

**SKRIPSI**

**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN**

**DI KOTA SORONG**



Disusun Oleh :

**MUHAMMAD SYAHRUL QHADAFI**  
**NIM.147420120002**

**PROGRAM STUDI HUKUM**  
**FAKULTAS HUKUM, ILMU SOSIAL DAN POLITIK**  
**UNIVERSITAS PENDIDIKAN MUHAMMADIYAH (UNIMUDA)**  
**SORONG**  
**2024**

**HALAMAN PERSETUJUAN**  
**IMPLEMENTASI HAK ATAS TANAH DALAM PEMBANGUNAN**  
**PERUMAHAN DI KOTA SORONG**

Muhammad Syahrul Qhadafi

NIM.147420120002

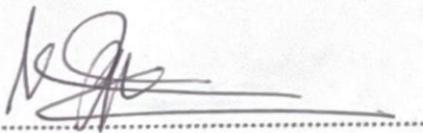
Telah disetujui tim pembimbing

Pada 21 Mei 2024

**Pembimbing I**

Mariya Azis, M.H.

NIDN. 1401059601



Handwritten signature of Mariya Azis, M.H., positioned above a horizontal dotted line.

**Pembimbing II**

Adirandi M Rajab, M.H.

NIDN. 1422029701



Handwritten signature of Adirandi M Rajab, M.H., positioned above a horizontal dotted line.

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah disahkan oleh Dekan Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Politik Universitas Pendidikan Muhammadiyah Sorong.

Pada:



Tim Penguji Skripsi

1. **Mariya Azis, M.H.**  
NIDN.1401059601
2. **Adirandi M Rajab, M.H.**  
NIDN.1422029701
3. **Moh. Ery Kusmiadi, M.H**  
NIDN 1428049401

## **PERNYATAAN KEASLIAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau di terbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Sorong 18 Mei 2024

Yang membuat pernyataan

**Muhammad Syahrul Qhadafi**  
**NIM.147420120002**

## **ABSTRAK**

Muhammad Syahrul Qhadafi / 147420120002. **Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Perumahan di Kota Sorong** . Skripsi. Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Politik. Universitas Pendidikan Muhammadiyah Sorong. Mei, 2024.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendapatkan pemahaman yang lebih baik tentang bagaimana Perolehan hak atas tanah dalam Pembangunan perumahan di Kota Sorong. Metode penelitian yang digunakan yaitu Metode Empiris, deskriptif. Data dikumpulkan dengan meninjau dokumen, wawancara, dan literatur seperti peraturan perundang-undangan, artikel, dan teori konsep dan perspektif sarjana hukum terkemuka. Penelitian menunjukkan bahwa perolehan hak atas tanah dalam Pembangunan perumahan di Kota sorong sangat penting untuk dilakukan dan mengakibatkan sebab akibat hukum jika tidak memenuhi prosedur. Faktor-faktor yang menghambat perolehan hak atas tanah dalam Pembangunan perumahan di Kota Sorong ialah administrasi, status tanah, regulasi dan kebijakan.

Kata Kunci : Haka Atas Tanah, Perumahan.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil ‘alamin, segala puji hanya bagi Allah Subhanahu Wa Ta’ala yang telah memberikan kenikmatan yang tak ternilai, yaitu nikmat kesehatan dan juga nikmat kesempatan kepada penulis, atas ijin dan petunjuk-Nya penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan judul **Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Perumahan di Kota Sorong**, dapat diselesaikan dengan baik. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.).

Penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini mendapat bantuan baik moril maupun materil dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Rustamadji, M.Si. selaku Rektor Universitas Pendidikan Muhammadiyah (UNIMUDA) Sorong.
2. Ibu Mariya Azis, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan arahan, petunjuk, motivasi, bimbingan serta inspirasi yang sangat berarti dalam penulisan Skripsi ini.
3. Bapak Adirandi M Rajab, M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan arahan, petunjuk, motivasi, bimbingan serta inspirasi yang sangat berarti dalam penulisan Skripsi ini.
4. Bapak Moh. Ery Kusmiadi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Hukum
5. Kepada Bapak Bahrullazi, S.Sos. dan Mama Mursidah, orang tuaku tercinta yang telah memberikan seluruh cinta dan kasih sayang serta dukungan yang sebesar – besarnya bagi saya.
6. Kepada Hello Goodbye, Ibu Mariya Azis, M.H. Naya Putri, dan Sahran Alhamid mengucapkan terimakasih untuk kekacauan dan semangatnya.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Skripsi ini tidak luput dari berbagai kekurangan, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun sehingga akhirnya Skripsi ini dapat memberi manfaat bagi bidang pendidikan serta bekal pengalaman bagi penulis untuk menjadi lebih baik dari sebelumnya dimasa yang akan datang.

Sorong 21 Mei 2024

Muhammad Syahrul Qhadafi  
NIM. 147420120004

## DAFTAR ISI

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KOTA SORONG..... | i                                   |
| HALAMAN PERSETUJUAN.....   | i                                   |
| HALAMAN PENGESAHAN.....  | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| PERNYATAAN KEASLIAN .....  | iv                                  |
| ABSTRAK.....   | v                                   |
| KATA PENGANTAR.....  | vi                                  |
| DAFTAR ISI .....   | vii                                 |
| BAB I.....   | 1                                   |
| PENDAHULUAN .....  | 1                                   |
| 1.1 Latar Belakang .....   | 1                                   |
| 1.2 Rumusan Masalah .....  | 5                                   |
| 1.3 Tujuan Penelitian.....   | 5                                   |
| 1.4 Manfaat Penelitian .....   | 5                                   |
| 1.5 Definisi Konsep.....   | 6                                   |
| 1. Hak Atas Tanah .....  | 6                                   |
| 2. Perumahan.....  | 8                                   |
| BAB II .....   | 9                                   |
| TINJAUAN PUSTAKA.....  | 9                                   |
| 2.1 Kajian Teori.....  | 9                                   |
| 2.1.1 Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....                               | 9                                   |
| 2.1.2 Tanah Ulayat Dan Hak Ulayat.....                                   | 11                                  |
| 2.1.3 Perolehan Tanah untuk Pembangunan Perumahan .....                  | 13                                  |
| 2.1.4 Tinjauan Umum Tentang Perumahan .....                              | 16                                  |
| 2.2 Kerangka Pikir .....   | 24                                  |
| BAB III .....  | 26                                  |
| METODE PENELITIAN.....   | 26                                  |
| 3.1 Jenis Penelitian.....  | 26                                  |
| 3.2 Waktu Dan Tempat Penelitian .....                                    | 26                                  |
| 3.2.1. Waktu Penelitian .....  | 26                                  |

|   |    |
|---|----|
| 3.2.2. Tempat Penelitian .....                      | 26 |
| 3.3 Teknik Pengumpulan Data .....                   | 27 |
| 3.4 Teknik Analisa Data .....                       | 28 |
| BAB IV.....   | 32 |
| HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....                | 32 |
| 4.1 Deskripsi Lokasi Penelitian.....                | 32 |
| 4.2 Hasil Penelitian dan Pembahasan.....            | 33 |
| BAB V.....  | 41 |
| 5.1 Kesimpulan.....                                 | 41 |
| 5.2 Saran.....                                      | 42 |
| Daftar Pustaka.....                                 | 44 |
| Lampiran .....                                      | 50 |
| A. Surat Keterangan Plagiasi.....                   | 50 |
| B Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian ..... | 51 |
| C. Dokumentasi .....                                | 52 |

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupan, untuk matipun manusia memerlukan sebidang tanah. Tanah juga merupakan suatu faktor sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih lagi di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari tanah. Dalam masalah tanah Pemerintah mempunyai perencanaan dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Tanah juga merupakan salah satu modal utama, baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditas- komoditas perdagangan yang sangat diperlukan guna meningkatkan pendapatan nasional.

Kedudukan tanah dalam pembangunan nasional berpengaruh terhadap penataan penguasaan tanah oleh negara. Penguasaan tanah oleh negara diarahkan agar pemanfaatannya dapat mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, sedangkan penataan penggunaan tanah dilaksanakan secara berencana guna mewujudkan kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya, dengan hal tersebut perlunya penataan penggunaan tanah dengan memperhatikan hak-hak rakyat atas

tanah antara lain: fungsi sosial hak atas tanah, batas maksimum pemilikan tanah, dan termasuk berbagai upaya untuk mencegah pemusatan penguasaan tanah yang merugikan kepentingan rakyat.

Sesuai dengan konstitusi negara Indonesia yaitu Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang memberikan landasan bahwa “bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk rakyat”. Dengan usaha yang terus-menerus dan terprogram, pembangunan di bidang pertanahan diharapkan dapat mewujudkan kondisi pemanfaatan dan pemilikan tanah yang dapat mendatangkan kesejahteraan dan ketentraman serta keamanan warga masyarakat, bangsa, dan negara.

Perumahan merupakan kebutuhan dasar di samping pangan dan sandang. Rumah sebagai tempat tinggal mempunyai peran yang strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya tempat tinggal sebagai kebutuhan dasar bagi setiap manusia yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.

Seiring dengan laju pertumbuhan penduduk menuntut pemenuhan kebutuhan akan perumahan meningkat pula. Dalam rangka memenuhinya, perlu diperhatikan kebijaksanaan umum pembangunan perumahan, kelembagaan, masalah pertanahan, pembiayaan dan unsur-unsur penunjang pembangunan perumahan.

Masalah pertanahan menjadi salah satu faktor yang harus diperhatikan dalam pembangunan perumahan dibangun di atas tanah dengan status tanah tertentu.

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan ditujukan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Rumah yang layak adalah bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang, persyaratan penggunaan tanah, penguasaan hak atas tanah, dan kelayakan prasarana dan sarana lingkungannya.

Pembangunan perumahan merupakan bentuk pemenuhan kebutuhan pokok manusia dan peningkatan mutu hidup masyarakat. Pembangunan perumahan juga dapat dijadikan penggerak ekonomi bagi pihak-pihak yang dapat menggunakan peluang tersebut dibidang bisnis properti. Tujuan Pembangunan rumah dan pemukiman adalah agar setiap orang dapat menempati perumahan yang sehat, untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan kesejahteraan sosialnya.

Pembangunan perumahan dan pemukiman adalah upaya pemenuhan kebutuhan dasar manusia dan juga bertujuan untuk memberi arah pada pertumbuhan wilayah, meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, sebagai sarana memperluas lapangan pekerjaan, serta sebagai penggerak kegiatan ekonomi

dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Pemerintah maupun pihak swasta berusaha untuk menyediakan perumahan terutama yang bersubsidi untuk golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, sehingga diperlukannya kegiatan pengadaan tanah guna memenuhi kebutuhan akan perumahan. Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Perusahaan pengembang (Developer) adalah perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan rumah, kawasan pemukiman atau rumah susun. Hasil dari pembangunan kemudian dijual kepada pihak lain dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan.

Ada beberapa contoh kasus yang di ambil penulis untuk melakukan penelitian yaitu sebagai berikut:

- a. PT BPR Arfindo bersama tim kuasa hukum yang didampingi aparat Kepolisian tampak memasang papan plang diatas kavling tanah yang berada di Belakang UT Km 13, Kelurahan Klamana, Distrik Sorong Timur, Kota Sorong, Papua Barat Daya, Rabu (19/4) diliputi <https://balleonews.com>
- b. Sengketa dengan Pemilik Ulayat, Warga Perumahan KPR Exim Sorong Minta Perhatian Pemerintah <https://www.papua.us>
- c. Warga Ancam Gugat Perdata Pengembang KPR Putra Residence <https://papuabaratpos.com>

Dari contoh kasus yang ada, penulis berinisiatif untuk melakukan penelitian terkait “Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Perumahan di Kota Sorong”

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat di rumuskan suatu masalah yaitu :

1. Bagaimana Perolehan hak atas tanah dalam pembangunan perumahan di Kota Sorong?
2. Bagaimana faktor-faktor yang Perolehan hak atas tanah dalam pembangunan perumahan kota Sorong?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan memahami perolehan hak atas tanah dalam pembangunan perumahan di Kota Sorong?
2. Untuk mengetahui dan memahami faktor faktor yang menghalangi perolehan hak atas tanah dalam pembangunan perumahan Kota Sorong?

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Seperti halnya dengan tujuan yang ingin dicapai dalam pembahasan penelitian ini, penulis berharap supaya penelitian ini dilakukan mempunyai manfaat. Manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Manfaat teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan pemahaman tentang perolehan hak atas tanah dalam pembangunan perumahan di Kota Sorong.
- b. Manfaat praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan dijadikan referensi tambahan bagi akademisi, penulis dan pembaca serta kalangan yang berminat dalam bidang kajian yang sama. Bagi masyarakat luas, penulisan ini dapat dijadikan sumber informasi dan referensi untuk menambah pengetahuan tentang perolehan hak atas tanah dalam pembangunan perumahan di Kota Sorong.

## **1.5 Definisi Konsep**

### **1. Hak Atas Tanah**

Tentu, Indonesia sudah memiliki undang-undang nasional yang mengatur mengenai pertanahan. Yaitu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) selama lebih dari 55 tahun. Ada banyak aturan pertanahan di Indonesia yang tentu saja mencakup bermacam-macam hak atas tanah.

Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan. Selain itu, diakui pula hak-hak lain yang diatur pada peraturan lain dan hak lain yang memiliki sifat sementara.

Hak milik mengandung hak untuk melakukan atau memakai bidang tanah yang bersangkutan untuk kepentingan apapun. Hubungan yang ada

bukan hanya bersifat kepemilikan saja, melainkan bersifat psikologis-emosional. Hak milik hanya diperuntukan untuk berkewarganegaraan tunggal Indonesia. Hanya tanah berhak milik yang dapat diwakafkan. Hak ini adalah model hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh.

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan langsung tanah yang dikuasai oleh Negara untuk usaha pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak guna usaha dapat diperoleh oleh perorangan Indonesia atau perusahaan Indonesia. Jangka waktu hak guna usaha adalah 25 tahun bagi perorangan dan 35 tahun bagi perusahaan. Waktu tersebut dapat diperpanjang untuk jangka waktu 25 tahun.

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Hak guna bangunan dapat diperoleh oleh perorangan Indonesia atau badan hukum Indonesia. Hak guna bangunan dapat diletaki di atas tanah negara atau tanah hak milik.

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau milik orang lain. Namun, hak tersebut muncul bukan karena perjanjian sewa atau perjanjian pengolahan tanah. Baik warganegara Indonesia maupun warganegara asing dapat memiliki hak pakai. Begitu pula badan hukum Indonesia dan badan hukum asing.

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan adalah hak untuk memanfaatkan sumber daya dalam hutan yang bersangkutan tanpa hutan tersebut dimiliki oleh si penerima hak.

## **2. Perumahan**

Perumahan adalah sekelompok rumah atau bangunan lainnya yang dibangun bersamaan sebagai sebuah pengembangan tunggal. Bentuknya bervariasi di negara-negara manapun. Perumahan biasanya dibangun oleh seorang kontraktor tunggal dengan hanya beberapa gaya rancangan rumah atau bangunan, sehingga penampilannya menjadi seragam.

Menurut UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, perumahan berada dan merupakan bagian dari permukiman, perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (pasal 1 ayat 2). (Sumber: Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman Departemen Permukiman dan Prasarana Permukiman). Secara fisik perumahan merupakan sebuah lingkungan yang terdiri dari kumpulan unit-unit rumah tinggal dimana dimungkinkan terjadinya interaksi sosial diantara penghuninya, serta dilengkapi prasarana sosial, ekonomi, budaya, dan pelayanan yang merupakan subsistem dari kota secara keseluruhan. Lingkungan ini biasanya mempunyai aturan-aturan, kebiasaan-kebiasaan serta sistem nilai yang berlaku bagi warganya.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Kajian Teori**

##### **2.1.1 Pengertian Hak Milik Atas Tanah**

Tanah menurut UUPA adalah hanya permukaan bumi saja. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, adalah sebagai berikut: “atas dasar hak menguasai Negara, ditentukannya adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum lainnya.”

Penjelasan umum II ayat (1) UUPA menjelaskan, ditegaskan bahwa, dikenal hak milik yang dapat dipunyai seseorang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atas bagian dari bumi Indonesia. Dalam pada itu hanya permukaan bumi saja lah yang disebut sebagai tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang. Jadi siapa saja hanya berhak atas permukaan buminya saja, itu pun dengan memperhatikan tata ruang dan kelestarian lingkungan hidup yang mendasarkan kepada prinsip-prinsip pembangunan yang berkelanjutan yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Perundang-undangan tersendiri.

Dasar Hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, bahwa berdasarkan Hak menguasai dari negara atas tanah berdasarkan macam-macam hak atas tanah yang telah disebutkan dalam Pasal 2, yang dapat dipunyai dan diberikan oleh masyarakat maupun badan hukum.

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak Perseorangan atas tanah, adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, kelompok orang secara bersama-sama, badan Hukum) untuk menguasai yang dapat mencakup menggunakan dan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah merupakan hak yang memberi keleluasaan kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Kata “menggunakan” memiliki arti bahwa bahwa tanah tersebut dapat difungsikan untuk mendirikan suatu bangunan, sedangkan kata mengambil manfaat diartikan, tanah tersebut dapat dimanfaatkan untuk kepentingan, pertanian, perkebunan, dan peternakan.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

a. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya yang langsung berhubungan dengan tanah tersebut dalam batas-batas menurut UPPA dan peraturan hukum yang lainnya. yang dapat meliputi penggunaan dari bumi, air dan ruang yang ada di atasnya.

b. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu penggunaan hak atas tanah sesuai dengan macam hak atas tanah yang dimilikinya, contohnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah seseorang mempunyai wewenang atas tanahnya tersebut untuk kepentingan usaha (Pertanian, Perkebunan, dan lain-lain) dan untuk mendirikan

bangunan, pada wewenang tanah hak Guna Bangunan adalah seseorang mempunyai wewenang untuk mendirikan bangunan dan memiliki bangunan diatas tanah milik orang lain

### **2.1.2 Tanah Ulayat Dan Hak Ulayat**

UUPA tidak menyebutkan penjelasan tentang Hak Ulayat yang dalam kepustakaan hukum adat disebut (*beschikkingsrecht*). Hak Ulayat sebagai istilah teknis yuridis yaitu hak yang melekat sebagai kompetensi khas pada masyarakat hukum adat, berupa wewenang mengurus dan mengatur tanah seisinya dengan daya laku ke dalam maupun keluar. Sedangkan Ulayat artinya wilayah, sehingga tanah ulayat merupakan tanah wilayah masyarakat hukum adat tertentu.

Kusumadi Pujosewojo mengartikan bahwa, “Masyarakat hukum sebagai suatu masyarakat yang menetapkan, terikat dan tunduk pada tata hukumnya sendiri. Sedangkan masyarakat hukum adat adalah masyarakat yang timbul secara spontan diwilayah tertentu yang berdirinya tidak ditetapkan atau diperintahkan oleh penguasa yang lebih tinggi atau penguasa lainnya dengan rasa solidaritas yang lebih besar di antara sesama anggota yang memandang bukan sebagai anggota masyarakat orang luar dan menggunakan wilayahnya sebagai sumber kekayaan yang hanya dapat dimanfaatkan sepenuhnya oleh anggotanya”.

Konsepsi Hak Ulayat menurut Hukum Adat dapat dirumuskan sebagai konsepsi yang komunalistik religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Sifat komunalistik menunjuk kepada adanya hak bersama para

anggota masyarakat hukum adat atas tanah, yang dalam kepustakaan hukum adat disebut Hak Ulayat.

Pengertian terhadap istilah Hak Ulayat lebih lanjut ditegaskan oleh G. Kertasapoetra dan kawan-kawannya yang menyatakan bahwa:

"Hak ulayat merupakan hak tertinggi atas tanah yang dimiliki oleh sesuatu persekutuan hukum (desa, Suku) untuk menjamin ketertiban pemanfaatan/pendayagunaan tanah. Hak Ulayat merupakan hak suatu persekutuan hukum (desa, Suku) dimana para warga masyarakat (persekutuan hukum) mempunyai hak untuk menguasai tanah. Sebidang tanah yang ada disekitar lingkungannya dimana pelaksanaannya diatur oleh Ketua Persekutuan (Kepala Suku /kepala desa) yang bersangkutan".

Sedangkan Boedi Harsono mengatakan bahwa:

"Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya, yang merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa. Wewenang dan kewajiban tersebut yang termasuk bidang hukum perdata, yaitu yang berhubungan dengan hak bersama kepunyaan atas tanah tersebut. Ada juga termasuk hukum publik, berupa tugas kewenangan untuk mengelola, mengatur dan memimpin peruntukkan, penggunaan, dan pemeliharannya".

Dengan demikian, Hak Ulayat adalah sebutan yang dikenal, dalam kepustakaan hukum adat sedangkan di kalangan masyarakat hukum adat di berbagai daerah

dikenal dengan nama yang berbeda-beda. Hak Ulayat merupakan hak penguasaan yang tertinggi atas tanah dalam hukum adat yang meliputi semua tanah yang termasuk dalam lingkungan wilayah suatu masyarakat hukum adat tertentu, yang merupakan tanah kepunyaan bersama para warganya.

### **2.1.3 Perolehan Tanah untuk Pembangunan Perumahan**

Dalam pembangunan perumahan harus ada perencanaan dan perancangan rumah yang harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Persyaratan teknis yang meliputi struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan dan kenyamanan yang berhubungan dengan rancang bangun termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.
- b. Persyaratan administratif yang meliputi perizinan usaha dari perusahaan pembangunan, izin lokasi, peruntukannya, status hak atas tanah, dan/atau izin mendirikan bangunan.
- c. Persyaratan ekologis yaitu persyaratan yang berkaitan dengan keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan (buatan, alam, dan sifat budaya) jadi perlu analisis dampak lingkungan.

Berbicara tentang pembangunan selalu bertitik tolak pada tanah, sehingga dapat dikatakan bahwa tanah adalah suatu benda yang bernilai ekonomis dan dalam penggunaannya untuk pembangunan sering terjadi hambatan. Perolehan tanah untuk pembangunan dapat dibedakan antara sifatnya yang aktif dan pasif. Bersifat aktif karena dilakukan kegiatan untuk mengadakan tanah, sedangkan bersifat pasif karena walaupun banyak yang membutuhkan tanah tetapi belum diwujudkan dalam

suatu tindakan atau kegiatan. Keperluan akan tanah ada dalam rangka pembangunan fisik yang dilakukan oleh pihak pemerintah maupun pihak swasta.

Tanah-tanah yang diperlukan dapat berstatus tanah Negara dan tanah hak. Sedangkan status hukum dari pihak yang memerlukan tanah akan menentukan cara yang akan ditempuh, oleh karena terkait dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai subyek hak atas tanah.

Pengertian pengadaan tanah diatur dalam Pasal 1 butir 1 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dinyatakan bahwa : “Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.”

Jika dalam menentukan besarnya ganti rugi tersebut tidak dicapai kata sepakat antara pimpinan proyek dengan para pemegang hak atas tanah, dengan demikian pemimpin proyek dapat mencari lokasi lain sebagai penggantinya dengan memberitahukan hal tersebut kepada camat atau walikota paling lambat dalam waktu 3 (tiga) hari sejak kata sepakat tidak tercapai. Istilah pengadaan tanah di pergunakan oleh Keppres 55 Tahun 1993 dan Perpres 36 Tahun 2005, sedangkan kegiatan perolehan tanah untuk pembangunan yang pakai oleh peraturan perundang-undangan sebelumnya disebut dengan pembebasan tanah. Namun

Perpres 36 Tahun 2005 dicabut dengan Perpres 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang berlaku efektif pada tanggal 5 Juni 2006. Pengertian pembebasan tanah ditemukan

dalam Pasal 1 ayat (1) Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, yang menyebutkan bahwa “Pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi”. Istilah yang dipakai sekarang untuk mendapatkan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum adalah pengadaan tanah.

Pelepasan hak atas tanah menurut Pasal 1 Butir 6 Perpres 36 Tahun 2005 menentukan “Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah”. Kedua perbuatan hukum tersebut, yaitu pengadaan/pembebasan tanah dengan pelepasan hak atas tanah pada prinsipnya mempunyai pengertian yang sama. Letak perbedaannya ada pada pihak siapa yang memerlukan/membutuhkan tanah.

Pembebasan tanah dan pelepasan hak atas tanah dilakukan apabila pihak yang membutuhkan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak (subyek hak). Dalam pembebasan tanah biasanya dilakukan terhadap areal tanah yang dibutuhkan sangat luas. Perbuatan hukum ini dilihat dari pihak yang membutuhkan tanah. Sedangkan pelepasan hak atas tanah dilakukan oleh pihak pemilik tanah yang melepaskan haknya kepada Negara untuk kepentingan pihak lain secara sukarela. Dalam hal ini dilihat dari pihak pemilik tanah. Acara pelepasan hak atas tanah dapat digunakan bagi perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan baik bagi kepentingan umum maupun kepentingan swasta.

## **2.1.4 Tinjauan Umum Tentang Perumahan**

### **1. Pengertian Perumahan dan Pemukiman**

Di dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dijelaskan mengenai pengertian perumahan dan permukiman yakni :

satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan serta peran masyarakat.

Selanjutnya pada Pasal 2 menjelaskan lebih lanjut mengenai pengertian perumahan yaitu “kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.”

### **2. Jenis-Jenis Rumah**

Pasal 21 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 mengklasifikasikan jenis rumah yang dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian kemudian dijelaskan pada ayat (2) sampai dengan (8) mengenai pengertian dari setiap jenis ruma tersebut yang meliputi :

- a. Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat
- b. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah

- c. Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat
- d. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus
- e. Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

### **3. Asas, Tujuan, dan Ruang Lingkup Penyelenggaraan Perumahan**

Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menetapkan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan pada :27

#### a) Kesejahteraan

Memberikan landasan agar kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat dapat terpenuhi sehingga masyarakat mampu mengembangkan diri dan beradab, serta dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

#### b) Keadilan dan pemerataan

Memberikan landasan agar hasil pembangunan dibidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

#### c) Kenasionalan

Memberikan landasan agar kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga Negara Indonesia, sedangkan hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.

d) Keefisienan dan kemanfaatan

Memberikan landasan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman terlaksana secara maksimal dengan potensi yang dimiliki seperti sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat untuk memberikan keuntungan dan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

e) Keterjangkauan dan kemudahan

Memberikan landasan agar hasil pembangunan dibidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, sehingga mampu mendorong terciptanya iklim yang kondusif agar memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman.

f) Kemandirian dan kebersamaan

Mengupayakan pemeliharaan aspek-aspek perumahan secara mandiri dan mampu menciptakan kerja sama antar pemangku kepentingan dibidang perumahan dan kawasan permukiman.

g) Kemitraan

Memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan hingga menguntungkan.

h) Keresasian dan keseimbangan

Memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dan lingkungan.

i) Kesehatan

Memberikan landasan agar pembangunan terkait memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan dan perilaku hidup sehat.

j) Keselamatan, keamanan, ketertiban dan keteraturan

Memberikan jaminan kepada penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman agar memperhatikan masalah keselamatan dan keamanan bangunan beserta infrastruktur dan berbagai macam ancaman yang dapat membahayakan penghuninya, selain itu juga memperhatikan tertib administrasi, serta keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman.

Tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dijelaskan dalam Pasal 3 Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011, yaitu perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembanguna perumahan denga tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik dikawasan baik di kawasan perkotaan maupun perdesaan.
- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- e. Menunjang pembangunan dibidang ekonomi, sosial, dan budaya.
- f. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan.

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menetapkan ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, meliputi :

- a. Pembinaan;
- b. Tugas dan wewenang;
- c. Penyelenggaraan perumahan;
- d. Penyelenggaraan pengawasan permukiman;

- e. Pemeliharaan dan perbaikan;
- f. Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- g. Penyediaan tanah;
- h. Pendanaan dan pembiayaan;
- i. Hak dan kewajiban;
- j. Peran masyarakat.

Urip Santoso dalam bukunya Hukum Perumahan menjelaskan lebih rinci makna setiap poin dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, meliputi :

- a. Pembinaan

Pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman mencakup empat tahap. Pertama, perencanaan oleh pemerintah daerah, selanjutnya pengaturan meliputi penyediaan tanah, pembangunan, pemanfaatan, pemeliharaan, dan pendanaan pembiayaan, kemudian pengendalian meliputi rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman, serta yang terakhir pengawasan yang meliputi pemantauan, evaluasi, dan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- b. Tugas dan wewenang

Tugas dan wewenang dilakukan oleh pemerintah provinsi sesuai dengan kewenangan masing-masing guna mewujudkan pelaksanaan penyelenggaraan perumahan yang terstruktur dan sistematis.

c. Penyelenggaraan perumahan Penyelenggaraan perumahan meliputi :

- 1) Perencanaan perumahan;
- 2) Pembangunan perumahan;
- 3) Pemanfaatan perumahan;
- 4) Pengendalian perumahan.

d. Penyelenggaraan pengawasan permukiman

Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk memenuhi hak warga Negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta untuk menjamin kepastian hukum.

e. Pemeliharaan dan perbaikan

Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah bertanggung jawab terhadap pemeliharaan dan perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman.

f. Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

g. Penyediaan tanah.

penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui :

a) Pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;

b) Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;

c) Peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;

d) Pemanfaatan atau pemindahan tanah barang milik Negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;

e) Pendayagunaan tanah Negara bekas tanah terlantar;

f) Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

h. Pendanaan dan pembiayaan

Pemerintah dan Pemerintah Daerah mendorong pemberdayaan sistem pembiayaan.

i. Hak dan kewajiban

Dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman setiap orang memiliki hak dan kewajiban mereka masing-masing.

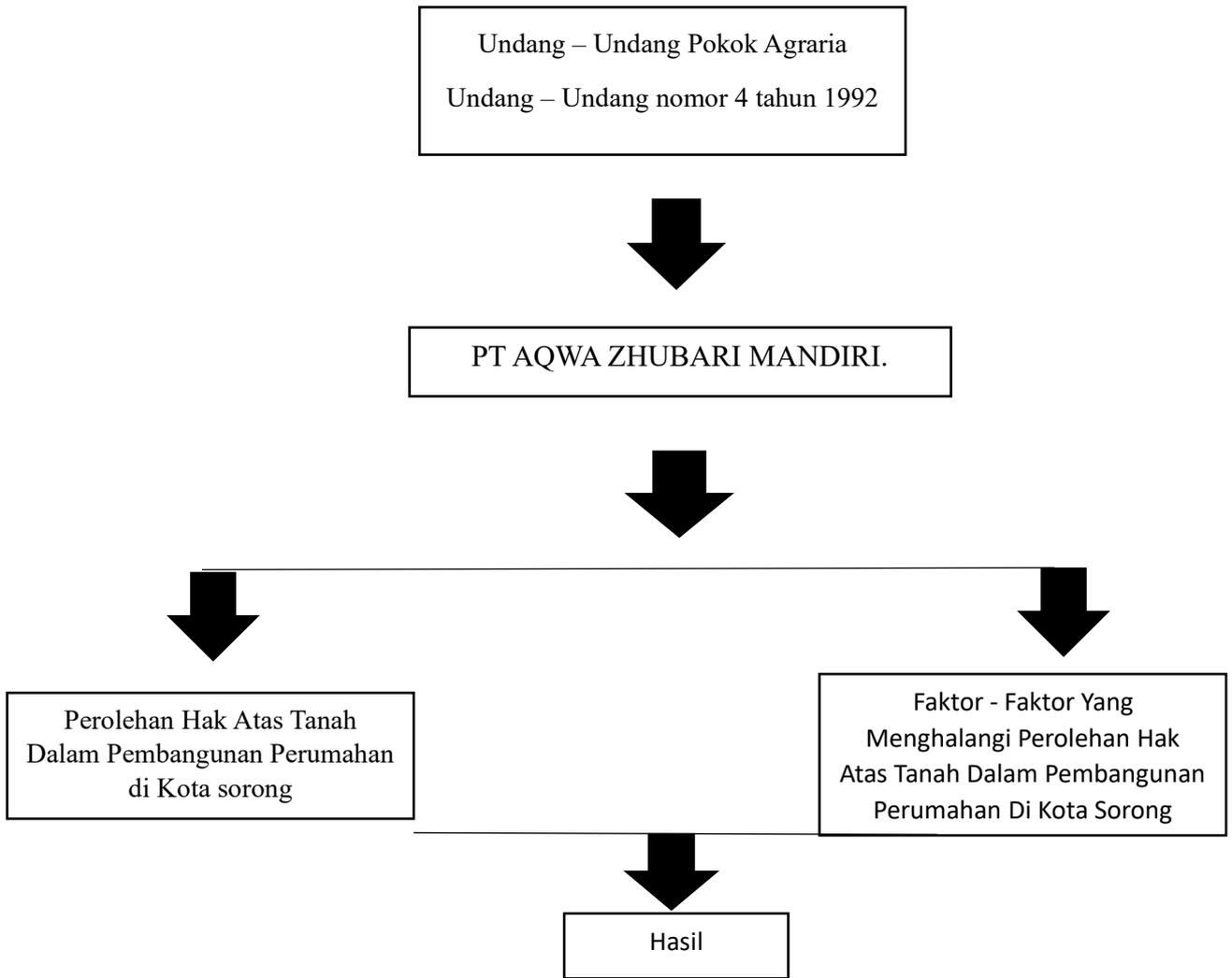
j. Peran masyarakat

Pemerintah dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman melibatkan peran masyarakat di dalamnya seperti dengan membentuk forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

## **2.2 Kerangka Pikir**

Kerangka pemikiran merupakan rancangan atau garis besar yang telah digagas oleh peneliti dalam merancang proses penelitian. Kerangka pemikiran merupakan penjelasan sementara terhadap gejala yang menjadi objek permasalahan.

Kerangka ini disusun dengan berdasarkan pada tinjauan pustaka hasil penelitian yang relevan atau terikat. Kriteria utama agar suatu kerangka pemikiran bisa menyakinkan adalah alur- alur pemikiran yang logis dalam membangun suatu berpikir yang membuahkan kesimpulan berupa hipotesis. Adapun kerangka pemikiran dari penelitian ini ialah sebagai berikut :



Bagan 1 : Kerangka Pikir

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian Kualitatif, dengan pendekatan penelitian yang diterapkan oleh penulis dalam rangka menjawab permasalahan dan tujuan penelitian ialah pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian yang digunakan ialah deskriptif analitis. Jenis data yang digunakan ialah data primer dan data sekunder dengan sumber data yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, serta melalui wawancara dengan orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan penelitian ini.

#### **3.2 Waktu Dan Tempat Penelitian**

##### **3.2.1. Waktu Penelitian**

Menurut Sugiyono (2010:24) tidak ada cara untuk menentukan waktu yang cukup dalam sebuah penelitian. Tetapi penelitian akan tergantung pada keberadaan sumber data dan tujuan penelitian. Selain itu juga akan tergantung pada cakupan penelitian. Adapun waktu yang digunakan untuk peneliti sejak dikeluarkannya ijin penelitian dalam kurun waktu 1 (satu) bulan yang merupakan pengumpulan data dan pengolahan data yang meliputi penyajian dalam bentuk skripsi.

##### **3.2.2. Tempat Penelitian**

Tempat penelitian ialah tempat dilaksanakannya penelitian dengan tujuan yang telah ditetapkan sehingga mempermudah penulis dalam memperoleh data - data yang diperlukan. Dalam penulisan ini, penulis melakukan penelitian di PT AQWA ZHUBARI MANDIRI.

### **3.3 Teknik Pengumpulan Data**

Teknik Pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti dapat dilakukan dengan observasi, dokumentasi, dan wawancara. Data yang dikumpulkan harus memiliki sifat atau syarat tertentu. Sehingga tidak menyimpang dari permasalahan yang ada.

1. Observasi merupakan suatu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengadakan penelitian secara teliti serta pencatatan secara sistematis (Arikunto, 2002). Sehingga memungkinkan peneliti dalam hal ini melihat dan mengamati sendiri kemudian mencatat perilaku dan kejadian sebagaimana yang sebenarnya, kemudian memungkinkan peneliti mencatat peristiwa yang berkaitan dengan pengetahuan yang relevan maupun pengetahuan yang diperoleh dari data.

2. Wawancara, adapun wawancara yang digunakan adalah dengan teknik wawancara tidak terstruktur artinya teknik wawancara yang dilakukan bersifat lebih luwes dan terbuka. Wawancara tidak terstruktur dalam pelaksanaannya lebih bebas dibandingkan dengan wawancara terstruktur karena dalam melakukan wawancara dilakukan secara alamiah untuk menggali ide dan gagasan informan secara terbuka dan tidak menggunakan pedoman wawancara (Sugiyono, 2006).

3. Dokumentasi, dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu yang berbentuk tulisan, gambar, atau karya monumental dari seseorang (Sugiyono, 2007). Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif. Bahkan kredibilitas hasil penelitian kualitatif ini akan semakin tinggi jika melibatkan dan menggunakan studi dokumen.

Kajian dokumen merupakan sarana pembantu peneliti dalam mengumpulkan data informasi dengan cara membaca surat-surat, pengumuman, pernyataan kebijakan tertentu, dan bahan-bahan tulis lainnya.

### **3.4 Teknik Analisa Data**

Teknik yang digunakan adalah teknik Triangulasi, teknik Triangulasi adalah cara menguji informasi dengan mengumpulkan data melalui metode berbeda, oleh kelompok berbeda, dan dalam informan yang berbeda, penemuan mungkin memperlihatkan bukti penetapan lintas data, mengurangi dampaknya dari penyimpangan potensial yang bisa terjadi dalam satu penelitian tunggal (Bachri B. S., 2010). Jadi setelah data itu didapatkan dan dikumpulkan, kemudian dijabarkan, setelah dijabarkan kemudian diambil data-data yang paling sesuai, setelah itu dianalisis, kemudian disimpulkan. Untuk mendapatkan hasil yang sesuai. sehingga dapat ditarik benang merahnya.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 DESKRIPSI LOKASI PENELITIAN**

Kota Sorong adalah sebuah kota di Provinsi Papua Barat, Indonesia. Kota ini dikenal dengan sebutan kota minyak, dimana Nederlands Nieuw-Guinea Petroleum Maatschappij (NNGPM) mulai melakukan aktivitas pengeboran minyak bumi di Sorong sejak tahun 1935. Sorong adalah kota terbesar di Provinsi Papua Barat dan merupakan kota terbesar kedua di Papua Indonesia, setelah Kota Jayapura.

Secara Geografis, Kota Sorong berada pada koordinat 131 o 51 l Bujur Timur dan 0 o 54 l Lintang Selatan, dengan memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut :

- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Distrik Makbon (Kabupaten Sorong) dan Selat Dampir;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Selat Dampir;
- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Distrik Makbon (Kabupaten Sorong) dan Selat Dampir;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Distrik Aimas (Kabupaten Sorong) dan Distrik Salawati (Kabupaten Raja Ampat).

Secara Admistrasi, Kota Sorong terdiri dari 10 Distrik/Kecamatan, diantaranya adalah: Distrik Sorong, Distrik Sorong Barat, Distrik Sorong Kepulauan, Distrik Sorong Timur, Distrik Sorong Utara, Distrik Sorong Manoi, Distrik Sorong Kota, Distrik Malaimsimsa, Distrik Klaurung, dan Distrik Maladom

Mes. Kemudian dibagi lagi atas 41 Kelurahan yang tersebar pada masing-masing Distrik tersebut.

Ditinjau dari sumber pendapatan Masyarakat Kota Sorong sangat bervariasi, dari petani, nelayan ASN, Karyawan Swasta hingga para pengembang perumahan yang masuk dalam Kota sorong sehingga berpopulasi dan tumbuh berkembang hingga saat ini.

Salah satu pengembang perumahan yang ada di Kota Sorong ialah PT Aqwa Zhubari Mandiri. Perusahaan tersebut merupakan lokasi penelitian dari penulis. PT Aqwa Zhubari Mandiri merupakan perusahaan pengembang yang bergerak dalam bidang property dan kontraktor sejak tahun 2017 dengan peningkatan jumlah unit yang sangat pesat. PT Aqwa Zhubari mandiri terletak di jalan Warmasen, KM 13 Kota Sorong, dengan jumlah karyawan dan Tukang sekitar 200 orang kurang lebih dibawah pimpinan Bapak Fadli, S.H.

## **4.2 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **1. Perolehan Hak Atas Tanah Dalam Pembangunan Perumahan Di Kota Sorong**

Perolehan hak atas tanah merujuk pada proses mendapatkan atau memperoleh hak hukum yang sah untuk memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku di suatu negara atau yurisdiksi tertentu. Hak atas tanah adalah hak hukum yang memberikan pemiliknya kekuasaan dan kontrol atas tanah tersebut, termasuk hak untuk mendapatkan manfaat dari tanah tersebut, seperti membangun bangunan, menanam tanaman, atau menyewakan tanah kepada pihak lain.

Di banyak negara, termasuk di Indonesia, perolehan hak atas tanah diatur dalam peraturan hukum yang mengatur mengenai pertanahan. Proses perolehan hak atas tanah dapat berbeda-beda tergantung pada jenis hak tanah yang diperoleh, misalnya hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, atau hak sewa.

Saya berkesempatan untuk melakukan wawancara dengan bapak Ahmad, yang merupakan salah satu perwakilan dari PT Aqwa Zhubari Mandiri, Perusahaan pengembang perumahan property yang telah beroperasi selama 7 tahun. Dalam wawancara ini saya menanyakan beberapa hal yang akan membantu terkait dengan Skripsi ini.

Berdasarkan hasil wawancara bersama Pak Ahmad, menyatakan bahwa Pembangunan perumahan tidak akan bisa dilaksanakan atau diselenggarakan tanpa perolehan hak atas tanah dari Kantor Badan Pertanahan Nasional atau disingkat BPN Kota Sorong. (Wawancara 19 April 2024 di Kantor PT Aqwa Zhubari Mandiri). Berdasarkan UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau dikenal dengan istilah UU Pokok Agraria menjelaskan bahwa alasan Pembangunan perumahan tidak dapat dilakukan tanpa perolehan hak atas tanah karena 1) Legalitas dan kepemilikan, 2) Kepastian Investasi, 3) Perlindungan terhadap klaim pihak lain, 4) Pengembangan Infrastruktur dan 5) Perlindungan hak Konsumen. Hal inipun diperkuat berdasarkan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Peraturan Daerah dan Peraturan lainnya berdasarkan kebijakan tiap instansi atau Lembaga dibidangnya.

Menurut Narasumber, Proses perolehan hak atas tanah adalah tahap awal yang sangat penting dalam setiap proyek pembangunan perumahan. Lebih rinci Bapak Ahmad menjelaskan tahapan dalam perolehan hak atas tanah, yaitu :

1. PT Aqwa Zhubari Mandiri melakukan penelitian menyeluruh terhadap lokasi – lokasi potensial yang sesuai dengan kriteria mereka. Hal ini mencakup aspek – aspek seperti aksesibilitas, potensi pasar, dan kompatibilitas dengan rencana pengembangan mereka.
2. Tahap pemeriksaan legalitas tanah. Ini melibatkan penelitian atau observasi mendalam untuk memastikan bahwa tanah tersebut memiliki status kepemilikan yang jelas dan tidak terkait dengan sengketa kepemilikan atau masalah hukum lainnya. Bapak Ahmad menegaskan pentingnya memastikan bahwa tanah yang akan dibeli memiliki sertifikat yang sah dan terdaftar di Badan Pertanahan Nasional atau BPN Kota Sorong.
3. Setelah diverifikasi, PT Aqwa Zhubari Mandiri mulai melakukan negosiasi dengan pemilik tanah. Tahap ini melibatkan kesepakatan harga dan persyaratan lainnya untuk akuisisi tanah. Bapak Ahmad menekankan pentingnya menjalin hubungan yang baik dengan pihak pemilik tanah dan memastikan bahwa transaksi berjalan dengan lancar dan transparan.
4. Setelah kesepakatan dicapai, PT Aqwa Zhubari Mandiri memulai pengurusan perizinan dari pemerintah setempat. Ini termasuk mengurus suras surat Izin Mendirikan Bangunan atau IMB dan izin – izin lainnya yang diperlukan untuk memulai pembangunan perumahan.

Proses perolehan hak atas tanah ini bukanlah tanpa tantangan. Bapak Ahmad menyebutkan bahwa terkadang mereka menghadapi hambatan dalam perolehan hak atas tanah tersebut. (Hasil Wawancara 19 April 2024 di Kantor PT Aqwa Zhubari Mandiri).

Selanjutnya dalam kesempatan ini, Bapak Ahmad juga menjelaskan terkait proses selanjutnya setelah mendapatkan perolehan hak atas tanah dalam Pembangunan perumahan, ialah **1) Pembangunan infrastruktur**, setelah perolehan hak atas tanah selesai, pengembang akan memulai pembangunan infrastruktur seperti jalan, saluran air, listrik dan fasilitas umum lainnya sesuai dengan rencana tata ruang yang telah disetujui. **2) Pemasaran dan penjualan**, setelah Pembangunan Sebagian atau seluruh perumahan selesai, pengembang akan memasarkan dan menjual unit – unit rumah kepada calon pembeli. **3) Pemindahan Hak Kepemilikan**, setelah pembelian unit rumah dilakukan oleh konsumen, proses pemindahan hak kepemilikan perumahan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku seperti Akta Jual Beli (AJB) atau Sertifikat Hak Milik (SHM).

Pengembangan perumahan di Kota Sorong tentunya juga tunduk pada peraturan – peraturan daerah yang berlaku serta prosedur yang ditetapkan oleh pemerintah setempat. Disisi lain Bersama Bapak Feri yang merupakan salah satu staf di Kantor BPN Kota Sorong sekaligus merupakan kerabat dari penulis mengatakan bahwa, perolehan hak atas tanah dalam pembangunan perumahan wajib dilakukan sebelum lanjut ke prosedur yang lain, bahkan bagi pengembang perumahan yang tidak mengikuti prosedur yang seharusnya

berlaku, hal tersebut bisa menimbulkan berbagai konsekuensi hukum dan non hukum, baik bagi pengembang perumahan maupun bagi pembeli rumah atau pihak lain yang terlibat.

Berikut beberapa konsekuensi yang mungkin terjadi :

### **1. Sanksi Hukum**

Sanksi ini dapat berupa denda, pencabutan izin, atau bahkan mungkin tuntutan hukum dari pihak yang merasa dirugikan

### **2. Gugatan Dari Pihak Terkait**

Pihak – pihak yang merasa dirugikan akibat pelanggaran prosedur oleh pengembangan perumahan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta kompensasi atau pemulihan hak – hak yang melanggar.

### **3. Kerugian Reputasi**

Pelanggaran prosedur oleh pengembang perumahan dapat merusak reputasi mereka dimata Masyarakat dan calon konsumen, yang dapat berdampak negative pada penjualan dimasa depan dan keberlanjutan bisnis mereka.

Dengan demikian kita dapat melihat bahwa perolehan hak atas tanah dalam pembangunan perumahan sangatlah penting bagi pengembang perumahan yang ada di Kota Sorong, namun hal tersebut juga sebanding dengan pembiayaan dalam perolehan hak atas tanah, dalam kesempatan bersama Bapak Feri juga mengatakan “ dalam proses perolehan hak atas tanah untuk pembangunan perumahan, biasanya terdapat beberapa biaya yang perlu diperhatikan, dan pastinya ini tidak gratis begitu

saja walaupun ada hubungan bersama karyawan atau bahkan kepala kantor BPN”, jelasnya. Adapun biaya yang umum yang mungkin terkait dengan perolehan hak atas tanah ialah sebagai berikut :

1. Biaya Permohonan
2. Biaya Pengukuran dan Pemetaan
3. Biaya Pengalihan Hak
4. Biaya Pendaftaran
5. Biaya Tambahan

Penting untuk memperhatikan bahwa biaya – biaya ini bisa bervariasi tergantung pada berbagai factor, termasuk lokasi, ukuran dan nilai property serta kebijakan dan tarif yang berlaku di Kantor BPN Kota Sorong. Sebelum memulai proses perolehan hak atas tanah, disarankan untuk meminta informasi lebih lanjut tentang biaya – biaya yang terkait dengan proses tersebut dari kantor BPN.

## **2. Factor – Factor Penghambat Perolehan Hak Atas Tanah Dalam Pembangunan Perumahan Di Kota Sorong**

Dalam pengembangan perumahan Kota Sorong, sejumlah tantangan khas seringkali menjadi penghambat utama bagi perolehan hak atas tanah. Dari masalah administrative hingga ketidakjelasan status kepemilikan, setiap rintangan memerlukan pemahaman mendalam dan Kerjasama yang kuat untuk dapat diatasi. Berikut penulis rangkum hasil wawancara Bersama Bapak Ahmad di Kantor PT Aqwa Zhubari Mandiri dan Bapak Feri terkait dengan factor penghambat perolehan hak atas tanah dalam pembangunan perumahan di Kota Sorong :

1. Masalah Administrasi

Proses Administratif untuk mendapatkan hak atas tanah bisa menjadi rumit dan memakan waktu. Birokrasi yang lambat atau tidak efisien dapat menyulitkan pengembang perumahan dalam memperoleh izin dan persetujuan yang diperlukan.

2. Ketidakjelasan status tanah

Seringkali, tanah di daerah perkotaan memiliki status tidak jelas atau terjadi tumpang tindih kepemilikan, terkhusus di Kota Sorong yang merupakan salah satu daerah secara sumber daya manusianya dan asset masih dibawah naungan lembaga adat sehingga sulit untuk memproses perolehan hak atas tanah tersebut.

3. Konflik kepentingan

Adanya konflik antara pihak – pihak yang memiliki kepentingan atas tanah seperti pemilik asli, pemerintah daerah, pengembang dan lembaga adat khususnya dapat memperlambat proses perolehan hak atas tanah. Konflik ini dapat terkait dengan penentuan harga tanah dan kompensasi bagi pemilik asli atau persyaratan lainnya.

4. Regulasi dan kebijakan

Kebijakan pemerintah terkait pembangunan perumahan termasuk zonasi dan pembangunan dapat menjadi factor penghambat jika tidak sesuai dengan rencana pengembangan perumahan di Kota Sorong

5. Keterbatasan Sumber Daya

Terkadang keterbatasan sumber daya manusia dan keuangan di pemerintah daerah dapat memperlambat proses perolehan hak atas tanah. Kurangnya personel yang terlatih atau dana yang cukup untuk mengurus proses administrative juga dapat menjadi factor penghambat.

Mengatasi hambatan – hambatan ini memerlukan kerjasama antara pemerintah, pengembang, pemilik tanah dan lembaga adat untuk menciptakan lingkungan yang kondusif bagi Pembangunan perumahan yang berkelanjutan dan berkualitas.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 KESIMPULAN**

Adapun kesimpulan yang dapat ditarik dalam penulisan skripsi ini, ialah Perolehan hak atas tanah sangat penting dilakukan sebagai upaya dalam pembangunan perumahan dan bentuk tetib administrasi yang dilakukan oleh pengembang perumahan, pemerintah, lembaga adat dan instansi terkait. Perolehan hak atas tanah secara umum dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk regulasi pemerintah, kebijakan pembebasan lahan dan proses administratif.

#### **5.2 SARAN**

Adapun sarannya ialah sebagai berikut :

1. **Penyusunan Regulasi Yang Jelas**

Disarankan untuk pemerintah setempat untuk menyusun regulasi yang jelas dan konsisten terkait perolehan hak atas tanah dalam pembangunan perumahan

2. **Peningkatan Transparansi**

Penting untuk meningkatkan transparansi dalam proses perolehan hak atas tanah, termasuk dalam hal ini kebijakan pembebasan lahan dan mekanisme penentuan harga tanah

3. **Penguatan Penegakan Hukum**

Diperlukan langkah – langkah yang lebih kuat dalam penegakan hukum terkait masalah kepemilikan tanah yang kompleks.

4. **Pemberdayaan Masyarakat Lokal**

Pemberdayaan masyarakat lokal dalam proses perolehan hak atas tanah, termasuk melalui penyuluhan hukum, pendidikan dan partisipasi dalam pembangunan keputusan terkait pembangunan perumahan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Santoso, Urip. Hukum Perumahan. Jakarta: Penerbit Kencana, 2014.
- Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Kertasapoetra, G., et al. Hukum Tanah: Jaminan Undang-Undang bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah. Jakarta: Bina Aksara, 1986.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Mertokusumo, Soedikno. Hukum dan Politik Agraria. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2007.
- Sugiyono. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta, 2010.
- Arikunto, Suharsimi. Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek. Jakarta: Rineka Cipta, 2002.
- Bachri, B.S. Meyakinkan Validitas Data Melalui Triangulasi pada Penelitian Kualitatif. Jurnal Teknologi Pendidikan, Vol. 10, No. 1, 2010.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Soerodjo, Irawan. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia. Surabaya: Arkola, 2003.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.

Sutedi, Adrian. Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Supriadi. Hukum Agraria. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Murad, Rusmadi. Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktik. Bandung: Mandar Maju, 1997.

Parlindungan, A.P. Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA. Bandung: Mandar Maju, 1989.

Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Jakarta: Djambatan, 2008.

Chomzah, Ali Achmad. Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003.

Sumardjono, Maria S.W. Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi. Jakarta: Kompas, 2001.

- Limbong, Bernhard. Pengadaan Tanah untuk Pembangunan. Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011.
- Sitorus, Oloan dan Dayat Limbong. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004.
- Sumardjono, Maria S.W. Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya. Jakarta: Kompas, 2008.
- Sutedi, Adrian. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Hutagalung, Arie S. Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Sunaryati Hartono. Beberapa Pemikiran ke Arah Pembaharuan Hukum Tanah. Bandung: Alumni, 1976.
- Salim, H.S. Dasar-Dasar Hukum Kehutanan. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Sumardjono, Maria S.W. Puspita Serangkum Masalah Hak-Hak Atas Tanah. Yogyakarta: Andi Offset, 1982.
- Gautama, Sudargo. Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksanaannya. Bandung: Alumni, 1973.
- Soekanto, Soerjono. Hukum Adat Indonesia. Jakarta: Rajawali Pers, 2012.
- Lubis, M. Solly. Filsafat Ilmu dan Penelitian. Bandung: Mandar Maju, 1994.
- Marzuki, Peter Mahmud. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana, 2005.

- Wignjosuebrot, Soetandyo. Hukum: Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya. Jakarta: ELSAM dan HUMA, 2002.
- Ali, Achmad. Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence). Jakarta: Kencana, 2009.
- Kusumaatmadja, Mochtar. Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan. Bandung: Alumni, 2002.
- Rahardjo, Satjipto. Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Warassih, Esmi. Pranata Hukum: Sebuah Telaah Sosiologis. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2005.
- Effendie, Bachtiar. Kaidah Hukum Pertanahan. Jakarta: Rajawali Pers, 1993.
- Gautama, Sudargo. Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria. Bandung: Alumni, 1973.
- Harsono, Boedi. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Jakarta: Djambatan, 1962.
- Chomzah, Ali Achmad. Seri Hukum Pertanahan III: Pengetahuan Tentang Hukum Pertanahan Indonesia. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2004.
- Mahmud, Reza Fahmi. Skripsi: Pelaksanaan Pembangunan Perumahan oleh Pengembang di Kota Padang. Universitas Andalas, 2015.
- Zulfan, M. Samsul. Skripsi: Tinjauan Yuridis Terhadap Pembangunan Perumahan oleh Developer di Kota Makassar. Universitas Hasanuddin, 2012.

- Sugiri, Arif. Skripsi: Implementasi Hak Atas Tanah dalam Pembangunan Perumahan di Kabupaten Semarang. Universitas Diponegoro, 2018.
- Badan Pusat Statistik. Statistik Perumahan Provinsi Papua Barat Tahun 2022. Sorong: BPS Papua Barat, 2022.
- Pemerintah Kota Sorong. Peraturan Daerah Kota Sorong Nomor 7 Tahun 2016 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Sorong Tahun 2016-2036.
- Pemerintah Provinsi Papua Barat. Peraturan Daerah Provinsi Papua Barat Nomor 5 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Data Statistik Bidang Pertanahan Provinsi Papua Barat Tahun 2022.
- Situmorang, Viktor M. Penggunaan Tanah di Indonesia. Jakarta: Rineka Cipta, 1993.
- Abdurrahman. Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994.
- Harun, Nurlinda. Skripsi: Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Kota Makassar. Universitas Hasanuddin, 2017.
- Winoto, Joyo. Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia: Suatu Kajian Hukum Pertanahan. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2007.

Sutedi, Adrian. Sengketa Hak Atas Tanah dan Pengadaan Tanah. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.

Erwinsyah, Ramlan. Skripsi: Implementasi Pembangunan Perumahan Subsidi oleh Pengembang di Kota Palu. Universitas Tadulako, 2019.

Lembaga Studi Pembaharuan Hukum dan Kebijakan Publik. Kajian Hukum Pertanahan dalam Rangka Perlindungan Hak-Hak Rakyat. Jakarta: LSPHKP, 2003.

Sihombing, B.F. Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia. Jakarta: Toko Gunung Agung, 2005.

## LAMPIRAN

### A. SURAT KETERANGAN PLAGIASI

 UNIVERSITAS PENDIDIKAN MUHAMMADIYAH SORONG  
FAKULTAS HUKUM ILMU SOSIAL DAN POLITIK

**SURAT KETERANGAN**  
Nomor. 176/KET/L.3.AU/FHISIPOL/D/2024

Yang bertanda tangan dibawah ini:  
Nama : Agfajrina Cindra Pamungkas, M.H.I.  
NIDN : 1420089201  
Jabatan : Dekan Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Politik (FHISIPOL)

Dengan ini menerangkan hasil cek plagiarisme atas nama mahasiswa sebagai berikut :

Nama : Muhammad Syahrul Qadafi  
NIM : 147420120002  
Program Studi : Hukum  
Judul Skripsi : Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Perumahan Di Kota Sorong

Dosen Pembimbing : 1. Mariya Azis, M.H.  
2. Adi Randi M. Rajab, M.H.

Aplikasi : Turnitin

|                       |                            |                                      |
|-----------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| Hasil Cek Plagiarisme | : Cek 1 : <u>16</u> .....% | Tanggal Cek 1 : <u>25-05-2024</u> .. |
|                       | : Rev 1 : .....%           | Tanggal Rev 1 : .....                |
|                       | : Rev 2 : .....%           | Tanggal Rev 2 : .....                |
|                       | : Rev 3 : .....%           | Tanggal Rev 3 : .....                |

Sesuai dengan ketentuan Pusat Penelitian, Publikasi dan Pengabdian Masyarakat (LP3M) Universitas Pendidikan Muhammadiyah (UNIMUDA) Sorong yang menyatakan bahwa batas maksimum hasil *similarity* artikel skripsi mahasiswa sebesar 30%, maka artikel skripsi diatas dinyatakan ~~BEBAS/BELUM BEBAS~~ plagiarisme.

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sorong, 25 Mei 2024  
Dekan FHISIPOL,  
  
Agfajrina Cindra Pamungkas, M.H.I.  
NIDN 1420089201



# PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KOTA SORONG

## ORIGINALITY REPORT

16%

SIMILARITY INDEX

11%

INTERNET SOURCES

0%

PUBLICATIONS

12%

STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

|   |  |    |
|---|--|----|
| 1 | Submitted to Sriwijaya University<br>Student Paper         | 2% |
| 2 | repository.upstegal.ac.id<br>Internet Source               | 2% |
| 3 | Submitted to Universitas Sebelas Maret<br>Student Paper    | 1% |
| 4 | digilib.unila.ac.id<br>Internet Source                     | 1% |
| 5 | www.researchgate.net<br>Internet Source                    | 1% |
| 6 | Submitted to Universitas Bengkulu<br>Student Paper         | 1% |
| 7 | Submitted to Universitas Airlangga<br>Student Paper        | 1% |
| 8 | jurnal.um-tapsel.ac.id<br>Internet Source                  | 1% |
| 9 | Submitted to State Islamic University of Alauddin Makassar | 1% |

## B. SURAT KETERANGAN TELAH MELAKUKAN PENELITIAN



**PT. AQWA ZHUBARI MANDIRI**  
KONTRAKTOR & DEVELOPER

Jl. Warmasen Km. 13 Klamana – Sorong Timur, Kota Sorong Papua Barat Kode Pos : 98418  
Telp : 085394258531, Email : aqwazhubarimandiri2018@gmail.com

### SURAT KETERANGAN PENELITIAN

Nomor : 036/AZM-SRG/VI/2024

Yang bertanda tang dibawah ini :

Nama : Fadli

Jabatan : Direktur

Menerangkan Bahwa :

Nama : Muhammad Syahrul Qadafi

NIM : 147420120002

Judul : Perolehan Hak Atas tanah dalam pembangunan perumahan di kota Sorong

Dari Universitas Pendidikan Muhammadiyah Sorong, Fakultas Hukum telah melakukan kegiatan Penelitian berupa wawancara tentang Cara Implementasi Hak Atas Tanah Dalam Pembangunan Perumahan Di PT.AQWA ZHUBARI MANDIRI pada tanggal 18 Mei 2024.

Dengan demikian surat keterangan ini dibuat dengan benar, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sorong, 03 Juni 2024



**PT. AQWA ZHUBARI MANDIRI**  
Fadli  
Direktur

### C. DOKUMENTASI

