

ABSTRAK

Kebutuhan tanah semakin meningkat dari tahun ke tahun. Meningkatnya kebutuhan tanah disebabkan oleh beberapa faktor yaitu: pertumbuhan penduduk, meningkatnya kebutuhan penduduk akan ruang sebagai akibat peningkatan kualitas hidup, meningkatnya fungsi kota terhadap daerah sekitarnya, terbatasnya persediaan tanah yang langsung dapat dikuasai atau dimanfaatkan, dan meningkatnya pembangunan. Dewasa ini perusahaan swasta menyediakan berbagai tipe rumah, dari rumah yang bersubsidi hingga rumah susun/apartemen. Pembangunan perumahan tersebut tidak lepas dari tanah sebagai wadah dari kegiatan pembangunan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pelepasan hak atas tanah dan pemecahan bidang tanah beserta hambatan-hambatan yang dilakukan oleh PT. Hamparan Karunia Alam Semesta (HAKAS) dalam rangka pembangunan perumahan bersubsidi di Desa Nolakerto, Kabupaten Kendal. Metode penelitian yang dipakai yaitu yuridis empiris dimana melakukan penelitian data sekunder terlebih dahulu baru kemudian melakukan penelitian data primer yang didapat di lapangan.

Perolehan tanah dapat dilakukan oleh perusahaan swasta melalui pelepasan hak atas tanah. Pelepasan hak atas tanah ini terjadi ketika sudah ada kesepakatan terkait ganti kerugian antara pihak yang melepas tanahnya dengan pihak yang menerima pelepasan dan apabila telah sepakat akan dibuatkan akta pelepasan hak atas tanah oleh Notaris. Dengan pelepasan hak atas ini tidak mengakibatkan tanah tersebut jatuh ke perusahaan swasta akan tetapi tanah tersebut jatuh menjadi tanah negara. Untuk selanjutnya dilakukan permohonan hak guna bangunan sesuai dengan kebutuhan perusahaan swasta dalam rangka pembangunan perumahan. Setelah tanah tersebut dimohonkan dan telah terbit sertifikat hak guna bangunan, sertifikat itu nantinya dilakukan pemecahan menjadi beberapa sertifikat sesuai dengan *site plan* yang telah dibuat oleh perusahaan swasta tersebut yang dalam hal ini yaitu PT. Hamparan Karunia Alam Semesta (HAKAS).

Kata Kunci : *Pelepasan hak, pemecahan sertifikat tanah, perusahaan swasta*