

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Hal Perbedaan Nama Pada Dokumen Administrasi Dan Sertifikat

Mekanisme peralihan hak atas tanah dalam hal terdapat perbedaan nama pada dokumen administrasi dan sertifikat diatur dalam sistem hukum pertanahan Indonesia melalui beberapa peraturan perundang-undangan utama, yaitu UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA sebagai landasan dasar, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2019 tentang Pelayanan Terpadu Satu Pintu, UU No. 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan, dan Permen Dalam Negeri No. 108 Tahun 2019. Sistem ini dirancang untuk memberikan kepastian hukum dalam proses peralihan hak atas tanah dengan melibatkan koordinasi antar instansi pemerintah secara berjenjang dan sistematis. Ketidaksesuaian nama dalam dokumen pertanahan dapat terjadi karena berbagai faktor. Kondisi ini menciptakan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dan dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga yang berwenang dalam bidang pertanahan telah menetapkan prosedur dan mekanisme tertentu untuk mengatasi permasalahan tersebut, dengan tetap memperhatikan prinsip kepastian hukum dan perlindungan hak-hak yang sah.

Mekanisme peralihan penyelesaian perbedaan nama dalam dokumen pertanahan pada dasarnya melibatkan proses verifikasi dan klarifikasi identitas pemegang hak melalui serangkaian prosedur administratif yang ketat. Tahapan-tahapan tersebut meliputi yakni:⁴³

a. Tahapan identifikasi masalah pada tingkat kecamatan

dalam mekanisme peralihan hak atas tanah ketika terdapat perbedaan nama pada dokumen administrasi dan sertifikat pada tahap kecamatan merupakan pintu gerbang pertama yang sangat krusial dalam keseluruhan proses penyelesaian masalah tersebut. Kecamatan memiliki peran strategis sebagai ujung tombak pelayanan publik yang langsung berhadapan dengan masyarakat, dan dalam konteks ini berfungsi sebagai filter awal untuk mengidentifikasi dan mendokumentasikan permasalahan ketidaksesuaian nama sebelum dilanjutkan ke instansi yang lebih tinggi. Berdasarkan UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan Permendagri No. 108 Tahun 2019 tentang Kelurahan dan Kecamatan, kecamatan memiliki kewenangan untuk memberikan surat keterangan dan melakukan verifikasi dokumen kependudukan tingkat pertama.⁴⁴

Proses dimulai ketika pemohon datang ke kantor kecamatan dengan membawa berkas persyaratan lengkap yang meliputi:

1. sertifikat tanah asli sebagai dokumen utama;

⁴³ Yulies Tiena Masriani, "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak", *Jurnal USM Law Review*, Vol. 5, No.2, tahun 2022, Hlm 546.

⁴⁴ Melatul Aliyah, "Pelaksanaan Pendaftaran Perlalihan Hak Atas Tanah Bekas Adat Yang Belum Bersertifikat (Studi Di Desa Ambit Kecamatan Waled Kabupaten Cirebon)", *Indonesian law Reform Journal*, Vol. 1, No. 2, Juli 2021, Hlm 168.

2. Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon yang masih berlaku;
3. Kartu Keluarga untuk memverifikasi hubungan kekeluargaan;
4. akta kelahiran sebagai dokumen identitas awal;
5. dokumen pendukung lainnya seperti akta nikah jika ada.

perubahan nama akibat pernikahan, ijazah pendidikan untuk cross-check nama, surat keterangan dari RT/RW setempat, dan dokumen lain yang relevan dengan permasalahan perbedaan nama.

Petugas kecamatan, khususnya bagian pemerintahan atau pelayanan masyarakat, akan melakukan pemeriksaan awal terhadap kelengkapan dokumen dan melakukan verifikasi silang antara nama yang tertera pada sertifikat tanah dengan nama yang tercantum pada dokumen identitas pemohon.⁴⁵ Setelah melakukan verifikasi dokumen, petugas kecamatan akan mengidentifikasi jenis perbedaan nama yang terjadi, apakah berupa perbedaan ejaan (misalnya penggunaan huruf "i" dan "y"), perbedaan penggunaan gelar atau titel, perbedaan nama lengkap dengan nama panggilan, atau perbedaan yang lebih substansial. Petugas kemudian akan melakukan wawancara dengan pemohon untuk menggali informasi lebih mendalam mengenai riwayat nama, alasan terjadinya perbedaan, dan mengumpulkan keterangan dari saksi-saksi yang mengetahui identitas pemohon. Proses wawancara ini penting untuk membangun keyakinan

⁴⁵ *Ibid.*

petugas mengenai kebenaran identitas pemohon dan hubungannya dengan nama yang tertera pada sertifikat tanah.

Berdasarkan hasil verifikasi dan wawancara tersebut, petugas kecamatan akan membuat berita acara perbedaan nama yang memuat secara detail kronologi permasalahan, perbedaan nama yang ditemukan, keterangan hasil wawancara, dan kesimpulan sementara mengenai status identitas pemohon. Berita acara ini menjadi dokumen resmi yang sangat penting karena akan menjadi dasar bagi instansi selanjutnya untuk melakukan penelitian lebih lanjut. Selain berita acara, kecamatan juga akan menerbitkan surat keterangan perbedaan nama yang ditandatangani oleh Camat atau pejabat yang ditunjuk, yang menyatakan bahwa telah ditemukan ketidaksesuaian nama antara dokumen administrasi dengan sertifikat tanah dan merekomendasikan untuk dilakukan klarifikasi lebih lanjut ke Dukcapil.⁴⁶

Dalam proses pembuatan berita acara dan surat keterangan, petugas kecamatan juga akan melakukan konsultasi dengan aparat desa atau kelurahan setempat untuk mendapatkan konfirmasi mengenai identitas pemohon dari perspektif masyarakat lokal. Hal ini penting mengingat dalam sistem administrasi Indonesia, pengenalan identitas seseorang seringkali masih mengandalkan pengetahuan masyarakat setempat, terutama untuk

⁴⁶ Marsono, "Prosedur dan Biaya Balik Nama Sertifikat Tanah di BPN Terbaru", diakses juni 25 2025, <https://desadengok.gunungkidulkab.go.id/first/artikel/2126-Prosedur-dan-Biaya-Balik-Nama-Sertifikat-Tanah-di-BPN-Terbaru>

kasus-kasus yang melibatkan dokumen lama atau warisan turun temurun. Prosedur pengurusan balik nama sertifikat tanah setidaknya harus melalui beberapa tahapan yang mengacu pada Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni Pasal 37, dimana peran kecamatan menjadi penting dalam tahap awal verifikasi dokumen.

b. Tahap Klarifikasi di Dukcapil (Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil)

Tahap Dukcapil (Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil) dalam mekanisme peralihan hak atas tanah ketika terdapat perbedaan nama pada dokumen administrasi dan sertifikat merupakan tahap yang sangat krusial dan strategis karena instansi ini memiliki otoritas penuh dalam mengelola dan memverifikasi data kependudukan nasional. Direktorat Jenderal Kependudukan dan Pencatatan Sipil atau disingkat dengan Ditjen Dukcapil merupakan unsur pelaksana Kementerian Dalam Negeri di bidang kependudukan dan pencatatan sipil, sehingga memiliki akses langsung terhadap seluruh database kependudukan Indonesia yang menjadi kunci utama dalam proses klarifikasi identitas pemohon.⁴⁷

Setelah pemohon mendapatkan surat keterangan dari kecamatan, tahap selanjutnya adalah melakukan klarifikasi di Dukcapil dengan membawa dokumen lengkap termasuk surat keterangan dari kecamatan, sertifikat tanah asli, KTP, Kartu Keluarga, akta kelahiran, dan dokumen pendukung lainnya. Petugas Dukcapil akan melakukan penelusuran data

⁴⁷ Rahmat Ramadhani, “*Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH*”, *Op., Cit. Hlm* 93.

historis pemohon melalui sistem database kependudukan elektronik yang terintegrasi secara nasional, dimana mereka dapat mengakses seluruh riwayat pencatatan sipil pemohon mulai dari akta kelahiran, perubahan nama, pernikahan, perceraian, hingga kematian. Proses penelusuran ini sangat komprehensif karena Dukcapil memiliki akses terhadap data yang tidak dimiliki oleh instansi lain, termasuk data historis yang mungkin sudah berusia puluhan tahun.

Dalam melakukan verifikasi identitas, petugas Dukcapil akan melakukan cross-check terhadap berbagai dokumen kependudukan dengan menggunakan Nomor Induk Kependudukan (NIK) sebagai kunci utama penelusuran. Mereka akan memeriksa konsistensi data pada register akta kelahiran, akta pernikahan, akta perceraian, dan dokumen kependudukan lainnya untuk memastikan apakah nama-nama yang berbeda tersebut memang merujuk pada orang yang sama atau merupakan orang yang berbeda. Kementerian Dalam Negeri (Kemendagri) merilis aturan baru terkait pencatatan nama pada dokumen kependudukan melalui Permendagri No. 73 Tahun 2022, yang memberikan pedoman dalam standarisasi pencatatan nama untuk mencegah terjadinya perbedaan nama di masa depan.⁴⁸ Proses klarifikasi di Dukcapil juga melibatkan penelitian terhadap kemungkinan adanya perubahan nama yang dilakukan secara resmi melalui penetapan pengadilan atau proses administratif lainnya. Petugas akan

⁴⁸ “Mengurus Sertifikat Tanah”, Portal Informasi Indonesia, diakses 28 Juli 2025 17:48 Wib, <https://indonesia.go.id/layanan/kependudukan/sosial/mengurus-sertifikat-tanah>

memeriksa apakah pernah ada penetapan pengadilan yang mengubah nama pemohon, atau apakah terdapat kesalahan administratif dalam pencatatan nama pada dokumen-dokumen sebelumnya. Dalam hal ini, Dukcapil akan berkoordinasi dengan instansi terkait seperti pengadilan negeri atau instansi yang pernah menerbitkan dokumen dengan nama yang berbeda untuk mendapatkan konfirmasi dan klarifikasi lebih lanjut.

Berdasarkan hasil penelitian dan verifikasi tersebut, Dukcapil akan menerbitkan surat keterangan yang berbeda sesuai dengan temuan yang diperoleh. Melalui surat ini, pemohon menyatakan secara sah bahwa nama-nama yang berbeda tersebut adalah miliknya apabila terbukti bahwa perbedaan nama tersebut merujuk pada orang yang sama. Dalam kasus ini, Dukcapil akan menerbitkan "Surat Keterangan Kesamaan Nama/Identitas" atau "Surat Keterangan Beda Nama" yang menyatakan bahwa nama-nama yang berbeda tersebut adalah milik orang yang sama dengan mencantumkan NIK sebagai identitas tunggal.⁴⁹ Jika ditemukan bahwa telah terjadi perubahan nama secara resmi, maka Dukcapil akan menerbitkan "Surat Keterangan Perubahan Nama" yang memuat informasi mengenai nama lama dan nama baru beserta dasar hukum perubahan tersebut, seperti penetapan pengadilan atau akta pernikahan yang mengubah nama. Namun, apabila setelah penelitian mendalam tidak ditemukan data yang mendukung atau terdapat keraguan mengenai identitas pemohon, maka Dukcapil akan

⁴⁹ Dwi Purnama, "The Role of The National Land Agency in Preventing and Setting Land Disputes in Indonesia", *Journal Of Law, Politic and Humanities*, Vol.4, No.4, mei 2024, hlm 946.

menerbitkan "Surat Keterangan Tidak Ditemukan Data" yang menjelaskan bahwa berdasarkan database kependudukan yang ada, tidak dapat dipastikan hubungan antara nama-nama yang berbeda tersebut.

Selain penelitian dokumen, petugas Dukcapil juga akan melakukan wawancara mendalam dengan pemohon untuk menggali informasi lebih detail mengenai riwayat nama, alasan terjadinya perbedaan, dan kronologi perubahan nama jika ada. Wawancara ini penting untuk membangun keyakinan petugas mengenai kebenaran klaim pemohon dan untuk mengidentifikasi kemungkinan adanya upaya pemalsuan identitas atau penipuan. Dalam beberapa kasus yang kompleks, Dukcapil juga dapat meminta keterangan dari saksi-saksi yang mengetahui identitas pemohon atau melakukan koordinasi dengan instansi lain yang pernah menerbitkan dokumen dengan nama yang bersangkutan. Proses di Dukcapil ini memerlukan waktu sekitar 7-14 hari kerja tergantung pada kompleksitas kasus dan kelengkapan data yang tersedia dalam database dan tidak dipungut biaya.

c. Tahap Penyelesaian di BPN

berdasarkan PP 24 Tahun 1997 maupun pada PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997. Terdapat dua kemungkinan upaya perbaikan yang dapat dilakukan yakni:⁵⁰

1) Mekanisme Ganti nama

⁵⁰ Rahmat Ramadhani, *"Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH"*, Loc., Cit. Hlm 81.

Prosedur pendaftaran perubahan nama pemegang hak atas tanah telah diatur secara komprehensif dalam peraturan perundang-undangan, khususnya melalui ketentuan Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang dikaitkan dengan Pasal 129 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Dalam Pasal 56 PP 24/1997 dijelaskan bahwa apabila terjadi perubahan identitas pemegang hak karena pergantian nama, maka pendaftaran perubahan data tersebut dilaksanakan dengan cara mencatatkannya pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang relevan, dengan syarat harus disertai bukti yang sah mengenai perubahan nama pemegang hak sesuai ketentuan yang berlaku. Sementara itu, Pasal 129 ayat (1) PMNA/Ka.BPN 3/1997 mengatur bahwa permohonan untuk mendaftarkan perubahan nama pemegang hak karena alasan pergantian nama harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan disertai dengan melampirkan dokumen bukti yang menunjukkan adanya perubahan nama tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

2) Mekanisme Penerbitan Sertifikat Pengganti

Mekanisme ini diatur berdasarkan Pasal 57 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 jo. Pasal 137 ayat (1) PMNA/Ka.BPN 3 Tahun 1997. Pasal 57 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa masih menggunakan formulir sertifikat yang sudah tidak berlaku lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pemenang lelang dalam proses lelang eksekusi. Lebih lanjut, ketentuan Pasal 137 ayat (1) PMNA/Ka.BPN 3 Tahun 1997 menegaskan bahwa permohonan untuk

menerbitkan sertifikat pengganti dapat diajukan oleh pihak yang berkepentingan dalam hal sertifikat mengalami kerusakan atau masih menggunakan formulir sertifikat lama, dengan persyaratan harus melampirkan sertifikat asli atau sisa sertifikat yang dimaksud.⁵¹

Tahap BPN (Badan Pertanahan Nasional) dalam mekanisme peralihan hak atas tanah ketika terdapat perbedaan nama pada dokumen administrasi dan sertifikat merupakan tahap final dan paling menentukan dalam keseluruhan proses, karena BPN sebagai lembaga yang memiliki otoritas tunggal dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia memiliki kewenangan untuk menentukan keabsahan peralihan hak atas tanah dan menerbitkan sertifikat baru. Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, BPN memiliki fungsi operasional dalam melaksanakan *landreform*, pengaturan pemilikan tanah, dan pelayanan pertanahan yang meliputi survei, pengukuran, pemetaan, pendaftaran tanah, serta pemeliharaan data pendaftaran tanah.⁵²

Setelah pemohon mendapatkan surat keterangan dari Dukcapil, tahap selanjutnya adalah mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan dengan membawa dokumen lengkap termasuk surat keterangan dari kecamatan, surat keterangan dari Dukcapil, sertifikat tanah asli, dan dokumen pendukung lainnya. Petugas BPN akan melakukan penelitian yuridis yang sangat komprehensif dan mendalam, dimana mereka

⁵¹ *Ibid.*

⁵² Rocky Samuel Palantung, "Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", *Journal Lex Privatum*, Vol. IX, No.6, Mei 2021, Hlm 100.

melakukan verifikasi terhadap riwayat kepemilikan tanah melalui penelusuran buku tanah, warkah, dan database pertanahan yang dimiliki BPN. Usai peninjauan atau penelitian, petugas BPN akan membuat pengumuman data yuridis tanah terkait di kantor Desa atau kelurahan setempat. Tujuan dari pengumuman data yuridis adalah menjamin tidak ada klaim atau keberatan terkait permohonan hak atas tanah tersebut dari pihak lain.

Proses penelitian yuridis di BPN melibatkan beberapa tahapan penting, dimulai dengan pemeriksaan terhadap buku tanah yang merupakan dokumen autentik yang memuat data yuridis dan data fisik suatu bidang tanah yang sudah terdaftar. Petugas akan memeriksa konsistensi data antara nama yang tercantum dalam buku tanah dengan nama yang tertera pada sertifikat, serta membandingkannya dengan dokumen yang dibawa pemohon. Selanjutnya, dilakukan penelitian terhadap warkah yang merupakan berkas dokumen fisik yang menjadi dasar penerbitan sertifikat, termasuk akta jual beli, surat keputusan pemberian hak, atau dokumen lain yang menjadi alas hak atas tanah tersebut.⁵³

BPN dalam hal ini juga turut ikut andil dalam pengawasan terkait dengan adanya PPATS yang dilakukan oleh para Camat sebagai pejabat umum, sehingga dalam kasus perbedaan nama, BPN akan melakukan koordinasi dengan berbagai pihak termasuk PPAT (Pejabat Pembuat Akta

⁵³ I Gusti Nyoman Guntur, "Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Proses dan Evaluasi Program Prioritas", (STPN Press: Yogyakarta, Tahun 2017), Hlm 62

Tanah) yang pernah membuat akta peralihan hak atas tanah tersebut untuk mendapatkan klarifikasi mengenai identitas para pihak yang terlibat dalam transaksi sebelumnya.⁵⁴

Berdasarkan hasil penelitian yuridis tersebut, BPN akan menentukan mekanisme penyelesaian yang tepat sesuai dengan temuan yang diperoleh. Jika penelitian menunjukkan bahwa perbedaan nama hanya merupakan kesalahan tulis atau kesalahan administratif, maka akan dilakukan pembetulan sertifikat berdasarkan Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang pembetulan kesalahan yang bersifat teknis administratif. Dalam hal ini, BPN akan menerbitkan sertifikat pengganti dengan nama yang benar tanpa mengubah substansi hak atas tanah, dan proses ini tidak memerlukan balik nama karena pemegang hak tetap sama.⁵⁵

Namun, jika hasil penelitian yuridis menunjukkan bahwa telah terjadi peralihan hak yang sesungguhnya dari satu pihak ke pihak lain, maka akan dilakukan proses balik nama sesuai dengan Pasal 37-40 PP No. 24 Tahun 1997. Proses balik nama ini melibatkan penerbitan sertifikat baru atas nama pemegang hak yang sah, pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta biaya administrasi sesuai dengan PP No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada BPN. Dalam konteks penelitian yuridis, BPN juga

⁵⁴ Anisa Rahmalia Yulianto, "Peran Kantor Pertanahan Dalam Pengawasan Pembuatan Akta Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kabupaten Banyumas", Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultah Agung Semarang 2024, hlm 79.

⁵⁵ *Ibid.*

akan melakukan analisis terhadap kemungkinan adanya cacat hukum atau cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat sebelumnya.⁵⁶

Proses di BPN ini memerlukan waktu sekitar 15-30 hari kerja tergantung pada kompleksitas kasus yang dihadapi. Dalam kasus yang melibatkan perbedaan nama yang rumit, BPN dapat melakukan koordinasi dengan instansi lain seperti pengadilan, kepolisian, atau instansi terkait lainnya untuk mendapatkan informasi tambahan yang diperlukan. Biaya yang dikenakan bervariasi tergantung pada jenis layanan yang diberikan, mulai dari biaya pembetulan sertifikat hingga biaya balik nama sesuai dengan tarif PNBPN yang berlaku.

Hasil akhir dari proses di BPN adalah penerbitan sertifikat tanah yang telah diperbaiki atau sertifikat baru yang mencerminkan kondisi yang sebenarnya. Sertifikat yang diterbitkan BPN memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan menjadi bukti kepemilikan yang sah di mata hukum. Keseluruhan proses ini harus didokumentasikan dengan baik dalam sistem database BPN dan menjadi bagian dari rekam jejak pertanahan nasional yang dapat diakses untuk keperluan verifikasi di masa depan.⁵⁷

Selain beberapa hal diatas ada pula alternatif penyelesaian permasalahan tersebut, yaitu:

- a. Gugatan Ke Pengadilan Tata Usaha Negara

⁵⁶ Rahmat Ramadhani, “Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH”, *Opc., Cit. Hlm* 81.

⁵⁷ *Ibid.*

Apabila upaya administratif melalui BPN tidak berhasil atau permohonan pembetulan ditolak, pemegang hak dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Gugatan ini ditujukan untuk meminta pembatalan keputusan BPN yang menolak permohonan pembetulan nama. Dalam proses ini, penggugat harus dapat membuktikan bahwa keputusan BPN tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak berdasar pada fakta-fakta yang benar, atau mengandung unsur penyalahgunaan wewenang. Pengadilan akan menilai aspek legalitas dan prosedural dari keputusan BPN tersebut. Proses di PTUN ini memerlukan persiapan yang matang karena harus menghadapi pihak BPN sebagai tergugat, serta memerlukan bantuan kuasa hukum yang berpengalaman dalam sengketa tata usaha negara.

b. Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri

Jika permasalahan perbedaan nama ini melibatkan sengketa kepemilikan atau hak atas tanah dengan pihak lain, maka dapat diajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri. Gugatan ini biasanya diperlukan ketika ada pihak ketiga yang mempermasalahkan kepemilikan tanah karena perbedaan nama tersebut, atau ketika terdapat klaim dari pihak lain yang mengaku sebagai pemilik sah. Dalam proses perdata ini, penggugat harus dapat membuktikan hubungan hukum yang sah antara dirinya dengan tanah yang bersangkutan, serta membuktikan bahwa perbedaan nama tersebut tidak mengurangi haknya atas tanah.

Pengadilan akan menilai aspek keperdataan dari sengketa tersebut, termasuk bukti-bukti kepemilikan, riwayat peralihan hak, dan dokumen-dokumen pendukung lainnya.⁵⁸

c. Mediasasi dan Penyelesaian Sengketa Alternatif

Mediasi merupakan upaya penyelesaian sengketa yang lebih efektif dan efisien dibandingkan dengan proses pengadilan. BPN menyediakan layanan mediasi pertanahan untuk menyelesaikan sengketa yang melibatkan perbedaan nama atau sengketa pertanahan lainnya. Proses mediasi ini difasilitasi oleh mediator yang berpengalaman dalam bidang pertanahan dan dilakukan dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan. Keuntungan dari mediasi adalah proses yang lebih cepat, biaya yang lebih rendah, dan hasil yang lebih dapat diterima oleh semua pihak karena dicapai melalui kesepakatan bersama. Selain mediasi BPN, dapat juga menggunakan jasa lembaga mediasi swasta yang telah terakreditasi atau lembaga arbitrase yang khusus menangani sengketa pertanahan.

⁵⁸ Irwanda,” Sengketa Hak Atas Tanah Yang Tidak Mempunyai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah”, *Alauddin Law Development Journal*, Vol.5, No.3, Tahun 2023, hlm 440.

B. Status Hukum Kepemilikan Tanah Apabila Terdapat Perbedaan Nama Pada Dokumen Administrasi dan Sertifikat Hak Atas Tanah

Sebelum membahas terkait status hukum suatu kepemilikan tanah perlu diketahui bahwa Sertifikat tanah merupakan dokumen yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang mencakup dua jenis informasi penting:⁵⁹ data fisik dan data yuridis. data fisik berisi keterangan tentang posisi, batas-batas, dan ukuran lahan, sementara data yuridis mencakup kondisi hukum dari tanah dan unit hunian yang tercatat, nama pemilik hak, serta pihak-pihak lain yang memiliki klaim atas tanah tersebut.⁶⁰

Aspek yuridis berkaitan dengan legalitas tanah, yang meliputi kepastian status hukum lahan yang terdaftar, riwayat kepemilikan dan metode perolehan tanah, serta kepastian mengenai subjek hak yang mencakup data diri, tempat tinggal, kewarganegaraan, dan pihak lain beserta kewajiban-kewajiban yang melekat padanya.

Apabila terdapat kesalahan nama dalam Sertifikat Hak Milik Atas Tanah, hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah terkait data yuridis. Ketidaklengkapan data yuridis dalam sertifikat mengakibatkan tidak terjaminnya kepastian hukum bagi pemilik sertifikat dan tidak tercapainya tujuan pendaftaran tanah dalam aspek substansi hukum, khususnya yang berkaitan dengan identitas pemilik sertifikat.

⁵⁹ Heryanti, "Perlindungan Hukum Terhadap Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi", *Halu Oleo Legal Research*, Vol. 6, No.2, Agustus 2024, Hlm 260.

⁶⁰ *Ibid.*, hlm 261.

Selanjutnya Ketika perbedaan nama terjadi karena kesalahan tulis atau kesalahan administratif (misalnya salah ejaan, penggunaan nama panggilan vs nama lengkap, atau kesalahan ketik), status hukum kepemilikan tanah tetap sah dan tidak berubah. SHM adalah bukti paling kuat dan sah atas kepemilikan tanah atau properti. Dalam sertifikat tersebut, menyatakan bahwa pemegang sertifikat memiliki hak kepemilikan penuh atas tanah atau properti tersebut.⁶¹

Lain halnya apabila perbedaan nama akibat dari peralihan hak yang belum didaftarkan. Perbedaan nama akibat peralihan hak yang belum didaftarkan terjadi ketika telah ada perubahan kepemilikan tanah secara faktual melalui berbagai mekanisme peralihan (jual beli, hibah, waris, tukar menukar, atau pemasukan dalam perusahaan), namun perubahan tersebut belum dicatatkan secara resmi dalam sistem pendaftaran tanah di BPN. Kondisi ini mengakibatkan munculnya diskrepansi antara pemilik faktual (yang sebenarnya menguasai dan menggunakan tanah) dengan pemilik yuridis formal (yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah).⁶²

Situasi ini berbeda dengan kesalahan administratif karena melibatkan perubahan subjek hukum yang sesungguhnya, dimana hak atas tanah telah beralih dari pemilik lama kepada pemilik baru, namun perubahan ini belum mendapat pengakuan formal dari negara melalui sistem pendaftaran tanah. Peralihan hak atas tanah yang di Indonesia berdasarkan

⁶¹ Ni Made Silvia Gayatri, "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi", *Jurnal Analogi Hukum*, Vol.3, No.1, Tahun 2021, Hlm 82.

⁶² Fitriai Trinengsi Taolin, "Kesadaran Masyarakat Dalam Pendaftaran Perlahan Hak Atas Tanah", *Jurnal Tunas Agraria*, Vol.7, No.1, Tahun 2024, Hlm 74.

UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA adalah bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai kelanjutan dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya.

Oleh karenanya Status hukum kepemilikan tanah dalam kondisi peralihan yang belum didaftarkan sangat kompleks dan mengandung potensi ketidakpastian hukum yang tinggi. Akibat hukum peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli yang peralihannya belum didaftarkan adalah sah apabila telah memenuhi syarat materil jual beli yang dilakukan secara hukum adat yakni memenuhi syarat riil, terang dan tunai. Akan tetapi disatu sisi juga menimbulkan akibat hukum lain. Dari aspek hukum materil, peralihan hak dapat dianggap sah jika telah memenuhi persyaratan substantif yang ditetapkan dalam hukum adat maupun hukum positif. Akibat hukum peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan adalah sah apabila telah memenuhi syarat riil, terang dan tunai dalam praktek, namun, dari aspek hukum formal, peralihan tersebut belum memiliki kekuatan hukum yang sempurna karena belum dicatatkan dalam sistem pendaftaran tanah negara.⁶³

Maka dari itu wajib untuk mendaftarkan tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya

⁶³ *Ibid.*

dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.⁶⁴

Kegagalan mendaftarkan peralihan hak dalam jangka waktu yang ditentukan dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum. Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 mengatur tentang kewajiban mendaftarkan peralihan hak dalam waktu 30 hari sejak ditandatanganinya akta peralihan hak. Keterlambatan pendaftaran dapat dikenakan sanksi administrasi berupa denda atau bahkan penolakan pendaftaran jika melampaui batas waktu tertentu.⁶⁵

Selain itu Bagi pemilik lama yang namanya masih tercantum dalam sertifikat, kondisi ini juga mengandung risiko karena secara formal mereka masih bertanggung jawab atas segala kewajiban yang melekat pada tanah tersebut, termasuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), kewajiban terhadap kreditor jika tanah pernah dijadikan jaminan, atau tanggung jawab hukum lainnya yang berkaitan dengan status kepemilikan tanah.

Bagi pemilik baru yang belum terdaftar, risiko hukum yang dihadapi jauh lebih besar. Ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah tidak mendapat jaminan kepastian hukum. Ahli waris yang peralihan hak atas tanah karena perwarisannya tidak didaftarkan pada kantor pertanahan

⁶⁴ Sulasiyah Amini, "Pentingnya Pendaftaran tanah: Persepektif Teori Kepastian Hukum", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol.5, No. 3, Agustus 2022, Hlm 1334.

⁶⁵ Liza mayanti famaldiana, "Implikasi Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima)", *Jurnal Ius*, Vol. IV, No.3, Desember 2022, Hlm 507.

menunjukkan bahwa ketiadaan pendaftaran formal menghilangkan jaminan kepastian hukum. Pemilik baru menghadapi risiko tidak diakuinya hak mereka dalam transaksi dengan pihak ketiga, kesulitan dalam menggunakan tanah sebagai jaminan kredit, ketidakmampuan untuk melakukan transaksi jual beli selanjutnya, dan yang paling berbahaya adalah kemungkinan pemilik lama melakukan transaksi ganda dengan pihak lain karena secara formal masih tercatat sebagai pemilik.⁶⁶

Maka dari itu kejelasan status hukum pada sertifikat tanah menjadi kunci utama dalam mewujudkan kepastian hukum. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.⁶⁷ Tanpa kejelasan status hukum, sertifikat tanah akan kehilangan fungsinya sebagai instrumen perlindungan hukum yang efektif bagi pemegang hak. Salah satu manfaat terpenting dari kejelasan status hukum pada sertifikat adalah kemampuannya dalam mencegah timbulnya sengketa dan konflik pertanahan. Sengketa dan konflik tanah yang terjadi disebabkan diantaranya tidak adanya jaminan kepastian hukum. Kondisi ini merupakan efek laten atas persoalan dalam penerbitan dokumen pertanahan yang tidak jelas atau mengandung cacat hukum.

⁶⁶ *Ibid.*

⁶⁷ M.Syuib, "Hambatan BPN Kota Banda Aceh Dalam Pendaftaran Tanah Milik Di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala", *Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-Undangan*, Vol.7, No.2, Tahun 2022, Hlm 463.

Ketika terdapat perbedaan nama atau ketidakjelasan identitas pemegang hak pada sertifikat, hal ini dapat menjadi sumber potensial konflik di masa depan. Pihak-pihak yang merasa memiliki hak atau kepentingan terhadap tanah tersebut dapat mengajukan klaim berdasarkan ketidakjelasan tersebut, yang pada akhirnya dapat menimbulkan sengketa yang berkepanjangan dan merugikan semua pihak yang terlibat.

Kejelasan status hukum juga penting untuk mencegah praktik-praktik penipuan atau penggelapan tanah yang sering memanfaatkan celah-celah ketidakjelasan dalam dokumen pertanahan. Dengan status hukum yang jelas dan tidak ambigu, akan sulit bagi pihak yang tidak berhak untuk melakukan klaim palsu atau transaksi ilegal terhadap tanah tersebut.