

ABSTRAK

Pembangunan perumahan berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi pembangunan rumah dan prasarana, sarana dan utilitas umum dan / atau peningkatan kualitas perumahan, namun dalam pembangunan perumahan yang dilakukan oleh PT. Malflex Properti hanya menyediakan kaveling. Penelitian dengan judul “Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Perumahan oleh PT. Malflex Properti Di Desa Rejosari, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal” bertujuan untuk mengetahui bagaimana proses pelaksanaan perolehan hak atas tanah oleh PT. Malflex Properti, alasan PT. Malflex Properti tidak membangun rumah dan bagaimana sistem jual beli yang dilakukan oleh PT. Malflex Properti kepada konsumen.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *sosiolegal*. Spesifikasi penelitian ini adalah *deskriptif analitis*. Dalam penelitian ini subyek penelitian yaitu Direktur PT. Malflex Properti, Pemilik Hak Atas Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Kendal, Kepala Desa Rejosari dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal. Metode pengumpulan data menggunakan data sekunder yang didapat dari wawancara langsung oleh subyek penelitian. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisa kualitatif dan cara untuk menarik kesimpulan menggunakan metode induktif.

Hasil penelitian diperoleh bahwa, perolehan hak atas tanah oleh PT. Malflex Properti yaitu dengan cara jual beli, alasan PT. Malflex Properti hanya menyediakan kaveling dalam pembangunan perumahan adalah karena hukum adat/kebiasaan yang terjadi dalam masyarakat Desa Rejosari dalam membangun rumah. Sistem jual beli yang dilakukan oleh PT. Malflex Properti kepada konsumen adalah dengan sistem tunai dan lunas yang dilakukan dihadapan PPAT yang pada saat konsumen membeli keveling, status haknya adalah Hak Guna Bangunan yang sudah dipecah-pecah dan dilakukan peningkatan hak menjadi Hak Milik atas nama konsumen.

Perolehan hak atas tanah untuk pembangunan perumahan oleh PT. Malflex Properti tidak sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku karena berdasarkan Pasal 107 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 harus terlebih dahulu mempunyai dasar Izin lokasi lalu dilakukan proses jual beli. PT. Malflex Properti sudah memenuhi persyaratan untuk membangun perumahan diatas hak tanah dengan alas hak milik tetapi tahapan prosesnya yang tidak sesuai.

Kata Kunci : *Perolehan Hak Atas Tanah, Pembangunan Perumahan, PT. Malflex Properti*