, S.H.,MS., selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya atas segala bimbingan dan masukan-masukan selama penyelesaian hingga akhir tesis ini.

4. Panitia Penguji Tesis, Eman Ramelan, S.H., MS, selaku ketua penguji serta Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., MS dan Sumardji, S.H., M.Hum selaku anggota penguji.
5. Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga
6. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
7. Bapak dan Ibu Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Airlangga, yang telah memberikan ilmunya selama ini.
8. Karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum Airlangga
9. Misananku yang juga teman baikku, Atika dan Nona
10. Teman-temenku di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Airlangga.

Penulis sadar bahwa tesis ini belum sempurna, masih ada kekurangan disana-sini. Oleh karena itu segala saran dan kritik dari manapun, penulis terima dengan senang hati untuk perbaikan di masa yang akan datang. Semoga sumbangan pikiran yang tertuang dalam tesis bermanfaat bagi umum.

Amin.

Wabillahi taufiq wal hidayah

Surabaya, Oktober 2004

Penulis

ABSTRAKSI

Pemerintah Kota Surabaya merupakan salah satu subyek pemegang Hak Pengelolaan mempunyai wewenang untuk memberikan bagian dari tanah Hak Pengelolaannya kepada pihak ketiga dalam bentuk Ijin Pemakaian Tanah (berdasarkan peraturan Daerah Kotamadya Tingkat II Surabaya No. 1 Tahun 1997) dan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya (berdasarkan keputusan DPRD Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya No. 4 Tahun 1995).

Untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya harus didahului dengan perjanjian antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak pemohon. Hal ini berkaitan dengan pasal 4 ayat 2 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. "Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan. Hal ini mengingat hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan bagian dari tanah Hak Pengelolaan tadi telah didaftarkan oleh pihak ketiga.

Mengenai pelepasan Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya kepada warga berdasarkan Pasal 33 ayat 1 Keputusan Menteri Dalam Negeri & Otonomi Daerah No. 11 tahun 2001 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah, yaitu setiap tindakan hukum yang bertujuan untuk pengalihan atau penyerahan Hak Atas Tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh daerah dapat diproses dengan cara pelepasan dengan pembayaran ganti rugi dan pelepasan dengan tukar menukar. Sehingga bagi warga yang ingin mendapatkan hak milik dari tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya, maka warga tersebut harus terlebih dahulu memberikan ganti rugi ke Pemerintah Kota Surabaya yang melepaskan hak atas tanahnya. Dengan pelepasan hak tersebut maka secara yuridis tanah menjadi tanah negara dan kemudian warga yang memenuhi syarat untuk memperoleh hak milik yaitu warga negara Indonesia mengajukan permohonan hak milik ke Kantor Pertanahan.

DAFTAR ISI	Hal
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang Permasalahan dan Rumusannya	1
2. Tujuan Penelitian	7
3. Manfaat Penelitian.....	7
4. Kajian Pustaka	8
5. Metode Penelitian	17
6. Sistematika Penulisan.....	19
BAB II PENGATURAN PEROLEHAN HAK GUNA BANGUNAN DIATAS HAK PENGELOLAAN PEMERINTAH KOTA SURABAYA	
1. Hak Pengelolaan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria.....	20
2. Pemberian Hak Atas Tanah Diatas Bagian Tanah Hak Pengelolaan.....	27
3. Pemberian Bagian Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya.....	34
4. Persyaratan Perolehan Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya	41
5. Kewenangan Pemegang Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan.....	44

6. Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya.....	52
---	----

BAB III PELEPASAN HAK PENGELOLAAN PEMERINTAH KOTA SURABAYA KEPADA WARGA DENGAN HAK MILIK

1. Perolehan Hak Atas Tanah	56
2. Pembebasan Hak Merupakan Salah Satu Cara Untuk Memperoleh Hak Atas Tanah	57
3. Pelepasan Atau Penyerahan Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Atau dikuasai Oleh Pemerintah Kota Surabaya	63
4. Proses Pelepasan Hak Atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya.....	69
5. Perolehan Hak Milik Oleh Warga	73
6. Proses Permohonan Hak Milik Oleh Warga.....	74

BAB IV PENUTUP

1. Kesimpulan	77
2. Saran	79

DAFTAR BACAAN

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Permasalahan dan Rumusannya

Republik Indonesia sebagai negara kesatuan menempatkan tanah pada kedudukan yang penting. Perjalanan sejarah bangsa Indonesia yang dijajah oleh kolonial Belanda, menunjukkan indikasi bahwa tanah bagi bangsa Indonesia telah diatur oleh bangsa lain dengan sikap dan niat yang asing bagi kita. Tanah pada masa itu yang semula sebagai berkah telah menjadi sumber keresahan dan penindasan. Rakyat ditindas melalui politik dan hukum pertanahan yang tidak berkeadilan, demi kemakmuran bangsa lain. Oleh karena itu, setelah kemerdekaan Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1945, bangsa Indonesia mengatur sendiri tanah yang telah kita kuasai dan miliki.

Hak negara atas tanah wilayahnya itu adalah Hak menguasai, apalagi dengan menggunakan hak menguasai itu tidak bertentangan dengan UUD 1945 sebab menurut pasal 33 ayat 3 UUD 1945 "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Mengingat pentingnya kedudukan tanah sudah sepantasnya



apabila penguasaan atas bumi, air termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya berada pada negara sebagai suatu organisasi kekuasaan tertinggi. Negaralah yang dapat menjamin terwujudnya kesejahteraan dan kemakmuran seluruh rakyat dan bangsa. Belum lagi dalam pasal 2 ayat 1 UUPA dijelaskan bahwa: "Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termaksud kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat." Pengertian dikuasai disini bukan berarti dimiliki sebagaimana atas azas domeinverklaring pada zaman penjajahan dulu, jadi tidak mutlak karena penguasaan oleh negara dibatasi oleh Undang-undang yaitu untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dengan demikian maka pelimpahan wewenang untuk melaksanakan hak penguasaan dari Negara atas tanah itu adalah merupakan medebewind (pembantuan), segala sesuatunya akan diselenggarakan menurut keperluannya dan sudah barang tentu tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional.

Dengan lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria telah mengatur tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang didalamnya telah menjelaskan bahwa pada tingkatan

tertinggi tanah dikuasai oleh negara, sebagai organisasi tertinggi dari seluruh rakyat Indonesia sesuai kewenangannya berdasarkan pasal 2 ayat 1 jo pasal 2 ayat 4 UUPA menyatakan "bahwa hak menguasai dari negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Terhadap tanah-tanah yang dikuasai oleh Departemen, jawatan atau daerah swatantra (termasuk Pemkot Surabaya), berdasarkan Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 9 tahun 1965 tentang Kebijakanaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakanaksanaan Selanjutnya, hak atas tanah negara yang dipergunakan untuk keperluan sendiri oleh departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah swatantra dikonversi menjadi Hak Pakai, sedangkan apabila atas tanah negara tersebut selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri juga dimaksudkan untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak

kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan itu dikonversi menjadi Hak Pengelolaan dan harus didaftarkan.¹

Seperti kita ketahui bahwa Pemerintah Kota (Pemkot) Surabaya sebagai salah satu Daerah Tingkat II diwilayah Jawa Timur yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propensi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta, mempunyai beberapa macam aset yang salah satunya berupa tanah yang tersebar diseluruh wilayah kota Surabaya.

Secara historis penguasaan tanah oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya (Pemda KMS), perolehannya dapat dibedakan dalam :

1. Tanah-tanah yang berasal dari peninggalan Pemerintah Kolonial Belanda, yaitu tanah eigendom dari Gemeente;
2. Tanah-tanah yang pengadaannya dilakukan sendiri oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.²

Peraturan-peraturan tersebut diatas menentukan bahwa kewenangan pada pemegang Hak Pengelolaan antara lain adalah menggunakan tanah tersebut bagi keperluan pelaksanaan tugasnya dan memberikan atau menyerahkan

¹ A.P. Parlindungan, "Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA", Mandar Maju, Bandung. 1994. H.9

² Eman Ramelan, "Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999", Yuridika Volume 15 No.3, Mei - Juni 2000, h.205.

bagian-bagian dari tanah kepada pihak ketiga. Dari peraturan-peraturan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa kewenangan untuk menggunakan tanah tidak saja ditimbulkan dari pemberian hak atas tanah, tapi juga dapat berasal dari pemberian Hak Pengelolaan. Tentang kewenangan untuk memberikan dan menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut pada pihak ketiga secara prosedural tidak dapat dilakukan sendiri oleh pemegang Hak Pengelolaan melainkan harus tetap tunduk dengan mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah, yaitu Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 jo Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, hak atas tanah dapat diberikan diatas tanah Hak Pengelolaan, oleh peraturan diatas diatur secara terbatas atau tidak menyeluruh, berbeda dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1977 yang menentukan bahwa diatas Hak Pengelolaan dapat diberikan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Disamping Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977, dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1998 tentang pedoman penetapan uang pemasukan dalam pemberian hak atas tanah negara, dalam pasal 3 ayat 1, pasal 5 ayat 3 dan pasal 6 ayat 4b mengatur tentang penetapan uang pemasukan bagi

Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai diatas Hak Pengelolaan.

Kewenangan Pemerintah Kota Surabaya sebagai pemegang Hak Pengelolaan untuk menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga diatur melalui Peraturan Daerah Kotamadya Daerah tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 tentang tata cara pemberian atau penyerahan bagian-bagian atas tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga. Menurut ketentuan tersebut, pihak ketiga dapat menggunakan tanah Hak Pengelolaan Pemda KMS dengan mekanisme melalui Izin Pemakaian tanah untuk masa waktu tertentu. Sedangkan bagi mereka yang menginginkan penguasaannya dengan hak atas tanah tertentu, yang bersangkutan melakukannya dengan membuat perjanjian, kemudian perjanjian ini akan dipakai sebagai dasar pemberian rekomendasi oleh Pemda KMS untuk pengurusan hak atas tanahnya.³

Dari uraian yang telah dikemukakan diatas, maka penulis menemukan beberapa permasalahan yang perlu dikaji dan dipahami lebih lanjut, yaitu :

1. Bagaimana Pengaturan perolehan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Pemkot Surabaya

³Eman Ramelan, Op Cit , hal 205

2. Bagaimana pelepasan Hak Pengelolaan Pemerintah kota Surabaya kepada warga dengan Hak Milik

2. Tujuan Penelitian

- Untuk menganalisis pengaturan perolehan Hak Guna Bangunan tanah hak pengelola. Pemerintah kota Surabaya dan memberikan gambaran tentang hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah diatas tanah hak pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya.
- Untuk menganalisis tentang pelepasan Hak Pengelola. Pemerintah Kota Surabaya dan pemberiannya kepada warga .

3. Manfaat Penelitian

- Dari hasil penelitian dapat diperoleh manfaat dalam bentuk peningkatan pengetahuan dan kesadaran masyarakat khususnya mengenai kewenangan Pemerintah Kota Surabaya sebagai pemegang Hak Pengelolaan .
- Dapat menjadi sumbangsih pemikiran dalam memahami tentang kewenangan pemegang Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya.

4. Kajian Pustaka

Negara Republik Indonesia adalah merupakan suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia yang dibentuk guna mengatur, mengurus, menyelenggarakan dan menyelesaikan kepentingan-kepentingan dari seluruh rakyat Indonesia. Demikian pula halnya dengan pengaturan, pengurusan, penyelenggaraan serta penyelesaian pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa adalah sepenuhnya diserahkan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia.

Pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang merupakan suatu karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Sehingga bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Hak menguasai tanah merupakan hak terhadap tanah yang tertinggi di Indonesia, hak menguasai tanah ialah hak negara jadi subjeknya negara.⁴

⁴ Notonagoro, *Politik hukum dan pembangunan Agraria Indonesia*, Bima Aksara, 1984, h. 121

Negara sebagai penguasa tertinggi atas tanah dan sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai tersebut tidak dimaksudkan untuk memiliki atau domein atas tanah, melainkan hanya sebatas hak atau wewenang untuk :

1. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah,
2. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara porang-orang dengan tanah serta
3. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.⁵

Selain itu hak negara menguasai atas tanah tersebut sesuai dengan hak negara untuk mengatur memberikan bagian-bagian tanah tersebut kepada orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Dari uraian Hak Menguasai dari negara ini, maka semakin jelaslah cakupan wewenang Hak Menguasai Negara yang merupakan wewenang dari pemerintah pusat yang pelaksanaan Hak Menguasai Negara dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum

⁵ Boedi Harsono, *Beberapa Analisa Tentang hukum Agraria*, bagian 2, ESA Study Club, 1978, h.72

adat. Dengan demikian daerah-daerah otonom ataupun lembaga-lembaga pemerintah tidak boleh melakukan wewenang Agraria atau Hak Menguasai Negara tanpa didelegasikan oleh instansi pemerintah pusat dan tertuang dalam suatu peraturan tertentu dan menentukan wewenang mana saja yang diserahkan. Dengan adanya pendelegasian hak menguasai dari negara khususnya kepada daerah-daerah swatantra inilah maka nantinya akan lahir apa yang disebut dengan Hak Pengelolaan.

Istilah Hak Pengelolaan tidak terdapat dalam pasal 16 UUPA. Secara implisit hak ini baru dapat ditemukan apabila ditelaah dalam Penjelasan Umum II angka (2) bahwa negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluannya misalnya hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen, jawatan, atau daerah swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.⁶

Sehubungan dengan Hak Pengelolaan ini Boedi Harsono mengatakan bahwa adanya Hak Pengelolaan dalam hukum tanah

⁶ Agus Sekarmadji, **Kebijaksanaan Pemerintah Mengenai Pemberian Hak Atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan**", *Yuridika* Volume 16, No.6, Nopember-Desember 2001, h 598

nasional kita tersirat dalam Penjelasan Umum II angka (2). Kemudian eksistensi Hak Pengelolaan tersebut mendapat pengukuhan oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

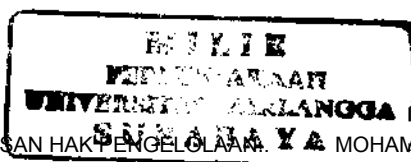
Dari uraian diatas semakin jelas bahwa meskipun UUPA merupakan peraturan dasar yang mengatur hak-hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam pasal 16, namun tidak menyebutkan adanya Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan ini pertama muncul saat keluarnya kebijaksanaan sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Kebijakan selanjutnya. Kebijakan tersebut dikeluarkan dalam rangka melaksanakan konversi hak penguasaan atas tanah negara yang berada pada suatu departemen, direktorat dan daerah swatantra.

Menurut 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. Sedang 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 diktum kedua. Keadaan tersebut dapat dilihat dalam pertimbangan Peraturan Menteri Agraria yang menyatakan bahwa untuk menyelenggarakan penertiban didalam 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 disebut diatas dapat diketahui pula 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.

Mengenai pengertian tanah negara dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 yaitu tanah yang dikuasai penuh oleh negara. Lebih lanjut penjelasan umumnya menerangkan bahwa menurut Domein Verklaring yang antara lain dinyatakan dalam pasal 1 Agrarisch Besluit,



semua tanah baik yang bebas sama sekali daripada hak-hak seseorang (baik yang berdasar atas hukum adat asli Indonesia maupun yang berdasar atas hukum barat), dianggap menjadi *Vrijlandsdomein* yaitu tanah-tanah yang dikuasai penuh oleh negara. Tanah-tanah demikian itulah yang dalam Peraturan Pemerintah ini disebut dengan tanah negara.

Dari ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 dan penjelasannya tersebut dapat ditegaskan bahwa tanah negara adalah tanah yang dikuasai penuh oleh negara karena belum ada hak-hak atas tanah tertentu yang membebaninya.

Dengan uraian yang agak berbeda namun intinya sama, Maria S.W. Sumardjono mengatakan yang dimaksud tanah negara adalah tanah-tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, hak pengelolaan serta tanah ulayat dan wakaf.⁷

Adapun mengenai ruang lingkup tanah negara menurut Maria S.W. Sumardjono meliputi :⁸

⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Negara*, Tulisan Untuk SKH Kompas, Minggu IV, Agustus 1994, h 5

⁸ *Ibid*

- a. Tanah-tanah yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya;
- b. Tanah-tanah yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi;
- c. Tanah-tanah yang pemegang haknya meninggal dunia tanpa ahli waris;
- d. Tanah-tanah yang ditelantarkan;
- e. Tanah-tanah yang diambil untuk kepentingan umum sesuai tata cara pencabutan hak yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 dan pengadaan tanah yang diatur dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1953.

Dalam perkembangan selanjutnya eksistensinya Hak Pengelolaan mendapat pengukuhan oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Dalam Undang-Undang ini dinyatakan bahwa Rumah Susun dapat dibangun diatas tanah dengan status Hak Pengelolaan. Dengan keberadaan pasal ini dapat ditafsirkan bahwa secara tidak langsung Undang-Undang Rumah Susun mengakui keberadaan Hak Pengelolaan yang pada awalnya diatur dengan Peraturan Menteri saja

Pada masa sebelum lahirnya Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999, kedudukan hak pengelolaan tidak jelas dan mengambang. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Hak

Atas Tanah Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya, memberikan pengaturan bahwa hak pengelolaan adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
- c. Menyerahkan bagian-bagian atas tanah tersebut kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga dilakukan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹

Dengan lahirnya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan pada badan hukum tertentu, jadi tidak pada semua badan hukum atau individu. Badan Hukum yang dapat diberikan Hak Pengelolaan adalah yang telah ditentukan dalam pasal 67 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 yaitu :

1. Instansi Pemerintahan termasuk Pemerintah Daerah
2. Badan Usaha Milik Negara

⁹ Eman Ramelan, *Op Cit*, hal 194

3. Badan Usaha Milik Daerah
4. PT Persero
5. Badan Otorita
6. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah.

Perolehan hak pengelolaan dapat dilakukan dengan melalui cara:

- a. Proses konversi, Perolehan Hak Pengelolaan melalui proses konversi ini ditujukan terhadap tanah-tanah yang dikuasai oleh suatu lembaga atau institusi dengan mendasarkan beheersrecht seperti yang disebutkan dalam PP No.8 Tahun 1953. Untuk dapat memperoleh Hak Pengelolaan yang berasal dari hak penguasaan secara prosedural akan bergantung pada status hak penguasaan itu sendiri.
- b. Proses permohonan hak, Proses ini dilakukan apabila sebelumnya suatu instansi itu tidak menguasai tanah negara seperti yang dimaksud dalam PP Nomor 8 Tahun 1953 jo Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1965, sedangkan yang bersangkutan berkeinginan untuk memperoleh atau mendapatkan hak pengelolaan. Cara permohonan hak seperti ini hanya dapat terjadi terhadap tanah negara, tetapi jika terhadap tanah yang diinginkan tersebut masih dibebani atau dikuasai dengan hak-hak atas tanah

lainnya, maka terhadap hak atas tanah tersebut harus dilepaskan terlebih dahulu melalui proses pembebasan tanah atau pengadaan tanah.

Pemerintah Kota Surabaya menguasai hak atas tanah berdasarkan Hak Pengelolaan yang mempunyai kewenangan untuk menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga.

Baik tanah Hak Pakai maupun Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya harus didaftar demi kepastian hukum dan kepastian haknya.

5. Metode Penelitian

a. Pendekatan masalah

Penelitian ini tergolong jenis penelitian hukum, sedangkan pendekatan masalah dilakukan secara statute approach yaitu berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berkait dengan masalah.

b. Bahan Hukum

Bahan hukum yang dikaji terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer adalah UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan, Peraturan

Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Keputusan DPRD Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya nomor 41 tahun 1995 tentang Perubahan Keputusan DPRD Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya nomor 04 tahun 1995 tentang Persetujuan Terhadap Pemberian Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah tingkat II Surabaya, dan Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah nomor 11 tahun 2001 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah.

Bahan hukum sekunder adalah literatur, dan berbagai sumber lainnya yang terkait dengan obyek penelitian, untuk selanjutnya disusun secara sistematis berdasarkan pokok bahasan dalam penelitian.

c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan bahan hukum

Bahan hukum yang diperoleh dengan jalan inventarisasi berbagai peraturan perundang-undangan dan kajian kepustakaan yang berkaitan dengan hak pengelolaan

d. Analisis Bahan Hukum

Dilakukan inventarisasi yang berasal dari literatur-literatur, hasil penelitian, dokumen atau

bahan pustaka yang telah tersedia, kemudian baru didiskripsikan.

6. Sistematika Penulisan

Penulisan ini diawali dengan bab I "Pendahuluan" yang berusaha memberikan gambaran tentang latar belakang permasalahan secara umum, yang kemudian disimpulkan menjadi beberapa pokok masalah.

Selanjutnya dalam bab II akan membahas mengenai pengaturan perolehan Hak Guna Bangunan diatas hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya.

Dalam bab III akan dibahas mengenai pelepasan Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya dan pemberiannya kepada warga.

Bab IV merupakan penutup yang berisikan kesimpulan dari pembahasan yang diuraikan dalam bab-bab sebelumnya dan berisikan saran-saran dari permasalahan tersebut. Dengan demikian bab penutup ini merupakan bagian akhir dari penulisan tesis sekaligus merupakan rangkuman jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam tesisi ini.

BAB II**Pengaturan Perolehan Hak Guna Bangunan Di atas****Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya****1. Hak Pengelolaan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) .**

Menurut sistem UUPA, hak penguasaan tanah yang tertinggi adalah hak bangsa atas tanah. Berdasarkan pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar(UUD) untuk melaksanakan hak tersebut, menurut pasal 2 ayat 1 UUPA kepada negara diberi pelimpahan wewenang untuk menguasai bumi, termasuk tanah, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari sini kemudian muncul hak menguasai negara atas tanah.

Atas dasar hak menguasai dari negara tersebut maka negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia menentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.

Mengenai macam-macam hak atas tanah disebutkan dalam pasal 16 ayat 1 UUPA. Dari ketentuan pasal tersebut mengenai Hak Pengelolaan tidak disebutkan. Hak ini baru

dapat ditemukan dalam pernyataan Penjelasan Umum, Bahwa: negara dapat memberikan tanah yang demikian (yang dimaksud adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lain) kepada seseorang atau badan-badan dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.

Sehubungan dengan Hak Pengelolaan ini Boedi Harsono mengatakan :

Hak Pengelolaan tidak disebut dalam UUPA, tetapi hanya disinggung dalam Penjelasan Umum. Kemudian kita jumpai ketentuan pengaturannya dalam Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Kebijaksanaan selanjutnya.¹⁰

Dengan uraian yang agak berbeda namun intinya sama,

A.P. Parlindungan dalam hal ini berpendapat :

Hak Pengelolaan adalah suatu hak atas tanah yang sama sekali tidak ada istilahnya dalam UUPA, dan khusus hak ini demikian pula luasnya terdapat diluar ketentuan UUPA. Secara tidak langsung pasal 2 ayat 4 UUPA menyatakan bahwa dari hak menguasai dari negara tersebut pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan

¹⁰ Boedi Harsono, *UUPA Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1971, h.323-324.

Peraturan Pemerintah. Dari uraian pasal 2 ayat 4 tersebut ternyata ada kemungkinan dibuka untuk menerbitkan suatu hak baru yang namanya ketika itu belum ada tetapi merupakan suatu delegasi pelaksanaan kepada daerah otonom dan masyarakat hukum adat.¹¹

Dari kutipan-kutipan tersebut diatas semakin jelas bahwa meskipun UUPA merupakan peraturan dasar yang mengatur hak-hak atas tanah, namun tidak menyebutkan adanya hak Pengelolaan. Hak ini pertama kali muncul berbarengan dengan adanya kebijaksanaan pemerintah dalam rangka melaksanakan konversi hak penguasaan atas tanah negara yang berada pada suatu departemen, direktorat, jawatan dan daerah swatantra. Kebijaksanaan tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria (PMA) No.9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Kebijakan Selanjutnya. Dalam pasal 1 peraturan ini dinyatakan bahwa jika hak penguasaan atas tanah negara tersebut digunakan sendiri dikonversi menjadi hak pakai. Sedangkan menurut pasal 2 dinyatakan bahwa jika tanah tersebut selain digunakan sendiri juga dimaksudkan untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka dikonversi menjadi hak pengelolaan.

¹¹ A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1989, h.1

Dari uraian diatas dapat diketahui bahwa hak pengelolaan mulai ada sejak tahun 1965, suatu kurun waktu setelah berlakunya UUPA, dan diadakan oleh peraturan yang berbentuk Peraturan Menteri Agraria dan bukan diadakan oleh Undang-Undang sebagaimana hak-hak atas tanah yang lainnya.

UUPA merupakan peraturan dasar yang mengatur hak-hak atas tanah, namun tidak menyebutkan adanya Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan ini pertama kali muncul berbarengan dengan adanya Peraturan Pemerintah dalam rangka melaksanakan konversi hak penguasaan atas tanah negara yang berada pada suatu departemen, direktorat, jawatan, dan daerah swatantra. Peraturan tersebut dituangkan dalam PMA No.9 Tahun 1965, yang mana dalam peraturan tersebut dinyatakan bahwa jika hak penguasaan atas tanah negara tersebut digunakan sendiri maka dikonversi menjadi Hak Pakai, sedangkan jika tanah tersebut selain digunakan sendiri juga dimaksudkan untuk diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka dikonversi menjadi Hak Pengelolaan. Menurut pendapat saya hal ini dikarenakan dalam perkembangan selanjutnya, Hak Pengelolaan semakin diperlukan seiring dan sejalan dengan lajunya pembangunan terutama berkaitan dengan kebutuhan

lahan untuk pemukiman dan bangunan lainnya guna keperluan industri.

Pendapat senada dikemukakan oleh A.P. Parlindungan yang menyatakan :

Oleh karena UUPA tidak menganut konsep negara memiliki tanah seperti halnya pada masa pemerintahan kolonial (*domeinverklaring*), maka kebutuhan akan tanah yang mendesak bagi lembaga pemerintah dan daerah otonom akan lahan tidak diberikan hak milik, akan tetapi dengan hak pengelolaan sebagaimana diatur oleh Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1965.¹²

Seperti halnya hak-hak atas tanah yang lain yang diatur dalam UUPA, Hak Pengelolaan juga diwajibkan untuk didaftar. Hal ini dapat diketahui dari ketentuan pasal 1 huruf b Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966. Tujuan pendaftaran tanah pada prinsipnya adalah untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah.

Subyek dari Hak Pengelolaan adalah Departemen, Direktorat Jenderal, Daerah Swatantra. Dari rumusan tersebut ternyata Hak Pengelolaan ini khusus diberikan kepada badan-badan pemerintah dan tidak untuk badan swasta atau perorangan.¹³ Sehingga subyek Hak Pengelolaan terbatas pada badan hukum publik, yaitu badan hukum yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah dan/ atau

¹² A.P. Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bagian 1, Mandar Maju, Bandung, 1984, h. 96.

¹³ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, 1977, h.52.

Pemerintah Daerah, bukan diberikan kepada badan hukum perdata atau kepada perorangan.

Hak Pengelolaan memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan usahanya, dan menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemegang Hak Pengelolaan yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangan, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga dilakukan oleh Pejabat Agraria yang berwenang.¹⁴

Dari uraian tersebut jelaslah bahwa pemegang Hak Pengelolaan itu diberi kewenangan untuk membuat suatu rencana penggunaannya dan peruntukannya sesuai dengan tugas dan lapangan kerjanya. Demikian pula untuk pelaksanaan tugasnya maka pemegang Hak Pengelolaan mempunyai keluasaan untuk mengatur penggunaan tanah itu, seperti membangun kantor-kantornya sendiri, ataupun pemegang Hak Pengelolaan dapat juga menyerahkan bagian-bagian tertentu dari Hak Pengelolaannya, tentunya yang

¹⁴ Effendi Perangin, **Praktek Permohonan Hak Atas Tanah**, Rajawali Pers, h. 9.

telah disesuaikan dengan peruntukan dan perencanaan pembangunan wilayahnya kepada pihak ketiga.

Dengan diberikannya Hak Pengelolaan kepada Badan Penguasa atau Badan Usaha Milik Negara/Daerah tidak menutup kesempatan perorangan atau badan hukum keperdataan untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah, oleh karena diberikannya Hak Pengelolaan yang mana salah satu wewenangnya untuk dapat diberikan hak atas tanah kepada perorangan atau badan hukum lain dengan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.¹⁵ Maksudnya adalah diatas Hak Pengelolaan dapat diberikan suatu hak kepada pihak ketiga, dengan syarat didahului dengan perjanjian yaitu Perjanjian Penggunaan Tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dan Pihak Ketiga.

Menurut Boedi Harsono Hak Pengelolaan pada hakikatnya bukan hak atas tanah, melainkan merupakan "gempilan" hak menguasai dari negara.¹⁶

Dari uraian diatas saya berpendapat bahwa Hak Pengelolaan bukan hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 16 UUPA, melainkan pada hakikatnya merupakan bagian daripada Hak Menguasai Negara atas tanah yang diimpahkan

¹⁵ 1. Soegiarto, **Hak Pengelolaan dan Permasalahannya**, majalah Notariat, 1987,

¹⁶ Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya**. Djambatan, 2003, h. 280.

kepada Badan Penguasa (Departemen, Pemerintah Daerah), atau badan hukum yang dibentuk oleh Penguasa (Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah, dan tidak menutup kesempatan perorangan atau badan hukum keperdataan untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah, oleh karena salah satu kewenangan dari pemegang Hak Pengelolaan yaitu untuk dapat diberikan hak atas tanah kepada perorangan atau badan hukum lain dengan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.

Setelah di undangkannya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, eksistensi Hak Pengelolaan telah mendapatkan pengukuhan oleh Undang-Undang.

2. Pemberian hak atas tanah diatas bagian tanah Hak Pengelolaan

Salah satu kewenangan dari pemegag Hak Pengelolaan adalah menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangan, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengenai pemberian hak atas tanah diatas tanah Hak Pengelolaan diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 1 tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya.

Berdasarkan PMDN Nomor 1 Tahun 1977, hak atas tanah yang dapat diberikan diatas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan adalah Hak Milik, Hak Guna bangunan dan hak Pakai. Dalam pasal 2 PMDN Nomor 1 tahun 1977, menyebutkan bahwa bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan yang diberikan kepada Pemerintah Daerah, lembaga, instansi dan atau badan hukum (milik pemerintah) untuk pembangunan wilayah pemukiman dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan diusulkan kepada Menteri Dalam Negeri atau Gubernur kepada daerah yang bersangkutan untuk diberikan dengan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan.

Pemegang Hak Pengelolaan berwenang menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut baik dengan atau tanpa bangunan kepada pihak ketiga dengan memungut uang pemasukan sebagai pendapatan dari pada pemegang hak

Pengelolaan.¹⁷ Penyerahan bagian-bagian tanah hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dapat diajukan atau diusulkan oleh pemegang Hak Pengelolaan kepada pejabat yang berwenang untuk diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga.

Sedangkan pasal 5 PMDN Nomor 1 Tahun 1977 menyatakan hubungan-hubungan hukum antara lembaga, instansi dan atau badan hukum (milik) pemerintah pemegang Hak Pengelolaan yang didirikan atau ditunjukan untuk menyelenggarakan penyedia tanah untuk berbagai jenis kegiatan yang termasuk dalam bidang pembangunan pemukiman dan dalam bentuk perusahaan, dengan tanah hak pengelolaan yang telah diberikan kepadanya, tidak menjadi hapus dengan didaftarkannya hak-hak yang diberikan kepada pihak ketiga, sebagaimana dimaksud dalam peraturan ini kepada Kepala Sub Direktorat Agraria setempat.

Maksudnya bahwa hak-hak yang diberikan diatas Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga tersebut tidak akan menghapus Hak Pengelolaannya. Sehingga apabila jangka waktu yang telah diberikan kepada pihak ketiga itu telah habis, maka bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan tadi akan kembali dibawah kekuasaan pemegang Hak Pengelolaan.

¹⁷ D.Djioen, *Tata Laksana Pengurusan Hak Atas Tanah*, Direktorat Jendral Agraria, 1985, h.64

Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang Hak Pengelolaan, baik yang disertai maupun tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang Hak Pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan.¹⁸

Untuk mendapatkan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai di atas Hak Pengelolaan itu, maka pemegang Hak Pengelolaan mengadakan suatu perjanjian yaitu Perjanjian Penggunaan Tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan yang bersangkutan, dan dalam perjanjian tersebut dimuat hak apa yang akan diberikan oleh pemegang Hak Pengelolaan, yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai.

Pada tanggal 14 Oktober 1999 telah dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. Dalam pasal 152 angka 1 huruf B Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 menyatakan dengan berlakunya peraturan ini, maka PMDN Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan Dan

¹⁸ Soetomo, *Pembebasan Pencabutan Permohonan hak Atas Tanah, Usaha Nasional*. Surabaya, 1984, h. 83

Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya dinyatakan tidak berlaku.¹⁹

Pada pasal 4 ayat 2 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 mengatur dalam hal hak yang dimohonkan berasal atau merupakan tanah hak pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian yaitu Perjanjian Penggunaan Tanah dari pemegang hak pengelolaan, ini berarti untuk mendapatkan hak atas tanah diatas hak pengelolaan diperlukan terlebih dahulu perjanjian antara pemegang hak pengelolaan dengan pemohon hak.

Materi dan bentuk perjanjian penggunaan tanah sepenuhnya akan bergantung pada kesepakatan diantara pihak pemegang Hak Pengelolaan dan pihak pemohon hak atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan tersebut, kiranya pemegang hak pengelolaan dapat mengajukan atau menawarkan syarat-syarat yang tidak merugikan kepentingan pemegang hak pengelolaan (termasuk pula menentukan jumlah uang pemasukan kepada pemegang hak pengelolaan, kewajiban untuk minta izin atau persetujuan apabila ingin menjaminkan hak atas tanahnya dengan hak tanggungan dan

¹⁹ Agus Sekarmadji, *Op.Cit*, h.606.

lainnya sebagainya). Perumusan perjanjian diatas sepenuhnya merupakan proses keperdataan dan karenanya akan tunduk pada azas-azas dan ketentuan hukum perdata, khususnya yang menyangkut tentang hukum perikatan dan atau hukum perjanjian.²⁰

Menurut pasal 1320 KUH Perdata menentukan untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi unsur kesepakatan, kecakapan untuk membuat perjanjian, adanya obyeknya tertentu, serta didasarkan pada kausa atau sebab diperbolehkan. Sedangkan pasal 1338 KUH Perdata menentukan antara lain bahwa perjanjian tersebut mengikat dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya (azas pacta sunt servanda), serta harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Jika perjanjian tersebut telah terbentuk berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, kesepakatan telah terbentuk dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan kepada pejabat yang berwenang untuk memberikan hak atas tanah. Menurut Permen Agraria Nomor 3 tahun 1999, pejabat yang dimaksud adalah Menteri(sekarang Kepala BPN) yang dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kanwil, Kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Tentang

²⁰ Eman Ramelan, *Op.Cit*, h.201

prosedur pengajuannya seperti yang diatur dalam Permen Agraria Nomor 9 tahun 1999, yang dalam hal ini prosedur perolehan hak pengelolaan mutatis mutandis berlaku juga pada permohonan hak atas tanah di atas tanah hak pengelolaan, harus dilampirkan perjanjian penggunaan tanah sebagai penunjukan pada pihak ketiga untuk menguasai tanah tersebut.²¹

Apabila permohonan hak tersebut dikabulkan, pejabat yang berwenang mengeluarkan surat keputusan pemberian hak. Lahirnya surat keputusan ini belum melahirkan hak atas tanah, karena pada si pemohon masih harus memenuhi kewajiban lainnya, yaitu melakukan pendaftaran tanah di kantor pendaftaran tanah. Mengenai hak atas tanah yang diperoleh di atas tanah hak pengelolaan, menurut pasal 3 ayat 3 jo. Pasal 5 ayat 3 dan jo pasal 6 ayat 4 Permen Agraria Nomor 4 Tahun 1988 menentukan bahwa pada pemohonnya tidak lagi dibebani dengan uang pemasukan atau bea perolehan hak atas tanah. Pengaturan ini dapat dipahami dan memenuhi rasa keadilan, karena kepada pemohon sudah diikat dengan kewajiban untuk memberikan atau membayar kompensasi sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat sebelumnya dengan pemegang hak pengelolaan.

²¹ Ibid

3. Pemberian bagian tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya

Secara historis penguasaan tanah oleh Pemerintah kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya (Pemda KMS) perolehannya dapat dibedakan dalam :

- a. Tanah-tanah yang berasal dari peninggalan Pemerintah Kolonial Belanda, yaitu tanah eigendom dari gemeente;
- b. Tanah-tanah yang pengadaannya dilakukan sendiri oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.²²

Agak berbeda dengan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Surabaya sebagai pemegang hak Pengelolaan di beberapa wilayah tertentu. Pemberian kewenangan kepada pihak ketiga untuk menggunakan tanah dilakukan atas dasar pemberian Izin Pemakaian Tanah (berdasarkan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1997) dan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya (berdasarkan Keputusan DPRD Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 4 Tahun 1995).

Melalui Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 telah diatur tata cara pemberian atau penyerahan bagian-bagian atas tanah hak

²² Sumardji, Eksistensi dan Pembebanan Hak Pengelolaan, Yuridika, Volume 15 nomor 1, Januari tahun 2000, h.57

pengelolaan kepada pihak ketiga. Menurut ketentuan tersebut pihak ketiga dapat menggunakan tanah Hak Pengelolaan Pemda KMS dengan mekanisme melalui izin pemakaian tanah untuk masa tertentu yaitu :

- a. Izin pemakaian tanah jangka panjang, yang berlaku selama 20 tahun dan dapat diperpanjang setiap kali paling lama 20 tahun khusus untuk usaha dan perumahan
- b. Izin pemakaian tanah jangka menengah, yang berlaku selama 5 tahun dan dapat diperpanjang setiap kali paling lama 5 tahun;
- c. Izin pemakaian tanah jangka pendek yang berlaku selama 2 tahun dan dapat diperpanjang setiap kali paling lama 2 tahun.

Kepada mereka yang menggunakan tanah dengan izin pemakaian tanah dibebani beberapa kewajiban, antara lain keharusan untuk membayar restribusi, memakai tanah sesuai peruntukannya, tanahnya tidak boleh ditelantarkan, minta persetujuan pada Pemda KMS jika akan melakukan pengalihan maupun pengagungan bangunan yang berdiri diatas tanah yang telah dikeluarkan izin pemakaian tanah dan sebagainya.

Munculnya Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya berawal dari diajukannya surat permohonan persetujuan pemberian hak guna bangunan diatas tanah hak pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya oleh Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 29 Agustus

1994 No.593.01/2872/402.1.02/94. Atas dasar surat permohonan dari Walikotamadya tersebut maka DPRD Tingkat II Surabaya memberikan persetujuan pemberian Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya dengan maksud untuk mendayagunakan tanah hak pengelolaan serta dalam rangka mempertahankan asset Pemerintah Kota Surabaya yang dituangkan dalam Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 4 Tahun 1995 tentang Persetujuan Terhadap Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

Secara umum ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan diatur didalam pasal 35 - pasal 40 UUPA. Adapun ketentuan pelaksanaannya diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 35 UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Sedangkan menurut PP No. 40 Tahun 1996 dinyatakan bahwa tanah dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan dengan keputusan pemberian

hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

Hak Guna Bangunan bisa hapus sebagaimana disebutkan dalam pasal 35 PP No. 40 Tahun 1996 yaitu :

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 1. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban sebagai pemegang Hak Guna Bangunan
 2. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan
 3. Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Diterlantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Pemegang Hak Guna Bangunan tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan.

Mengenai jangka waktu hak guna bangunan diatur dalam pasal 25 PP No. 40 Tahun 1996 yaitu hak guna bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Sesudah jangka waktu perpanjangan berakhir maka bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak guna bangunan diatas tanah yang sama dengan syarat-syarat:

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak tersebut
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak
- d. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata ruang Wilayah

Bahwa hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan tanah Hak Pengelolaan tidak terputus dengan terdapatnya hak-hak lain yang timbul diatas Hak Pengelolaan tersebut, dan hak-hak yang timbul tersebut kembali dalam penguasaan sepenuhnya pemegang Hak Pengelolaan setelah hak yang timbul diatas Hak Pengelolaan tersebut berakhir.²³

Dengan hapusnya Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan ini maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan. Dengan demikian, dengan hapusnya Hak Guna Bangunan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya pemegang Hak Pengelolaan.

Dalam prakteknya pemberian hak guna bangunan diatas tanah hak pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya kepada

²³ A.P. Parlindungan, *Serba-Serbi Hukum Agraria*. Alumni, 1984, Bandung, h.186

pihak ketiga hanya diberikan dalam jangka waktu 20 tahun kecuali ditetapkan secara khusus antara pemohon dan Pemerintah Daerah sebagaimana dicantumkan dalam pasal 4 Keputusan Walikota No.27 Tahun 1995 tentang Tata Cara Mendapatkan Hak Guna bangunan Diatas Tanah hak Pengelolaan Pemerintah kotamadya daerah Tingkat II Surabaya. Setelah jangka waktu pemberian hak guna bangunan berakhir maka tanah kembali dalam penguasaan Pemerintah Kota Surabaya selaku pemegang Hak Pengelolaan. Mengenai perpanjangan harus terlebih dahulu mendapat persetujuan dari Pemerintah Kota Surabaya.

Mengenai perpanjang Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya ini dalam Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya No. 27 Tahun 1995 tidak diatur. Tetapi dalam Formulir Perjanjian Penyerahan Penggunaan Tanah dalam pasal 3 menyatakan :

Setelah berakhirnya jangka waktu pemberian hak guna bangunan sebagaimana tersebut pada pasal 1 perjanjian ini, tanah dimaksud kembali dalam penguasaan pihak pertama dan bangunannya tetap menjadi hak milik pihak kedua. Dalam hal ini pihak kedua mendapatkan prioritas untuk memperpanjang hak guna bangunan tersebut sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh pihak pertama.

Dengan melihat isi pasal 3 perjanjian penyerahan penggunaan tanah yang dikutip diatas dapat disimpulkan bahwa hak guna bangunan diatas hak pengelolaan Pemerintah

Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya jika jangka waktunyasudah habis dapat diperpanjang.

Mengenai perpanjangan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya dapat dilakukan dengan syarat :

- a. Pihak yang mendapatkan Hak Guna Bangunan harus mengajukan permohonan perpanjangan dan memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.
- b. Tanah tersebut tidak diperlukan Pemerintah Kota Surabaya untuk digunakan sendiri.²⁴

Hanya saja dengan hapusnya hak atas tanah tidak menghilangkan atau menghapus hak-hak keperdataan dari pemegang bekas hak yang melekat diatas tanahnya, misalnya pihak pemegang Hak Guna Bangunan tersebut tidak memenuhi syarat yang ditetapkan untuk memperpanjangnya, atau Hak Guna Bangunan tidak diperpanjang karena tanah diperlukan oleh Pemerintah Kota Surabaya. Terhadap bangunan yang berdiri diatas hak atas tanah yang telah habis masa berlakunya tadi, secara prinsipiil bangunan tersebut tetap menjadi hak dari bekas pemegang hak atas tanah, karena asas yang berlaku pada UUPA adalah asas pemisahan Horizontal.

²⁴ Wawancara dengan Teddy Hasioland, Kasubdin Pengendalian Pemerintah Kota Surabaya, 23 April 2004

Asas Pemisahan Horizontal ini pada dasarnya ada pemisahan antara tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, bahwa hak yang berlaku terhadap tanah tidak dengan sendirinya berlaku juga terhadap bangunan yang berdiri di atasnya.²⁵

Jadi terhadap permasalahan status kepemilikan bangunan jika jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya berakhir maka yang dijadikan pedoman adalah asas pemisahan horizontal, dimana status kepemilikan bangunan adalah milik pemegang Hak Guna Bangunan, sedangkan tanah kembali pada kekuasaan Pemerintah Kota Surabaya selaku pemegang hak Pengelolaan. Dalam hal ini Pemerintah Kota Surabaya akan mengganti harga bangunan tersebut, yang ditentukan oleh panitia penafsir.²⁶

4. Persyaratan Perolehan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya

Dengan persetujuan DPRD Kotamadya Daerah tingkat II Surabaya yang tertuang dalam Keputusan No.04 Tahun 1995, akhirnya dikeluarkan Keputusan Walikotamadya Kepala

²⁵ Boedi Harsono, *Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria Bagian I*, Kelompok Belajar "ESA", 1979, h. 145

²⁶ Wawancara dengan Teddy Hasioland, Kasubdin Pengendalian Pemerintah Kota Surabaya, 23 April 2004

Daerah Tingkat II Surabaya No.27 Tahun 1995 tentang Tata Cara Mendapatkan Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang mulai berlaku tanggal 30 Maret 1995.

Ketentuan mengenai persyaratan untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya secara khusus diatur dalam pasal 2 Keputusan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya No. 27 Tahun 1995, yaitu :

1. Pemohon harus mengajukan surat permohonan kepada Kepala Daerah ;
2. Formulir surat permohonan disediakan di kantor Dinas Tanah dan Rumah ;
3. Surat permohonan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. Surat permohonan harus dilampiri :
 - Surat Keputusan Ijin Pemakaian tanah
 - Fotocopy tanda pembayaran retribusi pemakaian tanah tahun terakhir
 - Fotocopy KTP/Akta Pendirian Perusahaan
 - Fotocopy tanda pembayaran PBB tahun terakhir
 - Surat pernyataan
 - b. Pemohon sanggup membuat perjanjian tertulis dengan Pemerintah Daerah yang memuat antara lain :
 - Identitas pihak-pihak yang bersangkutan
 - Letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud
 - Jenis penggunaan
 - Hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan untuk memperpanjangnya
 - Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan diatasnya dan ketentuan mengenai pemilikan

- bangunan-bangunan tersebut pada saat berakhirnya hak atas tanah yang diberikan
- Jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya
 - Syarat-syarat lain yang dipandang perlu
- c. Membayar uang pemasukan kepada Pemerintah Daerah yang besarnya ditetapkan Peraturan Daerah No. 16 Tahun 1999 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.

Jadi pemberian Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya hanya dapat diberikan kepada warga yang telah menempati atau memperoleh Izin Pemakaian Tanah, sedangkan bagi pemohon yang sama sekali belum pernah menempati atau memperoleh Izin Pemakaian Tanah, berdasarkan Keputusan DPRD Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 04 Tahun 1995 tentang Persetujuan Terhadap Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, harus melalui persetujuan DPRD atau terlebih dahulu menjadi subyek Izin Pemakaian Tanah barulah bisa mengajukan Hak Guna Bangunan.

Jika demikian maka pemohon akan dibebani biaya yang lebih besar karena harus melalui dua tahap, yaitu menjadi subjek Izin Pemakaian Tanah dahulu baru kemudian bisa mengajukan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan.

5. Kewenangan Pemegang Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan

A. Hak Pemegang Hak Guna Bangunan di atas Tanah hak Pengelolaan

Berdasarkan asas pemisahan horizontal, pihak ketiga yaitu pemegang Hak Guna Bangunan merupakan pemilik bangunan yang didirikan diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya. Hal ini sangatlah wajar mengingat bangunan tersebut didirikan atas biaya pihak ketiga sendiri.

Hak pemegang Hak Guna Bangunan diatur dalam UUPA yaitu pemegang Hak Guna Bangunan berhak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun, serta pemegang Hak Guna Bangunan berhak untuk mengalihkan kepada pihak lain dan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak tanggungan.

Hak pemegang Hak Guna Bangunan dimuat juga dalam pasal 32 PP No. 40 Tahun 1996 yang berbunyi " Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk

mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya"

Dari pasal ini dapatlah diketahui bahwa Hak Guna Bangunan merupakan suatu hak atas tanah, maka memberikan hak-hak kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan untuk :

a. Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan

Pemegang Hak Guna Bangunan berhak untuk mendirikan dan memiliki bangunan diatas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya guna keperluan tempat tinggal atau tempat usaha atau sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya selama jangka waktu yang diberikan setelah membayar uang pemasukan yang telah ditentukan.

b. Hak untuk mengalihkan kepada pihak lain

Semua hak atas tanah pada dasarnya dapat dialihkan kepada pihak lain, baik melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan sebagainya. Untuk jenis hak atas tanah tertentu memerlukan izin peralihan dari pejabat yang menerbitkan keputusan pemberian haknya atau dari pemegang hak pengelolaan. Dalam pasal 134 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999 disebutkan hak atas tanah yang memerlukan izin peralihan dari pejabat yang menerbitkan keputusan

pemberian haknya yaitu hak milik yang dipunyai oleh badan hukum keagamaan, badan hukum sosial dan badan hukum lain yang ditunjuk oleh Pemerintah, Hak Guna Usaha, Hak Pakai tanah pertanian diatas tanah negara dan hak lain yang didalam sertipikatnya dicatat memerlukan izin. Diluar itu hak atas tanah yang memerlukan izin peralihan adalah Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai diatas tanah Hak Pengelolaan (pasal 34 ayat 7 dan pasal 54 ayat 9 PP No. 40 Tahun 1996).

Bedanya yang memberikan izin peralihan untuk Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan adalah pemegang Hak Pengelolaan walaupun yang memberi Keputusan pemberian Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan adalah Kepala Kantor Pertanahan Nasional, baik hak atas tanah yang disebutkan dalam pasal 134 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 maupun Hak Guna Bangunan diatas tanah hak Pengelolaan, sama-sama diberikan berdasarkan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Izin peralihan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan berasal dari pemegang Hak Pengelolaan (dan bukan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai

pejabat yang berwenang memberi keputusan pemberian haknya), erat kaitannya dengan wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak pengelolaan untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemegang hak pengelolaan dalam perjanjian penggunaan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan. Setiap peralihan Hak Guna Bangunan haruslah didaftar pada Kantor Pertanahan sebagaimana dinyatakan dalam pasal 34 ayat 3 PP No.40 Tahun 1996. Pendaftaran ini merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya peralihan hak tersebut sehingga diperoleh kepastian hukum dan kepastian hak.

c. Hak untuk membebankan

Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya dapat dijadikan jaminan hutang akan tetapi dalam upaya melaksanakan hak-hak tersebut harus terlebih dahulu mendapat izin dari Pemerintah Kota Surabaya selaku pemegang Hak Pengelolaan. Hal ini tampak dari ketentuan pasal 5 dan pasal 7 Perjanjian Penyerahan Penggunaan Tanah yang masing-masing berbunyi :

Pasal 5 : pihak kedua (pemohon Hak Guna Bangunan) tidak diperkenankan meminjamkan/mengagungkan Hak Guna Bangunan tersebut tanpa seizin pihak pertama (Pemerintah Kota Surabaya)

Pasal 7 : Pihak kedua tidak diperkenankan memindahtangankan Hak Guna Bangunan baik sebelum maupun sesudah berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut tanpa seizin pihak pertama.

Dan juga dalam sertipikat yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kota Surabaya atas tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya memuat klausula: " Apabila sertipikat ini akan diagungkan kepada pihak lain dan atau bank, atau dipindahtangankan kepada pihak lain, maka terlebih dahulu harus mendapat persetujuan dari Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

Dari kedua pasal dan klausula sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan, dapat ditafsirkan bahwa pada prinsipnya pengagungan dan pengalihan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya dilarang kecuali ada persetujuan atau izin dari Pemerintah Kota Surabaya. Penafsiran ini didasarkan pada pengertian dari izin

yaitu suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan Undang-undang atau Peraturan Pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan perundangan.²⁷

Jadi dapat disimpulkan bahwa dengan adanya keharusan untuk meminta izin kepada Pemerintah kota Surabaya selaku pemegang Hak Pengelolaan menunjukkan bahwa pemegang Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan tidak memperoleh hak secara bebas untuk melakukan perbuatan hukum terhadap bangunannya, karena pemegang Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya apabila akan mengalihkan kepada pihak lain atau akan membebankan untuk dijadikan jaminan hutang harus terlebih dahulu mendapat izin dari Pemerintah Kota Surabaya selaku pemegag Hak Pengelolaan.

B. Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan diatas Tanah hak Pengelolaan.

Pihak ketiga selaku pemegang Hak Guna Bangunan selain memiliki hak-hak juga memiliki kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi mengingat bangunan yang dimilikinya

²⁷ Philipus M Hadjon, *Pengantar Hukum perizinan*, Majalah Yuridika Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1993, h.2

didirikan diatas tanah yang bukan miliknya yaitu tanah yang dikuasai oleh Pemerintah kota Surabaya.

Kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak Guna Bangunan, yaitu :

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada diatasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada pemegang Hak Pengelolaan sesudah Hak Guna Bangunan hapus;
- e. Menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.²⁸

Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya. Kewajiban ini sangatlah wajar karena pemegang Hak Guna Bangunan telah memakai atau menggunakan tanah Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya guna didirikan bangunan sebagai tempat tinggal atau tempat usaha.

Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya. Kewajiban ini haruslah dipenuhi

²⁸ Beny Boso, *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*, Mediatama Saptakarya, h.74

oleh pemegang Hak Guna Bangunan mengingat tanah yang dipakai bukanlah tanah milik pemegang Hak Guna Bangunan melainkan tanah Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya yang memiliki wewenang untuk menentukan peruntukan dan penggunaan tanah sesuai dengan rencana tata kota.

Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup. Hal ini bertujuan agar tanah tidak kehilangan fungsinya sehingga dapat digunakan untuk jangka waktu yang lama dan juga jangan sampai keberadaan bangunan kelestarian lingkungan hidup yang dapat membawa dampak negatif bagi kelangsungan makhluk hidup. Kewajiban untuk memelihara tanah juga ditegaskan dalam pasal 15 UUPA yang merupakan salah satu dasar pokok hukum agraria Indonesia, yang berbunyi : "Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum, atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomi lemah"

Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada pemegang Hak Pengelolaan sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus. Pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemilik tanah sehingga sudah sewajarnya jika

tanah kembali kepada Pemerintah Kota Surabaya selaku pemegang Hak Pengelolaan.

Menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan. Dengan hapusnya Hak Guna Bangunan maka pihak ketiga tidak lagi memiliki hak-hak sebagai pemegang Hak Guna Bangunan sehingga sudah selayaknya jika sertipikat Hak Guna Bangunan yang merupakan alat bukti yang kuat atas Hak Guna Bangunan diserahkan kepada Kantor Pertanahan agar nantinya tidak disalahgunakan oleh bekas pemegang Hak Guna Bangunan.

6. Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya.

Dalam pasal 38 ayat 1 UUPA dinyatakan bahwa Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 "Demikian halnya dengan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya yang diberikan dengan Keputusan Pemberian Hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya haruslah didaftar pula sebagaimana dinyatakan dalam klausula pertama angka 5 Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan atas bagian-bagian Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya.

Pendaftaran Hak Guna Bangunan diatas tanah hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya dilakukan di Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya sebagaimana dinyatakan dalam pasal 3 angka 10 Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya No. 27 Tahun 1995.

Dengan pendaftaran tersebut akan dihasilkan:

- a. Kepastian hak atas tanah
Artinya dengan didaftarkannya hak atas tanah akan diketahui status tanahnya yaitu Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan
- b. Kepastian Subjek haknya
Artinya dengan didaftarkannya hak atas tanah akan diketahui siapa yang menjadi pemilik dari hak atas tanah tersebut.
- c. Kepastian obyek haknya
Artinya dengan didaftarkannya hak atas tanah akan diketahui dengan pasti letak, luas dan batas-batasnya.
- d. Kepastian hukumnya
Artinya dengan didaftarkannya hak atas tanah akan dapat diketahui apa saja wewenang dan kewajiban-kewajiban dari si empunya hak atas tanah tersebut.²⁹

Dengan didaftarkannya Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya di Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya maka kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang kemudian diserahkan kepada pemegang hak.

Sertipikat yang diperoleh tersebut merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang

²⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Kurnia, Jakarta, 1988, h.95

kuat mengenai data fisik dan data yuridis sesuai dengan surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan sebagaimana dinyatakan dalam pasal 32 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Yang dimaksud dengan data fisik adalah keterangan mengenai letak, luas dan batas-batas dari tanah tersebut, sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum, pemegang hak serta beban-beban atas tanah tersebut.

Sistem Publikasi yang digunakan UUPA dan PP No.24 Tahun 1997 adalah Sistem negatif yang mengandung unsur positif.³⁰ Karena dinyatakan dalam pasal 19 ayat 2 huruf C, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi sistemnya bukan negatif murni yaitu negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.

Sertipikat dikatakan sebagai alat pembuktian yang kuat.³¹ Karena dengan adanya sertipikat itu memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah baik oleh manusia secara perorangan maupun oleh suatu badan hukum, memberikan bukti otentik bahwa orang yang tercantum namanya dalam sertipikat tersebut adalah pemegang hak sesungguhnya dan memberikan kepastian mengenai subjek dan

³⁰ P. Sunaryo Basuki, *Analisis Dan Evaluasi Hukum Tentang Batas Pemilikan Tanah Didaerah Perkotaan*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI, 1998/1999, h 67

³¹ Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah*, Rajawali, 1986, h 14

objek hak atas tanah serta status hak atas tanah tersebut.

Jadi dari uraian diatas dapatlah ditarik kesimpulan bahwa dengan didaftarkannya Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya di Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya akan memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak bagi pemegang hak.

BAB III

Pelepasan Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya Kepada Warga dengan Hak Milik

1. Perolehan Hak Atas Tanah

Disediakan berbagai cara memperoleh tanah yang diperlukan, yang ketentuan-ketentuannya disusun dalam suatu sistem, yang didasarkan atas kenyataan status tanah yang tersedia yaitu tanahnya tanah negara dan tanah hak. Kalau tanah yang tersedia tanah negara harus ditempuh cara permohonan hak, sedangkan kalau tanah hak, maka perlu diperhatikan apakah pihak yang memerlukan tanah memenuhi syarat, untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan ataukah tidak memenuhi.

Perolehan hak atas tanah dapat ditempuh dengan cara peralihan hak dan melalui pelepasan hak diikuti pemberian hak baru.³²

Ditempuh dengan cara peralihan hak, maksudnya jika pihak yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang haknya. Sedangkan bentuk perolehan hak, melalui pemberian hak dapat terjadi atas tanah yang langsung dikuasai negara atau diperoleh melalui cara pelepasan hak, sebagai bagian dari proses pengadaan tanah atau

³² I. Soegiarto, *Masalah Pertanahan Di Indonesia*, Ceramah Pada Kursus Sosial Politik ABRJ Di Seskoau Lembang, 1996, h. 17

pembebasan tanah, diikuti pemberian hak baru yang sesuai, maksudnya jika pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak tanah yang bersangkutan.

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut.³³ Proses pengadaan tanah didasarkan pada kesepakatan mengenai penyerahan tanah yang diperlukan dan imbalannya, yang diperlukan melalui musyawarah.

2. Pembebasan Hak Merupakan Salah Satu Cara Untuk Memperoleh Hak Atas Tanah.

Berawal dari rumusan sila kelima Pancasila, "Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia" inilah, kemudian oleh pasal 33 UUD 1945 yang merupakan pelaksanaannya melahirkan UUPA. UUPA ini sekaligus merupakan induk dari segala peraturan mengenai hukum tanah, sebagaimana yang salah satunya dirumuskan dalam pasal 2 UUPA. Cakupan pengertian agraria yang diatur dalam Undang-undang itu sangatlah luas, karena meliputi bumi, air dan angkasa serta segala sesuatu yang terkandung didalamnya, sebagaimana juga dirumuskan dalam pasal 33 UUD 1945. Maka berangkat dari pasal 2 UUPA itu, yang kemudian salah satunya dioperasionalisasikan dalam

³³ Ali Sofwan Husein, *Konflik Pertanahan*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997, h. 38

pasal 16 UUPA, yang merupakan tonggak hukum. Pencabutan Hak-hak atas tanah, untuk kepentingan umum dengan cara musyawarah dan memberikan ganti rugi yang layak.

Dari pasal 18 UUPA ini, selanjutnya diimplementasikan lewat Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961, yang mengatur tentang Pencabutan Hak atas tanah demi kepentingan umum, dengan cara musyawarah serta diberikan ganti rugi yang layak.

Namun sejak tahun 1975 bermunculan istilah-istilah baru yang lebih halus dan sopan, tetapi secara substansial maksud dan tujuannya hampir sama dengan pencabutan hak atas tanah, istilah-istilah itu misalnya Pembebasan Tanah (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975) dan Pengadaan Tanah (Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993).³⁴

Pembebasan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah sehingga tanah kembali menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara berdasarkan persetujuan musyawarah kedua belah pihak dengan pembayaran ganti rugi.³⁵

Pelepasan hak ialah suatu pernyataan tertulis dari pemegang hak atau penguasa untuk melepaskan hak atas

³⁴ Ibid. h. 39

³⁵ Direktur Jenderal Agraria, *Pertanahan Dalam Era Pembangunan Indonesia*, Direktorat Publikasi Ditjen Agraria, 1982, h.63

tanahnya dengan sukarela bagi kepentingan pihak lain dengan menerima ganti rugi.³⁶

Pembebasan atau Pelepasan hak merupakan salah satu cara perolehan hak atas tanah selain cara jual beli atau tukar menukar.

Pembebasan atau pelepasan hak pada hakikatnya adalah sama, yaitu "Pembebasan" jika ditinjau dari pihak yang memerlukan tanah, sedang "Pelepasan" jika ditinjau dari pihak yang mempunyai tanah (pemegang atau penguasa).

Sehingga dalam pembebasan tanah terdapat tiga hal pokok, yaitu adanya pelepasan hubungan hukum, adanya musyawarah serta adanya ganti rugi.³⁷

Jadi kalau kita melihat masalah ini dari satu sudut, yaitu dari pihak yang memerlukan tanah maka pengambilan tanah adalah pembebasan tanah, dimana pihak yang memerlukan tanah membebaskan tanah yang bersangkutan dari hak dan kekuasaan si pemegang haknya, sehingga tanah yang diinginkan benar-benar bebas dari kekuasaannya. Sedangkan apabila dilihat dari sudut pemegang hak, maka perbuatannya adalah berupa pelepasan hak atas tanah, yaitu si pemegang hak atas tanah secara sukarela melepaskan haknya, setelah si pemegang hak mendapatkan ganti rugi yang layak atas tanah tersebut.

³⁶ D. Djoen, *op.cit*, h.112

³⁷ Hari Supriyanto, *Pembebasan Tanah Antara Harapan Dan Kenyataan, Justitia Et Pax*, Edisi Juli- Agustus 1993, h.33

Tanah-tanah yang dibebaskan dengan mendapat ganti rugi adalah tanah-tanah yang telah mempunyai suatu hak berdasarkan UUPA. Pembebasan ini dilakukan karena pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang bersangkutan.³⁸

Acara pelepasan hak ditempuh dalam usaha memperoleh tanah atas dasar kesepakatan bersama yang dicapai melalui musyawarah, jika pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang bersangkutan, sebelum dilakukan perbuatan hukum melepaskan hak yang bersangkutan, tentunya ada kesepakatan berupa perjanjian antara pemegang tanah dan yang memerlukan tanah. Kesepakatan tersebut mengenai baik penyerahan tanahnya maupun imbalannya, yang lazim disebut ganti kerugian.

Kesepakatan tersebut diatur oleh hukum perdata, khususnya hukum perjanjian, yang meliputi segala persyaratan yang harus dipenuhi bagi sahnya perjanjian yang bersangkutan, dalam acara pelepasan hak ini kedudukan para pihak sederajat, sehingga tidak diperbolehkan ada paksaan dalam bentuk apapun, baik mengenai penyerahan tanahnya maupun ganti ruginya.

³⁸ Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1992, h.112

Ganti rugi adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan / benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.³⁹

Masalah pokok yang banyak mendapat perhatian dalam pelaksanaan pembebasan tanah ini adalah persoalan mengenai ganti rugi, karena persoalan ganti rugi ini adalah menyangkut masalah hak-hak dari si pemilik tanah yang tanahnya dibebaskan, sehingga dapatlah dikatakan bahwa unsur uang mutlak harus ada dalam pelaksanaan pembebasan tanah yang disebut dengan ganti rugi.⁴⁰ Untuk menetapkan mengenai besarnya ganti rugi, dilakukan dengan cara musyawarah dengan para pemilik/pemegang hak atas tanah dan atau benda/ tanaman yang ada di atasnya, dan penetapan ganti rugi haruslah dengan memperhatikan harga umum setempat.

Maksud dari musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Salah satu prinsip dari

³⁹ I. Soegiarto, *Permasalahan Pertanahan Nasional*, Seminar dalam Staf Umum dan Komando TNI AD, di Lemdik Seskoad, 1996, h.17

⁴⁰ Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Seri Hukum Agraria 1, Alumni, h.26

musyawarah adalah kesetaraan para pihak yang terlibat dalam musyawarah, dengan harapan dapat diperoleh keputusan yang menguntungkan semua pihak.⁴⁰ Atas dasar itu, dialog, keterbukaan, dan semangat kebersamaan merupakan faktor-faktor yang penting yang harus dilakukan dalam proses musyawarah. Dalam proses pemberian ganti rugi, musyawarah merupakan kata kunci untuk mencapai mufakat.

Oleh karena yang dianut adalah prinsip musyawarah, maka pemegang atau pemilik tanah dapat menerima atau menolak jumlah harga ganti rugi.⁴¹

Maka apabila dalam musyawarah tersebut tidak diperoleh kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya ataupun bentuk dan besarnya ganti kerugian, dalam acara pelepasan hak ini pemilik tanah berhak untuk menolak bentuk dan besarnya ganti rugi yang ditawarkan kepadanya, jika dianggapnya kurang layak.

Pelepasan hubungan hukum berarti bahwa hubungan antara pemegang hak atas tanah dengan tanahnya telah menjadi terputus sejak dibebaskannya tanah tersebut. Pemegang hak atas tanah yang semula tidak lagi berhak untuk mengadakan hubungan hukum dengan tanah yang telah

⁴⁰ Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, *Analisis Dan Evaluasi Tentang Ganti Rugi Dan Pemberian Uang Pesangon Dalam Proses Penyerahan Hak Atas Tanah*, h.9

⁴¹ Boedi Harsono, *Seminar Nasional Permasalahan dan Tantangan Politik Pertanahan dalam PJP II*, Yogyakarta, 29 Oktober 1994, h. 5

dibebaskan tersebut, misalnya menjual, menghibahkan, menukar, menggarap sendiri tanahnya, serta hak-hak atas tanah tersebut berpindah kepada pihak yang membutuhkan areal tanah tersebut.⁴²

Maksudnya bahwa setelah pihak yang memerlukan tanah membebaskan haknya dan pemegang hak atau penguasa tanah telah melepaskan atau menyerahkan haknya, tanah tersebut dapat dikuasai oleh pihak yang membebaskan dengan sesuatu hak yang sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

3. Pelepasan atau Penyerahan Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Atau Dikuasai Oleh Pemerintah Kota Surabaya.

Secara historis penguasaan tanah oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya (Pemda KMS) perolehannya dapat dibedakan dalam tanah-tanah yang berasal dari peninggalan Pemerintah Kolonial Belanda yaitu tanah eigendom dari gemeente dan tanah-tanah yang pengadaannya dilakukan sendiri oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.⁴³

Pemerintah Kota Surabaya merupakan salah satu subjek pemegang Hak Pengelolaan. Sebagai pemegang Hak Pengelolaan mempunyai wewenang untuk memberikan bagian dari tanah Hak Pengelolaannya kepada pihak ketiga yang

⁴² Tony Kartono, *Praktek Pembebasan Tanah di DKI Jakarta Adakah Dasar Hukumnya*, Majalah Hukum dan Pembangunan, No. 1 Tahun ke IX, Januari 1979, h.55

⁴³ Sumardji, *loc.cit.*

dalam hal ini warga Surabaya. Praktek yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Surabaya dalam memberikan bagian dari tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga tersebut dengan Izin Pemakaian Tanah dan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya.

Sebagaimana telah diuraikan bab sebelumnya bahwa bagian dari tanah hak Pengelolaan dapat diberikan kepada pihak ketiga dengan Hak Guna Bangunan, untuk itu warga yang ingin mendapatkan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya terlebih dahulu mengadakan Perjanjian Penggunaan Tanah dengan pemegang Hak Pengelolaan, adapun mengenai prosedur atau mekanisme pemberian Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya diatur secara rinci dalam Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 27 Tahun 1995 tentang Tata Cara Mendapatkan Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

Namun akhir-akhir ini banyak sekali tuntutan dari warga Surabaya pengguna tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya agar Pemerintah Kota Surabaya melepaskan tanahnya atau merealisasikan tanah Ijo atau Hak Guna Bangunan menjadi tanah berstatus sertipikat Hak Milik.⁴⁴

⁴⁴ Surya, Kamis 19 Februari 2004

Mereka umumnya mengheriaiki pemberian hak atas tanah bagian dari Hak Pengelolaan untuk selamanya dalam artian setelah jangka waktu haknya berakhir tidak lagi berurusan dengan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan tanpa ganti rugi ke Pemerintah Kota Surabaya.

Mengingat prinsip pokok dari fungsi tanah yang dalam penguasaan Pemerintah Kota Surabaya harus benar-benar dipergunakan secara tertib dan harus diamankan, yaitu jangan sampai dapat menimbulkan pertentangan dalam masyarakat atau penggunaannya merugikan Pemerintah Daerah atau masyarakat pada umumnya.⁴⁵ Sehingga mengenai pelepasan hak atas tanah dan atau bangunan Pemerintah Daerah diatur dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Dan Otonomi Daerah Nomor 11 Tahun 2001 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah pasal 33 ayat 1, "setiap tindakan hukum yang bertujuan untuk pengalihan atau penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dimiliki atau dikuasai oleh daerah, baik yang telah ada sertifikatnya maupun belum, dapat diproses dengan

⁴⁵ Wawancara dengan Teddy Hasioland, Kasubdin Pengendalian Pemerintah Kota Surabaya. 23 April 2004

pertimbangan menguntungkan daerah yang bersangkutan dengan cara :

- a. Pelepasan dengan pembayaran ganti rugi
- b. Pelepasan dengan tukar menukar/ruilslag/tukar guling."

Tujuan dari pasal 33 ayat 1 Keputusan Menteri Dalam Negeri Dan Otonomi Daerah Nomor 11 Tahun 2001 :

1. Untuk meningkatkan tertib administrasi pelaksanaan pelepasan hak atas tanah dan atau bangunan dengan cara ganti rugi atau dengan cara tukar menukar (ruilslag/tukar guling) dalam rangka pengamanan barang atau asset Daerah.
2. Mencegah terjadinya kerugian Daerah sebagai akibat dari segi adanya pelepasan dengan cara ganti rugi atau cara tukar menukar.
3. Meningkatkan daya guna dan hasil guna barang atau asset Daerah untuk kepentingan Daerah sesuai dengan tugas dan fungsinya.⁴⁶

Subjek pelepasan hak dengan cara ganti rugi menurut pasal diatas tersebut dapat dilakukan antara Pemerintah Daerah dengan pihak ketiga seperti instansi pemerintah atau Pemerintah Daerah lainnya, BUMN atau BUMD, Koperasi, swasta, pegawai atau perorangan atau badan hukum.

⁴⁶ Ibid

Alasan pelepasan hak baik dengan cara ganti rugi atau cara tukar menukar (ruilslag atau tukar guling) menurut Keputusan Menteri Dalam Negeri Dan Otonomi Daerah Nomor 11 Tahun 2001 yaitu :

1. Terkena plancologi
2. Belum dimanfaatkan secara optimal
3. Menyatukan barang atau aset yang lokasinya terpencar untuk memudahkan koordinasi dan dalam rangka efisiensi
4. Memenuhi kebutuhan operasional Pemkot sebagai pengembang organisasi
5. Pertimbangan khusus dalam rangka pelaksanaan rencana strategis Hankam.

Pelepasan dengan alasan tersebut diatas dilaksanakan karena dana untuk keperluan memenuhi kebutuhan Pemda tidak tersedia dalam APBD. (Anggaran Pendapatan Belanja Daerah).

Jadi pertimbangan pelepasan hak dengan cara ganti rugi atau cara tukar menukar adalah disesuaikan dengan peruntukan tanahnya berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Kota/Wilayah (RUTKK/W) dan membantu kesejahteraan pegawai atau anggota DPRD dalam bentuk memberi kesempatan untuk membeli kaveling perumahan, tanah dan bangunan Pemda yang sudah tidak cocok lagi dengan peruntukan tanahnya, terlalu sempit dan bangunannya sudah tua sehingga tidak

efektif lagi untuk kepentingan dinas dapat dilepaskan kepada pihak ketiga dengan cara pembayaran ganti rugi atau tukar menukar.

Dalam hal pelepasan dengan cara tukar menukar, diperlukan Surat Perjanjian Tukar. Menukar antara Pemda dengan pihak ketiga yang bersangkutan yang mengatur materi tukar menukar, hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai ketentuan yang berlaku. Dalam hal tukar menukar maka nilai tukar pada prinsipnya harus berimbang dan apapun yang akan dibangun pihak ketiga diatas tanah tersebut harus seizin Pemda agar sesuai dengan peruntukan tanahnya.

Dalam hal pelepasan dengan pembayaran ganti rugi diperlukan Surat Pernyataan kesediaan pihak ketiga untuk menerima tanah dan atau bangunan itu dengan pembayaran ganti rugi sesuai ketentuan yang berlaku.⁴⁷ Mengenai pembayaran ganti rugi ini diatur dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Dan Otonomi Daerah Nomor 11 Tahun 2001 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah

Pasal 33 ayat 3 : perhitungan perkiraan nilai tanah harus menguntungkan Pemerintah Daerah dengan memperhatikan nilai jual obyek pajak dan atau harga umum setempat.

Pasal 33 ayat 4 : nilai ganti rugi atas tanah dan atau bangunan ditetapkan oleh Kepala Daerah berdasarkan

⁴⁷ ibid

nilai/harga tafsiran yang dilakukan oleh Panitia Penafsir yang dibentuk dengan Keputusan Kepala Daerah.

Melihat kedua ayat tersebut diatas maka nilai tafsiran tanah harus ditetapkan dengan berpedoman pada harga umum tanah dan berdasarkan NJOP yang berlaku setempat.

Menurut pasal 33 ayat 5 Keputusan Menteri Dalam Negeri Dan Otonomi Daerah Nomor 11 Tahun 2001, bahwa pelepasan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud dalam keputusan tersebut diatas tidak berlaku bagi pelepasan hak atas tanah yang telah ada bangunan rumah golongan III diatasnya, dengan kata lain bahwa tanah yang ada bangunan diatasnya maupun yang merupakan tanah kosong dapat dilepaskan haknya, kecuali tanah yang telah ada bangunan rumah golongan III diatasnya. Rumah golongan III, yaitu rumah milik daerah yang disediakan untuk ditempati oleh Pegawai Negeri. Sedangkan mengenai penentuan rumah daerah golongan III ini ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah.

4. Proses Pelepasan Hak Atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya

A. Proses Pelaksanaan Pelepasan Hak Atas Tanah

Menurut Keputusan Menteri Dalam Negeri Dan Otonomi Daerah Nomor 11 Tahun 2001 tentang Pengelolaan Barang

Daerah, proses pelepasan Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya sebagai berikut :

1. Pembentukan Panitia Penafsir.

Kepala Daerah dengan Keputusannya membentuk Panitia Penafsir, khusus untuk pelepasan hak atas tanah dan atau bangunan, yang komposisi dan personalianya diserahkan kepada kebijaksanaan Kepala Daerah sesuai dengan keperluannya, dengan mengikut sertakan Dinas Teknis yang berwenang.

Panitia Penafsir bertugas untuk meneliti :

- a. Bukti penguasaan Pemerintah Daerah atas tanah dan atau bangunan yang dimaksud
- b. Meneliti kenyataan lokasi dan keadaan lingkungan tanah dan atau bangunan tersebut, dihubungkan dengan rencana pelepasan hak atas tanah ditinjau dari segi sosial, ekonomi, budaya dan kepentingan Pemerintah Daerah yang bersangkutan.
- c. Menafsir besarnya nilai atas tanah dan atau bangunan tersebut dengan berpedoman pada harga dasar/umum/NJOP tanah yang berlaku setempat.
- d. Meneliti kemampuan dan loyalitas calon pihak ketiga dan memberikan saran-saran kepada Kepala Daerah
- e. Lain-lain keterangan yang dipandang perlu.

Hasil penelitian Panitia Penafsir tersebut dituangkan dalam bentuk Berita Acara Hasil Panitia Penafsir. Sekretariat Panitia Penafsir harus berada pada biro Perlengkapan/Bagian Perlengkapan.

2. Permohonan Persetujuan DPRD

Seperti yang diatur dalam pasal 33 ayat 2 Keputusan Menteri Dalam Negeri Dan Otonomi Daerah Nomor 11 Tahun 2001 " Pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat 1 pelaksanaannya ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah setelah mendapat persetujuan DPRD".

Maka selanjutnya Biro Perlengkapan/Bagian Perlengkapan mempersiapkan permohonan untuk mendapat persetujuan DPRD atas rencana pelepasan hak atas tanah dengan cara ganti rugi tersebut dengan melampirkan Berita Acara hasil penafsiran Panitia Penafsir.

3. Keputusan Kepala Daerah

Berdasarkan persetujuan DPRD dan Berita Acara hasil penafsiran Panitia Penafsir tersebut diatas, ditetapkan Keputusan Kepala Daerah tentang pelepasan hak atas tanah dengan cara ganti rugi tersebut.

Pada lampiran Keputusan Kepala Daerah tersebut diatas harus memuat data atas tanah dan atau bangunan yakni : letak atau alamat, luas , nama dan

alamat pihak ketiga dan besarnya nilai ganti rugi tanah dan atau bangunan tersebut.⁴⁸

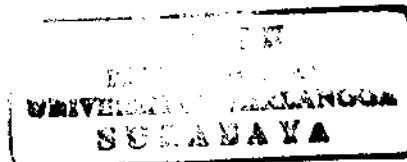
B. Pelaksanaan Teknis Pelepasan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan.

Pelepasan hak atas tanah dan atau bangunan dengan cara pembayaran ganti rugi dimaksud harus ada Surat Pernyataan dari pihak ketiga bersangkutan tentang kesediaannya menerima pelepasan tanah dan atau bangunan tersebut dengan pembayara ganti rugi sesuai ketentuan yang berlaku yang dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima.

Setelah selesai pelaksanaan ketentuan dimaksud dalam Surat Pernyataan Berita Acara Serah Terima tersebut, maka sertipikat atas tanah yang dilepaskan kepada pihak ketiga dapat diselesaikan melalui Kantor Pertanahan setempat berdasarkan Keputusan Kepala Daerah yang bersangkutan tentang pelepasan hak atas tanah dan atau bangunan Pemerintah Daerah dimaksud dan menghapuskan tanah dan atau bangunan tersebut dari Buku Inventaris barang/kekayaan Daerah yang bersangkutan.

Setelah selesai pelaksanaan perubahan status hukum sebagaimana tersebut diatas, Kepala Daerah harus melaporkan segala sesuatu mengenai tata cara

⁴⁸ ibid



pelaksanaannya maupun mengenai hasil penerimaannya selambat-lambatnya 15 (limabelas) hari kepada Menteri Dalam Negeri.⁴⁹

Dengan dilepaskannya tanah tersebut tidak secara otomatis menjadi tanah milik warga, tetapi secara yuridis tanah tersebut berstatus tanah negara.⁵⁰ Setelah tanah tersebut menjadi tanah negara barulah warga mengajukan permohonan untuk memperoleh hak milik atas tanah.

5. Perolehan Hak Milik Oleh Warga

Mengenai Hak Milik tidak semua subyek hukum bisa memiliki Hak Milik, yang dapat menguasai tanah dengan status Hak Milik adalah Warga Negara Indonesia dan Badan-badan hukum sebagaimana diatur dalam PP no.38 tahun 1963.

Karena berdasarkan pasal 10 UUPA, Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang apat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

Dikatakan turun temurun artinya dapat diwariskan pada generasi selanjutnya atau para ahli waris yang sah menurut hukum, sedangkan maksud dari terkuat dan terpenuh ialah hak milik ini mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dibandingkan dengan hak lainnya baik Hak Guna Usaha, Hak

⁴⁹ *ibid*

⁵⁰ I. Soegarto, *Permasalahan Pertanahan Nasional*, Seminar di Staf Umum dan Komando TNI, 1996, h. 21

Guna Bangunan, Hak Pengelolaan, maupun Hak Pakai, serta hak-hak lainnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 UUPA.

Mengenai arti hak milik mempunyai fungsi sosial ialah bahwa hak milik yang dimiliki oleh seseorang tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau perorangan, tetapi juga untuk kepentingan masyarakat, jadi hak milik itu harus mempunyai fungsi kemasyarakatan, yang memberikan berbagi hak kepada orang lain.⁵¹

Maksudnya penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan bagi pemiliknya maupun masyarakat dan negara.

Hal ini tidak berarti bahwa kepentingan pemiliknya harus seluruhnya dikorbankan demi masyarakat dan negara. Kepentingan pemilik dan masyarakat atau negara harus saling mengimbangi guna tercapainya tujuan nasional yakni masyarakat yang makmur, adil dan bahagia.

6. Proses Permohonan Hak Milik Oleh Warga

Seperti yang telah dijelaskan diatas bahwa subjek Hak Milik adalah Warga Negara Indonesia dan Badan-badan Hukum sebagaimana diatur dalam PP No. 38 Tahun 1963, Maka

⁵¹ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, 1986, Bandung, h.44

tidak semua warga dapat mengajukan permohonan Hak Milik. Oleh karena itu setelah tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya dilepaskan haknya oleh Pemerintah Kota Surabaya dan menjadi tanah negara. Maka warga yang memenuhi syarat untuk memperoleh Hak Milik dan telah memberikan ganti rugi ke Pemerintah Kota Surabaya dapat mengajukan permohonan Hak Milik.

Proses permohonan hak milik ini secara prosedural tunduk pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara, Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Secara prosedural permohonan untuk memperoleh Hak Milik dilakukan dengan tahapan sebagai berikut :

1. Mengajukan permohonan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang, dalam hal ini kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan memuat :
 - a. Identitas atau keterangan mengenai pemohon yang meliputi : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan serta keterangan mengenai istri atau suami yang masih menjadi tanggungan;
 - b. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data juridis atau data fisik terdiri dari bukti kepemilikan dan atau bukti perolehan tanah, yaitu surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah yang telah dibeli dari Pemerintah;

- c. Keterangan lain yang dianggap perlu, misalnya keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon serta keterangan lain yang dianggap perlu.
2. Setelah menerima permohonan tersebut, Kepala Kantor Pertanahan akan :
- Melakukan pemeriksaan dan penelitian terhadap kebenaran data fisik dan data juridis serta kelayakan permohonan serta mencatatnya dalam formulir isian yang telah ditentukan serta kemudian memberikan tanda terima atas berkas permohonan tersebut.
3. Selanjutnya Kepala Kantor memerintahkan kepada : Kepala seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sedang didaftar;

Apabila permohonan Hak Milik itu dikabulkan, maka diterbitkanlah Keputusan pemberian Hak Milik. Keluarnya keputusan ini bukan berarti secara otomatis melahirkan Hak Milik, karena keputusan pemberian hak tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk mendapatkan Sertipikat Hak Milik.

BAB IV**PENUTUP****1. Kesimpulan**

- a. Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya sebagai pemegang Hak Pengelolaan memiliki wewenang untuk menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga. Pemberian kewenangan kepada pihak ketiga untuk menggunakan tanah dilakukan atas dasar pemberian Izin Pemakaian Tanah berdasarkan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah, dan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya berdasarkan Keputusan Walikota Nomor 27 Tahun 1995 tentang Tata Cara Mendapatkan Hak Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya. Ketentuan mengenai persyaratan untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya kepada pihak ketiga yaitu pemohon harus mengajukan surat permohonan kepada Kepala Daerah, pemohon sanggup membuat perjanjian tertulis dengan Pemerintah Daerah, dan membayar uang pemasukan kepada Pemerintah Daerah yang besarnya ditetapkan oleh Pemerintah Daerah, kemudian pemohon mendaftarkan Hak Guna

Bangunan diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya. Mengenai pemberian Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya kepada pihak ketiga hanya diberikan dalam jangka waktu 20 tahun kecuali ditetapkan secara khusus antara pemohon dan Pemerintah Daerah.

- b. Mengenai pelepasan Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya kepada warga berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Dan Otonomi Daerah Nomor 11 Tahun 2001 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah, yaitu setiap tindakan hukum yang bertujuan untuk pengalihan atau penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dimiliki atau dikuasai oleh daerah dapat diproses dengan cara pelepasan dengan pembayaran ganti rugi dan pelepasan dengan tukar menukar. Sehingga bagi warga yang ingin mendapatkan Hak Milik dari tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya, maka warga tersebut harus memberikan ganti rugi ke Pemerintah Kota Surabaya yang melepaskan hak atas tanahnya. Proses pelepasan hak atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya, yaitu Kepala Daerah dengan Keputusannya membentuk Panitia Penafsir khusus untuk pelepasan hak atas tanah, kemudian Panitia Penafsir mempersiapkan permohonan untuk mendapat persetujuan

Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) atas rencana pelepasan hak atas tanah dengan cara ganti rugi. Jadi syarat pelepasan hak atas tanah Pemerintah Kota Surabaya harus mendapat persetujuan dari DPRD. Pelepasan hak atas tanah dengan cara pembayaran ganti rugi tersebut harus ada Surat Pernyataan dari pihak ketiga tentang kesediaannya menerima pelepasan tanah tersebut dengan pembayaran ganti rugi. Dengan pelepasan hak tersebut maka secara yuridis tanah menjadi tanah negara dan kemudian warga yang memenuhi syarat untuk memperoleh Hak Milik, yaitu hanya Warga Negara Indonesia seperti yang diatur dalam pasal 21 UUPA inilah yang dapat mengajukan permohonan Hak Milik.

2. SARAN

- a. Pemerintah Kota Surabaya sebagai pemegang Hak Pengelolaan hendaknya dalam memberikan bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dalam bentuk Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan bukan dalam bentuk Izin Pemakaian Tanah atau yang sering dikenal dengan surat ijo, karena Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan kemudian diterbitkanlah sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan

oleh BPH. Sehingga dengan sertifikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya itulah yang akan lebih memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga daripada Surat Izin Pemakaian Tanah yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya.

- b. Warga yang memenuhi syarat untuk mendapatkan Hak Milik dan menginginkan mendapatkan Hak Milik dari tanah yang telah dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya, maka warga tersebut harus terlebih dahulu melepaskan hubungan hukum antara Pemerintah Kota Surabaya dengan tanah Hak Pengelolaannya, yang tentunya dengan memberikan ganti rugi kepada pemegang Hak Pengelolaan. Mengenai ganti rugi dalam pelepasan Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya tersebut, para pihak yaitu Pemerintah Kota Surabaya sebagai pemegang hak Pengelolaan dengan warga yang menghendaki Hak Milik itu mengadakan musyawarah untuk menentukan besarnya ganti rugi tersebut. Sehingga dengan musyawarah tersebut dapat menghasilkan keputusan yang adil atau keputusan yang tidak merugikan salah satu pihak.

DAFTAR BACAAN

Buku

- Abdurrahman, **Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia**, Seri Hukum Agraria I, Alumni.
- Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, **Analisis dan Evaluasi Tentang Ganti Rugi dan Pemberian Uang Pesangon dalam Proses Penyerahan Hak Atas Tanah**.
- Basuki, P. Sunaryo, **Analisis dan Evaluasi Hukum Tentang Batas Pemilikan Tanah di Daerah Perkotaan**, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI, 1998-1999.
- Boso, Bary, **Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan dan Condominium)**, Meditama Sapta Karya.
- Direktur Jendral Agraria, **Pertanahan Dalam Era Pembangunan Indonesia**, Direktorat Publikasi Ditjen Agraria, 1982.
- Djioen D., **Tata Laksana Pengurusan Hak Atas Tanah**, Direktorat Jendral Agraria, 1985.
- Harsono, Boedi, **Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria**, Bagian 2, ESA Study Club, 1978.
- -----, **UUPA Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya**, Djambatan, Jakarta, 1971.
- -----, **Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya**, Djambatan, 2003.
- -----, **Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria**, Bagian 1, Kelompok Belajar ESA, 1979.
- -----, **Seminar Nasional Permasalahan dan Tantangan Politik Pertanahan dalam PJP II**, Jogjakarta, 1994.
- Husein, Ali Sofyan, **Konflik Pertanahan**, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997.
- Martokusumo, Sudikno, **Hukum dan Politik Agraria**, Kurnia, Jakarta, 1988.

Notonegoro, **Politik Hukum dan Pembangunan Agraria Indonesia**, Bina Aksara,

Parlindungan, A.P., **Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA**, Mandar Maju, Bandung, 1989.

-----, **Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA**, Mandar Maju, Bandung, 1994.

-----, **Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bagian 1**, Mandar Maju, Bandung, 1984.

-----, **Serba-Serbi Hukum Agraria**, Alumni, Bandung, 1984.

Perangin, Effendi, **Praktek Permohonan Hak Atas Tanah**, Rajawali Pers.

-----, **Mencegah Sengketa Tanah**, Rajawali, 1986.

Ruchiyat, Eddy, **Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA**, Alumni, Bandung, 1986.

Saleh, K. Wantjik, **Hak Anda Atas Tanah**, Ghalia Indonesia, 1977.

Soetomo, **Pembebasan Pencabutan Permohonan Hak Atas Tanah, Usaha Nasional**, Surabaya, 1984.

Wargakusumah, Hasan, **Hukum Agraria 1 Buku Panduan Mahasiswa**, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1992.

Makalah

Hadjon, Philipus M., **Pengantar Hukum Perizinan**, Majalah Yuridika, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, 1993.

Kartono, Tony, **Praktek Pembebasan Tanah di DKI Jakarta Adakah Dasar Hukumnya**, Majalah Hukum dan Pembangunan No. 1 Tahun Ke IX, Januari 1979.

Ramelan, Eman, **Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999**, Yuridika, Vol. 15 No. 3 Bulan Mei - Juni 2000.

Sekarmadji, Agus, **Kebijaksanaan Pemerintah Mengenai Pemberian Hak Atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan**, Yuridika, Vol. 16 No. 6 November-Desember 2001.

- Soegiarto, I. **Hak Pengelolaan dan Permasalahannya**, Majalah Notariat. 1987.
- -----, **Masalah Pertanahan Indonesia**, Ceramah Pada Kursus Sosial Politik di ABRI di Seskoau, Lembang, 1986.
- -----, **Permasalahan Pertanahan Nasional**, Seminar Dalam Staff Umum Komando TNI AD di Lemdik Seskoad, 1996.
- Supriyanto, Hari, **Pembebasan Tanah Antara Harapan dan Kenyataan**, Justitia Et Pax, Edisi Juli - Agustus, 1993.
- Sumardji, **Eksistensi dan Pembebanan Hak Pengelolaan**, Yuridika Vol. 15 No.1, Januari 2000.
- Sumardjono, Maria SW., **Tanah Negara**, Tulisan untuk SKH Kompas, Minggu ke IV, Agustus 1994.

Surat Kabar

- Surya, Kamis 19 Februari 2004

Lain-lain

- Wawancara dengan Teddy Hasioland, Kasubdin Pengendalian Pemerintah Kota Surabaya

TENTANG

PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS BAGIAN HAK PENGELOLAAN
1/KELURAHAN PUCANG SEWU ATAS NAMA NYONYA HAJJAH LINDA NOFIJANI
SARJANA EKONOMI, ATAS TANAH DI KOTA SURABAYA, KECAMATAN GUBENG,
KELURAHAN PUCANG SEWU, JALAN PUCANG SEWU NO. 55

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA SURABAYA

- DA : Surat permohonan dari Nyonya Hajjah Linda Nofijani,
Sarjana Ekonomi tanggal 6-5-2002, berkedudukan di Jalan
Ngagel Jaya No. 30 Surabaya, beserta berkas yang
berhubungan dengan itu
- BANG :
- Bahwa pemohon, mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan
atas sebidang tanah sesuai hasil pengukuran kadasteral
yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 16-9-2002 Nomor
62/Pucang Sewu/2002, seluas 160 M² (Seratus enam puluh
meter persegi), terletak di Jalan Pucang Sewu No. 55,
Kelurahan Pucang Sewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya
Propinsi Jawa Timur
 - Bahwa tanah yang dimohon adalah sebagian tanah Hak
Pengelolaan No. 1/Kelurahan Pucang Sewu dari luas
seluruhnya 184.196 M², yang telah dikuasai oleh pemohon
baik secara yuridis maupun secara fisik sebagaimana
diuraikan dalam hasil pemeriksaan petugas Konstatering
Rapport yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan
Tanah (Konstatering Rapport) tanggal 7-10-2002
No. 942/HGB/X/2002.
 - Bahwa pemohon telah mempergunakan tanah tersebut untuk
rumah tempat tinggal, sesuai dengan rencana peruntukan
dan penggunaan tanahnya, serta telah memperoleh Izin
Mendirikan Bangunan tanggal 21-10-1994 No.188/2897-
92/402.5.09/1994.
 - Bahwa petugas Konstatering Rapport berpendapat
permohonan tersebut dapat dipertimbangkan untuk
dikabulkan.
 - Bahwa pemohon telah melampirkan surat setoran Bea
Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sesuai
dengan ketentuan pasal 24 ayat (2a) Undang-Undang No.20
Tahun 2000.
 - Bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas,
maka permohonan Hak Guna Bangunan dimaksud dipandang
telah cukup dan memenuhi syarat serta telah sesuai
dengan kebijakan Pemerintah sehingga dapat
dipertimbangkan untuk dikabulkan.

MENINGGAT

SINGKAT

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ;
2. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo. Nomor 20 Tahun 2000 ;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 ;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 ;
6. Keputusan Presiden No. 10 Tahun 2001 jis Nomor 101 Tahun 2001 dan Nomor 110 Tahun 2001 ;
7. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 jo. Nomor 3 Tahun 1999 ;
8. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 ;

KEMUTUSKAN

NETAPAN

PETAMA

: Memberikan kepada NYONYA HAJJAH LINDA NOFIJANI, SARJANA EKONOMI, berkedudukan di Jalan Ngagel Jaya No. 30 Surabaya, Hak Guna Bangunan atas bagian Hak Pengelolaan No.1/Kelurahan Pucang Sewu, dalam jangka waktu selama 20 (dua puluh) tahun semenjak tanggal ditandatanganinya Perjanjian Penyerahan Penggunaan Tanah tanggal 21-9-2001 dan akan berakhir pada tanggal 20-9-2021, atas sebidang tanah seluas 160 M² (Seratus enam puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 16-9-2002 Nomor 62/Pucang Sewu/2002, terletak di Jalan Pucang Sewu No. 55, Kelurahan Pucang Sewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, dengan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut :

1. Segala akibat, biaya, untung dan rugi yang timbul karena pemberian hak ini, maupun dari segala tindakan atas penguasaan tanah yang bersangkutan, menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari penerima hak
2. Bidang tanah tersebut harus diberi tanda-tanda batas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta harus dipelihara keberadaannya
3. Tanah tersebut harus digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya dan sifat serta tujuan dari hak yang diberikan
4. Penerima hak diwajibkan membayar lunas uang pemasukan kepada Negara melalui Bendahara Khusus/Penerimaan Kantor Pertanahan Kota Surabaya sebesar Rp.482.135,- (Empat ratus delapan puluh dua ribu seratus tiga puluh lima rupiah).
5. Mendaftarkan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya.

DUA

: Untuk memperoleh tanda bukti hak berupa Sertipikat, penerima hak harus terlebih dahulu membayar lunas uang pemasukan kepada Negara dan mendaftarkan hak atas tanahnya sebagaimana dipersyaratkan pada Diktum PERTAMA butir 4 dan 5 tersebut diatas selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal Keputusan ini

TIGA

: Hak Guna Bangunan ini mulai berlaku terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian Penyerahan Penggunaan Tanah

KEEMPAT

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

- ENAM** Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan ini batal dengan sendirinya apabila penerima hak tidak memenuhi kewajiban tersebut pada Diktum PERTAMA dan Diktum KEDUA.
- SEMUA** Setelah Hak Guna Bangunan yang diberikan dengan Keputusan ini berakhir, maka tanahnya kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya dari Pemerintah Kota Surabaya (pemegang Hak Pengelolaan No. 1/Kelurahan Pucang Sewu)
- TAMBAH** Mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan pemberian Hak Guna Bangunan ini, penerima hak dianggap memilih domisili pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya.
- DUJUH** Apabila Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang dilampirkan ternyata kurang bayar, maka kekurangan pembayaran tersebut merupakan pajak terutang yang sepenuhnya menjadi tanggung jawab penerima hak.
- DELAPAN** Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam penetapannya, Keputusan ini akan ditinjau kembali sebagaimana mestinya.
- SEMBILAN** Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan

DITETAPKAN DI : SURABAYA
PADA TANGGAL :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA SURABAYA

GEDE ARIYUDA, SH

NIP. 010 153 122

PADA

NYONYA HAJIHA LINDA NIBIJANI, SAPIENA EKONOMI
jalan Nagel Jaya No. 30 Surabaya
tidak diketahui dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

SEMBUSAN Keputusan ini disampaikan kepada Yth :

-
- Deputi Bidang Pengkajian dan Hukum Pertanahan Badan Pertanahan Nasional di Jakarta.
 - Gubernur Jawa Timur di Surabaya
 - Kepala Biro Keuangan Badan Pertanahan Nasional di Jakarta
 - Kepala Biro Umum Badan Pertanahan Nasional di Jakarta
 - Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya
 - Walikota Surabaya di Surabaya
 - Kepala Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara di Surabaya
 - Kepala Seksi Hak-Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Surabaya di Surabaya

K E P U T U S A N

PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA

NOMOR : 04 TAHUN 1995

TENTANG

PERSETUJUAN TERHADAP PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN
DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN PEMERINTAH
KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA

- a. bahwa sesuai surat Sdr. Wali Kotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 20 Agustus 1994 Nomor 503.01/2872/402.1.02/94, telah diajukan Permohonan Persetujuan Pemberian HGB di atas HPL Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya;
 - b. bahwa maksud sebagaimana butir a di atas adalah untuk mendaya-gunakan tanah Hak Pengelolaan dan dalam rangka untuk mempertahankan aset Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, maka Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya bermaksud memberikan Hak Guna Bangunan kepada Warga yang telah menempati/memperoleh Ijin Pemakaian Tanah;
 - c. bahwa sehubungan dengan hal tersebut di atas, untuk memberikan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, dipandang perlu menuangkannya dalam suatu Keputusan.
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah;
 2. Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1975 tentang Pengurusan, Pertanggungjawaban dan Pengawasan Keuangan Daerah;

3. Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 0 Tahun 1973 tentang Inventarisasi Barang-Barang Milik Negara/Kekayaan Negara-Daerah ;
4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1976 mengenai Penetapan Uang Pemasukan, Uang Wajib Tahunan dan Biaya Administrasi yang bersangkutan dengan Pemberian Hak-Hak atas Tanah Negara ;
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1979 tentang Pengelolaan Barang Milik Pemerintah Daerah ;
6. Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 15 Tahun 1993 tentang Peraturan Tata Tertib DPRD ;
7. Keputusan DPRD Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 38 Tahun 1994 tentang Pembentukan Panitia Khusus.

- latihan :
1. Laporan Panitia Khusus DPRD Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, tanggal 28 November 1994 Nomor 172/20/402.4/PS/1994.
 2. Hasil Rapat Paripurna DPRD Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya pada tanggal 4 Pebruari 1995.

M E M U T U S K A N

kan : Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya tentang Persetujuan terhadap Pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

Memberikan persetujuan kepada Saudara Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya untuk atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, guna memberikan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya kepada warga yang telah menempati/memperoleh Ijin Pemakaian Tanah.

10 : Terhadap pemberian HGB di atas HPL tersebut, kepada pemohon dikenakan uang pemacukan yang besarnya ditetapkan sebagai berikut :

a> Untuk kawasan Perkantoran/Perdagangan cobesear :
 $37,5 \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah sesuai kelasnya.}$

b> Untuk kawasan Perumahan cobesear :

Klas I	:	$37,5 \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah.}$
Klas II	:	$35 \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah.}$
Klas III	:	$30 \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah.}$
Klas IV	:	$25 \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah.}$
Klas V	:	$20 \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah.}$
Klas VI	:	$17,5 \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah.}$

c> Besarnya pengenaan biaya didasarkan atas existing (sesuai dengan kenyataan yang ada di lapangan).

d> Terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikas Hak pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya diperlakukan sama, dengan ketentuan yang pemaemukannya akan dikurangi 11,5 % untuk biaya pengajuan permohonan hak (persertifikatan).

: Walikota Kepala Daerah Tingkat II Surabaya harus melaporkan secara bertahap kepada DPRD tentang perkembangan pemberian HGB di atas HPL. Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

: Bagi pemohon yang sama sekali belum pernah menempati/memperoleh Ijin Pemakaian Tanah dari Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, maka proses pemberian HGB di atas HPL-nya harus melalui persetujuan DPRD.

: Disamping persetujuan di atas, saran dan

keputusan DPRD tertuang dalam Memorandum sebagaimana terdapat dalam lampiran Keputusan ini dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Keputusan ini.

: Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : Surabaya
Pada tanggal : 4 Februari 1990

DEWAN PERWAKILAN MASYARAKAT
KOTAHADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA
Ketua



[Handwritten signature]

WALYUJO SUPENO
KOLONEL CHB. NRP. 22021

Lampiran Surat Keputusan DPRD
Kodya Dati II Surabaya
Nomor : 01 Tahun 1995
Tanggal : 4 Februari 1995

MEMORANDUM

Untuk mengantisipasi agar tanah yang berstatus HGB di atas HPL dijadikan agunan atau dipindahtangankan kepada pihak lain yang melebihi batas waktu hak tersebut, maka dalam sertifikat yang diterbitkan oleh BPN diberi klausul "Apabila sertifikat ini akan diujunkan kepada pihak lain dan atau Bank, atau dipindahtangankan kepada pihak lain, maka terlebih dahulu harus mendapat persetujuan dari Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya".

Halwa perlu segera dilakukan penertifikatan tanah tanah negara yang dikuasai Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dalam bentuk sertifikat HPL.

a) Bagi mereka yang menghendaki pelepasan, masih diwujudkan dengan melalui persetujuan DPRD Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

b) Namun apabila kehendak untuk mempertahankan aset Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dengan cara pemberian HGB di atas HPL merupakan suatu policy yang tetap, dan tidak dikehendaki adanya pelepasan, maka SK DPRD Nomor 24 Tahun 1990 dapat dipertimbangkan untuk dicabut kembali.

Surabaya, 4 Februari 1995

DEWAN PERMAKTIAN RAKYAT DAERAH
KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA



u n

KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA

KEPUTUSAN

PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA

NOMOR : 41 TAHUN 1995

TENTANG

PERUBAHAN KEPUTUSAN DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA NOMOR 04 TAHUN 1995
TENTANG PERSETUJUAN TERHADAP PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN
DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN PEMERINTAH
KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA

- Yang dikehendaki :
- a. bahwa dari hasil monitoring terhadap pelaksanaan Keputusan DPRD Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 04 Tahun 1995 tanggal 04 Februari 1995 tentang Persetujuan terhadap pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, ternyata sedikit sekali warga yang telah menempati/memperoleh Ijin Pemakaian Tanah yang berminat mengalikannya menjadi Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.
 - b. bahwa terhadap warga yang telah menempati/memperoleh Ijin Pemakaian Tanah tersebut di atas dapat dibagi dalam 2 (dua) kategori yaitu :
 1. Yang bersifat original, yaitu yang baru pertama kali mengajukan Ijin Pemakaian Tanah.
 2. Yang bersifat non original, yaitu yang memperoleh Ijin Pemakaian Tanah dari tanah ke tanah.
 - c. bahwa untuk lebih meningkatkan efisiensi dan pemasukannya dapat dipertimbangkan bahwa biaya-biaya termasuk biaya pendaftaran dan biaya-biaya perubahannya.

d. bahwa dengan adanya perubahan kategori sebagaimana butir b dan c tersebut di atas, diharapkan dapat mendorong minat warga untuk merubah Ijin Pemakaian Tanahnya menjadi Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

e. sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, maka dipandang perlu merubah Keputusan DPRD Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 04 Tahun 1995 tersebut dan menangkannya dalam suatu keputusan.

Menimbang : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah :

2. Keputusan DPRD Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 15 Tahun 1993 tentang Peraturan Tata Tertib Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

Memperhatikan : 1. Laporan Panitia Khusus DPRD Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 18 Desember 1995 Nomor 172/21/402.4/PS/95 perihal Laporan hasil pembahasaa Panitia Khusus guna memberikan pertimbangan terhadap perubahan Keputusan DPRD Nomor 04 Tahun 1995 tentang pemberian HGB di atas tanah HPL Pemda KMS.

2. Saran dan Pendapat DPRD Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dalam Rapat Paripurna tanggal 28 Desember 1995.

M E M U T U S K A N

Menetapkan : Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya tentang Perubahan Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 04 Tahun 1995 tentang Persetujuan terhadap pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

Pertama : Merubah diklum Kedua Memutusan dalam Keputusan DPRD Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 04 Tahun 1995, dengan cara sebagai berikut :

Terdapat pemberian PGN di atas PGN tersebut, Papan pemohon dikenakan uang pemasukan yang besarnya ditetapkan sebagai berikut :

a. Yang bersifat Original

a.1. Untuk kawasan Perkantoran/Perdagangan sebesar :

$37,5 \% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah sesuai klasiknya.}$

a.2. Untuk kawasan Perumahan sebesar :

Klas I : $37,5 \% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah}$

Klas II : $35 \% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah}$

Klas III : $30 \% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah}$

Klas IV : $25 \% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah}$

Klas V : $20 \% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah}$

Klas VI : $17,5 \% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah}$

b. Yang bersifat Non Original

b.1. Untuk kawasan Perkantoran/Perdagangan sebesar :

$30 \% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah sesuai klasiknya.}$

b.2. Untuk kawasan Perumahan sebesar :

Klas I dan II : $25 \% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah}$

Klas III dan IV : $20 \% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah}$

Klas V dan VI : $15 \% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah}$

c. Besarnya pengenaan biaya didasarkan atas existing (sesuai dengan ketentuan yang ada di lapangan).

d. Terhadap tanah-tanah yang telah bersertifikat Hak pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya diperlakukan sama, dengan ketentuan bahwa apabila ternyata akan dikurangi atau ditambah luasnya maka akan diperlakukan sebagai tambahan atau pengurangan luas tanah.

Terdapat pembebasan HKH di atas 10% tersebut. Kepada pemohon dikenakan uang pembebasan yang besarnya ditetapkan sebagai berikut :

a. Yang bersifat Original

- a.1. Untuk kawasan Perkantoran/Perdagangan sebesar :
- $$37,5 \% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah sesuai klasiknya.}$$
- a.2. Untuk kawasan Perumahan sebesar :
- | | | | | | | | |
|----------|---|------|---|---|------------|---|----------------------------|
| Klas I | : | 37,5 | % | x | luas tanah | x | harga dasar tanah terendah |
| Klas II | : | 35 | % | x | luas tanah | x | harga dasar tanah terendah |
| Klas III | : | 30 | % | x | luas tanah | x | harga dasar tanah terendah |
| Klas IV | : | 25 | % | x | luas tanah | x | harga dasar tanah terendah |
| Klas V | : | 20 | % | x | luas tanah | x | harga dasar tanah terendah |
| Klas VI | : | 17,5 | % | x | luas tanah | x | harga dasar tanah terendah |

b. Yang bersifat Non Original

- b.1. Untuk kawasan Perkantoran/Perdagangan sebesar :
- $$30 \% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah sesuai klasiknya.}$$
- b.2. Untuk kawasan Perumahan sebesar :
- | | | | | | | | |
|-----------------|---|----|---|---|------------|---|----------------------------|
| Klas I dan II | : | 25 | % | x | luas tanah | x | harga dasar tanah terendah |
| Klas III dan IV | : | 20 | % | x | luas tanah | x | harga dasar tanah terendah |
| Klas V dan VI | : | 15 | % | x | luas tanah | x | harga dasar tanah terendah |

c. Besar-besarnya pengenaan biaya didasarkan pada eksisting (sesuai dengan ketentuan yang ada di lapangan).


d. Terhadap tanah-tanah yang telah mempunyai sertifikat Hak Pengelolaan atau surat izin pemukiman Daerah Tingkat II Surabaya yang diterbitkan dengan ketentuan yang berlaku dan telah dikurangkan biaya pembebasan yang telah dibayarkan.

Kedua

Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : Surabaya
Pada tanggal : 28 Desember 1995

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA
Ketua



[Handwritten Signature]
S. D. HARJOSO SUPINO

Kolonel CHB. Nrp. 22021



WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II
S U R A B A Y A

ALJARAN

K E P U T U S A N
WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II SURABAYA
NOMOR 27 TAHUN 1995

TENTANG
TATA CARA MENDAPATKAN HAK GUNA BANGUNAN
DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN
Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II SURABAYA

1. a. bahwa dalam rangka tertib administrasi, tertib hukum dan tertib pengelolaan serta dalam rangka pendayagunaan tanah-tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya untuk kepentingan pembangunan, maka dipandang perlu memberikan kesempatan kepada setiap orang/badan hukum yang telah menempati/memperoleh izin pemakaian tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya untuk diberikan kesempatan mendapatkan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan ;

b. bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas, dipandang perlu menetapkan tata cara mendapatkan Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dengan menuangkannya dalam suatu Keputusan.

2. 1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah ;
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 Jo. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1965 ;
3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ;
4. Undang-undang Nomor 12 Dst. Tahun 1957 tentang Peraturan Umum retribusi Daerah Jo. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1961 ;
5. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya ;

4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Menteri dan Cara Pemberian Hak Atas Tanah ;
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1973 tentang Tata Cara Permohonan dan penyelesaian pemberian hak atas bagian-bagian tanah dan Pengelolaan serta pendaftarannya ;
6. Keputusan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat I Surabaya Nomor 312 Tahun 1985 Tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Tanah dan Rumah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ;
7. Keputusan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat I Surabaya Nomor 155 Tahun 1994 tentang Pembentukan Tim Inventarisasi Dan Pendayagunaan Tanah-tanah asset/milik Dan Tanah-tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ;
10. Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 01 Tahun 1995 Tentang Persetujuan Terhadap Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hal Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

M E M U T U S K A N

Menetapkan :

1. Keputusan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tentang Tata Cara Mendapatkan Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Keputusan ini yang dimaksud dengan :

- a. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ;
- b. Kepala Daerah adalah Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya ;
- c. Dinas Tanah dan Rumah adalah Dinas Tanah dan Rumah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ;
- d. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Tanah dan Rumah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ;
- e. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya ;
- f. Pemohon adalah setiap warga negara Indonesia atau badan ...

- g. Tanah adalah tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah ;
- h. Hak Pengelolaan adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Pemerintah Daerah untuk :
- merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
 - menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
 - menyerahkan bagian-bagian dari pada tanah dimaksud kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang telah ditentukan oleh pemegang Hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan kuangannya dengan ketentuan bahwa pemberian Hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang sesuai peraturan perundangan yang berlaku;
- i. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri ;
- y. Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan adalah hak Guna Bangunan yang diberikan kepada WNI atau Badan Hukum Indonesia diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah.

BAB II
PERSYARATAN UNTUK MENDAPATKAN
HAK GUNA BANGUNAN
DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN

Pasal . 2

- (1) Untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan diatas tanah hak pengelolaan, Pemohon harus mengajukan surat permohonan kepada Kepala Daerah ;
- (2) Formulir surat permohonan dimaksud pada ayat (1) pasal ini disediakan di Kantor Dinas Tanah dan Rumah Jalan Taman Surya Nomor 1 Surabaya ;
- (3) Permohonan tersebut pada ayat (1) pasal ini harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
- a) Surat permohonan harus dilampiri :
1. Surat Keputusan Ijin pemakaian Tanah ;
 2. Foto Copy Tanda Pembayaran Retribusi Pemakaian Tanah Tahun terakhir ;
 3. Fotocopy KTP/Akte Pendirian Perusahaan ;
 4. Fotocopy tanda pembayaran PBB tahun terakhir ;

b. Pemohon sanggup membuat perjanjian tertulis dengan Pemerintah Daerah yang memuat antara lain :

- identitas pihak-pihak yang bersangkutan ;
- letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud ;
- jenis penggunaannya ;
- hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan untuk memperpanjangnya ;
- jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan-bangunan tersebut pada saat berakhirnya hak atas tanah yang diberikan ;
- jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat yang pembayarannya ;
- syarat-syarat lain yang dipandang perlu.

c. Membayar uang pemasukan kepada Pemerintah Daerah yang besarnya ditetapkan sebagai berikut :

1. Untuk kawasan perkantoran/perdagangan sebesar $Rp. 37,5\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah}$ sesuai kelasnya ;
2. Untuk kawasan Perumahan sebesar :
 - Klas I : $37,5\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah}$;
 - Klas II : $35\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah}$;
 - Klas III : $30\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah}$;
 - Klas IV : $25\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah}$;
 - Klas V : $20\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah}$;
 - Klas VI : $17,5\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga dasar tanah terendah}$.

3. Besarnya pengenaan biaya angka 1 dan 2 diatas didasarkan atas existing (sesuai dengan kenyataan yang ada dilapangan).

BAB III
MEKANISME PENYELESAIAN HAK GUNA BANGUNAN
DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN

Pasal 3

(1) Pemohon :

- a. Minta penjelasan tentang status tanah yang dimohon pada Kantor Dinas Tanah dan Rumah melalui Loker 1 ;
- b. Mengambil formulir permohonan di Kantor Dinas Tanah dan Rumah melalui loket 1 dan pemohon harus mengisi dengan benar ;
- c. Menyerahkan permohonan yang telah diisi dengan dilampiri berkas-berkas sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) huruf s, kepada Sub Bagian Tata Usaha Dinas Tanah dan Rumah melalui loket 1.

(2) Petugas Sub Bagian Tata Usaha (loket 1) :

- a. Menerima dan meneliti kelengkapan berkas permohonan yang diajukan oleh pemohon sesuai ketentuan yang berlaku dan apabila surat permohonan sudah lengkap dan benar kepada pemohon diberikan Tanda Terima dan diberi tanggal penerimaan. Apabila permohonan tidak lengkap dan tidak benar berkas permohonan dikembalikan langsung kepada pemohon.
(Kegiatan ini diselesaikan dalam waktu 1 (satu) hari ;
- b. Menyerahkan berkas permohonan kepada Kepala Dinas untuk pemeriksaan awal.
(Kegiatan ini diselesaikan dalam waktu 1 (satu) hari) ;

(3) Kepala Dinas :

- a. Melakukan pemeriksaan awal terhadap berkas permohonan yang diterima dari loket I dan memberikan disposisi ;
- b. Menyerahkan kembali ke loket I setelah di disposisi.
(Kegiatan ini diselesaikan dalam waktu 1 (satu) hari ;

(4) Loket I (Petugas Sub Bagian Tata Usaha) :

Setelah berkas permohonan didisposisi oleh Kepala Dinas, diteruskan kepada Kepala Seksi Hukum dan Sengketa.

(Kegiatan ini diselesaikan dalam waktu 1 (satu) hari ;

(5) Kepala Seksi Hukum dan Sengketa :

a. setelah menerima berkas permohonan yang telah didisposisi oleh Kepala Dinas, Kepala Seksi Hukum dan Sengketa mengadakan penelitian terhadap kemungkinan adanya sengketa diatas tanah yang dimohon ;

b. menyerahkan kembali kepada Sub Bagian Tata Usaha, jika ternyata terdapat sengketa diatas tanah tersebut. dan kemudian menyusun rancangan Surat penolakan atas permohonan ;

c. menyerahkan berkas permohonan atas tanah yang tidak terdapat sengketa kepada Seksi Pengelolaan Tanah.
(Kegiatan ini diselesaikan dalam waktu 1 (satu) hari ;

(6) Kepala Seksi Pengelolaan Tanah :

a. melaksanakan pemetaan terhadap tanah yang dimohon ;

b. melakukan penelitian/pemeriksaan lapangan atas tanah yang dimohon ;

c. menghitung besarnya uang pemasukan ke kas Daerah yang harus dibayar oleh pemohon sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;

d. menyiapkan surat perjanjian antara Pemerintah Daerah dengan pemohon dengan koordinasi bersama Seksi Hukum dan Sengketa ;

e. menyiapkan surat panggilan kepada pemohon untuk membayar uang pemasukan ke kas Daerah dan untuk menanda tangani Surat Perjanjian ;

f. menyerahkan berkas permohonan yang telah diproses, kepada Kepala Sub Bagian Tata Usaha.

(Kegiatan ini diselesaikan dalam waktu 3

(7) Kepala Sub Bagian Tata Usaha :

- a. atas nama Kepala Dinas menandatangani Surat Panggilan kepada pemohon dan menyampaikan kepada pemohon ;
- b. setelah pemohon membayar uang pemasukan dan menandatangani Surat Perjanjian, Kepala Sub Bagian Tata Usaha menyiapkan Surat Pengantar ke Kantor Pertanahan Kotamedya Surabaya untuk penyelesaian Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan .
(Kegiatan ini diselesaikan dalam waktu 5 (lima) hari ;

(8) Kepala Dinas :

menanda tangani Surat Pengantar ke Kantor Pertanahan Kotamedya Surabaya.
(Kegiatan ini diselesaikan dalam waktu 1 (satu) hari ;

(9) Sub Bagian Tata Usaha :

menyerahkan Surat Pengantar dan berkas permohonan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan ke Kantor Pertanahan Kotamedya Surabaya.
(Kegiatan ini diselesaikan dalam waktu 1 (satu) hari ;

(10) Kantor Pertanahan Kotamedya Surabaya :

- a. menerima dan memproses lebih lanjut penyelesaian Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan ;
- b. menghitung biaya yang harus dibayar oleh pemohon yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan ;
- c. memberitahukan kepada Dinas Tanah dan Rumah apabila sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan sudah selesai dan dapat diambil untuk diserahkan kepada pemohon.

(Pasal 4)

Jangka waktu Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan adalah 20 (dua puluh) tahun kecuali ditetapkan secara khusus antara pemohon dan Pemerintah Daerah.

Pasal 5

-Contoh surat permohonan, surat pernyataan dan surat perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam lampiran I, II dan III keputusan ini.

Pasal 6

- (1) Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan ;
- (2) Mengumumkan Keputusan ini dalam Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya

Ditetapkan di : SURABAYA
Pada Tanggal : 30 Maret 1984.

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH
TINGKAT II SURABAYA

118.

SALINAN Keputusan ini disam-
paikan kepada :

H. SUNARTO SUMOPRAWIRO.

- Yth. 1. Sdr. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur ;
2. Sdr. Pembantu Gubernur Wilayah V-Surabaya ;
3. Sdr. Inspektur Wilayah Kotamadya Surabaya ;
4. Sdr. Ka Dinas Pengawasan Bubungan Daerah Kodya Dati II Surabaya ;
5. Sdr. Ka Dinas Tata Kota Daerah Kodya Dati II Surabaya ;
6. Sdr. Ka Dinas Tanah dan Rumah Kotamadya Dati II Surabaya ;
7. Sdr. Ka Bagian Organisasi Setkodya Dati II Surabaya ;
8. Sdr. Ka Bagian Tata Pemerintahan Setkodya Dati II Surabaya ;
9. Sdr.

9. Sdr. Ka Bagian Pemerintahan
Kelurahan Satkodya Dati II
Surabaya.

10. Para Camat dan Lurah
su Kotamadya Dati II
Surabaya.

Diumumkan dalam Lambaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II
Surabaya Seri D2 Nomor 3 Tanggal 30 Maret 1955.

SEKOPAS sesuai dengan Aslinya
Kotamadya Dati II Surabaya.



Sebuta Bagian Hukum

MOH. FARIJO, SII. I
Panatn Tingkat I
NIP. 510 029 293.



WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II
SURABAYA

KEPUTUSAN
 WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II SURABAYA
 NOMOR. 17 TAHUN 1995

TENTANG
 PERUBAHAN PERTAMA KEPUTUSAN WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH
 TINGKAT II SURABAYA NOMOR 27 TAHUN 1995 TENTANG
 TATA CARA MENDAPATKAN HAK GUNA BANGUNAN
 DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN
 PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA
 WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II SURABAYA

- Yang : bahwa guna lebih merangsang minat masyarakat untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya perlu mengubah untuk pertama kali Keputusan WalikotaMadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 27 Tahun 1995 dengan menguatkannya dalam suatu Keputusan.
- Agat : 1. Undang-undang Nomor 12 Ort. Tahun 1957 tentang Peraturan Umum Retribusi Daerah, yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1961 ;
2. Undang-undang 16 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur/Jawa Tengah/Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta, yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 1965 ;
3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ;
4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah ;
5. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Pengusahaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya ;
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah ;
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarananya ;

3. Keputusan Walikotamedya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 212 Tahun 1985 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Tanah dan Rumah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya
9. Keputusan Walikotamedya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 155 Tahun 1984 tentang Pembentukan Tim Inventarisasi dan Pendayagunaan Tanah-tanah Aseel/Milik dan Tanah-tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya
10. Keputusan Walikotamedya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 27 Tahun 1995 tentang Tata Cara Mendapatkan Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya
11. Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 04 Tahun 1995 tentang Persetujuan terhadap Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, yang telah diubah dengan Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 41 Tahun 1995.

M E M U T U S K A N

ditetapkan

- : Perubahan Pertama Keputusan Walikotamedya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 27 Tahun 1995 tentang Tata Cara Mendapatkan Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

Pasal I

Keputusan Walikotamedya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 27 Tahun 1995 yang telah ditetapkan pada tanggal 30 Maret 1995 dan diundangkan dalam Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Seri D2 Nomor 8 tanggal 30 Maret 1995, diubah untuk pertama kali sebagai berikut :

A. Pasal 2 ayat (3) huruf c diubah dan harus dibaca :

C. Membayar uang pemasukan kepada Pemerintah Daerah yang besarnya ditetapkan sebagai berikut :

1. Yang bersifat Original :

a). untuk kawasan perkantoran/
perdagangan sebesar :

b). untuk kawasan perumahan sebesar :

Klas I : 17,5 % x luas tanah x harga dasar tanah terendah

Klas II : 31 % x luas tanah x harga dasar tanah terendah

Klas III : 30 % x luas tanah x harga dasar tanah terendah

Klas IV : 25 % x luas tanah x harga dasar tanah terendah

Klas V : 20 % x luas tanah x harga dasar tanah terendah

Klas VI : 17,5 % x luas tanah x harga dasar tanah terendah

2. Yang bersifat Non Original :

a). untuk kawasan perkotaan/ perdagangan sebesar :

30 % x luas tanah x harga dasar tanah terendah sesuai klasinya.

b). untuk kawasan perumahan sebesar :

Klas I dan II : 25 % x luas tanah x harga dasar tanah terendah

Klas III dan IV : 20 % x luas tanah x harga dasar tanah terendah

Klas V dan VI : 15 % x luas tanah x harga dasar tanah terendah

3. Besarnya pengenaan biaya didasarkan atas existing (sesuai dengan kenyataan yang ada dilapangan).

... erhadap ... tanah yang ...
bersertifikasi hak pengelolaan di
nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat
II Surabaya diperlakukan sama dengan
ketentuan yang pemasukannya
dikurangi 11,5 % untuk biaya pengaju-
permohonan hak (pensertifikatan).

Pasal II

- (1) Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan ;
- (2) Mengumumkan Keputusan ini dalam Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya

Ditetapkan di : S U R A B A Y A
Pada Tanggal : 20 MARET 1996.

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH
TINGKAT II SURABAYA

ttd.

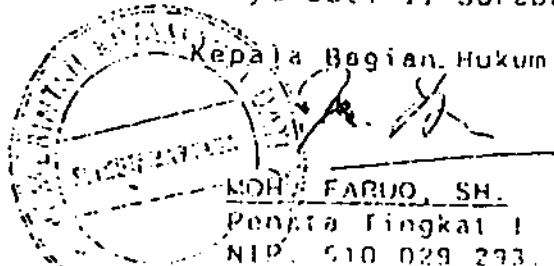
SALINAN Keputusan ini disam-
paikan kepada :

H. SUNARTO SUMOPRAWIRO.

- Yth. 1. Sdr. Gubernur Kepala
Daerah Tingkat I
Jawa Timur ;
2. Sdr. Pembantu Gubernur
Wilayah V-Surabaya ;
3. Sdr. Ketua DPRD Kotamadya
Daerah Tingkat II Surabaya ;
4. Sdr. Inspektur Wilayah
Kotamadya Surabaya ;
5. Sdr. Ka Dinas Tanah dan Rumah
Kotamadya Dati II Surabaya ;
6. Sdr. Ka Bag Hukum Setkodya
Dati II Surabaya.

Diumumkan dalam Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat I
Surabaya Seri 02 Nomor 6 Tanggal 20 Maret 1996.

SALINAN sesuai dengan Aslinya
An. Sekkodya Dati II Surabaya

Kepala Bagian Hukum

MOH. FARUQ, SH.
Pejabat Tingkat I
NIP. 510 029 293.

Surabaya,

Perihal : Permohonan HGB diatas tanah RPL Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.

Kepada
Yth. Bapak Walikota Kotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya
Cc. Bapak Kepala Dinas Tanah Rumah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya
di-

S U R A B A Y A

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
Umur/tanggal lahir :
Pekerjaan :
Tempat tinggal :

Gengan ini kami mengajukan permohonan untuk japatnya diberikan Hak Guna Bangunan diatas tanah HGB Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang terletak di seluasM2.

Adapun dasar permohonan kami tersebut adalah sebagai berikut :

1. Kami telah mendapat ijin pemakaian tanah dari Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor tanggal
2. Surat pernyataan, bahwa tanah yang kami nakai tidak dalam sengketa, tidak dalam tanggungan, ikatan atau pinjaman dan tidak dalam sitaan.

Demikian atas terkabulnya permohonan ini kami ucapkan terima kasih.

Pemohon

Sebagai kelengkapan permohonan ini kami sampaikan :

1. Surat Keputusan ijin pemakaian tanah ;
2. Foto copy KTP / Akta Pendirian Perusahaan ;
3. Foto Copy Tanda Perchayaan Retribusi Pemakaian Tanah tahun terakhir ;
4. Foto copy tanda pembayaran PBB tahun terakhir ;
5. Surat pernyataan.

SUHAIR, sesuai dengan Aslinya
Kotamadya Dati II Surabaya
Kepala Bidang Hukum

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH
TINGKAT II SURABAYA

S A L I N A N

LAMPIRAN III KEPUTUSAN WALIKOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA
NOMOR : 27 TAHUN 1985
TANGGAL : 09 MARET 1985

PERJANJIAN PENYERAHAN PENGGUNAAN TANAH

Nomor :

Pada hari ini tanggal

M. B. SEMARLO SUMOPRAWIRO

Wakil Kotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya, dalam hal ini Bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA

Selanjutnya disebut PIHAK KEDUA

Bahwa PIHAK PERTAMA memiliki tanah Hak Pengelolaan yang terletak di Kelurahan tanggal dan berdasarkan Sertifikat/HPL Nomor dan Ukur Nomor dan

Bahwa PIHAK KEDUA ingin memperoleh sebagian hak atas tanah atas tanah Hak Pengelolaan milik PIHAK PERTAMA tersebut diatas.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kedua belah pihak telah mengadakan perjanjian dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

Pasal 1

PIHAK PERTAMA menyerahkan penggunaan tanah seluas m² kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA berhak memperoleh hak atas tanah atas tanah yang diserahkan oleh PIHAK PERTAMA, mulai tanggal 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak Perjanjian ini ditandatangani, sesuai ketentuan yang berlaku.

Pasal 2

Tas penyerahan penggunaan tanah dimaksudkan dalam perjanjian ini, PIHAK KEDUA diwajibkan membayar kepada PIHAK PERTAMA sebesar Rp. dan disetor ke Kas Pemerintah Kotamadya Surabaya No. ayat 1, 2, 112.

Pasal 3

Setelah berakhirnya jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana tersebut pada Pasal 1 Perjanjian ini, tanah diukut kembali dalam penguasaan PIHAK PERTAMA dan bangunannya tetap menjadi hak milik PIHAK KEDUA. Dalam hal ini PIHAK KEDUA menetapkan prioritas untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA.

Pasal 4

Semua biaya untuk pengurusan Sertifikat Hak Guna Bangunan sampai dengan terbitnya Sertifikat ditanggung sepenuhnya oleh PIHAK KEDUA dan PIHAK PERTAMA membantu dalam pengurusannya.

Pasal 5

PIHAK KEDUA tidak diperkenankan meminjamkan/gangguan Hak Guna Bangunan tersebut tanpa seijin PIHAK PERTAMA.

Pasal 6

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Perjanjian ini akan dituangkan dalam Perjanjian tambahan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.

Pasal 7

PIHAK KEDUA tidak diperkenankan memindahi/gangguakan HGB baik sebelum maupun sesudah berakhirnya jangka waktu HGB tersebut tanpa seijin PIHAK PERTAMA.

Pasal 8

- (1) Apabila dalam pelaksanaan Perjanjian ini terjadi perselisihan maka kedua belah pihak sepakat menyelesaikannya secara musyawarah ;
- (2) Apabila perselisihan tersebut pada ayat (1) ini tidak dapat diselesaikan maka akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Surabaya.
- (3) Mengenai Perjanjian ini dengan segala akibat hukumnya kedua belah pihak sepakat untuk memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya.

Pasal 9

Perjanjian ini mulai berlaku dan mengikat kedua belah pihak sejak ditanda tangani ;

Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 5 (lima), 2 (dua) diantaranya bermeterai cukup, masing-masing untuk para pihak.

PIHAK KEDUA

PIHAK PERTAMA

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH
TINGKAT II SURABAYA

H. SUNARTO SUMOPRAWIRO.

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH
TINGKAT II SURABAYA

H. SUNARTO SUMOPRAWIRO.

SALINAN sesuai dengan Aslinya
An. Sekkoya Dati II Surabaya

Kapala Bagian Hukum



DRH. FARUQ, SH.

Panata Tingkat I

NO. 510 029 222

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :
 Tanggal Lahir :
 Pekerjaan :
 Alamat :
 Kecamatan :
 Kelurahan :
 Kecamatan :

Adalah selaku calon / pemegang ijin pemakaian tanah Pemerintah Kota Surabaya
 Nomor : tanggal
 Luas M².

Dengan ini kami memberikan pernyataan bahwa :

Tanah yang kami pakai, tidak dalam sengketa
 Tanah yang kami pakai, tidak dalam / ikatan sesuatu jaminan
 Tanah yang kami pakai, tidak terkena sita
 Tanah yang kami pakai, tidak ditempati / ditempati oleh

Tanah yang kami pakai sudah / belum (*) memiliki ijin bangunan
 Sehubungan dengan pernyataan tersebut diatas saya tidak keberatan dan menyetujui
 Apabila Pemerintah Kota Surabaya mengajukan HPL atas nama Pemerintah Kota
 Surabaya pada tanah yang kami mohon tersebut.

Apabila pernyataan ini tidak benar, kami bersedia menerima sanksi sesuai dengan
 hukum dan peraturan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini kami buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya,
 Yang Menyatakan

Materai Rp. 6.000,-