

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Awal tahun 2000 merupakan tahun bersejarah bagi dunia bisnis di Indonesia yang akan memasuki era globalisasi yang sesungguhnya. Hal ini dimulai dengan adanya perdagangan bebas ASEAN (AFTA) pada tahun 2003, yang nantinya akan dilanjutkan dengan perdagangan bebas Asia Pasifik (APEC) pada tahun 2010 bagi negara-negara maju, dan paling lambat tahun 2020 bagi negara-negara berkembang. Salah satu ciri yang paling menonjol dalam era pasar bebas adalah bahwa perdagangan produk-produk (*Trade In Goods* dan atau *Trade In Service*) yang di tawarkan pada pasar global dapat berasal dari mana saja tanpa mengenal hambatan yang berarti pada pasar tersebut, dan hal ini juga berimbas dalam bidang agraria karena sebagaimana diketahui dunia, Indonesia merupakan salah satu negara agraris yang kaya akan ekosistem alam terutama tanah yang subur, hewan dan tumbuhan yang beraneka ragam “*gemah ripah loh jinawi*” bagaikan zamrud katulistiwa yang hijau melintang memamerkan keindahannya, sehingga tidak menutup kemungkinan orang, pihak atau bangsa lain mempunyai keinginan untuk memilikinya.

Sejalan dengan perkembangan zaman dan kecanggihan teknologi yang semakin maju pesat, bidang agraria pun mendapatkan imbasnya seiring dengan adanya berbagai bentuk usaha maupun kerja sama, yang tidak hanya terbatas

tidak sedikit dari masyarakat yang rela menjual tanahnya kepada orang asing dengan iming-iming harga yang tinggi dari pada harga yang di berikan oleh pemerintah untuk tujuan atau peruntukan yang sama, sehingga tidak menutup kemungkinan tanah indonesia cepat atau lambat akan di kuasai oleh orang asing dan tidak menutup kemungkinan pula kita akan kembali ke zaman penjajahan karena tanah kita telah dikuasai oleh bangsa lain.

Tanah merupakan salah satu unsur esensial pembentuk negara, memegang peranan yang sangat vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa indonesia sebagai negara yang bercorak agraris. Kehidupan serta pembangunan bangsa dan negara sangat bergantung pada tanah yaitu sebagai tempat tinggal dan juga sebagai tempat untuk melakukan suatu usaha yang dapat mendatangkan penghasilan. Seperti halnya di negara indonesia yang sebagian besar rakyatnya berkeinginan melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, di mana tanah di manfaatkan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat, merupakan suatu keadaan yang sangat di harapkan. Untuk mencapai tujuan itu, di perlukan adanya campur tangan pemerintah dalam urusan pengaturan, perlindungan tanah agar dapat di gunakan sesuai dengan peruntukannya.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka pada tanggal 24 september 1960, pemerintah telah mengundangkan Undang-Undang (UU) No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Salah satu tujuan UUPA ialah meletakkan dasar-dasar hukum tanah agar dapat memberikan kepastian hukum

Perangin, S.H, "Hak atas tanah ialah hak yang memberi wewenang kepada yang empunya hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya."¹.

Salah satu hak atas tanah tersebut adalah hak milik, yang pengaturannya ada dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Belum adanya Undang-Undang yang secara khusus mengatur tentang hak milik atau status kepemilikan atas tanah, maka dari memang perlu di buat berdasarkan Pasal 50 Ayat (1) UUPA. Dengan belum adanya Undang-Undang yang mengatur tentang hak milik, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana diatur dalam beberapa ketentuan yang salah satunya adalah dalam Pasal 20 Ayat (1) UUPA yang menyatakan hak milik adalah hak turun temurun, penguasaan atas suatu peralihan, terkuat dan penuh yang dapat di punyai oleh seseorang atas tanah dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Tentu saja dengan syarat tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA lainnya.

Hak atas tanah dapat berpindah dari seseorang kepada orang lain. Pemindahan dapat terjadi dengan adanya perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. Perbuatan hukum itu dapat berupa jual beli, tukar-menukar, penetapan pengadilan (*afwezig*), hibah atau pemberian dengan wasiat. Dalam hal ini, penulis hendak meneliti tentang keterkaitan yang terjadi

¹ Efendi Perangin, Hukum Agraria Di Inddonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang

akibat dari perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang berstatus tanah hak milik yang berasal dari tanah *afwezig*, dengan lokasi di kota Kediri, Jawa Timur, selaku tempat terjadinya peralihan hak atas tanah *afwezig* menjadi tanah hak milik pribadi masyarakat setempat.

Sebagaimana telah kita ketahui bersama bahwasanya tanah yang berstatus hak milik merupakan tanah yang berada di bawah penguasaan atau kepemilikan seseorang. Untuk dapat dialihkan atau dimiliki oleh orang lain seorang pemilik atau pemegang hak dari pada tanah tersebut harus melakukan tindakan hukum kaitannya dengan tanah tersebut apapun status yang melekat pada tanah tersebut. Salah satu contohnya adalah tanah yang berstatus *afwezig* (tak hadir). Kata *afwezig* sebenarnya berasal dari bahasa Belanda yang berarti tak hadir dalam bahasa Inggris *To Be Absent*, adapun maksud dari kata “tak hadir” tersebut adalah, tidak adanya kuasa yang diberikan oleh pemilik pada seseorang berkenaan dengan kepemilikan sebidang tanah atau bangunan baik dalam bentuk warisan, pinjaman maupun dalam bentuk hibah atau hadiah. Jadi secara kongkritnya pemilik tanah, bangunan maupun harta peninggalan tidak menguasai, mewariskan, menghibahkan kepada orang lain atau ahli warisnya untuk dikelola atau untuk di miliki. Oleh karena untuk sementara ini pengaturan tentang tanah *afwezig* belum ada atau bisa dikatakan belum diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria secara khusus, dan baru diatur secara umum dalam Pasal 463 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang isinya adalah-sebagai berikut “Dalam hal seseorang telah meninggalkan tempat tinggalnya tanpa menguasai seseorang, Pengadilan Negeri atas permintaan yang berkepentingan atau atas

permintaan DinasKejaksanaan dapat memerintahkan Balai Harta Peninggalan (BHP) untuk mengurus atau mengawasi seluruh atau sebagian kekayaannya”²

Jadi dalam hal ini tanah *afwezig* berdasarkan Pasal 463 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya akan diatur dalam Pasal 464 dan Pasal 465 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana tanah atau harta peninggalan yang berstatus *afwezig* dikuasai oleh negara khususnya diserahkan pada Balai Harta Peninggalan untuk dikelola berdasarkan penetapan dari Pengadilan Negeri setempat.

Salah satu dari sekian banyak harta peninggalan atau warisan adalah tanah dan bangunan. Pada umumnya, harta peninggalan atau warisan yang sering menimbulkan terjadinya konflik atau sengketa adalah tanah. Di kota Kediri, tanah sering disebut dengan kata *siti* oleh masyarakat asli atau masyarakat yang mayoritas penduduk Jawa, sedangkan oleh masyarakat pendatang atau cina keturunan, tanah biasa disebut dengan istilah *persil*. Siti yang berasal dari peninggalan orang asing ataupun orang pribumi dengan tanpa adanya hak hadir (*afwezig*) merupakan salah satu jenis tanah hak milik yang penguasaannya di serahkan pada negara, di mana dalam penyerahannya dilakukan dengan melalui penetapan dari Pengadilan Negeri di mana siti tersebut berada. Pengadilan Negeri terkait akan mengeluarkan surat penetapan penguasaan siti tersebut pada Balai Harta Peninggalan (BHP) yang berada di tingkat propinsi. Dengan keluarnya surat penetapan penguasaan dari Pengadilan Negeri tersebut terhadap Balai Harta Peniggalan, barulah hak atas tanah tersebut dapat dialihkan pada orang lain secara

² Van Denning, *Dasar-Dasar Hukum Edisi Lengkap Debes Belanda Indonesia*

pribadi maupun perorangan dengan cara jual beli atau tukar-menukar. Setelah proses peralihan tersebut selesai barulah siti tersebut di daftarkan ke Badan Pertanahan Nasional setempat atas nama pemilik yang baru atau yang menerima peralihan hak atas tanah tersebut dari Balai Harta Peningalan (BHP). Hal ini perlu dilakukan untuk memperoleh sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat. Siti yang telah dialihkan tersebut, selayaknya menjadi kewajiban dan wewenang dari pemegang hak yang baru meskipun siti tersebut nantinya akan di alihkan atau di jual lagi kepada pihak atau orang lain.

Seperti yang dilakukan oleh sebagian masyarakat kelurahan Pocanan, Kediri, Jawa Timur, sebut saja A, B, C, D, E yang menklaim tanah *afwezig* di desanya sebagai tanah warisan keluarga besarnya secara turun temurun, dengan membangun beberapa bangunan baru di atas tanah tersebut, padahal tanah dan bangunan lama tersebut secara resmi telah di serahkan pengelolaannya kepada Balai Harta peninggalan (BHP) Surabaya berdasarkan penetapan dari Pengadilan Negeri Kediri, Jawa Timur.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian tersebut, penulis mengemukakan permasalahan sebagai berikut:

1. Hal-hal apakah yang menjadi alasan penyebab terjadinya Peralihan Hak Atas Tanah *Afwezig* Menjadi Tanah Hak Milik Pribadi Di Kota Kediri Jawa Timur?
2. Bagaimanakah Proses Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah *Afwezig*

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menjawab dan mengemukakan alternatif pemecahan dari permasalahan yang di uraikan di atas, yaitu:

1. Mengidentifikasi penyebab terjadinya peralihan hak atas tanah *afwezig* menjadi tanah hak milik pribadi di kota Kediri Jawa Timur.
2. Mengetahui proses pelaksanaan peralihan hak atas tanah *afwezig* menjadi tanah hak milik pribadi di kota Kediri Jawa Timur.

D. Manfaat penelitian

1. Bagi masyarakat

Hasil penelitian ini di harapkan dapat memberikan sumbangan pengetahuan kepada masyarakat pada umumnya dan masyarakat kota Kediri, Jawa Timur pada khususnya, agar dapat mencegah terjadinya sengketa tanah dan mengetahui tata cara kepemilikan tanah *afwezig* yang baik dan benar serta apabila terjadi sengketa tanah yang berkaitan dengan hal itu dapat menyelesaikan dengan cara yang baik dan benar sesuai aturan yang berlaku.

2. Bagi Ilmu Pengetahuan

Hasil penelitian ini di harapkan dapat dijadikan sebagai bahan tambahan referensi di bidang hukum tanah menyangkut penyelesaian-penyelesaian

E. Tinjauan Pustaka

Penelitian tentang “Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah *Afwezig* Menjadi Tanah Hak Milik Pribadi Di Kota Kediri Jawa Timur”, difokuskan pada permasalahan penyebab timbulnya peralihan hak atas tanah *afwezig* dan bagaimana proses pelaksanaan peralihannya dengan tujuan bilamana terjadi hal serupa tidak terjadi kesalahan lagi di kemudian hari.

Adapun pengertian tanah secara hukum, diatur dalam UUPA yaitu Pasal 4 Ayat (1), dalam Pasal 1 Butir (4) serta penjelasannya, dan dalam penjelasan umum (Angka II.1). Bunyi ketentuan Pasal 4 Ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut, “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang di maksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang di sebut tanah, yang dapat diberikan kepada orang lain dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Adapun rumusan dalam Pasal 1 Butir (4) adalah sebagai berikut, dalam pengertian bumi, “selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di dalamnya serta yang berada di bawah air”. Dalam penjelasan Pasal 1 dirumuskan sebagai berikut, “Sudah dijelaskan dalam penjelasan umum (Angka II.1). Dalam UUPA diadakan perbedaan antara pengertian ‘bumi’ dan ‘tanah’ sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 Butir (4) dan Pasal 4 Ayat (1). Yang dimaksud dengan ‘tanah’ ialah permukaan bumi. Perluasan pengertian ‘bumi’ dan ‘air’ dengan ruang angkasa adalah bersangkutan “dengan kemajuan teknik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinannya dalam waktu-waktu yang akan datang”.

E. Tinjauan Pustaka

Penelitian tentang “Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah *Afwezig* Menjadi Tanah Hak Milik Pribadi Di Kota Kediri Jawa Timur”, difokuskan pada permasalahan penyebab timbulnya peralihan hak atas tanah *afwezig* dan bagaimana proses pelaksanaan peralihannya dengan tujuan bilamana terjadi hal serupa tidak terjadi kesalahan lagi di kemudian hari.

Adapun pengertian tanah secara hukum, diatur dalam UUPA yaitu Pasal 4 Ayat (1), dalam Pasal 1 Butir (4) serta penjelasannya, dan dalam penjelasan umum (Angka II.1). Bunyi ketentuan Pasal 4 Ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut, “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang di maksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang di sebut tanah, yang dapat diberikan kepada orang lain dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Adapun rumusan dalam Pasal 1 Butir (4) adalah sebagai berikut, dalam pengertian bumi, “selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di dalamnya serta yang berada di bawah air”. Dalam penjelasan Pasal 1 dirumuskan sebagai berikut, “Sudah dijelaskan dalam penjelasan umum (Angka II.1). Dalam UUPA diadakan perbedaan antara pengertian ‘bumi’ dan ‘tanah’ sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 Butir (4) dan Pasal 4 Ayat (1). Yang dimaksud dengan ‘tanah’ ialah permukaan bumi. Perluasan pengertian ‘bumi’ dan ‘air’ dengan ruang angkasa adalah bersangkutan “dengan kemajuan teknik dewasa ini dan kemungkinan kemungkinannya dalam waktu waktu yang akan datang”

Dalam hubungan antara negara dan tanah, UUPA tidak mendudukan negara sebagai pemilik (*owner*) tanah, tetapi dalam kedudukannya sebagai personifikasi rakyat atau bangsa Indonesia mempunyai kewenangan-kewenangan tertentu. Dalam rangka melaksanakan kewenangannya, negara mempunyai kewajiban untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan umum dan perseorangan, termasuk kepentingan pemegang hak atas tanah.³

Berdasarkan hak menguasai dari negara itu, maka atas dasar apa yang disebutkan dalam Pasal 2 jo Pasal 4 Ayat (1) UUPA, negara dapat mengatur adanya bermacam-macam hak atas tanah, yang dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA meliputi hak milik, hak guna usaha hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas, yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Dalam Pasal 20 Ayat (2) UUPA disebutkan bahwa "hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain". Pengertian beralih di sini menunjuk pada berpindahnya hak milik atas tanah kepada pihak lain karena pemiliknya meninggal dunia, artinya dengan meninggalnya pemilik hak atas tanah maka ahli warisnya menerima tanah hak milik pewaris beserta haknya namun berbeda halnya apabila tanah tersebut beralih berdasarkan penetapan dari pengadilan seperti halnya peralihan tanah *afwezig*. Peralihan hak milik yang berasal dari tanah yang berstatus *afwezig* ini terjadi karena peristiwa hukum yaitu kematian, pengosongan atau ditelantarkan oleh seseorang atau pemilik hak tersebut, yang

³ Maria S. W. S. ...

menyebabkan ahli waris atau orang yang berhak atas kepemilikan tersebut dari orang yang meninggalkan hak tersebut dapat menerima atau mewarisi harta kekayaannya. Sedangkan pengertian 'dialihkan' menunjuk pada berpindahnya hak milik atas tanah kepada pihak lain karena perbuatan hukum yang sengaja, yang dilakukan dengan tujuan agar pihak yang bersangkutan memperoleh hak itu. Perbuatan hukum itu dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah dan perbuatan hukum lainnya.

Sebagaimana diketahui, dalam hukum adat terdapat berbagai macam harta, yaitu harta yang berwujud benda dan harta yang tidak berwujud benda. Harta yang berwujud benda antara lain tanah, rumah, perkakas, warung, tanaman dan pusaka. Harta yang tidak berwujud benda misalnya gelar, persatuan kerabat, hak-hak kebendaan dan lain-lain. Semua harta tersebut sangat potensial sekali menjadi obyek dari pada peralihan suatu hak terutama peralihan hak atas tanah dimana harta-harta tersebut merupakan salah satu dari beberapa harta yang sering dijadikan sebagai harta warisan maupun harta peninggalan yang pastinya akan mengalami proses peralihan dari pemberi atau yang meninggalkan, mewariskan kepada yang menerima atau ahli waris yang baru.

Orang yang meninggal dunia pada umumnya meninggalkan harta peninggalan yang dimilikinya semasa hidup. Dengan demikian yang dimaksud dengan harta peninggalan adalah harta yang ditinggalkan oleh pewaris yang nantinya akan diterima atau dibagikan kepada ahli warisnya; baik ahli waris asli maupun karena pengangkatan atau adopsi. Harta warisan adalah semua harta yang

dengan hutang-hutang, biaya pemakaman, dan biaya-biaya lain yang merupakan tanggungan ahli waris yang ditinggal mati oleh si pewaris.⁴

Namun dalam hal ini berbeda dengan status tanah *afwezig* yang di tinggalkan oleh pemiliknya tanpa keterangan yang jelas dan telah mencapai daluwarsa, sehingga tanah atau harta peninggalan yang di tinggalkan tidak termasuk dalam harta warisan karena tidak ada bukti yang menegaskan tentang pewarisan atas tanah atau harta peninggalan tersebut. Berdasarkan kebijakan pemerintah tanah atau harta peninggalan seperti yang tersebut di atas secara umum di golongankan atau diklasifikasikan sebagai tanah terlantar dan lebih lanjut diatur dalam Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya, berikut penjelasannya.

Berdasarkan pengamatan penulis, selaku penduduk Jawa umumnya obyek yang menjadi pokok permasalahan adalah tanah/siti/persil, sedangkan masalah peralihannya tidak begitu sulit sepanjang dilakukan berdasarkan proses maupun prosedur yang berlaku. Dalam hal ini penulis berpendapat, bahwa tanah/siti/persil di kota Kediri Jawa Timur dipandang lebih tinggi nilainya dibanding dengan harta yang lain. Orang cenderung lebih senang mendapat harta warisan berupa tanah/siti/persil ataupun rumah dari pada mendapat harta yang lain.

Berkaitan dengan hal tersebut maka pemegang hak atas tanah yang diperoleh karena warisan (termasuk hak milik) harus mendaftarkan peralihan haknya, agar kepastian hukum hak atas tanahnya terjamin. Ketentuan mengenai

hak milik atas tanah harus didaftarkan termasuk juga apabila terjadi peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak atas tanah yang lain terdapat dalam Pasal 23 Ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang di maksud dalam Pasal 19”.

Tanah/Siti/persil yang telah beralih kepada ahli waris atau pemilik yang baru adalah telah menjadi hak, kewajiban dan wewenang dari si pemilik hak yang baru untuk memperlakukan tanah tersebut, termasuk menjual atau menyewakan tanah tersebut kepada pihak lain. Umumnya, Si penjual hak atas tanah menjual tanahnya karena kebutuhan ekonomi dari keluarga yang menghendaki demikian. Jual beli merupakan salah satu bentuk peralihan hak milik atas tanah yang harus didaftarkan begitu pula peralihan hak atas tanah yang berasal dari tanah *afwezig*. Untuk dapat didaftarkan, peralihan hak milik atas tanah *afwezig* yang dialihkan berdasarkan ketetapan Pengadilan Negeri harus dibuktikan dengan sebuah akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Meskipun peralihan hak atas tanah tersebut telah didaftarkan, tetapi tidak menutup kemungkinan untuk terjadinya masalah ataupun sengketa dikemudian hari.

Dalam hukum adat, upaya penyelesaian peralihan hak atas tanah *afwezig* maupun sengketa-sengketa tanah yang lain pada umumnya dikehendaki adanya penyelesaian dengan mengutamakan kerukunan dan penuh rasa damai atau penyelesaian di luar pengadilan (non litigasi) yang saat ini biasa disebut dengan lembaga arbitrase, dan bukan penyelesaian melalui pengadilan yang selalu

merasakan bahwa keputusan itu tidak adil, sehingga menjadikan renggangnya hubungan kekeluargaan.⁵

Namun khusus untuk peralihan tanah *afwezig* tidak dapat dilakukan dengan cara damai atau musyawarah karena obyek tanah yang berstatus *afwezig* biasanya berupa bangunan-bangunan tua bekas rumah orang asing yang biasanya nilainya sangat tinggi, oleh karena itu proses peralihannya harus melalui penetapan dari Pengadilan Negeri setempat agar mendapat kepastian hukum yang kuat.

Jalan penyelesaian yang rukun dan damai di tempuh dengan cara melakukan musyawarah; baik musyawarah terbatas dalam lingkungan keluarga dan kerabat sendiri atau jika dipandang perlu dimusyawarahkan dengan mengundang tokoh-tokoh masyarakat atau pemangku adat. Kegagalan dalam penyelesaian sengketa pewarisan atau peralihan hak atas tanah sering terjadi apabila di antara anggota keluarga yang bersangkutan dipengaruhi oleh faktor kepentingan pribadi dan kebendaan. Apabila berbagai usaha atau cara untuk menempuh jalan damai di dalam lingkungan keluarga dan kerabat menemui jalan buntu, maka barulah perkara tersebut dibawa ke Pengadilan Negeri.

Kewenangan memeriksa, memutuskan, dan menyelesaikan perkara tanah di Pengadilan Negeri didasarkan pada Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Lembaran Negara Nomor 3327 tentang Peradilan Umum, yang berbunyi, Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan

F. Metode penelitian

Untuk mencapai tujuan yang telah di tentukan, maka diperlukan suatu metode atau cara untuk memperoleh bahan dan data yang diperlukan bagi penelitian. Data yang digunakan untuk menyusun skripsi ini digolongkan menjadi data primer dan data sekunder, dengan memakai pendekatan *yuridis empiris*.

Adapun cara dalam memperoleh data tersebut dengan melakukan penelitian sebagai berikut:

1. Penelitian Pustaka

Penelitian pustaka dilakukan dengan cara mempelajari berbagai kepustakaan sebagai data sekunder yang terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan yang merupakan ketentuan hukum yang mengikat, meliputi:

1. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt)
3. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung
4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

6. Peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer, meliputi: buku hukum, literature, thesis, skripsi, jurnal, koran, majalah, dan brosur yang berkaitan dengan obyek penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Yaitu sebagai pelengkap dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, meliputi:

1. Kamus Hukum
2. Kamus bahasa Indonesia, bahasa Inggris, bahasa Belanda.

2. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan dilakukan dengan penelitian langsung ke obyek yang akan diteliti, sehingga nantinya akan diperoleh data primer tentang masalah yang akan diteliti, yaitu meliputi:

a. Lokasi Penelitian

Penelitian ini di lakukan di:

1. Jalan Ronggowarsito No.55, Kelurahan Pocanan, Kecamatan Kota, Kabupaten Kediri, Propinsi Jawa Timur.
2. Jalan KDP. Slamet No. 41, Kelurahan Bandar Lor, Kecamatan Mojoroto, Kabupaten Kediri, Propinsi Jawa Timur.
3. Kantor Komando Militer Kota Wilayah Kota Kediri
4. Kantor Balai Harta Peningalan (BHP) Surabaya.
5. Kantor Pengadilan Negeri Kediri.
6. Kantor Pengadilan Tinggi Surabaya

7. Kantor Kejaksaan Kediri.
8. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kediri
9. Kantor kelurahan Pocanan, Badar Lor, Mojoroto, Jagalan
10. Kantor Kecamatan kota, Mojoroto, Pesantren dan Semen

b. Responden dan Narasumber

Guna membantu dalam pengumpulan data di lapangan, maka penulis akan melakukan penelitian kepada para responden, yaitu:

1. Kepala Desa sekaligus Perangkat Desa Pocanan, Bandar lor, Mojoroto dan Jagalan.
2. Kepala kantor Pengadilan Negeri Kediri atau yang mewakili.
3. Kasi Administrasi Komando Militer Kota Wilayah Kota Kediri
4. Kepala Kantor Kejaksaan Tinggi Kediri atau yang mewakili
5. Kepala kantor Balai Harta Peninggalan (BHP) dan beberapa staf kantor bagian hukum.
6. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kediri
7. Beberapa pihak yang telah atau sedang melakukan peralihan tersebut.

c. Teknik Pengambilan Sampel

Pengambilan sampel dilakukan dengan menggunakan *Non Random Sampling*, yaitu tidak semua anggota populasi dijadikan sampel. Jenis yang digunakan yaitu metode *purposive sampling*, yaitu suatu cara pengambilan sampel yang dilaksanakan berdasarkan kriteria-kriteria tertentu yang dianggap mempunyai hubungan erat dengan tujuan

1. Subyek atau pelaku yang telah melakukan peralihan.
2. Subyek atau pelaku yang sedang melakukan peralihan.
3. Pihak-pihak yang terkena imbas dari perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut.
4. Obyek atau tanah maupun bangunan yang telah selesai di alihkan ataupun yang sedang dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut.

d. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data diperoleh dengan cara *interview* yaitu dengan melakukan tanya jawab secara langsung kepada para responden dan Narasumber.

3. Teknik Analisis Data

Data-data yang diperoleh baik dari penelitian kepustakaan maupun penelitian di lapangan dianalisis dengan metode *deskriptif kualitatif* yaitu dengan menerangkan data fakta-fakta yang di peroleh secara logis melalui kata-kata atau kalimat. Selanjutnya untuk menarik kesimpulan dengan menggunakan metode berfikir *deduktif* secara *normative* yaitu cara berfikir