

**PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI
JUAL BELI DITINJAU DARI PERBEDAAN IDENTITAS
PEMEGANG HAKDI KABUPATEN WONOGIRI**

**BUDI HARSOYO CAHYONOWINAHYU
NPM : 17111009**

ABSTRACT

The purpose of this research is to know the process of registering the transfer of rights over land at the onogiri District Land Office if the identity of the holder of the land rights has a difference between what is written in the certificate of land rights and what is written on the identity card. faced by the Wonogiri Regency Land Office, and the solutions taken to deal with these problems.

Legal research used is descriptive research and when viewed from its type, it includes empirical research using a qualitative approach. Research location in Wonogiri Regency. The types of data and data sources used are primary data and secondary data. The data collection technique used is library research both from books, legislation, documents, and so on, and through observation (interview) and interviews (interviews). Data analysis techniques use an interactive analysis model.

The results of this research, first, the procedure for the transfer of land rights through buying and selling in Wonogiri Regency is in accordance with Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. The procedure for transferring land rights through buying and selling based on Government Regulation Number 24 of 1997 must fulfill formal material requirements and requirements. The material requirements cover the subject and object of the rights to be traded, while the formal terms of sale and purchase of land rights must be proven by a sale and purchase deed (AJB) made by or in the presence of a Land Deed Officer. Second, the constraints in the implementation of the transfer of land rights through buying and selling due to differences in the identity of rights holders include the culture of people who easily change names, require a relatively longer process due to additional requirements that must be fulfilled, namely by making a witness application by witnesses and known by the Village Head and the local Sub-District Head. Third, the solution is to provide clear criteria in a statutory regulation so that it does not cause a different understanding or meaning in determining the resolution of the problem of changing names.

Keywords: Transition of Land Rights; Buy and sell of Land; Change name.

PENDAHULUAN

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah (Wantjik Saleh, 1985:7). Mengenai penggunaan dan penguasaan tanah tersebut, telah dituangkan pengaturannya dalam Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA).

Di dalam penelitian tesis ini memilih Kabupaten Wonogiri, karena secara karakteristik masyarakatnya sering melakukan perubahan identitas nama, atau terjadi tidak konsistennya mengenai data identitas kependudukan, yang berakibat tidak samanya data pemegang hak yang tertera di dalam sertifikat hak atas tanah (data yang terekam di *database* Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri) dengan data pemegang hak yang dipunyai saat ini atau pada saat melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah karena jual beli selanjutnya. Sepanjang 2 (dua) tahun terakhir antara tahun 2017- 2018, menurut data yang tercatat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri terdapat kurang lebih 356 (tigaratus limapuluh enam) permohonan ganti nama sertifikat hak atas tanah.

Berdasarkan uraian diatasbahwa sering terjadinya permohonan ganti nama dalam sertifikat hak atas tanah melalui jual beli di Kabupaten Wonogiri tanpa adanya kriteria yang jelas mengenai penyelesaian permohonan ganti nama

baik melalui putusan pengadilan atau hanya dengan surat permohonan yang tercantum dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 01 Tahun 2010, sehingga pejabat Kantor Pertanahan yang berwenang merasa kesulitan untuk membedakan pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dimana akan mempengaruhi penyelesaian atas permohonan ganti nama dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Atas dasar tersebut diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian Tesis yang berjudul “Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Ditinjau Dari Perbedaan Identitas Pemegang Hak Di Kabupaten Wonogiri”

PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut, yaitu:

1. Bagaimana proses pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri?
2. Apa kendala dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli apabila identitas (nama) pemegang hak atas tanah terdapat perbedaan yang tertulis didalam sertifikat dengan di kartu identitasnya?
3. Bagaimana solusi apabila identitas (nama) pemegang hak atas tanah terdapat perbedaan yang tertulis didalam sertifikat dengan di kartu identitasnya pada saat proses pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli?

TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penelitian ini pada hakekatnya mengungkapkan apa yang hendak dicapai oleh peneliti, yang mana tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis proses pendaftaran peralihan hak melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis proses pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli apabila identitas (nama) pemegang hak atas tanah terdapat perbedaan yang tertulis didalam sertipikat dengan di kartu identitasnya dan solusi apabila terdapat perbedaan penulisan nama tersebut.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah : “suatu tulisan atau karangan mengenai penelitian disebut ilmiah dan dipercaya kebenarannya apabila pokok – pokok pikiran yang dikemukakan disimpulkan melalui prosedur yang sistematis dengan menggunakan pembuktian yang menyakinkan, oleh karena itu dilakukan dengan cara yang obyektif dan telah melalui berbagai tes dan pengujian “ . (Winarno Surachman, 1995 : 26).

Adapun metode yang penulis gunakan dalam penelitian, dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif kualitatif artinya untuk

menggambarkan dan mamaparkan data yang diperoleh dari hasil penelitian secara jelas mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dan hambatan-hambatan apa saja yang terjadi dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah beserta faktor-faktor yang mempengaruhi dalam palaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah perbedaan identitas pada sertifikat.

2. Sifat Penelitian

Penelitian Hukum yuridis empiris atau sosiologis adalah metode penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data primer dan menemukan kebenaran dengan menggunakan metode berpikir induktif dan kriterium kebenaran koresponden serta fakta yang digunakan untuk melakukan proses induksi dan pengujian kebenaran secara koresponden adalah fakta yang mutakhir.(Soerjono Soekanto & Sri Mamudji , 2001:13)

Cara kerja dari metode yuridis empiris dalam penelitian tesis ini, yaitu dari hasil pengumpulan dan penemuan data serta informasi melalui studi kepustakaan terhadap asumsi atau anggapan dasar yang dipergunakan dalam menjawab permasalahan pada penelitian tesis ini, kemudian dilakukan pengujian secara induktif-verifikatif pada fakta mutakhir yang terdapat di dalam masyarakat. Dengan demikian kebenaran dalam suatu penelitian telah dinyatakan reliable tanpa harus melalui proses rasionalisasi.

Penelitian mengenai penyelesaian “Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Ditinjau Dari Perbedaan Identitas Pemegang Hak Di Kabupaten Wonogiri” untuk menjamin sebuah kepastian hukum Metode pendekatan ini diperlukan karena data yang digunakan adalah data skunder yang diperoleh dengan cara studi kepustakaan yang diperoleh melalui penelusuran bahan-bahan dari buku, literature, artikel, jurnal, situs internet dan aturan hukum Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 merasa wajib merumuskan pasal mengenai peraturan bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kepentingan hidup bangsa Indonesia.

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian *deskriptif analitis*, yaitu metode yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif mengenai permasalahan yang dibahas, Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, penelitian yang bermaksud mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu didalam memperkuat teori yang ada atau didalam kerangka menyusun teori baru dan mengetahui gambaran mengenai jawaban terhadap permasalahan-permasalahan yang diajukan. Cara prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data skunder terlebih

dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer lapangan.

Karena penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan aspek hukum "Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Ditinjau Dari Perbedaan Identitas Pemegang Hak Di Kabupaten Wonogiri" memberikan kepastian hukum. kemudian dianalisis secara yuridis berdasarkan penyelesaian Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Ditinjau Dari Perbedaan Identitas Pemegang Hak.

3. Jenis dan Sumber Data

Data merupakan hasil penelitian, baik berupa realita (empiris) maupun pendapat atau informasi praktisi yang dijadikan referensi untuk dijadikan sumber informasi. Yang dimaksud informasi adalah hasil pengolahan data yang dipakai untuk suatu keperluan dalam penelitian, yaitu:

- a. Data Primer, merupakan data yang berupa keterangan dari pihak terkait dengan obyek penelitian yang bertujuan untuk memahami maksud dan arti dari data sekunder yang ada. Data ini diperoleh dari pemberi informasi yaitu seseorang yang dianggap mengetahui permasalahan yang sedang dianalisis dalam penelitian dan bersedia memberikan informasi secara lisan maupun tertulis. Data primer ini

dapat diperoleh melalui wawancara dengan pejabat yang berkompeten pada instansi terkait di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri.

- b. Data Sekunder, merupakan data yang berasal dari data-data yang sudah tersedia, misalnya: dokumen resmi, surat perjanjian, atau buku-buku. Adapun yang termasuk data sekunder dalam penelitian ini meliputi literatur/ buku-buku kepustakaan, dokumen-dokumen, arsip-arsip, dan hal lain yang terkait dengan penelitian ini. Data sekunder bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data-data sekunder yang mencakup bahan primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, bahan sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, dan bahan hukum tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. (Ronny Hanitijo Soemitro, 2003: 11).

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, pemohon tidak datang langsung ke Kantor Pertanahan. Tetapi, pendaftaran peralihan haknya diwakilkan oleh PPAT. Hal ini disebabkan karena selain PPAT bertugas membuat akta jual

beli tanah, PPAT juga bertugas mendaftarkan peralihan haknya pada kantor pertanahan setempat yang selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta jual beli hak atas tanah tersebut baik oleh PPAT yang bersangkutan maupun kedua belah pihak dan para saksi.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri adalah salah satu kegiatan pencatatan mengenai peralihan hak atas tanah. Pencatatan peralihan hak atas tanah adalah suatu kegiatan pencatatan administrasi/ yuridis bahkan kadang teknis atas beralihnya/ berpindahnyanya kepemilikan suatu bidang tanah dari satu pihak ke pihak lain dimana pencatatan administrasinya dibukukan ke dalam daftar isian.

Kendala Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Apabila Identitas (nama) Pemegang Hak Berbeda dengan yang tertulis didalam sertitifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri .Data Jumlah Pemohon Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Pada Tahun 2018 di Kantor Pertanahan Wonogiri

No	Bulan	Jumlah Pemohon
1.	Januari	430
2.	Februari	303
3.	Maret	473
4.	April	384
5.	Mei	396
6.	Juni	446
7.	Juli	359
8.	Agustus	412
9.	September	317
10.	Oktober	483
11.	Nopember	548
12.	Desember	

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri

Gambar 3. Jumlah Pemohon Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli Tahun 2018 di Kantor Pertanahan Wonogiri

Dari data di atas dapat diketahui bahwa masyarakat Kabupaten Wonogiri dalam melakukan peralihan haknya dengan cara jual beli cukup tinggi yaitu sebanyak 5.021 (limaribu duapuluh satu) permohonan sepanjang tahun 2018 di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri.

Kendala Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri

Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Untuk itu dinyatakan bahwa sebelum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri terdapat kurang lebih 356 (tigaratus limapuluh enam) permohonan ganti nama oleh pemegang hak atas tanah selama dua tahun terakhir. Angka tersebut cukup besar jika dibandingkan dengan daerah lain. Hal ini disebabkan oleh budaya masyarakat di Kabupaten Wonogiri yang cenderung melakukan perubahan

nama tanpa didahului dengan penetapan pengadilan. Seperti telah penulis jelaskan diatas, persyaratan mengenai permohonan ganti nama telah ditetapkan dalam Undang- Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan serta Peraturan Presiden Nomor 25 Tahun 2008 tentang Persyaratan dan Tata Cara Pendaftaran Penduduk dan Pencatatan Sipil yaitu melalui penetapan pengadilan. Namun praktek yang terjadi pada Kantor Pertanahan Wonogiri tidak demikian, karena nama yang terdapat di dalam sertifikat sudah tidak sesuai dengan nama yang terdapat dalam identitas saat melakukan peralihan hak atas tanah tanpa adanya penetapan pengadilan mengenai ganti nama. Sebagai contoh dapat penulis jelaskan dibawah ini

No	Nama Pemegang Hak Atas Tanah	Nama Pemohon dalam Identitas	Penyelesaian Ganti Nama
1.	Loso	Rudiwarsono	Penetapan Pengadilan
2.	Sularmi	Darni	Penetapan Pengadilan
3.	Soetarman	Sutarman	Permohonan
4.	Cipto Admono	Cipto Hadmono Al Pardi	Penetapan Pengadilan
5.	Suparti	Parti	Permohonan

Gambar 5. Contoh Perubahan Nama dalam Permohonan Ganti Nama

Dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli dimana terdapat perbedaan identitas pada sertifikat hak atas tanah dan identitas pada saat melakukan peralihan hak atas tanah, terdapat beberapa kendala yang ditimbulkan baik dari faktor intern yaitu pada Kantor Pertanahan, dan faktor ekstern yaitu dari Pengadilan, Pemerintah Daerah

khususnya Kepala Desa dan Camat, serta dari masyarakat (pemohon).

Adapun kendala yang dimaksud yaitu:

- a. Faktor intern, yaitu pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri
 - Tidak ada kriteria yang jelas mengenai syarat permohonan ganti nama melalui penetapan pengadilan atau dengan mengajukan permohonan ganti nama tanpa penetapan pengadilan pada kasus perbedaan nama antara sertifikat hak atas tanah dengan identitas pemegang hak atas tanah sehingga pejabat berwenang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri merasa kesulitan untuk menentukan penyelesaian dalam hal permohonan ganti nama;
 - Proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan identitas pemohon yang berbeda memerlukan waktu yang relatif lebih lama dibandingkan dengan peralihan hak atas tanah tanpa perbedaan identitas, karena syarat yang diperlukan lebih banyak dan harus diteliti dengan cermat agar tidak terjadi kesalahan di masa mendatang.
- b. Faktor ekstern, yang terdiri dari:
 - Pengadilan Negeri di Kabupaten Wonogiri, kendala yang dihadapi dalam menetapkan permohonan ganti nama adalah kurangnya bukti yang diajukan oleh pemohon, karena identitas pada Kartu Tanda Penduduknya sudah tidak sesuai dengan identitas lainnya, misalnya ijazah, akta kelahiran, dan sertifikat hak atas tanahnya. Hakim harus benar-benar cermat, teliti dan

hati-hati dalam mengambil keputusan yang terkait dengan identitas subyek hukum yang berbeda supaya tidak terjadi kesalahan dalam mengambil keputusan.

- Pemerintah Daerah (Kepala Desa dan Camat), kendala yang dihadapi adalah harus memastikan dengan benar bahwa pemohon merupakan orang yang sama dalam bentuk surat pernyataan perubahan nama agar tidak terjadi kesalahan, karena surat yang dikeluarkan tersebut mengakibatkan Kepala Desa dan Camat akan bertanggung jawab mengenai isi surat permohonan perubahan nama.
- Masyarakat (pemohon) di Kabupaten Wonogiri, kendala yang dihadapi adalah kurangnya pengetahuan mengenai pentingnya identitas yang sama dalam melakukan peralihan hak atas tanah sehingga pemohon tidak bisa melakukan peralihan hak atas tanah sesuai dengan harapannya karena adanya syarat tambahan yaitu dengan membuat surat permohonan ganti nama dan penetapan pengadilan. Dua hal tersebut membutuhkan waktu yang lebih lama dan membutuhkan biaya yang relatif lebih banyak.

3. Solusi dari kendala yang dihadapi pada Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri

a. Faktor intern

- Kantor Pertanahan dalam menerima berkas permohonan dari yang bersangkutan hendaknya:

- 1) memeriksa dan meneliti berkas-berkas
- 2) mencatat dalam formulir isian
- 3) memberikan tanda terima berkas permohonan
- 4) memberikan kepada pemohon untuk melengkapi berkas-berkas melalui surat pemberitahuan. Jika pemohon telah melengkapi data yang dibutuhkan, maka permohonan dapat dilanjutkan. Sebaliknya, jika pemohon belum melengkapinya maka permohonan tersebut dapat ditahan dahulu dan tidak boleh diteruskan. Hal ini untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan.

- Pejabat berwenang di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri dalam mengatasi permasalahan beda nama pada saat peralihan hak atas tanah khususnya jual beli menggunakan logika hukum, yaitu didasarkan kasus yang dihadapi mengenai seberapa berat perbedaan nama tersebut. Jika kasusnya ringan, maka yang diperlukan hanya surat permohonan saja, tetapi jika kasus beda nama tersebut tergolong berat harus dengan penetapan pengadilan.

b. Faktor ekstern

- Pengadilan Negeri setempat dalam mengatasi kendala yang dihadapi adalah dengan meminta kepada pemohon untuk melengkapi bukti-bukti yang diperlukan dalam melakukan permohonan ganti nama. Selain itu kehadiran saksi-saksi juga

memberikan pengaruh bagi Hakim dalam memutuskan apakah permohonan dapat diterima atau permohonan ditolak.

- Pemerintah Daerah khususnya Kepala Desa dan Camat dalam memberikan surat pernyataan ganti nama kepada pemohon, sebelumnya melakukan wawancara mengenai alasan perubahan nama kepada pemohon dan mencari bukti yang terkait dengan permohonan ganti nama tersebut dengan menghadirkan para saksi. Setelah dirasa yakin bahwa pemohon adalah orang yang sama dengan yang termuat dalam kartu identitasnya, maka Kepala Desa dan Camat memberikan surat permohonan ganti nama dengan disaksikan oleh para saksi.
- Solusi yang dilakukan dari kendala yang dihadapi masyarakat (pemohon) yaitu mengenai proses peralihan hak atas tanah dalam hal terjadi perbedaan identitas subyek hukumnya yaitu karena waktu yang relatif lama dan biaya relatif lebih banyak. Sehingga solusi untuk menghemat waktu dan biaya yang diperlukan dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli, sebaiknya masyarakat yang bersangkutan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai ganti nama pada kartu identitasnya, terlebih lagi jika belum ada penetapan pengadilan atas ganti nama yang dimohonkan.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian rumusan masalah penelitian dengan hasil penelitian dan pembahasannya, maka penulis memberikan suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. Prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil meliputi subyek dan obyek hak yang hendak diperjualbelikan, artinya penjual adalah subyek yang berhak menjual tanah dan pembeli memenuhi syarat sebagai pemegang hak dan obyek atau tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa. Sedangkan syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Identitas para pihak merupakan salah satu syarat yang penting dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli, sehingga setiap hal yang menyangkut dengan identitas para pihak harus diperiksa untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan dengan bukti kepemilikan yang sah dari penjual dan sah menurut hukum untuk melakukan suatu perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang dimilikinya.
2. Dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang identitas pemegang haknya berbeda di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, terdapat beberapa kendala yang mengakibatkan pelaksanaan pendaftaran peralihan haknya kurang lancar atau tidak selesai tepat pada waktunya, dikarenakan kurang lengkapnya berkas-

berkas yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut yaitu nama yang tercantum dalam identitas tidak sesuai dengan nama yang terdapat dalam sertifikat hak atas tanah; Tidak adanya kriteria yang jelas dalam menentukan langkah atau penyelesaian yang dilakukan dalam kasus perbedaan nama antara sertifikat hak atas tanah dengan identitas pemegang hak atas tanah; Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang arti pentingnya identitas yang sama untuk melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu peralihan hak atas tanah; dan kultur (budaya) masyarakat yang cenderung sering berganti nama.

3. Solusi untuk meminimalisir kendala- kendala tersebut diatas antara lain yaitu permohonan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan harus diteliti dengan cermat sehingga jika ada kekurangan atau kesalahan identitas pemegang hak maka permohonannya tidak dapat diteruskan agar tidak menimbulkan kesalahan di masa yang akan datang; perbedaan identitas antara sertifikat pemegang hak atas tanah dan kartu identitas dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri menggunakan 2 (dua) cara yaitu dengan hanya mengajukan permohonan ganti nama atau dengan penetapan pengadilan.

SARAN

Sebagai kontribusi pemikiran dari rumusan permasalahan penelitian ini, maka penulis memberikan saran, yaitu:

1. Peran serta pemerintah sangat diperlukan untuk memberikan penyuluhan kepada masyarakat serta akibat hukum yang ditimbulkan apabila identitas yang ditunjukkan pada saat melakukan peralihan hak atas tanah berbeda dengan identitas yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah. Karena dalam melakukan peralihan hak atas tanah, kepastian subyek memiliki peranan penting dalam mendudukan dan menunjukan siapa yang berhak atau tidak dalam penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan suatu bidang tanah. Hal ini dikarenakan untuk melihat secara detail tentang kepastian subyek hak ini berkaitan dengan identitas subyek pemegang hak atas tanah yang termuat dalam sertifikat telah sesuai dengan identitasnya.
2. Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan produk hukum yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 01 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, salah satu didalamnya memuat mengenai syarat untuk mengajukan ganti nama dalam sertifikat hak atas tanah melalui surat pernyataan dan melalui penetapan pengadilan, namun di dalam regulasi tersebut tidak dijelaskan mengenai kriteria yang ditentukan baik melalui penetapan pengadilan atau surat pernyataan. Menurut hemat penulis, sebaiknya ada tambahan aturan pelaksana atau petunjuk teknis mengenai prosedur dalam penetapan cara penyelesaian ganti nama tersebut secara rinci, sehingga tidak mengakibatkan kebingungan atau ketidakpastian hukum.
3. Peranan Notaris/ PPAT dan Pemerintah Daerah yaitu Kepala Desa dan Camat di Kabupaten Wonogiri sangat diperlukan untuk melakukan upaya

aktif berupa penyuluhan hukum dan pengarahan kepada masyarakat mengenai pentingnya identitas yang sama dalam melakukan peralihan hak atas tanah karena identitas merupakan salah satu syarat terpenting dalam melakukan proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli agar tidak menimbulkan permasalahan di masa yang akan datang.

4. Kesadaran masyarakat di Kabupaten Wonogiri tentang arti pentingnya identitas/ nama yang sama antara sertifikat hak atas tanah dengan kartu identitas pemegang hak atas tanah (KTP) dalam melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus ditingkatkan. Diharapkan kepada masyarakat, terutama di Kabupaten Wonogiri untuk tidak mudah melakukan perubahan nama identitas pada saat melakukan peralihan hak atas tanah, karena menghambat proses peralihan hak atas tanah sehingga waktu yang dibutuhkan akan relatif lebih lama.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Achmad Ali. 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Adrian Sutedi. 2012. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- _____. 2013. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Bachtiar Effendie. 2004. *Pendaftaran tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Beni Ahmad Soebani. 2009. *Metodelogi Penelitian*. Bandung: Pustaka Setia.
- Boedi Harsono. 2003. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan.

- _____. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Effendi Perangin. 2004. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Heribertus Sutopo. 2002. *Pengantar Penelitian Kualitatif, Dasar-Dasar Teoritis dan Praktis*. Surakarta: Pusat Penelitian Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- Irene Eka Sihombing. 2005. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta : Universitas Trisakti.
- J. Andy Hartanto. 2015. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, Surabaya: LaksBang Justitia.
- Kartasapoetra. et. Al. 2006. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Bina Aksara.
- Lexi J, Moleong. 2002. *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosda Karya.
- Maria S.W. Sumardjono. 1989. *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. 2010. *Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Moh. Mahfud MD. 2012. *Membangun Politik Hukum Menegakkan Konstitusi*, Yogyakarta: Rajawali
- Muchtar Wahid. 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah; Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosilogis*. Jakarta: Penerbit Republika.
- Nana Syaodih Sukmadinata. 2007. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1998. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Riduan Syahrani. 2014. *Kata-Kata Kunci Mempelajari Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Alumni.

- Soerjono Soekanto. 2002. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, universitas Indonesia
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* Jakarta : Rajawali Pers.
- _____. 2007. *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : RajaGrafindo Persada.
- Soetomo. 2001. *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*. Malang: Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya.
- Sudikno Mertokusumo. 2009. *Penemuan Hukum*. Bandung: Citra Aditya.
- Sugiyono. 2008. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R & B*. Bandung: Afabeta.
- Sutandyo Wigjosobroto. 2008. *Apakah Sesungguhnya Penelitian Itu, Kertas Kerja*. Surabaya: Universitas Airlangga.
- Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media
- Wantjik Saleh. 1985. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Winarno Surachman. 1995. *Reset Suatu Pengantar Metode Ilmiah*. Jakarta : Transito

B. Internet/ Jurnal Karya Ilmiah

- Arief Saadhy. 2016. Dalam jurnal yang berjudul “*Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Karena Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo*”. Fakultas Hukum Program Studi Kenotariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- Lalu Burhani Hamni. 2012. dalam jurnal yang berjudul “*Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah*” Fakultas Hukum Universitas Mataram
- Siadari Ray Pratama. 2012. “*Pengertian dan Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah*” dalam <http://raypratama.blogspot.com/2018/10/pengertian-dan-fungsi-sertifikat-hak.html>
- I Gusti Ngurah Hadi Indrawan Wijaya, I Wayan Wiryawan dan I Ketut Westra. 2012. *Pelaksanaan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat, Program Kekhususan IV : Hukum Bisnis*, Fakultas Hukum Universitas Udayana,

Rahmat Ramadhani. 2012. "*Benang Merah: Alas Hak dengan Sengketa Pertanahan*". *Artikel*. Harian Rakyat Bengkulu..

Urip Santoso. 2015. "*Perolehan Hak Atas Tanah yang Berasal dari Tanah Reklamasi Pantai*". *Jurnal Mimbar Hukum*. Volume 27. Nomor 2. Juli.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan
Keputusan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Presiden Nomor 25 Tahun 2008 tentang Persyaratan dan Tata Cara Pendaftaran Penduduk dan Pencatatan Sipil

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 01 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan