

## IMPLEMENTASI PEMBERLAKUAN ASAS RECHTVERWERKING / PELEPASAN HAK DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SEMARANG

Indhira Vidya Swasti Gautama, Supriyadi

Fakultas Hukum, Universitas Semarang

[Indhiravidya51@gmail.com](mailto:Indhiravidya51@gmail.com)

### Abstrak

Tanah merupakan elemen penting dalam menunjang kehidupan manusia. Kehidupan Manusia tidak dapat dilepaskan dengan keberadaan tanah, karena dalam melakukan aktivitas sehari-hari. Manusia selalu berhubungan dengan tanah baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga tanah memiliki fungsi dan kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia yang menyebabkan tanah menjadi suatu komoditi yang bernilai ekonomis. Pelepasan Hak adalah pelepasan hubungan Hukum antara sebidang tanah dengan pemiliknya, dan muara kewenangan Pelepasan Hak dalam pengeluaran Akta Tanah adalah pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN). Adapun perumusan masalah yang saya ambil adalah, implementasi Pemberlakuan Asas *Rechtverwerking* dan Proses Pelepasan Hak PT Pringapus Jaya Bersama di BPN Kabupaten Semarang. Jenis Penelitian yuridis Normatif, dengan spesifikasi Deskriptif Analitis, serta metode analisis data kualitatif. Hasil penelitian berkaitan dengan penerapan Asas *Rechtverwerking* PT Pringapus Jaya Bersama dengan adanya asas kesepakatan dalam pengaturan pengadaan tanah diwujudkan melalui pelaksanaan musyawarah dan pemberlakuan lembaga hukum konsiyasi ganti rugi, selanjutnya mengenai proses pelepasan hak tersebut tidak ada kendala dan disahkan melalui Notaris PPAT Sari Darmawati, SE., SH. dengan perijinan yang mendukung dan sesuai prosedur yang ada.

**Kata kunci : BPN Kabupaten Semarang, Implementasi dan Pelepasan Hak**

### *Abstract*

*Soil is an important element in supporting human life. Human life cannot be separated from the existence of land, because in carrying out daily activities. Humans are always in contact with land either directly or indirectly, so that land has a very important function and position in human life which causes land to become a commodity of economic value. Release of Rights is the release of the legal relationship between a piece of land and its owner, and the authority of the release of rights in the issuance of a Land Deed is the National Land Agency (BPN). As for the formulation of the problem that I took, the implementation of the *Rechtverwerking* Principle and the Release Process of PT Pringapus Jaya Bersama at the BPN Semarang Regency. The type of research is normative juridical, with analytical descriptive specifications, and qualitative data analysis methods. The results of the study related to the application of the *Rechtverwerking* Principle of PT Pringapus Jaya Bersama with the principle of agreement in land acquisition arrangements realized through the implementation of deliberation and the implementation of a compensation concession legal institution, then regarding the process of relinquishing these rights there were no obstacles and ratified through PPAT Notary Sari Darmawati, SE., SH. with supporting permits and according to existing procedures.*

**Keywords: BPN Semarang Regency, Implementation and Release of Rights**

## **A. Pendahuluan**

Tanah merupakan elemen penting dalam menunjang kehidupan manusia. Kehidupan Manusia tidak dapat dilepaskan dengan keberadaan tanah, karena dalam melakukan aktivitas sehari-hari, Manusia selalu berhubungan dengan tanah baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga tanah memiliki fungsi dan kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan Manusia yang menyebabkan tanah menjadi suatu komoditi yang bernilai ekonomis. Hal tersebut menjadi satu alasan yang kemudian terintegrasi dengan pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (yang selanjutnya disebut UUD NKRI Tahun 1945), yang menerangkan bahwa, 'Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran Rakyat.

Sebelum berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hukum tanah di Indonesia berlaku dualistik, yaitu hukum tanah barat yang diatur dalam KUH Perdata dan hukum tanah adat. Dengan diundangkannya UUPA maka dualisme hukum tanah berakhir. UUPA mengatur bahwa hukum tanah di Indonesia berlandaskan pada hukum adat. Ketentuan mengenai hukum adat dapat dibaca pada bagian 'Berpendapat' UUPA yang mengamanatkan:

- (1) Perlunya ada hukum agraria nasional yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah,
- (2) Yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia,
- (3) Tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Artikel ini merupakan pengembangan dari penelitian yang dilakukan oleh beberapa peneliti diantaranya, Yohanis Anthon Raharusun (Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Biak Papua) dengan judul penelitian "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Pemberlakuan Asas *Rechtsverwerking* (Pelepasan Hak) Di Kabupaten Biak Numfor". Maulvi Hafizh Abdulah (Universitas Muhammadiyah Malang) "Implementasi Pelepasan Hak Atas Tanah untuk pembangunan jalan umum di desa seteluk atas". Vivi Aprilia Putri Wibowo (Universitas Muhammadiyah Surakarta) Tinjauan tentang hak pelepasan atas tanah untuk kepentingan pembangunan jalan tol di Kabupaten Boyolali. Yosua Randa Layuk (Universitas Burneo Tarakan) terkait "Analisis Hak Kepemilikan Lahan Perkebunan Kelapa Sawit di Kecamatan Tulung Onsoi Kabupaten Nunukan). Serta penelitian oleh Anik Rahmawati (Universitas Pancasakti Tegal) terkait "Perlindungan Hukum Pembeli Terhadap Sistem Blokir Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita". Dalam pembentukan Hukum Tanah Nasional, hukum adat berfungsi sebagai sumber utama dalam pengambilan bahan-bahan yang diperlukan. Bahan-bahan yang dimaksud adalah konsepsi hukum

adat, asas-asas hukum adat, dan lembaga hukum adat yang disusun berdasarkan sistem hukum adat. Selanjutnya dalam UUPA khususnya Pasal 5 ditegaskan kembali bahwa: Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan Sosialisme Indonesia serta peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan peraturan-perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Dalam hal ini peneliti mengambil riset data PT Pringapus Jaya Bersama di BPN Kabupaten Semarang tidak semata-mata dikarenakan adanya kasus yang memberatkan tetapi secara prosedur dari kewenangan BPN Kabupaten Semarang yang harus dilewati dalam penelitian yang saya ambil menitikberatkan pada data yang dipilih adalah PT Pringapus Jaya Bersama dimana data tersebut menjadi satu pendukung kuat penelitian mengenai judul, isi dan pembahasan Asas Rechtsverwerking dan pelepasan hak.

Berdasarkan Fenomena tersebut peneliti ingin mencari tahu, Apakah kepuasan kerja, stress kerja dan komitmen organisasi secara simultan berpengaruh terhadap turnover intention (1) Bagaimanakah penerapan implementasi asas rechtsverwerking / pelepasan hak di ATR/BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang? dan (2) Bagaimana proses pelepasan hak PT Pringapus Jaya Bersama di ATR/BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang?, adapun tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti yaitu: 1. Untuk mengetahui penerapan atau implementasi asas rechtsverwerking (pelepasan hak) di Kabupaten Semarang. Kalimat akhir pendahuluan diisi tujuan penelitian, berdasarkan Fenomena tersebut peneliti ingin

## **B. METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian hukum Yuridis Normatif. Jenis penelitian Yuridis Normatif adalah menekankan penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka. Speksifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analitis, yakni mendeskripsikan data yang diperoleh dari hasil pengamatan, dan wawancara. Penelitian ini mengambil data langsung di BPN Kabupaten Semarang.

Data-data yang digunakan bagi penulisan hukum ini diperoleh melalui Data Sekunder yang dimaksud adalah data yang diperoleh secara tidak langsung, informasi diperoleh berdasarkan pengalaman yang mendalam dari pihak lain sebagai sumber data atau diperoleh dari studi pustaka, penelitian pihak lain atau studi dokumen lain. Metode analisis data yang sesuai dengan

penelitian deskriptif adalah dengan menggunakan analisis kualitatif, yaitu analisis data yang mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari peraturan- peraturan, yurisprudensi, dan literatur yang ada hubungannya dengan pembuktian saksi ahli kemudian dipadukan dengan pendapat responden dilapangan, dianalisis secara kualitatif dan dicari pemecahannya yang kemudian dapat ditarik kesimpulan

### **C. Hasil Dan Pembahasan**

#### **1. Penerapan atau implementasi asas Rechtsverwerking / pelepasan hak di BPN Kabupaten Semarang**

Dalam rangka membangun hukum tanah nasional, hukum adat merupakan sumber utama untuk memperoleh bahan-bahannya, berupa konsepsi, asas-asas, dan lembaga hukumnya, untuk dirumuskan menjadi norma-norma hukum tertulis yang disusun menurut sistem hukum adat. Hukum tanah baru yang dibentuk dengan menggunakan bahan-bahan dari hukum adat berupa norma-norma hukum yang dituangkan dalam peraturan perundang- undangan sebagai hukum tanah nasional positif yang tertulis.

Jadi ciri pokok sistem publikasi negatif adalah bahwa pendaftaran tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia beritikad baik. Haknya tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar adalah pemilik yang berhak. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dan pembeli hak-hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan satu mata rantai.

Pengadopsian asas rechtsverwerking ke dalam hukum tanah nasional sebagai salah satu asas yang dikenal dalam hukum adat dan sebagai jabaran dari dasar kesatuan yang berdasarkan pada ketentuan Pasal 5 dan Penjelasan Umum III angka 1 UUPA yang ditempatkan sebagai asas yang harus diberlakukan dalam hukum tanah nasional yang tertulis dan harus dipatuhi oleh semua orang termasuk aparat penegak hukum seperti para hakim dalam memutuskan sengketa-sengketa hukum pertanahan.

Sesuai dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : 2743.1 / Kep-100 /33.74 / Vi / 2017 Tentang Penetapan Motto, Visi, Misi dan Nilai- Nilai Pengabdian di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Motto Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu “Kerja Terbaik Sepenuh Hati” . Visi Kantor Pertanahan Kota Semarang Yaitu “Menjadi Lembaga Pelayanan Pertanahan Yang Ramah, Responsif, Profesional, Modern dan Terukur” . Misi Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu :

Mengembangkan Good Government dengan melaksanakan Sapta Tertibm Pertanahan;

- a. Mengembangkan E-Government Dengan Penerapan Internet Center Technology (ICT) Dalam Pelayanan Pertanahan Yang Transparan, Adil Dan Tanpa Diskriminasi;
- b. Menyediakan Informasi Pertanahan Yang Akurat, Transparan Dan Normatif;
- c. Mengedepankan Pemberdayaan Masyarakat Dan Musyawarah Dalam Mengatasi Berbagai Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan;
- d. Meningkatkan Kualitas Sumber Daya Manusia (SDM), Sarana Dan Prasarana Dalam Rangka Peningkatan Pelayanan Pertanahan.

## **2. Proses Pelepasan Hak PT Pringapus Jaya Bersama di BPN Kabupaten Semarang**

PT. Pringapus Jaya Bersama, adalah perusahaan dibawah kewenangan Pihak Kedua atas nama Bp. Ryan Andinata Wijaya atas tanah Negara seluas 17.791 m<sup>2</sup>, sesuai peta dibidang Tanah No. 1569/2021 tanggal 23-12-2021, NIB.11.07.15.02.01317, terletak didesa Derekan, Kecamatan Pringapus, Kabupaten Semarang. Adapun pelepasan hak atas tanah ini juga melibatkan Pihak pertama yaitu Ny. Sudarsih beserta suaminya Bp. Sutrisno, dan beberapa saksi yang ada.

Pemanfaatan dan peruntukan tanah akan di gunakan PT Pringapus Jaya Bersama untuk membuat sebuah perumahan. Dalam prosesnya PT Pringapus Jaya Bersama juga mengambil alih sertifikat penguasaan hak atas tanah. Proses Pelepasan Hak yang dilakukan PT. Pringapus Jaya Bersama, diawali dengan dibuatkannya akta pelepasan hak dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris. Akibat dari Pelepasan Hak tersebut maka dengan otomatis status tanah tersebut menjadi tanah negara. Kemudian PT. Pringapus Jaya Bersama memiliki hak preference untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan kepada negara atas tanah tersebut. Setelah tanah dilepaskan menjadi tanah negara, PT. Pringapus Jaya Bersama harus mengajukan permohonan hak atas tanah dengan status tanah yang dimaksud yaitu Hak Guna Bangunan atau hak lain yang sesuai. Adapun Pelepasan Hak yang dilakukan PT. Pringapus Jaya Bersama sampai dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0052450.AH.01.01.Tahun 2020, tentang Pengesahan pendirian Badan Hukum Perseoran Terbatas sesuai salinan Akta Nomor 33 Tanggal 18 September 2020, dengan nomor pendaftaran 4020101233102397.

## **D. Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian ini maka kesimpulanya bahwa penerapan Asas Rechtverwerking (pelepasan hak) di BPN Kabupaten Semarang, sudah dilaksanakan sesuai aturan dan dijalankan

sesuai prosedur , peneliti menyimpulkan Asas kesepakatan dalam peraturan pengadaan tanah diwujudkan melalui pelaksanaan musyawarah untuk memperoleh kesepakatan mengenai pelepasan hak atas tanah dan menetapkan bentuk dan besarnya jumlah ganti rugi. Dalam hal musyawarah tidak dapat dicapai kesepakatan maka jalan keluar yang ditempuh adalah dengan cara memberlakukan lembaga hukum konsinyasi ganti rugi. Selain itu lembaga hukum konsinyasi ganti rugi juga diberlakukan dalam hal ganti kerugian tidak dapat diserahkan kepada pihak yang berhak, yaitu apabila pihak yang berhak atas ganti rugi tidak diketahui keberadaannya, objek pengadaan tanah sedang menjadi objek perkara, dipersengketakan kepemilikannya, disita atau dijaminkan. Perkenalan kedua, proses pelepasan hak untuk pembangunan kepentingan Pembangunan Prumahan ini disahkan melalui Notaris - PPAT Sari Darmawati, S.E.,S.H di Kota Semarang, dalam hal ini pelepasan hak atas tanah ada ganti rugi sebagaimana yang telah disepakati oleh pihak yang melepaskan hak dan pihak yang menerima pelepasan hak. Dalam hal pelepasan hak untuk kepentingan PT. Pringapus Jaya Bersama pelepasan hak nya dibuat dihadapan Notaris, dan yang terpenting pihak yang melepaskan hak dapat membuktikan dengan jelas kepemilikan hak atas tanah tersebut. Pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi ini merupakan salah satu cara bagi PT PT. Pringapus Jaya Bersama agar dapat memperoleh hak baru atas tanah tersebut seperti hak guna bangunan atau hak pakai.dan proses pelepasan hak PT. Pringapus Jaya Bersama berjalan lancar karena perijinan yang mendukung dan sesuai dengan prosedur yang ada.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- A.P Parlindungan, Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria, MandarMaju, Bandung, 2008.
- Chomzah Achmad Ali , Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan 1 Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya, (Jakarta : Prestasi Pustaka,2017)
- Harsono Budi (b), Hukum Agraria Indonesia :Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2007),
- Ronny Hanitijo Soemitro, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990),
- Salsabila Nur Alfian, Hukum Agraria Nasional : Lembaga Rechtsverwerking dalam Penguasaan Tanah Adat (Malang : IR-Perpustakaan Airlangga), 2010

Supriyadi, Hukum Agraria: Pengertian dan Hak Atas Tanah (Jakarta: Sinar Rafika, 2007)

JW. Muliawan., SH.,CN.,mkn. : Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal, Jakarta : Cerdas Pustaka, 2009

### **Jurnal**

Damayanthi Prahastini Puteri Ma'arif, “ Implementasi Ajudikasi Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomer 3 Tahun 1997 ( Studi di Kecamatan Wlingi ) ” (Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Malang, 2017)

Ismail Nurhasan , “Rechtsverwerking dan Pengadopsiannya Dalam Hukum Nasional”, Jurnal Mimbar Hukum Vol.19, Nomor 2, 2007, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta,

Yohanis Anthon Raharusun “ Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah terhadap pemberlakuan Asas Rechtsverwerking (Pelepasan Hak) Di Kabupaten Biak Numfor.” (JurnalStudi Hukum1.1 2018,halaman 63-72

Yosua Randa Layuk, “Analisis Hak Kepemilikan Lahan Perkebunan Kelapa Sawit di Kecamatan Tulung Onsoi Kabupaten Nunukan” (Skripsi Universitas Burneo Tarakan, 2018) .

Anik Rahmawati, “Perlindungan Hukum Pembeli Terhadap Sistem Blokir Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017Tentang Tata Cara Blokir dan Sita” (Skripsi Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal,2020)

Putri Gloria Ginting, “Pemberlakuan Asas Rechtverwerking (Pelepasan Hak) Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Di Kabupaten Deli Serdang” Jurnal Ilmiah “DUNIA ILMU” VOL. 4. NO. 1 Pebruari 2018, Fakultas Sosial Sains UNPAB Medan