

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kepemilikan tanah merupakan aspek fundamental dalam hukum agraria di Indonesia, mengingat tanah memiliki nilai ekonomi yang sangat tinggi, nilai sosial yang berperan dalam kehidupan masyarakat, serta nilai hukum yang menentukan keabsahan dan kejelasan hak kepemilikan seseorang atau suatu badan hukum atas tanah tertentu. Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah, pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang sah serta diakui secara hukum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam undang-undang ini, kepemilikan tanah tidak hanya harus memiliki dasar hukum yang jelas, tetapi juga harus terdata secara administratif dalam sistem pencatatan pertanahan guna menghindari terjadinya sengketa yang dapat merugikan pemilik sah, ahli waris, maupun pihak lain yang berkepentingan dalam transaksi atau penggunaan tanah tersebut.⁵

Dalam praktiknya, sering kali ditemukan permasalahan yang cukup kompleks di mana terdapat perbedaan antara nama yang tercantum dalam dokumen kependudukan seseorang, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), serta Akta Kematian, dengan nama yang tertera dalam sertifikat hak atas

⁵ Fadly Andrianto, "Kepastian Hukum Dalam Politik Hukum Di Indonesia," *Administrative Law and Governance Journal* 3, no. 1 (2020): 114–23, <https://doi.org/10.14710/alj.v3i1.114-123>.

tanah yang dimilikinya. Perbedaan data ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, baik yang bersifat administratif maupun faktor kebiasaan dan budaya setempat yang turut mempengaruhi pencatatan identitas seseorang. Kesalahan administratif sering kali terjadi akibat ketidakteelitian petugas pencatatan sipil dalam melakukan input data atau akibat kelalaian dalam proses pembuatan dokumen resmi yang menyebabkan nama pemilik tanah tidak sesuai antara satu dokumen dengan dokumen lainnya. Selain itu, perubahan ejaan yang terjadi seiring perkembangan bahasa juga dapat menjadi salah satu penyebab utama, seperti perubahan sistem ejaan lama ke ejaan baru dalam bahasa Indonesia, misalnya dari "oe" menjadi "u" atau dari "tj" menjadi "c", yang membuat nama seseorang tertulis berbeda dalam dokumen pertanahan dan dokumen kependudukan.⁶

Selain aspek administratif dan perubahan ejaan, faktor budaya dan kebiasaan lokal juga turut berpengaruh dalam menciptakan variasi penulisan nama seseorang dalam dokumen resmi. Di beberapa daerah di Indonesia, sering kali seseorang memiliki lebih dari satu nama yang digunakan dalam kehidupan sehari-hari, baik itu nama panggilan, nama keluarga, ataupun nama adat yang tidak selalu dicatat secara resmi dalam dokumen negara. Perbedaan nama ini dapat menyebabkan ketidaksesuaian antara dokumen kependudukan dan sertifikat tanah, terutama jika pemilik tanah dikenal dengan nama yang berbeda dari yang tercantum dalam sertifikatnya. Selain itu, transliterasi nama juga menjadi tantangan tersendiri, khususnya bagi individu yang memiliki nama dengan unsur asing atau bagi mereka

⁶ Edi Syahputra and Alvindi Alvindi, "Berlakunya Perubahan Ejaan Yang Disempurnakan (EYD) Menjadi Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia (PUEBI)," *Mahaguru: Jurnal Pendidikan Guru Sekolah Dasar*, 2022, <https://doi.org/10.33487/mgr.v3i1.3923>.

yang berasal dari daerah yang menggunakan aksara tradisional yang kemudian diterjemahkan ke dalam aksara Latin dengan variasi yang tidak seragam, sehingga menyebabkan perbedaan dalam penulisan nama di berbagai dokumen.⁷

Permasalahan ini memiliki implikasi hukum yang sangat serius, terutama dalam aspek kepastian hukum terkait kepemilikan tanah yang seharusnya bersifat mutlak dan tidak dapat diperdebatkan. Tanah yang mengalami ketidaksesuaian data kepemilikan seringkali menghadapi berbagai kendala dalam proses transaksi hukum, baik dalam hal jual beli, warisan, maupun peralihan hak lainnya. Salah satu kendala yang sering terjadi adalah kesulitan dalam proses jual beli tanah, di mana perbedaan nama antara dokumen kependudukan dengan sertifikat tanah dapat menimbulkan ketidakpastian bagi calon pembeli, yang pada akhirnya menghambat proses legalisasi transaksi dan menimbulkan risiko hukum yang besar bagi kedua belah pihak. Selain itu, perbedaan nama juga dapat menjadi penghalang utama dalam proses pewarisan, terutama jika ahli waris mengalami kesulitan dalam membuktikan hubungan hukum mereka dengan pemilik tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa antar ahli waris atau dengan pihak lain yang berkepentingan terhadap tanah tersebut.⁸

Seperti pada kasus yang terjadi pada akhir April 2025, Endang Kusumawati, warga Jadan, Kasihan, Bantul yang tidak pernah menjual tanah warisan suaminya dikejutkan oleh kedatangan petugas bank. Ternyata, sertifikat tanah miliknya, seluas lebih dari dua ribu meter persegi, telah tiba-tiba berganti nama menjadi milik

⁷ *Ibid.*

⁸ Sulasiyah Amini, "Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum," *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 6, no. 3 (2022): 1326–40.

seseorang bernama Muhammad Ahmadi dan dijadikan agunan untuk pinjaman bank. Merasa tidak mengenal sosok tersebut dan tidak mengajukan pinjaman apa pun, Endang memutuskan melapor ke polisi pada tanggal 30 April 2025, menyertakan tiga pihak dalam laporannya: orang yang membantu dalam proses pemecahan sertifikat serta individu bernama Muhammad Ahmadi itu sendiri.⁹

Kemudian ada pula kasus yang terjadi pada tanggal 22 Februari 2014, almarhum Aloysius Ago bersama istrinya, Kresensiana Bupu, mendatangi kediaman Hendrika Ine Mole (dikenal sebagai Ibu Heni) di Bajawa, Nusa Tenggara Timur. Mereka meminta meminjam Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 348 seluas 3.412 meter persegi sebagai jaminan untuk pinjaman di Bank BRI cabang Bajawa. Meskipun awalnya menolak karena sertifikat diperlukan untuk biaya pendidikan anaknya, Heni akhirnya menyetujui peminjaman tersebut, terutama karena mereka adalah sepupu. Permintaan pinjam tersebut juga dibuat secara tertulis dalam Surat Pernyataan Pinjam Pakai bermeterai, di mana Aloysius dan Kresensiana berjanji akan mengembalikan sertifikat begitu utangnya lunas. Namun, setelah itu, sertifikat tidak pernah dikembalikan hingga saat ini. Heni sempat melakukan laporan pidana ke Polres Ngada, tetapi prosesnya berjalan lamban. Selanjutnya, kuasa hukum dari VDS Law Office mengikutsertakan Kopolnas pada November 2023. Belum puas, Heni mengajukan gugatan perdata, namun kedua pengadilan sebelumnya—PN Bajawa dan PT Kupang—justru mengabaikan bukti Surat Pernyataan Pinjam Pakai.

⁹ "Sertifikat Tanah Warisan Berubah Nama, Warga Bantul Lapor Polisi," *Kompas TV*, Diakses pada 30 April 2025, <https://www.kompas.tv/regional/591282/sertifikat-tanah-warisan-berubah-nama-warga-bantul-lapor-polisi>.

Kini kasus tersebut telah diajukan ke Mahkamah Agung dengan nomor perkara 17/PDT/2025/PT KPG.¹⁰

Terakhir Cerita ini dimulai pada tahun 2021 ketika Mbah Tupon, seorang kakek tua yang tidak bisa baca tulis dari daerah Bantul, ingin membagi-bagi tanahnya yang lumayan luas sekitar 2.103 meter persegi. Beliau menjual sebagian kecil, memberikan akses untuk jalan, dan menghibahkan sedikit untuk keperluan RT, sehingga masih tersisa tanah seluas 1.655 meter persegi yang kemudian mendapat sertifikat baru.

Yang mengejutkan adalah, tanpa sepengetahuan Mbah Tupon, tanah sisanya ini tiba-tiba sudah berpindah tangan ke orang lain berinisial IF. Lebih parah lagi, tanah tersebut dijadikan jaminan untuk meminjam uang dari bank sebesar 1,5 miliar rupiah. Mbah Tupon baru tahu masalah ini ketika petugas bank datang ke rumahnya pada bulan Maret 2024 dan mengatakan bahwa tanahnya akan dilelang karena utang tidak dibayar.

Mendengar laporan dugaan penipuan ini, Kantor Pertanahan Bantul langsung bergerak cepat. Mereka mengamankan semua dokumen penting, memblokir sertifikat agar tidak bisa diproses lebih lanjut, dan akan memanggil notaris yang menangani jual beli tanah tersebut untuk dimintai keterangan. Kepala Kantor Pertanahan Bantul menduga ada yang tidak beres dalam proses jual beli karena kemungkinan isi akta tidak pernah dibacakan kepada Mbah Tupon yang buta huruf.

¹⁰ Kasus Penggelapan Sertifikat Tanah oleh Keluarga Sendiri di Bajawa Berujung Hingga MA," *Indonesia Satu*, 22 Mei 2025, Diakses pada 25 Juli 2025, <https://indonesiasatu.co/detail/-1747628815>

Kantor Wilayah BPN Yogyakarta juga ikut memblokir sertifikat sejak April 2025, sehingga status tanah menjadi tidak bisa dipindahtangankan atau dilelang sampai ada kepastian hukum. Polda DIY sudah menerima laporan dan sedang menyelidiki kasus ini, termasuk memeriksa saksi-saksi dan mencari tahu apakah ada unsur penipuan. Pemerintah Kabupaten Bantul juga membentuk tim hukum untuk membantu Mbah Tupon secara gratis.

Perkembangan terakhir menunjukkan bahwa polisi sudah menetapkan tujuh orang sebagai tersangka, tiga di antaranya sudah ditangkap dan ditahan. Sertifikat fisik juga sudah diamankan sebagai barang bukti. Yang paling penting, BPN Bantul sudah membatalkan perpindahan nama sertifikat dan memastikan bahwa tanah tersebut secara sah masih milik Mbah Tupon, meskipun sertifikat fisiknya masih disita sampai proses hukum selesai.¹¹

Persoalan lainnya muncul dalam proses peralihan hak atas tanah atau pengajuan permohonan balik nama kepemilikan tanah, di mana ketidaksesuaian dokumen dapat menyebabkan proses administrasi yang lebih panjang, lebih rumit, serta memerlukan biaya tambahan yang tidak sedikit bagi pemilik tanah atau ahli waris yang ingin menyelesaikan permasalahan ini. Dalam beberapa kasus tertentu, perbedaan nama dalam dokumen kepemilikan tanah dapat menjadi pemicu munculnya sengketa hukum yang berlarut-larut, terutama jika terdapat pihak lain yang secara sepihak mengklaim hak atas tanah tersebut dengan menggunakan alasan perbedaan data yang tidak dapat dijelaskan secara hukum. Dalam situasi

¹¹ "Sertifikat Tanah Mbah Tupon Beralih Nama, ATR/BPN Bantul Duga Ada Cacat Administrasi," *Republika*, 8 Mei 2025, <https://rejogja.republika.co.id/berita/svixs0291/sertifikat-tanah-mbah-tupon-beralih-nama-atrbpn-bantulduga-ada-cacat-administrasi>.

yang lebih buruk, sengketa ini dapat berujung pada proses peradilan yang panjang, memakan waktu bertahun-tahun, serta berpotensi menimbulkan kerugian material maupun immaterial bagi pemilik tanah yang sah dan ahli warisnya.¹²

Untuk mengatasi permasalahan ini, diperlukan analisis hukum yang mendalam dan komprehensif guna memahami sejauh mana perbedaan nama dalam sertifikat hak atas tanah dapat mempengaruhi keabsahan kepemilikan tanah, serta untuk mengidentifikasi langkah-langkah hukum yang dapat ditempuh dalam menyelesaikan kendala administratif tersebut. Salah satu pendekatan yang dapat dilakukan adalah melalui mekanisme perbaikan data kependudukan dan pertanahan di instansi terkait, seperti Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil (Disdukcapil) maupun Badan Pertanahan Nasional (BPN), dengan didukung oleh dokumen-dokumen tambahan yang dapat memperjelas identitas pemilik tanah, seperti akta kelahiran, surat keterangan ahli waris, surat pernyataan dari ahli waris yang disahkan oleh notaris, atau bahkan putusan pengadilan yang menetapkan keabsahan identitas seseorang dalam kepemilikan tanah.¹³ Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak hukum yang timbul akibat perbedaan nama dalam sertifikat hak atas tanah terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah, serta mengkaji berbagai solusi hukum yang dapat diterapkan oleh pemerintah dan masyarakat guna menghindari serta menyelesaikan permasalahan yang timbul akibat ketidaksesuaian nama dalam dokumen kependudukan dan sertifikat tanah.

¹² Rifda Marsall Aqila, "Permasalahan Hukum Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Adat," *UNJA Journal of Legal Studies* 1, no. 1 (2023): 217–35.

¹³ Abdul Hamid Usman, "PERLINDUNGAN HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH ADAT SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA," *Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan*, 2020, <https://doi.org/10.32502/khdk.v1i2.2593>.

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat ditemukan solusi yang efektif dan efisien dalam menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah di Indonesia, sehingga dapat mengurangi potensi sengketa serta meningkatkan efisiensi dalam sistem administrasi pertanahan di masa mendatang.¹⁴

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana mekanisme peralihan hak atas tanah dalam hal perbedaan nama pada dokumen administrasi dan sertifikat?
2. Bagaimana status hukum kepemilikan tanah apabila terdapat perbedaan nama pada dokumen administrasi dan sertifikat hak atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui, mengidentifikasi, menganalisis, dan mendeskripsikan bagaimana mekanisme peralihan hak atas tanah dalam hal perbedaan nama pada dokumen administrasi dan sertifikat.
2. Untuk mengetahui, mengidentifikasi, menganalisis, dan mendeskripsikan bagaimana status hukum kepemilikan tanah apabila terdapat perbedaan nama pada dokumen administrasi dan sertifikat hak atas tanah.

¹⁴ Happy Ariyanto, Ardiansyah Ardiansyah, and Bagio Kadaryanto, "Kepastian Hukum Pengelolaan Kawasan Konservasi Di Indonesia," *Legalitas: Jurnal Hukum*, 2023, <https://doi.org/10.33087/legalitas.v15i1.381>.

D. Orisinalitas Penelitian

Penelitian berjudul “Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Hal Perbedaan Nama Pada Dokumen Administrasi dan Sertifikat Hak Atas Tanah” yang disusun oleh penulis merupakan karya yang orisinal dan belum pernah ditulis maupun diteliti oleh pihak lain. Untuk memperkuat landasan kajian, penulis juga menyajikan beberapa penelitian terdahulu yang memiliki relevansi serta keterkaitan dengan penelitian ini, yaitu:

1. Penelitian pertama skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Proses Pelaksanaan Peralihan Hak atas Tanah/Balik Nama Sertifikat Tanah (Studi Kasus di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH)” oleh Rifqi Ilham Maulana dari Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, tahun 2020, membahas proses balik nama sertifikat tanah di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo. Penelitian ini menyoroti tahapan prosedur administrasi, kendala yang sering terjadi seperti validasi pajak yang lama dan kesalahan dokumen, serta solusi untuk meningkatkan efisiensi administrasi melalui koordinasi dan pelatihan staf.
2. Penelitian kedua skripsi berjudul “Peralihan Hak Milik Tanah Tanpa Surat Tanah (Studi Kasus di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur)” oleh Della Nanda Triastika dari IAIN Metro tahun 2023, membahas transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Sukoharjo. Penelitian ini menyoroti faktor-faktor seperti kurangnya pemahaman hukum, biaya pendaftaran yang tinggi, dan minimnya sosialisasi pemerintah. Dampaknya termasuk ketidakpastian hukum, konflik

berkepanjangan, dan pelanggaran administrasi yang berdampak pada masyarakat.

3. Skripsi penulis berjudul “Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli Terhadap Tanah Hak Milik yang Belum Turun Waris di Kota Mataram” oleh Deva Syah Adriana, dari Universitas Muhammadiyah Mataram, pada tahun 2022 yang membahas penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah warisan yang terjadi karena ketidaksepakatan ahli waris atau ketidaklengkapan dokumen. Penelitian ini menyoroti pentingnya mediasi sebagai mekanisme penyelesaian sengketa serta analisis terhadap kendala hukum dan administrasi yang sering muncul dalam proses peralihan hak atas tanah di Kota Mataram.

Penelitian-penelitian ini memiliki persamaan dalam fokus terhadap isu-isu hukum dan administrasi terkait peralihan hak atas tanah, baik dalam konteks jual beli, warisan, maupun penyelesaian sengketa. Semua penelitian mengkaji kendala administrasi dan hukum yang dihadapi oleh masyarakat serta memberikan rekomendasi untuk perbaikan proses hukum dan kebijakan terkait. Selain itu, penelitian-penelitian ini menggunakan metode studi kasus untuk menganalisis permasalahan secara mendalam. Perbedaannya terletak pada ruang lingkup dan objek kajian. Penelitian pertama membahas prosedur administrasi balik nama sertifikat tanah di sebuah Kantor PPAT, sedangkan penelitian kedua lebih berfokus pada peralihan hak tanah tanpa sertifikat di pedesaan, dengan menyoroti penyebab masyarakat tidak memiliki sertifikat. Sementara itu, pada penelitian ketiga berfokus pada peralihan hak atas tanah di Kota Mataram.