

**RESUME HASIL PENELITIAN KELOMPOK
RESOLUSI KONFLIK PERTANAHAN SURAT IJO
DI KOTA SURABAYA**



Disusun Oleh:

Dr. Sampara Lukman, MA NIDN 3402056201 Lektor Kepala (IV/b)

Dr. Hyronimus Rowa, M.Si

Dr. Ismail Nurdin, M.Si

Syahrir, SH, M.Si

Afif Syarifudin Yahya, S.IP, M.Si

Afni Nooraini, S.IP, M.Si

Aurellia Nanda Aishela (NPP 30.0780)

Tiara Mega Vebrianti (NPP 30.0860)

Hafidh Sholahuddin Abdul Aziz (NPP 30.0804)

**LEMBAGA RISET DAN PENGKAJIAN STRATEGI PEMERINTAHAN
INSTITUT PEMERINTAHAN DALAM NEGERI
JATINANGOR**

2022

ABSTRAK

Aset Pemerintah Kota Surabaya berupa tanah milik Pemerintah Kota Surabaya masih menjadi konflik berkepanjangan sejak tahun 1970an. Fenomena yang terjadi di Kota Surabaya antara Pemerintah Kota Surabaya tersebut dengan masyarakat Surabaya selaku pemegang sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) Surat Ijo belum menemukan titik tengah yang dapat mendamaikan kedua belah pihak. Sehingga penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status hukum surat ijo, faktor-faktor penyebab terjadinya konflik pertanahan surat ijo, resolusi konflik pertanahan surat ijo serta memberikan alternatif solusi terhadap penyelesaian konflik pertanahan surat ijo oleh Pemerintah Kota Surabaya.

Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif deskriptif. Peneliti menggunakan teori dari Galtung terkait resolusi konflik dengan 3 dimensi, yaitu *Peacekeeping*, *Peacemaking* dan *Peacebuilding*. Informan yang terlibat dalam penelitian ini berjumlah 15 orang. Teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti berupa wawancara, dokumentasi serta triangulasi sumber data untuk menjamin validitas data. Peneliti juga menggunakan analisis data dengan *tools NVivo 12 plus*.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa (1) Tanah dalam Surat Ijo bersumber dari tanah *ex gemeente*, hasil pengadaan tanah (jual-beli), dan tanah kas desa, sehingga merupakan tanah negara dengan alas haknya Hak Pengelolaan; (2) Faktor penyebab terjadinya konflik adalah perbedaan pemahaman status dasar kepemilikan, belum tertibnya administrasi pendaftaran dan penatausahaan aset Pemerintah Kota Surabaya, keengganan membayar pajak dan retribusi; dan sebagai ajang kontestasi politik yang tidak ditepati; (3) *Peacekeeping* dengan berbagai upaya yang dapat mengurangi aksi pelaporan, demonstrasi, dan gugatan kepada Pemerintah Kota Surabaya; *Peacemaking* dengan berbagai upaya non litigasi (sambat Nang Cak Eri); litigasi memenuhi proses gugatan yang diajukan serta *coercive* dengan pembuatan kebijakan; *Peacebuilding* menetapkan kebijakan dengan keringanan pembayaran, menerapkan denda bagi yang terlambat membayar serta meningkatkan beragam upaya untuk meningkatkan kapasitas Pemerintah Kota Surabaya; (4) Alternatif solusi penyelesaian konflik yaitu: melakukan diseminasi terkait surat ijo, Pemerintah Kota Surabaya melanjutkan proses pengajuan sertifikat tanah agar semakin jelas tanda bukti atas tanah yang dikuasai, mengubah status tanah surat IPT menjadi HGB dengan tarif terjangkau, Pemerintah Kota Surabaya melakukan pelepasan HPL dan Pemerintah Kota Surabaya melakukan pemindahtanganan hak atas tanah surat ijo bersumber kegiatan pengadaan tanah dengan harga rendah. Saran yang diberikan yaitu: (1) Pemerintah Kota Surabaya menerapkan prinsip kehati-hatian dalam

menetapkan kebijakan pemanfaatan aset tanah surat ijo; (2) Pemerintah Kota Surabaya mempercepat proses sertifikasi aset tanah dijadikan sebagai program prioritas daerah dan meningkatkan kerja sama dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN dalam penyelesaian konflik surat ijo/IPT; (3) Pemerintah Kota Surabaya meningkatkan pengawasan terhadap pengelolaan surat ijo/IPT serta memperluas upaya non litigasi terhadap masyarakat agar konflik tidak semakin meluas; (4) Pemerintah Kota Surabaya memilih alternatif kebijakan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan memiliki dampak sosial yang besar terhadap kehidupan masyarakat; (5) Perlu dilakukan penelitian lanjutan terkait surat ijo/IPT, apabila Hak Pengelolaan (HPL) diserahkan kepada Pemerintah Pusat.

Kata kunci: Resolusi Konflik, Pertanahan, Surat Ijo, IPT

KATA PENGANTAR

Tim Peneliti memanjatkan puji syukur kepada Allah Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat-Nya sehingga Tim Peneliti dapat menyelesaikan pembuatan resume penelitian kelompok IPDN dengan judul “Resolusi Konflik Pertanahan Surat Ijo di Kota Surabaya.

Tim Peneliti mengucapkan terima kasih tidak terhingga kepada Lembaga Riset dan Pengkajian Strategi Pemerintahan Institut Pemerintahan Dalam Negeri yang telah memberikan kesempatan dan dukungan dalam pelaksanaan penelitian ini. Selain itu, ucapan terima kasih juga disampaikan kepada Pemerintah Kota Surabaya, Kementerian Dalam Negeri, dan masyarakat Kota Surabaya atas dukungan dalam penyelesaian penelitian ini.

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman dan masukan dari sudut pandang tertentu kepada seluruh pembaca, serta membantu menyelesaikan permasalahan Surat Ijo yang dihadapi oleh Pemerintah Kota Surabaya, dan masyarakat Kota Surabaya. Tim Peneliti menyadari berbagai kekurangan dalam pelaksanaan penelitian. Oleh karena itu, masukan yang bersifat membangun sangat diharapkan guna penyempurnaan hasil akhir penelitian.

Jatinangor, November 2022

Tim Peneliti

DAFTAR ISI

ABSTRAK	1
KATA PENGANTAR	3
DAFTAR ISI	4
BAB I.....	6
PENDAHULUAN.....	6
1.1 Latar Belakang.....	6
1.2 Rumusan Masalah.....	10
1.3 Tujuan Penelitian	10
BAB II.....	11
TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	11
2.1 Tinjauan Teoritik	11
2.1.1 Konsep Resolusi Konflik.....	11
2.1.2 Tinjauan Legalistik.....	12
2.1.3 Tinjauan Penelitian Sebelumnya	12
BAB III.....	15
METODE PENELITIAN.....	15
3.1 Desain Penelitian	15
3.2 Operasionalisasi Konsep Penelitian	15
3.3 Sumber Data Penelitian	15
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	16
BAB IV	17
PEMBAHASAN	17
4.1 Status Hukum Surat Ijo di Kota Surabaya dalam Hukum Pertanahan	17
4.2 Faktor Penyebab Terjadinya Konflik Pertanahan Surat Ijo	19
4.3 Resolusi Konflik Pertanahan Surat Ijo di Kota Surabaya	22
4.4 Alternatif Solusi Penyelesaian Konflik Pertanahan Surat Ijo Kota Surabaya	25
BAB V	26
PENUTUP.....	26

5.1	Kesimpulan	26
5.2	Saran	27
	DAFTAR PUSTAKA.....	28

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pemerintah Indonesia diberikan kewenangan yang sangat besar untuk mengelola seluruh kekayaan alam yang dikandungnya dalam rangka mewujudkan kemakmuran masyarakat sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat" (Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, 1945). Sejalan dengan Amanah pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 sebagaimana dikemukakan di atas, maka pada pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menegaskan "Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional". Sehingga pengelolaan kekayaan alam Indonesia perlu dikaitkan dengan kebutuhan masyarakat akan hasil sumber daya alam apakah mampu memberikan keuntungan/manfaat kepada masyarakat. Dalam hal ini, tanah menjadi sangat penting karena memiliki jumlah yang terbatas tetapi jumlah pengguna yang terus bertambah. Semakin bertambah jumlah masyarakat, maka bertambah pula tingkat kebutuhan terhadap tanah. Oleh karena itu, kebijakan dan permasalahan pertanahan menjadi isu yang tidak ada habisnya (Kasiyani, 2020). Karakter tanah merupakan faktor sumber kehidupan yang terbatas jumlahnya, sementara kepentingan di berbagai sektor kehidupan yang sangat akseleratif telah menimbulkan berbagai benturan kepentingan, bahkan menimbulkan kejahatan kemanusiaan (Anggia, 2021).

Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, tanah (wilayah) memiliki kedudukan yang sangat penting. Selain sebagai salah satu unsur pembentuk negara (disamping penduduk yang menetap, Pemerintah yang berdaulat, dan pengakuan negara lain (Libella, 2020), tanah juga bisa menjadi sumber penghasilan bagi negara berdasarkan hasil pengelolaan. Hubungan bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi karena merupakan satu kesatuan dari keseluruhan Bangsa Indonesia. Di sisi lain, tanah menjadi perekat negara sehingga perlu dikelola secara nasional dalam rangka menjaga keberlanjutan sistem kehidupan berbangsa dan bernegara guna memajukan kesejahteraan umum (Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 Tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, 2013).

Aspek penguasaan tanah adalah bagian utama dalam pokok agraria, di mana tanah sangat menentukan dalam membentuk struktur sosial masyarakat. Tanah menjadi modal utama dalam membangun masyarakat yang adil dan sejahtera. Dalam sebuah negara mestilah menyandarkan pengaturan tentang kepemilikan tanah dan pemanfaatan potensi tanah yang mengarah pada aspek keadilan serta secara objektif memandang bahwa tanah juga merupakan modal utama menuju terbangunnya negara (Lumendek, 2018).

Negara Indonesia yang menganut konsep negara kesejahteraan (*welfare state*) menempatkan tanah mempunyai fungsi sosial yang sangat tinggi. Tujuan negara kesejahteraan (*welfare state*) adalah untuk menjamin hak-hak warga negara tetap terpenuhi meskipun ketersediaan tanah semakin terbatas. Kondisi demikian menjadi faktor yang menentukan bagaimana negara dapat memenuhi hak-hak dasar warga negara atas ketimpangan kepemilikan tanah (Abdullah, 2021). Terkait dengan keberadaan asas fungsi sosial tersebut, maka hak atas tanah pada negara hukum sebagai salah satu asas hukum pertanahan mempunyai peran yang sangat penting dalam mewujudkan tujuan negara dalam konsep negara kesejahteraan (*welfare state*). Terkandung makna dalam asas fungsi sosial hak atas tanah yaitu adanya kewajiban pemenuhan hak atas tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sebagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Rejekiingsih, 2016).

Pada tahun 1960, Pemerintah Indonesia telah menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai upaya untuk menjamin kepastian hukum pertanahan. Hal ini dimaksudkan untuk mengganti hukum pertanahan sebelumnya yang didasarkan pada sendi-sendi pemerintahan jajahan berlandaskan atas hukum barat yang bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara. Dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, maka telah terbentuk hukum pertanahan nasional yang berdasarkan atas hukum adat dan menjamin kepastian hukum pertanahan di Indonesia. Diharapkan dengan adanya hukum pertanahan nasional maka fungsi bumi, air, dan udara dapat disesuaikan dengan kepentingan masyarakat Indonesia. Selain itu, Pemerintah mempunyai kewenangan untuk mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan, dan hubungan hukum mengenai bumi/tanah untuk keperluan negara (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 1960). Terdapat berbagai hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, meliputi:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan; dan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak di atas dan hak-hak yang sifatnya sementara (hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian).

Dari hak-hak atas tanah tersebut, telah terjadi berbagai permasalahan sebagaimana yang diungkapkan oleh (Widyawati, 2016). Berbagai permasalahan pertanahan yang terjadi seperti masalah batas atau tanda pemilikan tanah yang menimbulkan berbagai ketegangan diantara para pihak yang berselisih, bahkan dapat memicu tindakan kriminal dengan alasan ingin mempertahankan apa yang diyakini merupakan hak miliknya. Permasalahan selanjutnya terkait dengan pengendalian penerbitan sertifikat tanah, yaitu sertifikat ganda dan gagalnya pemisahan dari sertifikat induk. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi masyarakat atau badan hukum, sehingga menuntut adanya jaminan kepastian

hukum atas tanah tersebut. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah, memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas, dan dilaksanakan konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian (Herwandi, 2010) juga menjelaskan bahwa permasalahan pertanahan menjadi salah satu isu penting yang diperbincangkan mengingat semakin banyaknya kasus-kasus sengketa, perkara dan konflik yang menyangkut pertanahan. Namun, permasalahan pertanahan sejatinya bukanlah merupakan hal yang baru di Indonesia. Sudah sejak lama bahkan sudah semenjak masa kolonial, masalah perebutan lahan telah terjadi antara kelompok petani dengan pemerintah, maupun antara kelompok petani dengan pengusaha swasta. Pada masa kolonial, permasalahan agraria terjadi sebagai akibat dari dibentuknya Undang-Undang Kolonial Belanda pada tahun 1870. Permasalahan ini berkisar pada mulai munculnya perkebunan-perkebunan besar yang dampaknya kemudian mulai menggusur lahan pertanian milik warga yang diyakini warga sebagai lahan/tanah adat. Adapun tujuan politik ditetapkan Undang-Undang Agraria Kolonial bentuk pemerintah Belanda pada jaman dahulu yang dijelmakan dalam Agrarische Wet adalah untuk memberikan kesempatan kepada pihak swasta mendapatkan bidang tanah yang luas dari pemerintah pada waktu yang cukup lama dengan menyerahkan uang sewa (*canon*) yang murah. Di samping itu untuk memungkinkan orang asing menyewa atau mendapat hak pakai atas tanah langsung dari orang Bumi Putera, menurut peraturan-peraturan yang ditetapkan dengan ordonansi.

Konflik pertanahan yang terjadi di Indonesia berawal dari tiga faktor penyebab, yaitu: sistem administrasi sertifikasi pertanahan, ketidakmerataan distribusi kepemilikan tanah, dan legalitas kepemilikan tanah tanpa memperhatikan produktivitas tanah (Hanum, 2017). Terhadap faktor penyebab konflik pertanahan tersebut, maka diperlukan sebuah administrasi pertanahan. Ada tiga kunci utama dalam sebuah administrasi pertanahan, yaitu pemilikan dan penguasaan tanah (*land tenure*), penggunaan tanah (*land use*) dan informasi nilai tanah (*land value*) yang harus mampu diwadahi dalam Sistem Administrasi Pertanahan (SAP). Sistem Administrasi Pertanahan (SAP) harus mampu mengenali, menetapkan/mengesahkan, mengumpulkan data dan informasi serta mendiseminasikan ketiga komponen administrasi pertanahan tersebut dalam sebuah sistem yang solid dan dinamis (Williamson, 2001).

Permasalahan pertanahan juga dialami oleh Pemerintah Kota Surabaya saat ini. Berdasarkan informasi awal yang peneliti peroleh dari salah satu pegawai pada sekretariat daerah Kota Surabaya pada tanggal 20 April 2022 bahwa salah satu permasalahan pemanfaatan pertanahan yang aktual dan sifatnya mendesak untuk segera diselesaikan oleh Pemerintah Kota Surabaya adalah berkaitan dengan Surat Ijo (Anam, 2021). Karena permasalahan Surat Ijo sudah berlarut-larut, sering diuji diajukan ke pengadilan, dan mendapat penolakan dari masyarakat, bahkan, permasalahan ini sudah melibatkan Pemerintah Pusat (eksekutif) dan Dewan Perwakilan Daerah (legislatif) sehingga penyelesaiannya harus hati-hati (Ameliya, 2021).

Secara historis, pada pertengahan tahun 1960-an, Dinas Tanah Kotamadya Surabaya telah menerbitkan surat sewa-menyewa tanah di Kota Surabaya yang sebelumnya digunakan oleh masyarakat, pengusaha dan lainnya

(orang-orang Belanda yang pada saat itu melakukan kegiatan usaha di Kota Surabaya). Dalam rangka mempermudah administrasi dicoba dilakukan inventarisasi, dan untuk mempermudah pengarsipan maka dibuatlah 3 (tiga) kode surat, yakni Kode Surat Izin Berwarna Merah, Surat Izin Berwarna Kuning, Surat Izin Berwarna Hijau. Tanah-tanah yang dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya saat ini terdiri atas: ex tanah *Gementee*, tanah yang berstatus Hak Pakai, tanah yang dibeli oleh Pemerintah Surabaya untuk berbagai fasilitas umum, tanah ex bondo deso/kas desa, dan tanah dengan status Hak Pengelolaan yang secara massif diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional setelah tahun 1996.

Di Kota Surabaya terdapat tanah seluas sekitar 8.928.252 meter persegi yang tersebar di 31 kecamatan (Admin, 2019) menyangkut 44.811 persil tanah yang ditempati oleh 500 ribu orang (Watra, 2021) yang selama ini berstatus tanah Pemerintah Kota Surabaya. Kepemilikan tanah ini berasal dari tanah *gemeente*, tanah yang dibeli oleh Pemerintah Surabaya, tanah ex bondo deso/kas desa, dan tanah dengan status Hak Pengelolaan yang kemudian menjadi milik Pemerintah Kota Surabaya dengan status Hak Pengelolaan Lahan (HPL). Masyarakat sebagai penghuni mendapatkan Surat Ijo sebagai izin untuk menempati. Bersama dengan itu, masyarakat diwajibkan membayar biaya retribusi dan pajak bumi dan bangunan (PBB) (*double*) oleh Pemerintah Kota Surabaya. Masyarakat Kota Surabaya yang telah menduduki tanah dalam waktu yang lama menolak untuk membayar retribusi karena mereka sudah membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) di atas tanah yang mereka tempati. Jika merujuk pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maka pembayaran secara *double* berupa biaya retribusi dan pajak bumi dan bangunan (PBB) tidak sesuai dengan ketentuan karena satu objek hanya bisa dikenakan satu tarif pengenaan, apakah berupa biaya retribusi karena memakai kekayaan daerah berupa tanah atau pajak bumi dan bangunan (PBB) karena masyarakat memperoleh manfaat atas bumi (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, n.d.). Selain itu, beberapa tempat juga diminta membayar sewa seperti gedung Balai Pemuda dan gedung kebudayaan (Purboyo, 2019).

Permasalahan Surat Ijo Kota Surabaya juga telah beberapa kali diajukan gugatan ke pengadilan. Pada tahun 2007 dan 2008, masyarakat mengajukan *class action* pada Pengadilan Negeri (PN) dengan hasil putusan Pemerintah Kota Surabaya dinyatakan menang. Selanjutnya, pada tahun 2008, masyarakat mengajukan gugatan ke Pemerintah Kota Surabaya dengan objek sertifikat HPL Nomor 1-6 atas nama Pemerintah Kota Surabaya ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan diputuskan (inkrah) tahun 2012 dengan hasil putusan bahwa gugatan masyarakat dinyatakan tidak dapat diterima. Tidak terima atas putusan tersebut, kemudian masyarakat mengajukan kembali ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan inkrah pada tahun 2017 dengan hasil putusan bahwa sertifikat Pemerintah Kota Surabaya Sah. Kemudian masyarakat juga mengajukan *yudicila review* terhadap Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 11 Tahun 1995 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pengelolaan Tanah dan Rumah Daerah Kotamadya II Surabaya, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah, serta Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2013 atas perubahan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 13 Tahun 2010 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah serta Perda Kota Surabaya No 14 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Adapun

hasil pengajuan *yudicila review* tersebut menolak pengajuan masyarakat. Pada tahun 2019, warga juga mengajukan permohonan melalui Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Jawa Timur yang selanjutnya diteruskan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang dan Pemerintah Kota Surabaya guna penyelesaian (Mubyarsah, 2020).

Berbagai upaya untuk menyelesaikan permasalahan Surat Ijo Kota Surabaya melalui jalur non litigasi terus dilakukan, baik itu melalui Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Surabaya (Admin, 2021), Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Jawa Timur (Mubyarsah, 2020), Dewan Perwakilan Daerah (Watra, 2021), maupun ke Kementerian Dalam Negeri. Sebagai tindaklanjut, Kementerian Dalam Negeri melalui sekretariat Dewan Pertimbangan otonomi Daerah telah melakukan rapat penyelesaian permasalahan Surat Ijo Kota Surabaya pada tanggal 20 April 2020 berdasarkan Surat Nomor 005/2727/OTDA tanggal 18 April 2020. Hasil rapat tersebut juga tidak menyelesaikan permasalahan Surat Ijo Kota Surabaya.

Berdasarkan fenomena permasalahan Surat Ijo di Kota Surabaya, Peneliti mempunyai keinginan yang mendalam untuk mengetahui Resolusi Konflik Pertanahan Surat Ijo oleh Pemerintah Kota Surabaya.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, berikut *research question* yang diajukan dalam penelitian ini:

1. Bagaimana status hukum Surat Ijo di Kota Surabaya dalam hukum pertanahan?
2. Apa saja faktor penyebab terjadinya konflik pertanahan Surat Ijo di Kota Surabaya?
3. Bagaimana resolusi konflik pertanahan Surat Ijo oleh Pemerintah Kota Surabaya?
4. Bagaimana alternatif solusi penyelesaian konflik pertanahan Surat Ijo oleh Pemerintah Kota Surabaya?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini antara lain:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis status hukum Surat Ijo di Kota Surabaya dalam hukum pertanahan;
2. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan faktor-faktor penyebab terjadinya konflik pertanahan di Kota Surabaya;
3. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis penyelesaian konflik aset pertanahan Surat Ijo oleh Pemerintah Kota Surabaya;
4. Untuk mengetahui dan memberikan rekomendasi alternatif solusi penyelesaian konflik pertanahan surat ijo oleh Pemerintah Kota Surabaya.

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

2.1 Tinjauan Teoritik

2.1.1 Konsep Resolusi Konflik

Resolusi konflik menurut Morton adalah sekumpulan teori dan penyelidikan yang bersifat eksperimental dalam memahami sifat-sifat konflik, meneliti strategi terjadinya konflik, kemudian membuat resolusi terhadap konflik. Resolusi konflik adalah istilah komprehensif yang mengimplikasikan bahwa sumber konflik yang dalam berakar akan diperhatikan dan diselesaikan (Miall, 2000).

Prinsip umum resolusi konflik yaitu, “*Don’t fight, solve the problem*”. Boulding menjelaskan metode mengakhiri konflik, antara lain:

1. Menghindari konflik adalah menawarkan sebuah kemungkinan pilihan sebagai jawaban terbaik;
2. Menaklukkan atau mengeliminasi konflik adalah proses pengerahan semua kekuatan untuk mengaplikasikan strategi perlawanan terhadap konflik yang terjadi dalam komunitas, dengan mengajukan program penyelesaian baru yang belum pasti diakui oleh satu pihak;
3. Mengakhiri konflik melalui prosedur rekonsiliasi atau kompromi adalah metode umum yang terbaik dan paling cepat untuk mengakhiri konflik (Liliweri, 2005).

Terdapat tiga tahap penyelesaian konflik yang kemudian dinyatakan Galtung (Hermawan, 2007):

1. *Peacekeeping*, adalah proses menghentikan atau mengurangi aksi kekerasan melalui pengerahan aparat keamanan sebagai upaya menjaga perdamaian.
2. *Peacemaking*, adalah proses yang tujuannya mempertemukan atau merekonsiliasi sikap politik dan strategi dari pihak yang bertikai melalui mediasi, negosiasi, arbitrase terutama pada level elit atau pimpinan.
3. *Peacebuilding*, adalah proses implementasi perubahan atau rekonstruksi sosial, politik dan ekonomi demi terciptanya perdamaian yang langgeng. Melalui proses *peacebuilding* diharapkan *negative peace (the absence of violence)* berubah menjadi *positive peace* dimana masyarakat merasakan adanya keadilan sosial, kesejahteraan ekonomi dan keterwakilan politik yang efektif.

Tabel 1 Kerangka Resolusi Konflik Galtung

Masalah	Strategi	Target
Kekerasan	<i>Peace Keeping</i> (Aktivitas pertahanan dan keamanan)	Kelompok pejuang atau para aparat keamanan
Pertentangan kepentingan	<i>Peace making</i> (aktivitas politik)	Pemimpin atau tokoh

Masalah	Strategi	Target
Struktur sosial ekonomi dan sikap negatif	<i>Peace building</i> (aktivitas sosial ekonomi)	Masyarakat umum (pengikut)

Sumber: Tubagus Arif dalam (Hermawan, 2007), 2022

Peneliti menggunakan teori Galtung dalam penelitian ini yaitu *peace keeping*, *peacemaking* dan *peace building* dikaitkan dengan kasus sengketa atau konflik surat ijo yang terjadi di Kota Surabaya. Peneliti memilih teori ini karena dirasa sangat tepat dengan kasus yang akan diteliti, sehingga diharapkan teori Galtung dapat membantu peneliti dalam menyelesaikan penelitian ini.

2.1.2 Tinjauan Legalistik

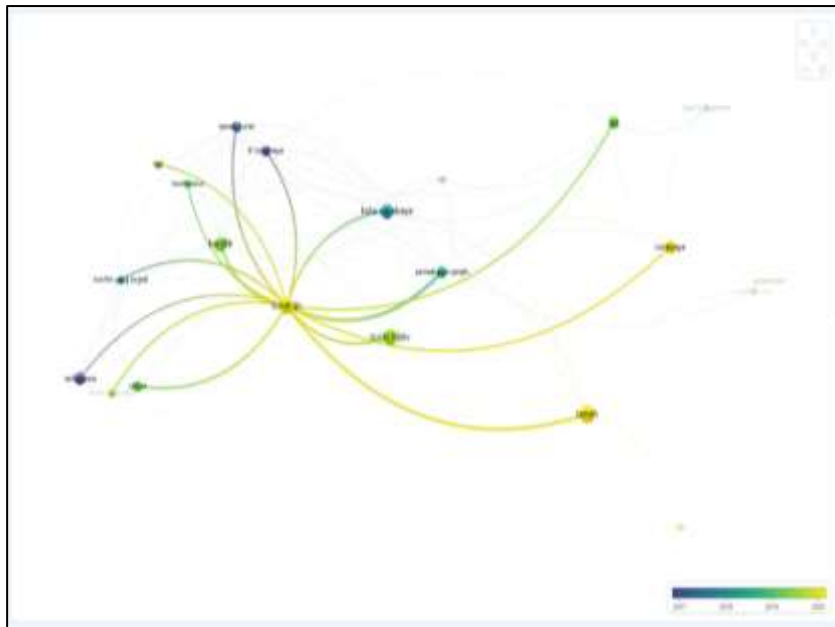
Beberapa kebijakan yang mendasari atau menjadi payung hukum penelitian ini yaitu:

1. Undang-Undang Dasar Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
7. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
10. Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 6 Tahun 2016 tentang Pedoman Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
11. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;
12. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah;

2.1.3 Tinjauan Penelitian Sebelumnya

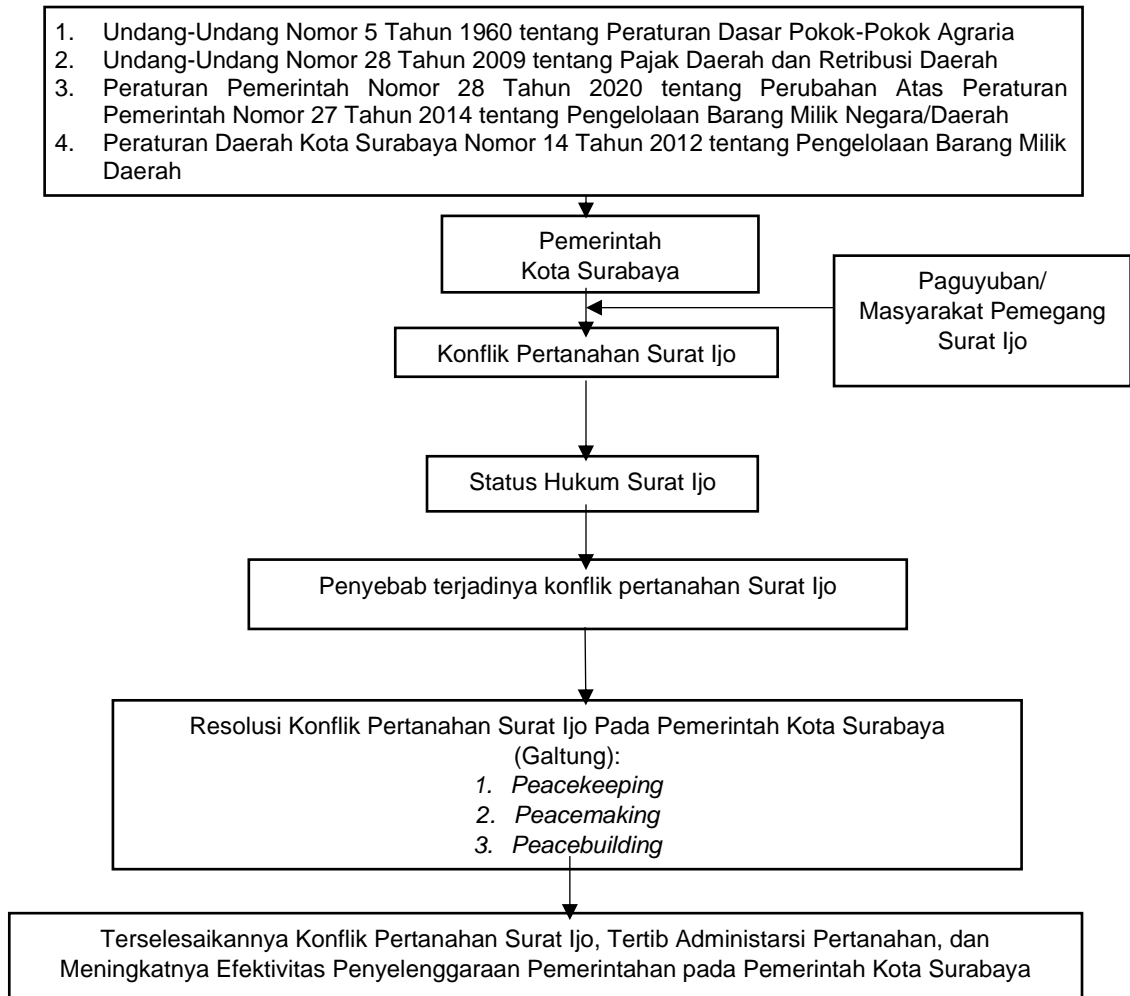
Penelitian ini memiliki *novelty* (kebaruan) yang berbeda dengan penelitian-penelitian yang telah dilaksanakan sebelumnya oleh peneliti lain baik di dalam maupun di luar negeri. Penelitian terkait manajemen konflik cukup banyak dilakukan peneliti lain. Kebaruan dalam penelitian ini dilihat dengan menggunakan aplikasi *Harzing's Publish or Perish* untuk menjaring data artikel jurnal bersumber

dari *google scholar* dengan keywords “konflik” AND “surat ijo” OR “surat hijau” yang menghasilkan 45 artikel dari tahun 2012-2022. Kemudian data tersebut diolah ke dalam aplikasi *Vosviewer* dan menghasilkan gambar berikut:



Gambar 1 Kebaruan Penelitian dilihat dari *Overlay Visualization*
Sumber: diolah oleh peneliti via aplikasi Vosviewer version 1.6.17, 2022

Gambar di atas menunjukkan bahwa topik penelitian surat ijo/surat hijau belum pernah diteliti dari sisi resolusi konfliknya. Sehingga, hal tersebut menjadi fokus yang peneliti gunakan dalam penelitian ini. Beberapa penelitian sebelumnya diuraikan pada tabel di bawah ini:



Gambar 2 Kerangka Pemikiran Penelitian

Sumber: *diolah peneliti berdasarkan fenomena penelitian dan teori Galtung, 2022*

Peneliti berharap dengan dilaksanakannya penelitian ini maka akan diketahui status hukum Surat Ijo dalam hukum pertanahan, faktor penyebab terjadinya konflik pertanahan Surat Ijo, dan resolusi konflik pertanahan Surat Ijo berdasarkan teori Galtung yang mencakup: *Peacekeeping; Peacemaking. Dan Peacebuilding*. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan alternatif penyelesaian konflik Pertanahan Surat Ijo dan mewujudkan tertib administrasi pertanahan yang pada akhirnya dapat meningkatkan efektivitas dan efisiensi penyelenggaraan pemerintahan di Kota Surabaya.

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Desain Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan konstruktivisme dimana memiliki kesamaan makna dengan pendekatan kualitatif. Pendekatan konstruktivisme digunakan dalam penelitian ini karena kompleksitas pandangan dan pemahaman terhadap makna status hukum pertanahan dan pengelolaan/pemanfaatan barang milik daerah sehingga dituntut untuk lebih mencari makna secara lebih luas dibandingkan dengan lebih mempersempit makna menjadi sebuah kategori dan gagasan.. Tipikal dari penelitian ini adalah deskriptif yang ditujukan untuk menjelaskan dan menggambarkan mengapa dan bagaimana masalah penelitian berlangsung.

3.2 Operasionalisasi Konsep Penelitian

Konsep penelitian ini menggunakan teori resolusi konflik yang dinyatakan oleh Galtung yang menjelaskan tiga tahap penyelesaian konflik meliputi: *peacekeeping*, *peacemaking*, dan *peacebuilding*. Adapun operasionalisasi konsep penelitian disajikan dalam tabel berikut:

Tabel 2 Operasionalisasi Konsep

Konsep	Dimensi	Sub dimensi
Status Hukum	Pendaftaran	Proses Pendaftaran sampai dengan keluar produk surat ijo
Faktor Penyebab	Pemerintah Masyarakat	1. Pendapat pemerintah 2. Pendapat masyarakat
Resolusi Konflik	<i>Peacekeeping</i>	1. Operasi Keamanan 2. Pengawasan
	<i>Peacemaking</i>	1. Tindakan Coercive 2. Upaya Litigasi 3. Upaya Non Litigasi
	<i>Peacebuilding</i>	1. Terwujudnya keadilan sosial 2. Meningkatnya kesejahteraan masyarakat 3. Meningkatnya kapasitas pemerintah

Sumber: diolah oleh peneliti dari berbagai sumber, 2022

3.3 Sumber Data Penelitian

Sumber data utama dalam penelitian ini diperoleh melalui Informan. Informan awal dipilih dengan *purposive*, yakni orang yang menguasai permasalahan yang diteliti. Informan penelitian ini digambarkan dalam tabel berikut:

Tabel Informan Penelitian

No	Institusi	Informan	Jumlah
1	Sekretariat Daerah Kota Surabaya	Pejabat Sekretariat Daerah (Bagian Hukum dan Bagian Pemerintahan dan Kesejahteraan Rakyat) Kota Surabaya	1 orang
2	Satuan Polisi Pamong Praja Kota Surabaya	Kasatpol PP Kota Surabaya	1 orang
3	Badan Pendapatan Daerah	Pejabat Badan Pendapatan Daerah	1 orang
4	Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah	Pejabat Pengelola Keuangan dan Aset Daerah	2 orang
5	Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Serta Pertanahan Kota Surabaya	Pejabat Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Serta Pertanahan	1 orang
6	DPMPTSP Kota Surabaya/ Kantor Pelayanan Terpadu	Pejabat yang membidangi ijin pemanfaatan lahan	3 orang
7	Kecamatan Gubeng	Camat	1 orang
8	Pemegang Surat Ijo	Masyarakat pemegang surat ijo	5 orang
Jumlah Total			15 orang

Sumber: diolah oleh peneliti, 2022

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara semi struktur dengan mengutamakan fleksibilitas dalam memperoleh informasi dari informan dengan tetap mengacu kepada pedoman wawancara yang telah dibuat. Selain itu peneliti juga menggunakan dokumentasi dimana Dokumen yang dipilih dan digunakan dalam penelitian adalah yang berkaitan dengan fokus yang diteliti. Peneliti juga menggunakan triangulasi sumber data, untuk mendapatkan data dan informasi dari beragam sudut pandang yang akan menyempurnakan hasil penelitian.

BAB IV

PEMBAHASAN

4.1 Status Hukum Surat Ijo di Kota Surabaya dalam Hukum Pertanahan

Istilah “Surat Ijo” dikenal secara luas oleh masyarakat Kota Surabaya. Hal ini didukung hasil wawancara dengan informan yang bekerja pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah pada tanggal 30 Agustus 2022 yang menyampaikan bahwa, “Istilah Surat Ijo hanya dikenal di Kota Surabaya. Di kota lainnya mungkin ada tetapi dengan sebutan yang berbeda.”

Penggunaan istilah Surat Ijo merujuk pada surat izin penggunaan tanah/lahan yang suratnya berwarna hijau, sebagaimana hasil wawancara dengan Informan yang bekerja pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah pada tanggal 30 Agustus 2022 yang menjelaskan bahwa, Masyarakat mengenal surat izin penggunaan tanah/lahan dengan sebutan Surat Ijo karena Suratnya berwarna hijau.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Fanita dalam (Sriwati, 2019) bahwa pada tahun 2017 sudah ada 26 kecamatan yang wilayahnya terdapat Surat Ijo yakni:

- 1) Kecamatan Tandes;
- 2) Kecamatan Asemrowo;
- 3) Kecamatan Lakarsantri;
- 4) Kecamatan Sukomanunggal;
- 5) Kecamatan Sambikerep;
- 6) Kecamatan Genteng;
- 7) Kecamatan Simokerto;
- 8) Kecamatan Bubutan;
- 9) Kecamatan Tegalsari;
- 10) Kecamatan Wonokromo;
- 11) Kecamatan Sawahan;
- 12) Kecamatan Dukuh Pakis;
- 13) Kecamatan Gayungan;
- 14) Kecamatan Wonocolo;
- 15) Kecamatan Wiyung;
- 16) Kecamatan Rungkut;
- 17) Kecamatan Tenggiling Mejoyo;
- 18) Kecamatan Tambaksari;
- 19) Kecamatan Gunung Anyar;
- 20) Kecamatan Sukolilo;
- 21) Kecamatan Mulyorejo;
- 22) Kecamatan Gubeng;
- 23) Kecamatan Pabean Cantian;
- 24) Kecamatan Krembangan;
- 25) Kecamatan Kenjeran; dan
- 26) Kecamatan Semampir.

Wilayah Surat Ijo terus mengalami perluasan. Hingga pada tahun 2022 sudah ada tambahan 5 (lima) kecamatan yang terdapat Pemegang Surat Ijo

sebagaimana yang disampaikan informan dari Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Surabaya pada tanggal 4 November 2022 yaitu: Kecamatan Benowo, Kecamatan Pakal, Kecamatan Dukuh Pakis, Kecamatan Karangpilang dan Kecamatan Sukolilo. Sehingga, jumlah keseluruhan kecamatan yang didalamnya terdapat pemegang surat ijo berjumlah 31 buah kecamatan.

Pemerintah Kota Surabaya memiliki berbagai asset tanah yang berasal dari berbagai sumber sebagaimana yang dijelaskan oleh informan yang bekerja pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Surabaya pada tanggal 20 April 2022 yang mengatakan bahwa, “Dasar pemerolehan tanah oleh Pemerintah Kota yakni melalui tanah peralihan belanda, kas desa, penguasaan sesuai putusan hukum, hibah pihak ketiga, tanah-tanah tersebut sudah melegalisasi kedalam bentuk sertifikat sekitar 18 ribu register, saat ini masih diajukan ke BPN.” Informan pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Surabaya pada tanggal 20 April 2022 diketahui bahwa terdapat 4 (empat) sumber pemerolehan tanah yakni:

- 1) tanah peralihan belanda;
- 2) kas desa;
- 3) penguasaan sesuai putusan hukum; dan
- 4) hibah pihak ketiga.

Berbagai upaya telah dilakukan oleh berbagai pihak untuk meminta kejelasan kepemilikan tanah atas Surat Ijo. Berbagai gugatan telah diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Negeri, hingga *Judicial Review* ke Mahkamah Agung. Berbagai gugatan yang ditujukan kepada Pemerintah Kota Surabaya yang berkaitan dengan Surat Ijo telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*) yang memberikan kemenangan kepada Pemerintah Kota Surabaya. Hal ini menunjukkan bahwa Pemerintah Kota Surabaya secara hukum dan sah menjadi pemilik tanah *ex gemeente*. Sebagai contoh Pemerintah Kota Surabaya telah menang hingga pada tingkat Peninjauan Kembali dan keputusannya bersifat *Inkracht* atas gugatan mengenai Surat Ijo yang diajukan oleh Siauw Budiayanto ke Pengadilan Tata Usaha Negara dengan Nomor Perkara: 107/G/2008/PTUN.SBY. Kemenangan Pemerintah Kota Surabaya pada tingkat Peninjauan Kembali juga terjadi kembali atas gugatan yang diajukan oleh Sudjiman dengan Nomor Perkara 105/G/2008/PTUN.SBY. Kemudian pada Pengadilan Negeri, Pemerintah Kota Surabaya juga terus menang, baik pada Tingkat Pertama, Tingkat Banding, hingga Tingkat Kasasi atas gugatan mengenai Surat Ijo yang diajukan oleh Chodradi Oesman dengan Nomor Perkara 697/Pdt.G/2007/PN.SBY. Terakhir pada *Judicial Review* Pemerintah Kota Surabaya juga menang dan menyatakan bahwa Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 11 tahun 1995, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2013, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 tahun 2012 tetap sah berlaku.

Kemenangan Pemerintah Kota Surabaya atas berbagai gugatan yang diajukan diperkuat pula dengan hasil wawancara dengan pegawai yang bekerja pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah pada tanggal 30 Agustus 2022 yang menyampaikan bahwa: “Beberapa kali kita digugat oleh masyarakat terkait dengan Surat Ijo. Gugatan ada yang diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Negeri, sampai ke Mahkamah Agung. Gugatan berkaitan dengan status kepemilikan dan Perda Kota Surabaya tentang Surat Ijo.

Sebagian besar yang sudah mendapatkan putusan (Inkracht) Pemerintah Surabaya Menang. Pernah satu kali kalah”.

Berdasarkan hasil studi dokumentasi dan wawancara menunjukkan bahwa Tanah Surat Ijo yang bersumber dari tanah *ex gemeente* yang merupakan tanah negara yang kekuasaan pelaksanaan Hak Menguasai Negara (HMN) dilimpahkan kepada Pemerintah Kota Surabaya maka alas haknya dalam bentuk Hak Pengelolaan (HPL). Akan tetapi jika tanah Pemerintah Kota Surabaya berasal dari kegiatan pengadaan tanah yang dibeli melalui APBD maka alas haknya adalah Hak Milik (Hak Milik).

4.2 Faktor Penyebab Terjadinya Konflik Pertanahan Surat Ijo

Pemerintah Kota Surabaya saat ini masih menghadapi konflik pertanahan terkait Surat Ijo. Berbagai kegiatan unjuk rasa (demonstrasi), pemasangan spanduk penolakan, dan keluhan yang disampaikan langsung ke Wali Kota Surabaya lewat “Sambat Cak Erik” masih terjadi. Berbagai kegiatan unjuk rasa (demonstrasi) yang dilakukan masyarakat terkait Surat Ijo Kota Surabaya antara lain:

1. Kegiatan unjuk rasa yang dilakukan atas nama GERATIS (Gerakan Rakyat Anti Surat Ijo Surabaya)
2. Kegiatan unjuk rasa yang dilakukan atas nama Aliansi Korban Surat Ijo Surabaya
3. Kegiatan unjuk rasa yang dilakukan atas nama Komunitas Pejuang Surat Ijo Surabaya (KPSIS)
4. Kegiatan unjuk rasa yang dilakukan atas nama Aliansi Korban Surat Ijo (AKSI)

Penyampaian aspirasi untuk menyelesaikan permasalahan Surat Ijo Kota Surabaya juga dilakukan melalui pemasangan spanduk. Beberapa spanduk tersebut menyuarakan penolakan untuk membayar sewa surat ijo; Tuntutan penggantian dari surat ijo menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) serta penghapusan pajak ganda; Tuntutan pencabutan peraturan daerah tentang surat ijo dan pembayaran retribusi.

Berbagai permasalahan yang terjadi terkait dengan Surat Ijo disebabkan berbagai hal diuraikan sebagai berikut.

1. Perbedaan pemahaman status dasar kepemilikan tanah;

Sebagaimana yang telah dijelaskan pada subbab sebelumnya. Tanah Surat Ijo merupakan Hak Pengelolaan (HPL) yang dimiliki oleh Negara akibat pemilik hak sebelumnya (Pemerintah Hindia Belanda) tidak lagi memenuhi syarat. Tanah pada Surat Ijo ini merupakan tanah yang berasal dari tanah *ex gemeente*.

Sebagai bentuk penguatan atas kejelasan siapa Pemilik Hak, beberapa kali telah dilakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Negeri, maupun dilaksanakan *judicial review* atas Perda Kota Surabaya. Berdasarkan hasil keputusan yang berkekuatan hukum tetap (Inkracht) dinyatakan bahwa Pemilik Hak adalah Pemerintah Kota Surabaya.

Meskipun demikian, masyarakat Pemegang Surat Ijo terus melakukan gugatan (litigasi) maupun upaya lainnya (jalur politik) karena mempercayai bahwa tanah yang ditempati merupakan tanah milik mereka.

Berdasarkan hal tersebut dapat dipahami bahwa salah satu penyebab terjadinya konflik pertanahan surat ijo adalah karena adanya perbedaan para pihak yang merasa memiliki antara Pemerintah Kota Surabaya dengan masyarakat Pemegang Surat Ijo. Dasar kepemilikan atas tanah Surat Ijo bagi Pemerintah Kota Surabaya adalah Sertifikat Hak pengelolaan sedangkan bagi masyarakat adalah menempati tanah lebih dari 20 (dua puluh) tahun.

2. Belum tertibnya administrasi pendaftaran dan penatausahaan aset pemerintah daerah;

Salah satu penyebab terjadinya permasalahan Surat Ijo adalah belum tertibnya administrasi penatausahaan asset. Hal ini diketahui dari adanya upaya Pemerintah Kota Surabaya yang saat ini masih terus mengajukan sertikat atas tanah Surat Ijo.

Tidak tertibnya penatausahaan asset ternyata sudah lama terjadi sebagaimana yang disampaikan oleh informan yang bekerja di Satuan Polisi Pamong Praja pada tanggal 31 Agustus 2022 yang menyampaikan bahwa, "Kalau saya akhirnya nyalahkan rezim, jamannya orde baru, pak harto, gini untuk pemerintah, Cuma kelemahannya jaman pak harto administrasinya kurang. Kita banyak tanah dikuasai pemkot, Ketika orde reformasi lepas. Ini untuk koramil, kantor ini, kantor ini. Ketika reformasi, tidak ada suratnya, milik orang lain.

Selain itu, masih dimungkinkan adanya peralihan hak dari Surat Ijo menjadi Hak Milik. Hal ini disebabkan karena belum tertibnya administrasi penatausahaan asset. Meskipun lokasi tanah tersebut masih berada di wilayah *ex geemete* tetapi masih dimungkinkan untuk menjadi Hak kepada Pihak lain. Hal ini dapat memotivasi para Pemegang Surat Ijo untuk terus melakukan gugatan dan berisiko beralih haknya jika Pemerintah Kota Surabaya belum mempunyai sertitikat hak atas tanah Surat Ijo.

3. Keengganan membayar pungutan yang telah ditetapkan (pajak dan retribusi);

Mempertimbangkan berbagai ketentuan dalam rangka pemanfaatan tanah milik dan/atau yang dikuasai/dikelola, Pemerintah Kota Surabaya telah menetapkan Peraturan Daerah tentang Izin Pemakaian Tanah (Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah, 2016). Dalam hal ini Pemerintah Kota Surabaya telah mengizinkan pemakaian tanah bagi pihak yang memerlukan atau senyatanya menguasai tanah, sepanjang tidak digunakan oleh Pemerintah Kota Surabaya, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 (Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah, 2016). Pemberian izin pemakaian dapat diberikan kepada perorangan atau Badan.

Berdasarkan berbagai sumber pendapatan pajak daerah di atas, Pemegang Surat Ijo dapat dikenakan berbagai pajak di atas antara lain adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesanaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang dibayarkan setiap tahun, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika terjadi proses peralihan hak atas bangunan yang dibangun oleh Pihak Pemegang Surat Ijo, Pajak Reklame jika bangunan difungsikan juga sebagai reklame, maupun Pajak Sarang Burung Walet apabila bangunan difungsikan untuk usaha sarang burung walet.

Berdasarkan hasil wawancara dengan berbagai informan bahwa Pemegang Surat Ijo dikenakan pembayaran pajak dan retribusi. Pajak sebagaimana dimaksud berupa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesanaan dan Perkotaan (PBB-P2), dan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Sedangkan untuk retribusinya disesuaikan dengan jenis jasa yang diusahakan. Sebagai contoh adalah retribusi atas kegiatan usaha pertokoan maupun usaha lainnya, retribusi tempat penginapan, maupun retribusi untuk persetujuan bangunan gedung. Hal didukung hasil wawancara dengan informan yang bekerja di Badan Pendapatan Daerah pada tanggal 5 September 2022 yang menyampaikan bahwa, "Masyarakat terbebani dengan membayar double, PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dan retribusi."

4. Sebagai Ajang kontestasi politik yang tidak ditepati

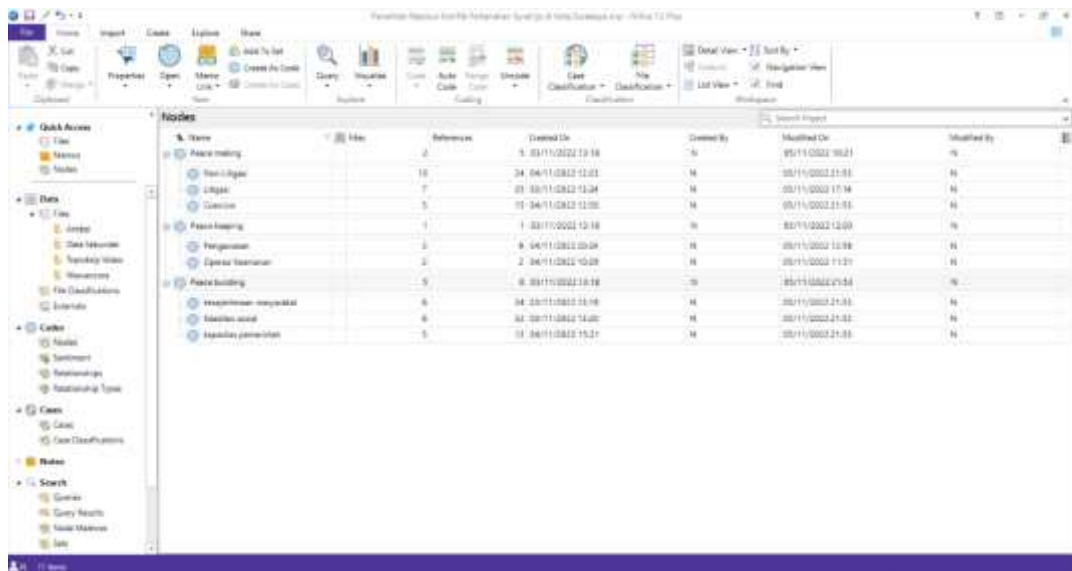
Berbagai kandidat calon Wali kota dan Wakil Wali Kota Surabaya sering menjanjikan penyelesaian ketika terpilih menjadi Wali kota dan Wakil Wali Kota Surabaya. Akan tetapi ketika sudah terpilih, permasalahan Surat Ijo tidak kunjung terselesaikan. Sebagai contoh adalah pada pelaksanaan pemilihan umum kepala daerah tahun 2015, Calon Wali Kota Surabaya petahana, Tri Rismaharini berjanji akan menyelesaikan persoalan Surat Ijo dan mengaku sudah menemukan solusinya, bahkan tanpa dipungut biaya (gratis) (Faizal, 2015) tetapi setelah terpilih dan periode jabatan selesai tetapi permasalahan Surat Ijo tidak kunjung selesai.

Selanjutnya pada tahun 2020 pasangan calon Eri Cahyadi dan Armuji maupun Machfud Arifin dan Mujiman Sukirno berjanji untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan menghapuskan Surat Ijo (Yahya, 2020). Bahkan, Perkumpulan Penghuni Tanah Ijo Surabaya pada tanggal 16 September 2021 menemui Ketua Dewan Perwakilan Daerah La Nyalla Mahmud Mattalati untuk meminta bantuan penyelesaian persoalan status tanah yang tidak kunjung selesai. Sebagai tindak lanjut, Ketua Dewan Perwakilan Daerah telah mengirimkan surat resmi kepada Presiden untuk mempercepat penyelesaian sengketa sebagai upaya memperjuangkan hak-hak masyarakat. Selain itu, Ketua Dewan Perwakilan Daerah juga meminta kepada Kementerian Dalam Negeri, Kejaksaan Agung dan Komisi Pemberantasan Korupsi untuk melakukan pengawasan terkait pelepasan status tanah Surat Ijo agar nantinya tidak menjadi masalah di kemudian hari (Watra, 2021). Pada tanggal 22 Februari 2022, Ketua Dewan Perwakilan Daerah juga mengingatkan kembali kepada Menteri Sekretaris Negara dan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional terkait penyelesaian kasus Surat Ijo Surabaya (Ulumuddin, 2022).

4.3 Resolusi Konflik Pertanahan Surat Ijo di Kota Surabaya

Konflik pertanahan surat ijo yang terjadi di Pemerintah Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur diukur melalui tiga dimensi yang telah dijelaskan secara lebih rinci di Bab II, yaitu menggunakan teori Resolusi Konflik dari Galtung. Peneliti menggunakan *tools* NVivo 12 Plus di dalam menganalisis konflik surat ijo atau yang sebetulnya dinamakan Ijin Pemakaian Tanah (IPT) sebagai fokus utama dari penelitian ini.

Dalam proses analisis, peneliti melakukan coding via *tools* NVivo 12 Plus untuk Windows, dan menghasilkan 3 parent nodes, yaitu yang peneliti ambil dari dimensi penelitian teori resolusi konflik Galtung, yakni *Peace keeping*, *Peace Making* dan *Peace building* serta 8 Child nodes yang merupakan turunan atau bagian dari parent nodesnya, meliputi Coercive, Litigasi dan Non litigasi yang merupakan bagian dari *Peace Making*; Pengawasan dan Operasi Keamanan sebagai bagian dari *Peace Keeping*; Kesejahteraan Masyarakat, Keadilan sosial dan Kapasitas pemerintah yang merupakan bagian dari *Peace Building*. Peneliti gambarkan sebagai berikut:



Name	Count	References	Created On	Created By	Modified On	Modified By
Peace making	2	5	05/11/2022 10:18	NI	05/11/2022 10:21	NI
Non-Litigasi	10	24	04/11/2022 11:01	NI	05/11/2022 11:01	NI
Litigasi	7	25	05/11/2022 11:04	NI	05/11/2022 11:04	NI
Coercive	5	15	04/11/2022 11:00	NI	05/11/2022 11:01	NI
Peace keeping	1	1	03/11/2022 12:18	NI	03/11/2022 12:09	NI
Pengawasan	2	6	04/11/2022 10:09	NI	05/11/2022 10:09	NI
Operasi Keamanan	2	2	04/11/2022 10:09	NI	05/11/2022 11:21	NI
Peace building	5	6	03/11/2022 10:19	NI	05/11/2022 11:01	NI
Kesejahteraan masyarakat	6	24	03/11/2022 10:06	NI	05/11/2022 11:01	NI
Keadilan sosial	6	22	03/11/2022 10:00	NI	05/11/2022 11:01	NI
Kapasitas pemerintah	5	11	04/11/2022 11:21	NI	05/11/2022 11:01	NI

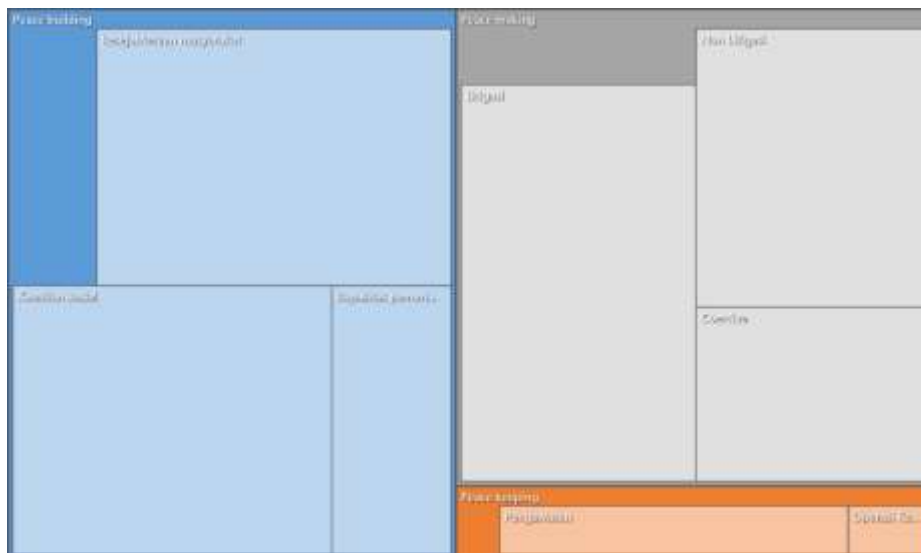
Gambar 3 Nodes Penelitian melalui NVivo 12 Plus
Sumber: Diolah peneliti, 2022



Gambar 4 Word Cloud Penelitian melalui NVivo 12 Plus

Sumber: Diolah peneliti, 2022

Gambar di atas menunjukkan frekuensi kata atau yang banyak muncul dari hasil wawancara peneliti dengan para informan di lapangan serta video dan artikel. Kata dengan kemunculan terbanyak adalah kata “Surabaya” dengan jumlah 271 dan persentase 3,13%. Disusul oleh kata “tanah” (jumlah 201 dan persentase 2,32%), “kota” (jumlah 179 dan perda 2,07%), “surat” (jumlah 146 dan persentase 1,69%), “Pemkot” (jumlah 140 dan persentase 1,62%), “Pemerintah” (jumlah 131 dan persentase 1,51%), “ijo” (jumlah 129 dan persentase 1,49%), “masyarakat” (jumlah 98 dan persentase 1,13%), “IPT” (jumlah 91 dan persentase 1,05%), “Perda” (jumlah 70 dan persentase 0,81%). dan yang lainnya. Kata tersebut menjadi 10 kata terbanyak yang muncul dikarenakan menjadi beberapa key words utama yang terkait erat dengan pembahasan atau fokus dalam penelitian ini.

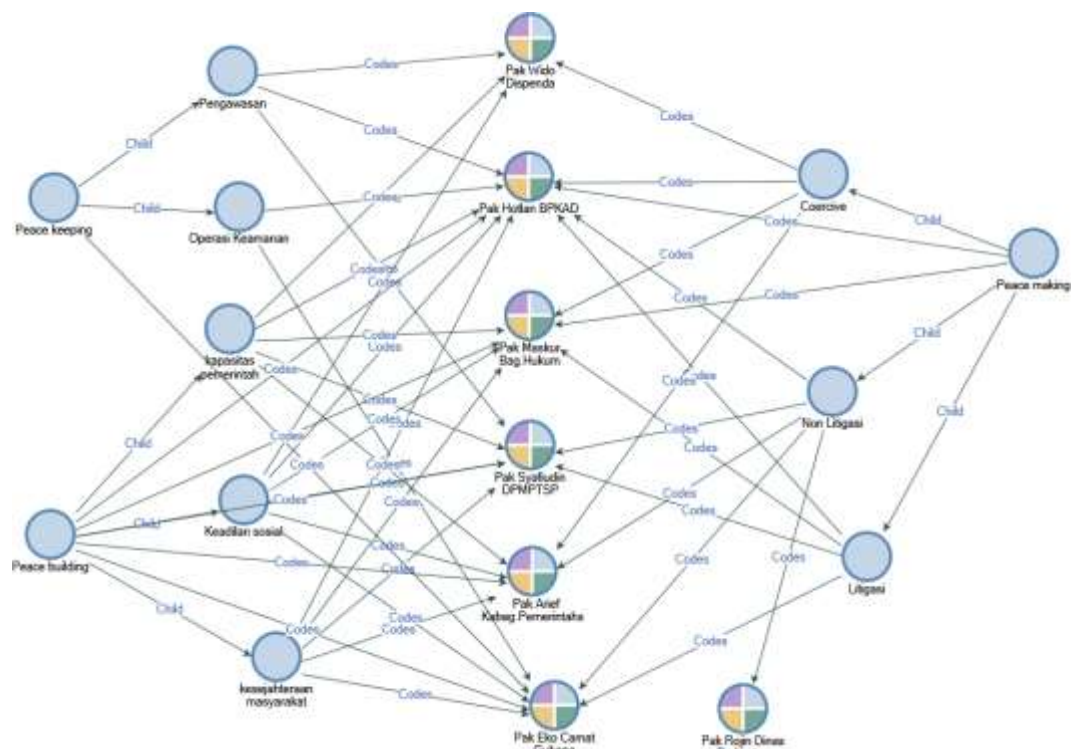


Gambar 5 Hierarchy Chat Penelitian

Sumber: Diolah peneliti menggunakan tools NVivo 12 Plus, 2022

Visualisasi Data dalam bentuk Hierarchy Chat diatas membandingkan tiap coding dan memperlihatkan bahwa untuk mewujudkan resolusi konflik pertanahan surat ijo di Kota Surabaya porsi *peace building* menjadi yang terbesar, kemudian *peace making* dan *peace keeping*. Kesejahteraan masyarakat (salah satu child nodes dari *peace building*) menjadi faktor utama dan paling diperhatikan oleh Pemerintah Kota Surabaya didalam mencari solusi terbaik atau *win-win solution* dalam permasalahan ini. Kemudian litigasi, bagian dari *peace making* memiliki posisi terbesar dalam kotak *peace making* itu sendiri sebab itu menjadi upaya tepat yang bisa diambil ketika upaya non litigasi dan coercive tidak berhasil dilaksanakan. Sedangkan Operasi keamanan sebagai bagian dari *peace making* menjadi yang terkecil karena Pemerintah Kota Surabaya dalam penyelesaian sengketa atau konflik surat ijo atau IPT ini sangat jarang menggunakan cara-cara kekerasan, sebisa mungkin tidak dilakukan.

Peneliti juga memvisualisasikan data penelitian dalam model berikut:



Gambar 6 Project Map Cases Coding dengan Files Coded
 Sumber: Diolah peneliti menggunakan tools NVivo 12 Plus, 2022

Project map penelitian di atas menunjukkan bahwa *child node* yang paling sering dibicarakan atau direpson oleh para informan adalah kesejahteraan masyarakat, keadilan sosial, kapasitas pemerintahan yang ketiganya merupakan bagian dari *peace building* serta non litigasi yang merupakan bagian dari *peace making*. Sedangkan yang jarang dibicarakan adalah operasi keamanan yaitu bagian dari *peace keeping*.

4.4 Alternatif Solusi Penyelesaian Konflik Pertanahan Surat Ijo Kota Surabaya

Berdasarkan hasil analisis kondisi yang diketahui selama penelitian maka alternatif solusi penyelesaian konflik pertanahan Surat Ijo Kota Surabaya adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah Kota Surabaya melakukan diseminasi terkait Surat Ijo kepada masyarakat Kota Surabaya;
2. Pemerintah Kota Surabaya melanjutkan proses pengajuan sertifikat tanah yang dikuasai agar semakin jelas tanda bukti atas tanah yang dikuasai/dimiliki dan menjadikannya sebagai prioritas daerah;
3. Pemerintah Kota Surabaya memberikan keringanan bahkan pembebasan pembayaran pajak dan retribusi bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, dan yang digunakan untuk fasilitas umum yang tidak menarik iuran atas pemanfaatannya (gratis) berdasarkan kriteria tertentu atas nilai tanah dan bangunan;
4. Pengenaan denda progresif kepada masyarakat mampu atas keterlambatan pembayaran pajak dan retribusi;
5. Pemerintah Kota Surabaya melakukan pelepasan Hak Pengelolaan (HPL) atas tanah Surat Ijo yang bersumber dari tanah *ex gemeente* kepada Pemerintah Pusat;
6. Mengubah status tanah Surat Ijo dari Izin Pemakaian Tanah (IPT) Jangka Menengah menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) yang dibarengi dengan pengenaan tarif yang lebih murah;
7. Pemerintah Kota Surabaya melakukan Pemindahtanganan Hak atas Tanah Surat Ijo yang bersumber dari kegiatan pengadaan tanah (jual beli) kepada masyarakat dengan harga yang tidak memberatkan;

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan dalam Bab IV, dapat ditarik kesimpulan penelitian sebagai berikut:

- 1) Istilah Surat Ijo merujuk pada Izin Pemakaian Tanah (IPT) Jangka Menengah. Lebih dikenal dengan istilah Surat Ijo oleh masyarakat Kota Surabaya karena sertifikatnya berwarna Ijo (Hijau). Tanah dalam Surat Ijo bersumber dari tanah *ex gemeente*, hasil pengadaan tanah (jual-beli), dan tanah kas desa. Dalam Hukum Pertanahan, Tanah Surat Ijo yang bersumber dari tanah *ex gemeente* merupakan tanah negara yang kekuasaan pelaksanaan Hak Menguasai Negara (HMN) dilimpahkan kepada Pemerintah Kota Surabaya dengan alas haknya berupa Hak Pengelolaan (HPL). Sedangkan Tanah dalam Surat Ijo yang bersumber hasil pengadaan tanah (jual-beli), dan tanah kas desa alas haknya berupa Hak Milik (SHM);
- 2) Faktor yang menyebabkan terjadinya konflik pertanahan Surat Ijo Kota Surabaya yakni:
 - a. Adanya perbedaan pemahaman status dasar kepemilikan tanah;
 - b. Belum tertibnya administrasi pendaftaran dan penatausahaan asset Pemerintah Kota Surabaya;
 - c. Keengganan Membayar Pungutan (Pajak dan Retribusi) yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Surabaya; dan
 - d. Sebagai Ajang Kontestasi Politik yang Tidak Ditepati.
- 3) Resolusi konflik pertanahan Surat Ijo oleh Pemerintah Kota Surabaya yakni:
 - a. *Peacekeeping* dengan melakukan berbagai upaya yang dapat mengurangi aksi pelaporan, demonstrasi, dan gugatan kepada Pemerintah Kota Surabaya. Selain itu, dilakukan pengawasan terhadap pengelolaan surat Ijo/IPT.
 - b. *Peacemaking* dengan melakukan berbagai upaya non litigasi seperti pertemuan rutin dalam acara “Sambat Nang Cak Eri”, litigasi memenuhi proses gugatan yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Negeri, dan *Judicial Review* ke Mahkamah Agung dan *coercive*, seperti pembuatan kebijakan yang mengikat seluruh pemegang surat Ijo/IPT.
 - c. *Peacebuilding* dengan menetapkan kebijakan yang memberikan keringanan pembayaran dalam kaitannya dengan kesejahteraan masyarakat, menerapkan denda bagi Pemegang Surat Ijo yang terlambat membayar serta meningkatkan beragam upaya untuk meningkatkan kapasitas Pemerintah Kota Surabaya.
- 4) Alternatif Solusi Penyelesaian Konflik Pertanahan Surat Ijo Kota Surabaya, yakni:
 - a. Pemerintah Kota Surabaya melakukan diseminasi terkait Surat Ijo kepada masyarakat Kota Surabaya;

- b. Pemerintah Kota Surabaya melanjutkan proses pengajuan sertifikat tanah yang dikuasai agar semakin jelas tanda bukti atas tanah yang dikuasai/dimiliki dan menjadikannya sebagai prioritas daerah;
- c. Pemerintah Kota Surabaya memberikan keringanan bahkan pembebasan pembayaran pajak dan retribusi bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, dan yang digunakan untuk fasilitas umum yang tidak menarik iuran atas pemanfaatannya (gratis) berdasarkan kriteria tertentu atas nilai tanah dan bangunan;
- d. Pengenaan denda progresif kepada masyarakat mampu atas keterlambatan pembayaran pajak dan retribusi.
- e. Mengubah status tanah Surat Ijo dari Izin Pemakaian Tanah (IPT) Jangka Menengah menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) yang dibarengi dengan pengenaan tarif yang lebih murah;
- f. Pemerintah Kota Surabaya melakukan pelepasan Hak Pengelolaan (HPL) atas tanah Surat Ijo yang bersumber dari tanah *ex gemeente* kepada Pemerintah Pusat; dan
- g. Pemerintah Kota Surabaya melakukan Pemindahtanganan Hak atas Tanah Surat Ijo yang bersumber dari kegiatan pengadaan tanah (jual beli) kepada masyarakat dengan harga yang tidak memberatkan.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil analisis permasalahan, saran yang dapat diberikan antara lain:

1. Pemerintah Kota Surabaya menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menetapkan kebijakan pemanfaatan aset tanah surat ijo/Izin Pemakaian Tanah (IPT);
2. Pemerintah Kota Surabaya mempercepat proses sertifikasi aset tanah dijadikan sebagai program prioritas daerah dan meningkatkan kerja sama dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN dalam penyelesaian konflik surat ijo/IPT;
3. Pemerintah Kota Surabaya meningkatkan pengawasan terhadap pengelolaan surat ijo/IPT, contohnya terkait pembayaran retribusi dan PBB serta memperluas upaya non litigasi terhadap masyarakat agar konflik tidak semakin meluas;
4. Pemerintah Kota Surabaya memilih alternatif kebijakan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan memiliki dampak sosial yang besar terhadap kehidupan masyarakat;
5. Perlu dilakukan penelitian lanjutan terkait surat ijo/IPT, apabila Hak Pengelolaan (HPL) diserahkan kepada Pemerintah Pusat.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, L. (2021). *Analisis Hukum Konflik Pertanahan di Desa Talonang Kecamatan Sekongkang kabupaten Sumbawa Barat*. 2(0376). <https://doi.org/https://doi.org/10.46601/juridica.v2i2.186>
- Admin. (2019). *Perda Retribusi Izin Pemakaian Tanah "Surat Ijo" Masih Berlaku*. Bangsa.Surabaya.Go.Id. <https://bangga.surabaya.go.id/2019/02/08/perda-retribusi-izin-pemakaian-tanah-surat-ijo-masih-berlaku/>
- Admin. (2021). *Warga Surat Ijo Kembali Berdemo, Ini Respon Pansus DPRD Surabaya*. Suarapubliknews.Net. <https://suarapubliknews.net/warga-surat-ijo-kembali-berdemo-ini-respon-pansus-dprd-surabaya/>
- Ameliya, T. M. (2021). *Ahli Utama Kementerian ATR: hati-hati tangani masalah "surat ijo."* Wwww.Antaraneews.Com. <https://www.antaraneews.com/berita/2455817/ahli-utama-kementerian-atr-hati-hati-tangani-masalah-surat-ijo>
- Anam, C. (2021). *Penyelesaian Sertifikat Tanah Surat Ijo Surabaya Mendesak*. Surabaya.Bisnis.Com. <https://surabaya.bisnis.com/read/20211013/531/1453989/penyelesaian-sertifikat-tanah-surat-ijo-surabaya-mendesak>
- Anggia, S. P. (2021). Pengembangan Desa Mitra (PPDM) Melalui Pembentukan Kelembagaan dan Penguatan Skill Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah Desa Wates. *Community Empowement*, 6(4), 662–665. <https://doi.org/https://doi.org/10.31603/ce.4574>
- Faizal, A. (2015). *Risma Janji Selesaikan Masalah "Surat Ijo."* Regional.Kompas.Com. <https://regional.kompas.com/read/2015/11/28/06503761/Risma.Janji.Selesaikan.Masalah.Surat.Ijo>
- Hanum, E. R. (2017). Dinamika Konflik Tanah Timbul di Pulau Sarinah Kabupaten Sidoarjo. *Jurnal Politik Indonesia*, 2(1), 135–142.
- Hermawan, Y. (2007). *Transformasi Dalam Studi Hubungan Internasional: Aktor, Isu dan Metodologi*. Graha Ilmu.
- Herwandi. (2010). *Peran Kantor Pertanahan Dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara*. Universitas Diponegoro.
- Kasiyani, D. F. M. A. (2020). Manajemen Penanganan Konflik Agraria di Kabupaten Konawe Selatan Provinsi Sulawesi Tenggara. *Jurnal Ilmiah Administrasi Pemerintahan Daerah*, XII(1), 31–41. <https://doi.org/https://doi.org/10.33701/jiaped.v12i1.1465>
- Libella, E. dkk. (2020). Pengakuan Dalam Pembentukan Negara Ditinjau Dari Segi Hukum Internasional. *Journal of Judicial Review*, 22(December), 165–174. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.37253/jjr.v22i2.1498>
- Liliweri, A. (2005). *Prasangka dan Konflik: Komunikasi Lintas Budaya Masyarakat*

Multikultur. LkiS.

- Lumendek, C. R. G. M. K. (2018). Konflik Hak Guna Bangunan Dalam Kebijakan Pertanian di Kawasan Pesisir Pantai Kelurahan Malalayang II Kecamatan Malalayang Kota Manado. *Jurnal Eksekutif*, 1(1).
- Miall, Hugh; Oliver Rambotham, T. W. (2000). *Resolusi Damai Konflik Kontemporer: menyelesaikan, Mencegah, Melola dan Mengubah Konflik Bersumber Politik, Sosial, Agama dan Ras*. PT.RajaGrafindo Persada.
- Mubyarsah, Iatu R. (2020). *Pemkot Surabaya Ikuti Aturan Hukum Soal Penyelesaian Surat Ijo*. [Www.Jawapos.Com](http://www.jawapos.com).
<https://www.jawapos.com/surabaya/27/10/2020/pemkot-surabaya-ikuti-aturan-hukum-soal-penyelesaian-surat-ijo/>
- Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, (2016).
- Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, 1 (2013).
- Purboyo, M. R. (2019). “*Surat Ijo*” di Kawasan Permukiman Surabaya Diminta Bebas Retribusi. [Ekonomi.Bisnis.Com](http://ekonomi.bisnis.com).
<https://ekonomi.bisnis.com/read/20190702/47/1118948/surat-ijo-di-kawasan-permukiman-surabaya-diminta-bebas-retribusi>
- Rejekiingsih, T. (2016). Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis dan Penerapannya di Indonesia). *Yustisia Jurnal Hukum*, 5(2), 298–325.
<https://doi.org/https://doi.org/10.20961/yustisia.v5i2.8744>
- Sriwati. (2019). Surat Ijo di Pandang Dari Dasar Hukum dan Pelaksanaannya. *Jurnal Education and Development*, 7(4).
- Ulumuddin, I. (2022). *La Nyalla Ingatkan Penyelesaian Kasus Surat Ijo Surabaya Kepada Menteri ATR/BPN dan Mensesneg*. [Jatim.Inews.Id](http://jatim.inews.id).
<https://jatim.inews.id/berita/la-nyalla-ingatkan-penyelesaian-kasus-surat-ijo-surabaya-kepada-menteri-atrbpn-dan-mensesneg>
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, (1945).
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (1960).
- Watra, B. L. (2021). *Perkumpulan Penghuni Tanah Surat Ijo Surabaya minta bantuan La Nyalla*. [Www.AntaraneWS.Com](http://www.antaranews.com).
<https://www.antaranews.com/berita/2396805/perkumpulan-penghuni-tanah-surat-ijo-surabaya-minta-bantuan-la-nyalla>
- Widyawati, T. I. (2016). Pengendalian Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik Pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang. *Jurnal Ilmu Administrasi*, 13(2).
<https://doi.org/https://doi.org/10.31113/jia.v13i2.90>

- Williamson, I. L. T. (2001). Land Administration and Cadastral Trend - A Framework For Reengineering. *Computers, Environment and Urban Systems*, 25(4). [https://doi.org/https://doi.org/10.1016/S0198-9715\(00\)00053-3](https://doi.org/https://doi.org/10.1016/S0198-9715(00)00053-3)
- Yahya, R. (2020). *Dewan Penasihat Surat Ijo Apresiasi Janji Kampanye Machfud-Muji Aman*. [Www.Jawapos.Com](http://www.jawapos.com). <https://www.jawapos.com/surabaya/21/11/2020/dewan-penasihat-surat-ijo-apresiasi-janji-kampanye-machfud-muji-aman/>
- Abdullah, L. (2021). *Analisis Hukum Konflik Pertanahan di Desa Talonang Kecamatan Sekongkang kabupaten Sumbawa Barat*. 2(0376). <https://doi.org/https://doi.org/10.46601/juridica.v2i2.186>
- Admin. (2019). *Perda Retribusi Izin Pemakaian Tanah "Surat Ijo" Masih Berlaku*. Bangga.Surabaya.Go.Id. <https://bangga.surabaya.go.id/2019/02/08/perda-retribusi-izin-pemakaian-tanah-surat-ijo-masih-berlaku/>
- Admin. (2021). *Warga Surat Ijo Kembali Berdemo, Ini Respon Pansus DPRD Surabaya*. Suarapubliknews.Net. <https://suarapubliknews.net/warga-surat-ijo-kembali-berdemo-ini-respon-pansus-dprd-surabaya/>
- Ameliya, T. M. (2021). *Ahli Utama Kementerian ATR: hati-hati tangani masalah "surat ijo."* Www.AntaraneWS.Com. <https://www.antaraneWS.com/berita/2455817/ahli-utama-kementerian-atr-hati-hati-tangani-masalah-surat-ijo>
- Anam, C. (2021). *Penyelesaian Sertifikat Tanah Surat Ijo Surabaya Mendesak*. Surabaya.Bisnis.Com. <https://surabaya.bisnis.com/read/20211013/531/1453989/penyelesaian-sertifikat-tanah-surat-ijo-surabaya-mendesak>
- Anggia, S. P. (2021). Pengembangan Desa Mitra (PPDM) Melalui Pembentukan Kelembagaan dan Penguatan Skill Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah Desa Wates. *Community Empowement*, 6(4), 662–665. <https://doi.org/https://doi.org/10.31603/ce.4574>
- Faizal, A. (2015). *Risma Janji Selesaikan Masalah "Surat Ijo."* Regional.Kompas.Com. <https://regional.kompas.com/read/2015/11/28/06503761/Risma.Janji.Selesaikan.Masalah.Surat.Ijo>
- Hanum, E. R. (2017). Dinamika Konflik Tanah Timbul di Pulau Sarinah Kabupaten Sidoarjo. *Jurnal Politik Indonesia*, 2(1), 135–142.
- Hermawan, Y. (2007). *Transformasi Dalam Studi Hubungan Internasional: Aktor, Isu dan Metodologi*. Graha Ilmu.
- Herwandi. (2010). *Peran Kantor Pertanahan Dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara*. Universitas Diponegoro.
- Kasiyani, D. F. M. A. (2020). Manajemen Penanganan Konflik Agraria di Kabupaten Konawe Selatan Provinsi Sulawesi Tenggara. *Jurnal Ilmiah Administrasi Pemerintahan Daerah*, XII(1), 31–41.

<https://doi.org/https://doi.org/10.33701/jiapd.v12i1.1465>

- Libella, E. dkk. (2020). Pengakuan Dalam Pembentukan Negara Ditinjau Dari Segi Hukum Internasional. *Journal of Judicial Review*, 22(December), 165–174. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.37253/jjr.v22i2.1498>
- Liliweri, A. (2005). *Prasangka dan Konflik: Komunikasi Lintas Budaya Masyarakat Multikultur*. LkiS.
- Lumendek, C. R. G. M. K. (2018). Konflik Hak Guna Bangunan Dalam Kebijakan Pertanian di Kawasan Pesisir Pantai Kelurahan Malalayang II Kecamatan Malalayang Kota Manado. *Jurnal Eksekutif*, 1(1).
- Miall, Hugh; Oliver Rambotham, T. W. (2000). *Resolusi Damai Konflik Kontemporer: menyelesaikan, Mencegah, Melola dan Mengubah Konflik Bersumber Politik, Sosial, Agama dan Ras*. PT.RajaGrafindo Persada.
- Mubyarsah, Iatu R. (2020). *Pemkot Surabaya Ikuti Aturan Hukum Soal Penyelesaian Surat Ijo*. [Www.Jawapos.Com](http://www.jawapos.com). <https://www.jawapos.com/surabaya/27/10/2020/pemkot-surabaya-ikuti-aturan-hukum-soal-penyelesaian-surat-ijo/>
- Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, (2016).
- Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, 1 (2013).
- Purboyo, M. R. (2019). “*Surat Ijo*” di Kawasan Permukiman Surabaya Diminta Bebas Retribusi. [Ekonomi.Bisnis.Com](http://ekonomi.bisnis.com). <https://ekonomi.bisnis.com/read/20190702/47/1118948/surat-ijo-di-kawasan-permukiman-surabaya-diminta-bebas-retribusi>
- Rejekiingsih, T. (2016). Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis dan Penerapannya di Indonesia). *Yustisia Jurnal Hukum*, 5(2), 298–325. <https://doi.org/https://doi.org/10.20961/yustisia.v5i2.8744>
- Sriwati. (2019). Surat Ijo di Pandang Dari Dasar Hukum dan Pelaksanaannya. *Jurnal Education and Development*, 7(4).
- Ulumuddin, I. (2022). *La Nyalla Ingatkan Penyelesaian Kasus Surat Ijo Surabaya Kepada Menteri ATR/BPN dan Mensesneg*. [Jatim.Inews.Id](http://jatim.inews.id). <https://jatim.inews.id/berita/la-nyalla-ingatkan-penyelesaian-kasus-surat-ijo-surabaya-kepada-menteri-atrbpn-dan-mensesneg>
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, (1945).
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (1960).
- Watra, B. L. (2021). *Perkumpulan Penghuni Tanah Surat Ijo Surabaya minta bantuan La Nyalla*. [Www.AntaraneWS.Com](http://www.antaranews.com).

<https://www.antaranews.com/berita/2396805/perkumpulan-penghuni-tanah-surat-ijo-surabaya-minta-bantuan-la-nyalla>

Widyawati, T. I. (2016). Pengendalian Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik Pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang. *Jurnal Ilmu Administrasi*, 13(2). <https://doi.org/https://doi.org/10.31113/jia.v13i2.90>

Williamson, I. L. T. (2001). Land Administration and Cadastral Trend - A Framework For Reengineering. *Computers, Environment and Urban Systems*, 25(4). [https://doi.org/https://doi.org/10.1016/S0198-9715\(00\)00053-3](https://doi.org/https://doi.org/10.1016/S0198-9715(00)00053-3)

Yahya, R. (2020). *Dewan Penasihat Surat Ijo Apresiasi Janji Kampanye Machfud-Mujjaman*. [Www.Jawapos.Com](http://www.jawapos.com). <https://www.jawapos.com/surabaya/21/11/2020/dewan-penasihat-surat-ijo-apresiasi-janji-kampanye-machfud-mujjaman/>