

TESIS

PROBLEMATIKA BIAYA RETRIBUSI DAN PELEPASAN TANAH ASET SERTIFIKAT HIJAU DI TINJAU DARI PERATURAN DAERAH NOMOR 16 TAHUN 2014

**(Analisis Sengketa Penguasaan dan Pelepasan Tanah Aset
Sertifikat Hijau di Kota Surabaya)**

**Untuk Memenuhi Persyaratan
Guna Memperoleh Gelar Magister Hukum
Program Studi Hukum Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya**



Oleh :

IBRAHIM HAMDY

NPM : 23310025

PROGRAM STUDI HUKUM PADA PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA

2024

TESIS

PROBLEMATIKA BIAYA RETRIBUSI DAN PELEPASAN TANAH ASET SERTIFIKAT HIJAU DI TINJAU DARI PERATURAN DAERAH NOMOR 16 TAHUN 2014

**(Analisis Sengketa Penguasaan dan Pelepasan Tanah Aset
Sertifikat Hijau di Kota Surabaya)**



Oleh :

IBRAHIM HAMDY
NPM : 23310025

**PROGRAM STUDI HUKUM PADA PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
2024**

TESIS

**PROBLEMATIKA BIAYA RETRIBUSI DAN PELEPASANTANAH ASET
SERTIFIKAT HIJAU DI TINJAU DARI PERATURAN DAERAH NOMOR
16 TAHUN 2014**

**(Analisis Sengketa Penguasaan dan Pelepasan Tanah Aset Sertifikat Hijau di
Kota Surabaya)**

Diajukan oleh:

IBRAHIM HAMDI
NPM : 23310025

TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DIUJI

Tanggal 12 Juli 2024

Oleh

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr.Dwi Tatak Subagiyo S.H.,M.Hum

Dr.Cita Yustisia Serfiyani S.H.,M.H.

Mengetahui,
Ketua Program Studi Hukum Pada Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya

Dr.Joko Nur Sariono S.H.,M.H.

ABSTRAK

Kota Surabaya sebagai salah satu Kota yang diberikan hak istimewa oleh negara untuk mengelola sebaik mungkin aset atau kekayaan negara guna mensejahterakan rakyat atau warganegara, semestinya berpikir panjang dalam membuat kebijakan serta menyelesaikan berbagai konflik yang disebabkan, termasuk permasalahan mengenai Surat Hijau. Hal ini dikarenakan tanah negara secara prinsip merupakan aset negara dan sepenuhnya menjadi kekuasaan negara, selain itu secara konstitusional adalah untuk pemenuhan terhadap terjaminnya peningkatan kesejahteraan rakyat. Sehingga berdasarkan hal tersebut Pemerintah Kota Surabaya sebagai pihak yang telah memegang hak pengelolaan diberikan kewenangan untuk menyerahkan bagian tanah yang di kelola kepada pihak ketiga, terlebih warga Kota Surabaya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis problematika biaya retribusi dan pelepasan tanah aset sertifikat hijau dalam Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2014 serta bagaimana upaya hukum dalam sengketa penguasaan dan pelepasan tanah aset sertifikat hijau perspektif Teori Negara Hukum Kesejahteraan (*welfare state*).

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undang dan pendekatan kasus. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer serta sekunder. Analisis data yang digunakan adalah pengklasifikasian bahan-bahan sejenis dan mengolahnya secara komprehensif sehingga dengan langkah demikian diharapkan akan lebih mempermudah alur pembahasan penyelesaian penelitian ini.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: *pertama*, problematika biaya retribusi dan pelepasan tanah aset sertifikat hijau dalam Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2014 bahwa pihak Pemerintah Kota Surabaya menetapkan beberapa syarat yang agak ketat untuk menyerahkan asetnya, sehingga warga Kota Surabaya pun enggan memenuhi beberapa persyaratan tersebut. Salah satu syarat yang dilayangkan dalam izin pelepasan tanah aset sertifikat hijau adalah masyarakat wajib membayar ganti rugi kepada Pemerintah Kota Surabaya atas kerugian sebesar nilai NJOP (Harga Jual Kena Pajak) harta benda. *Kedua*, upaya hukum dalam sengketa penguasaan dan pelepasan tanah aset sertifikat hijau perspektif Teori Negara Hukum Kesejahteraan yaitu pihak Pemerintah Kota Surabaya menetapkan beberapa syarat yang agak ketat dan memberatkan warga masyarakat untuk menyerahkan asetnya, sehingga warga Kota Surabaya pun enggan memenuhi beberapa persyaratan tersebut. Jadi saat ini warga Kota Surabaya harus membayar biaya sesuai Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2016 dan memperbarui sertifikat hijau setiap 5 (lima) tahun sekali.

Kata Kunci: Biaya retribusi, Sertifikat Hijau, Pelepasan, Surabaya

ABTRACT

The city of Surabaya, as one of the cities that is given special privileges by the state to manage the state's assets or wealth as best as possible in order to improve the welfare of the people or citizens, should think long and hard in making policies and resolving the various conflicts caused, including the issue regarding the Green Letter. This is because state land is in principle a state asset and is fully within the state's power, apart from that constitutionally it is to fulfill the guarantee of increasing people's welfare. So based on this, the Surabaya City Government, as the party that holds management rights, is given the authority to hand over parts of the land under management to third parties, especially residents of the City of Surabaya. This research aims to analyze the problems of retribution costs and the release of green certificate land assets in Regional Regulation Number 16 of 2014 as well as legal remedies in disputes over the control and release of green certificate land assets from the perspective of the Welfare State Theory.

This research uses normative legal research with a statutory approach and a case approach. The data sources used are primary and secondary data sources. The data analysis used is classifying similar materials and processing them comprehensively so that this step is expected to make the flow of discussions on the completion of this research easier.

The research results show that: first, the problem of levy fees and the release of green certificate land assets in Regional Regulation Number 16 of 2014 is that the Surabaya City Government sets several rather strict conditions for handing over their assets, so that Surabaya City residents are reluctant to fulfill some of these requirements. One of the conditions stated in the permit to release land assets with a green certificate is that the community is obliged to pay compensation to the Surabaya City Government for losses equal to the NJOP (Taxable Selling Price) value of the property. Second, legal action in disputes regarding the control and release of green certificate land assets from the perspective of the State of Law and Welfare Theory, namely that the Surabaya City Government has set several rather strict and burdensome conditions for community members to hand over their assets, so that Surabaya City residents are reluctant to fulfill some of these requirements. So currently Surabaya City residents have to pay fees according to Regional Regulation Number 3 of 2016 and renew their green certificates every 5 (five) years.

Keywords: *Retribution fees, Green Certificate, Release, Surabaya*

DAFTAR ISI

SAMPUL DEPAN	
SAMPUL DALAM.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
ABSTRAK.....	iii
ABSTRACT	iv
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Manfaat Penelitian.....	9
1.5 Kajian Teoritis.....	11
1.6 Metode Penelitian.....	16
1.7 Sistematika Pertanggungjawaban.....	22
BAB II PROBLEMATIKA BIAYA RETRIBUSI DAN PELEPASAN TANAH ASET SERTIFIKAT HIJA DALAM PERATURAN DAERAH NOMOR 16 TAHUN 2014	24
2.1 Kehadiran Undang-Undang Pokok Agraria dalam Reformasi Hukum Pertanahan di Indonesia	24
2.2 Sejarah Aset Sertifikat Hijau dalam Hukum Agraria.....	34

2.3 Tumpang Tindih Biaya Retribusi dan Pelepasan Tanah Aset Sertifikat di Kota Surabaya.....	43
BAB III UPAYA HUKUM DALAM SENGKETA PENGUASAAN DAN PELEPASAN TANAH ASET SERTIFIKAT HIJAU PERSPEKTIF NEGARA HUKUM KESEJAHTERAAN	49
3.1 Kedudukan Hak Penguasaan dan Hak Pakai dalam Hukum Agraria.....	49
3.2 Teori Negara Hukum Kesejahteraan	54
3.3 Upaya Hukum Masyarakat dalam Sengketa Biaya Retribusi dan Pelepasan Tanah Aset Sertifikat Hijau Perspektif Teori Negara Hukum Kesejahteraan.....	63
BAB IV PENUTUP.....	77
4.1 Kesimpulan	77
4.2 Saran.....	78
DAFTAR PUSTAKA.....	80