

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dalam sistem hukum, termasuk dalam hukum pertanahan. Kepastian hukum diperlukan untuk menjamin bahwa hak seseorang atas tanah diakui dan dilindungi oleh negara. Dalam konteks hukum agraria di Indonesia, kepastian hukum diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengamanatkan pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum.⁶ Pendaftaran tanah tersebut meliputi kegiatan pengumpulan, pengolahan, pembukuan, serta penyajian data fisik dan data yuridis mengenai tanah.

Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah melalui penerbitan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat.⁷ Dengan adanya sertifikat, pemegang hak memperoleh jaminan bahwa haknya diakui dan dilindungi oleh hukum.

Pendapat tersebut diperkuat oleh penelitian Christiana Sri Murni dan Sumirahayu Sulaiman yang menyatakan bahwa sertifikat hak atas tanah

⁶ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19.

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2020.

merupakan alat bukti yang kuat dalam memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, sehingga keakuratan data dalam sertifikat menjadi faktor penting dalam menjamin kepastian hukum.⁸ Selain itu, penelitian Desi Apriani dkk. menjelaskan bahwa sistem pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap data fisik dan data yuridis tanah, namun dalam praktiknya masih ditemukan berbagai kesalahan administrasi yang dapat menimbulkan sengketa pertanahan.⁹ Penelitian Fandri Entiman Nae juga menegaskan bahwa kepastian hukum sertifikat tanah sangat dipengaruhi oleh ketelitian dalam pemeriksaan data yuridis pemegang hak atas tanah.¹⁰

Dalam praktik administrasi pertanahan, ketidakakuratan data yuridis sering kali menjadi penyebab timbulnya permasalahan hukum, seperti sengketa kepemilikan tanah, hambatan dalam proses peralihan hak, serta kesulitan dalam pelaksanaan balik nama sertifikat. Kesalahan penulisan nama, perbedaan identitas pemegang hak, maupun ketidaksesuaian data kependudukan dengan data pertanahan dapat menyebabkan sertifikat kehilangan fungsi optimalnya sebagai alat bukti yang kuat. Oleh karena itu, ketelitian dalam proses pendaftaran tanah dan verifikasi dokumen menjadi hal yang sangat penting untuk mencegah terjadinya ketidakpastian hukum di kemudian hari.

Selain itu, kepastian hukum dalam bidang pertanahan tidak hanya berkaitan dengan penerbitan sertifikat, tetapi juga berkaitan dengan perlindungan hukum

⁸ Christiana Sri Murni dan Sumirahayu Sulaiman, "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak yang Kuat," *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8, No. 2, 2022.

⁹ Desi Apriani dan Arifin Bur, "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 5, No. 2, Maret 2021.

¹⁰ Fandri Entiman Nae, "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik dalam Administrasi Pertanahan," *Lex Privatum*, Vol. I, No. 5, November 2013.

terhadap pemegang hak atas tanah. Sertifikat yang memuat data fisik dan data yuridis yang benar akan memberikan rasa aman kepada pemegang hak dalam menggunakan, menguasai, maupun melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut. Sebaliknya, apabila terdapat ketidaksesuaian data dalam sertifikat, maka dapat menimbulkan hambatan administratif bahkan sengketa hukum yang berimplikasi pada terganggunya perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah.

Namun demikian, kepastian hukum tersebut sangat bergantung pada keakuratan data yang tercantum dalam sertifikat, baik data fisik maupun data yuridis. Apabila terdapat kesalahan atau ketidaksesuaian data, maka kepastian hukum tersebut menjadi terganggu.

B. Sertifikat Hak Milik sebagai Bukti Kepemilikan Tanah

Sertifikat Hak Milik merupakan alat bukti kepemilikan tanah yang paling kuat dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat dinyatakan sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya.¹¹

Data yuridis dalam sertifikat meliputi identitas pemegang hak, dasar perolehan hak, serta status hukum tanah. Oleh karena itu, kesesuaian identitas pemegang hak menjadi hal yang sangat penting dalam menjamin keabsahan sertifikat tersebut. Ketidaksesuaian identitas, baik berupa perbedaan nama, tempat tanggal lahir, maupun data kependudukan lainnya, dapat menimbulkan

¹¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

keraguan terhadap legalitas hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah yang bersangkutan. Kondisi tersebut berpotensi menghambat pelaksanaan hak atas tanah, terutama dalam kegiatan administrasi pertanahan seperti jual beli, hibah, pewarisan, maupun proses balik nama sertifikat.

Menurut Urip Santoso, sertifikat hak atas tanah memiliki fungsi sebagai alat pembuktian yang memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak, sehingga data yang tercantum di dalamnya harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.¹² Apabila terdapat ketidaksesuaian identitas, maka dapat menimbulkan hambatan dalam pelaksanaan hak atas tanah, seperti dalam proses peralihan hak.

Hal tersebut diperkuat oleh penelitian Yulies Tiena Masriani yang menyatakan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan bentuk perlindungan hukum negara terhadap kepemilikan tanah masyarakat, sehingga kesalahan data administrasi dalam sertifikat dapat menghambat pelaksanaan hak atas tanah.¹³ Selain itu, penelitian Alexandra Vandela Putri dkk. menjelaskan bahwa lemahnya administrasi pertanahan dan ketidaksesuaian data sertifikat sering menimbulkan hambatan dalam proses kepemilikan maupun peralihan hak atas tanah.¹⁴

Penelitian Indri Hadisiswati juga menyebutkan bahwa data yuridis dalam sertifikat merupakan unsur penting yang menentukan sah atau tidaknya

¹² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2011.

¹³ Yulies Tiena Masriani, "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak," *Jurnal USM Law Review*, Vol. 5, No. 2, 2022.

¹⁴ Alexandra Vandela Putri dkk., "Kepastian Hukum Akan Kepemilikan Tanah di Indonesia," *Media Hukum Indonesia (MHI)*, Vol. 2, No. 4, Desember 2024.

hubungan hukum seseorang terhadap tanah yang dimilikinya.¹⁵ Data yuridis tersebut menjadi dasar utama dalam menentukan subjek hukum pemegang hak atas tanah, sehingga apabila terdapat kesalahan atau ketidaksesuaian data, maka dapat menimbulkan permasalahan hukum yang berdampak pada terganggunya kepastian hukum kepemilikan tanah.

Dalam praktik administrasi pertanahan, ketidaksesuaian identitas sering kali disebabkan oleh kesalahan penulisan nama, penggunaan nama kecil atau nama panggilan, perubahan data kependudukan, serta kurangnya ketelitian dalam proses pendaftaran tanah. Permasalahan tersebut menunjukkan bahwa keakuratan data yuridis dalam sertifikat sangat menentukan efektivitas perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu, diperlukan ketelitian dan sinkronisasi data antara instansi pertanahan dengan instansi kependudukan agar sertifikat benar-benar dapat berfungsi sebagai alat bukti hak yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum secara optimal.

C. Ketidakesuaian Identitas dalam Sertifikat Hak Milik

Ketidakesuaian identitas dalam sertifikat hak milik merupakan salah satu permasalahan yang sering terjadi dalam praktik administrasi pertanahan. Perbedaan identitas tersebut dapat berupa perbedaan nama, ejaan, tempat dan tanggal lahir maupun data kependudukan lainnya. Permasalahan ini pada dasarnya berkaitan dengan data yuridis dalam sertifikat yang berfungsi untuk

¹⁵ Indri Hadisiswati, "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak atas Tanah," *Jurnal Ahkam*, Vol. 2, No. 1, Juli 2014.

menunjukkan siapa subjek hukum pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu, ketidaksesuaian identitas dapat mempengaruhi keabsahan administrasi pertanahan serta menimbulkan hambatan dalam pelaksanaan hak atas tanah.

Rahmat Ramadhani menyatakan bahwa perbedaan identitas dalam sertifikat tanah dapat menimbulkan kendala dalam proses administrasi pertanahan, karena instansi terkait mensyaratkan adanya kesesuaian antara data dalam sertifikat dan dokumen kependudukan.¹⁶ Ketidaksesuaian tersebut sering kali menyebabkan masyarakat mengalami kesulitan dalam melakukan proses balik nama, pengajuan hak tanggungan, jual beli tanah, maupun pengurusan administrasi lainnya pada Kantor Pertanahan.

Selain itu, ketidaksesuaian identitas juga berpotensi menimbulkan sengketa hukum apabila tidak segera diselesaikan. Hal ini karena identitas pemegang hak merupakan bagian dari data yuridis yang menjadi dasar kepemilikan tanah. Ketika terdapat perbedaan identitas antara sertifikat dengan dokumen kependudukan, maka dapat timbul keraguan mengenai subjek hukum yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut. Kondisi ini tidak hanya menghambat administrasi pertanahan, tetapi juga dapat mengurangi kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Penelitian Anisa Nurul Hidayah, Asep Guntur Hidayat, dan Tryola Nadia. menjelaskan bahwa kesalahan identitas dalam sertifikat dapat terjadi akibat kurang sinkronnya data kependudukan dengan data pertanahan, sehingga

¹⁶ Rahmat Ramadhani, *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, Pustaka Prima, Medan, 2018.

menimbulkan hambatan administratif dalam pelayanan pertanahan.¹⁷ Ketidaksinkronan tersebut umumnya disebabkan oleh perubahan data kependudukan, kesalahan pencatatan administrasi, penggunaan nama yang berbeda dalam dokumen, maupun lemahnya koordinasi antarinstansi terkait.

Selain itu, penelitian Nur Oloan menyatakan bahwa ketidaksesuaian identitas pemegang hak dalam sertifikat dapat menghambat proses balik nama, jual beli, maupun pengalihan hak atas tanah.¹⁸ Dalam praktiknya, pihak Kantor Pertanahan biasanya meminta adanya kesesuaian identitas antara sertifikat dengan dokumen kependudukan sebagai syarat utama dalam proses administrasi pertanahan. Apabila terdapat perbedaan identitas, maka pemohon sering kali diwajibkan untuk memperoleh penetapan pengadilan terlebih dahulu guna memastikan bahwa identitas yang berbeda tersebut merujuk pada orang yang sama.

Penelitian Monalisa Ulfah juga menjelaskan bahwa kesalahan data yuridis dalam sertifikat tanah berpotensi menimbulkan sengketa hukum dan mengurangi perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.¹⁹ Kesalahan tersebut dapat menyebabkan sertifikat kehilangan fungsi optimalnya sebagai alat bukti yang kuat, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dalam hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah yang dimilikinya.

¹⁷ Anisa Nurul Hidayah, Asep Guntur Hidayat, dan Tryola Nadia, "Peralihan Hak atas Tanah," *Jurnal Ilmu Multidisiplin*, Vol. 3, No. 1, 2025.

¹⁸ Nur Oloan, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah," *Jurnal Warta*, Edisi 50, Oktober 2016, ISSN: 1829-7463, Universitas Dharmawangsa.

¹⁹ Monalisa Ulfah, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Terjadinya Sertipikat Ganda," *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, Vol. 3 No. 3, Oktober 2022, ISSN Print: 2721-5318, ISSN Online: 2721-8759, Fakultas Hukum Universitas Jambi.

Dengan demikian, ketidaksesuaian identitas dalam sertifikat hak milik bukan hanya merupakan persoalan administratif semata, tetapi juga memiliki implikasi hukum yang cukup serius terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah. Oleh karena itu, diperlukan ketelitian dalam proses pendaftaran tanah, sinkronisasi data antara instansi pertanahan dan instansi kependudukan, serta mekanisme penyelesaian hukum yang efektif agar permasalahan ketidaksesuaian identitas dapat diselesaikan secara tepat dan memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat.

D. Penetapan Persamaan Identitas dalam Perkara Perdata (Voluntair)

Permasalahan ketidaksesuaian identitas dapat diselesaikan melalui permohonan penetapan persamaan identitas di pengadilan negeri. Permohonan ini termasuk dalam perkara voluntair, yaitu perkara yang diajukan tanpa adanya sengketa antara para pihak. Dalam perkara voluntair, pemohon hanya meminta penegasan atau penetapan hukum dari pengadilan mengenai suatu keadaan tertentu yang memerlukan kepastian hukum. Oleh karena itu, perkara voluntair berbeda dengan perkara contentiosa yang mengandung sengketa antara penggugat dan tergugat.

Menurut Abdulkadir Muhammad, perkara voluntair merupakan permohonan yang diajukan untuk memperoleh penetapan hukum mengenai suatu keadaan tertentu tanpa adanya pihak lawan.²⁰ Dalam konteks ini, pemohon meminta pengadilan untuk menetapkan bahwa identitas yang berbeda dalam

²⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008.

berbagai dokumen merujuk pada orang yang sama. Penetapan tersebut diperlukan karena adanya ketidaksesuaian data antara Sertifikat Hak Milik dengan dokumen kependudukan seperti Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, maupun akta kelahiran.

Penetapan pengadilan tersebut memiliki kekuatan hukum sebagai dasar bagi instansi terkait untuk melakukan penyesuaian data administrasi, termasuk dalam bidang pertanahan. Dengan adanya penetapan persamaan identitas, Kantor Pertanahan memperoleh dasar hukum yang jelas untuk melakukan perubahan atau penyesuaian data yuridis dalam sertifikat tanah. Penetapan tersebut juga memberikan kepastian hukum bagi pemohon bahwa identitas yang berbeda dalam dokumen administrasi tetap merujuk pada satu subjek hukum yang sama.

Dalam praktiknya, permohonan persamaan identitas biasanya diajukan apabila perbedaan identitas menyebabkan hambatan administratif dalam pelaksanaan hak atas tanah, seperti proses balik nama sertifikat, jual beli tanah, pengajuan hak tanggungan, pewarisan, maupun peralihan hak lainnya. Pengadilan dalam memeriksa permohonan tersebut akan menilai alat bukti berupa dokumen kependudukan, sertifikat tanah, surat-surat pendukung lainnya, serta keterangan saksi untuk memastikan adanya kesesuaian identitas antara dokumen-dokumen tersebut.

Penelitian Fandri Entiman Nae menjelaskan bahwa penetapan pengadilan dalam perkara administrasi pertanahan memiliki peranan penting dalam

memberikan kepastian hukum terhadap status hak seseorang atas tanah.²¹ Penetapan tersebut menjadi bentuk perlindungan hukum bagi masyarakat agar hak atas tanah yang dimilikinya tetap dapat diakui dan dilaksanakan secara sah menurut hukum.

Selain itu, Anisa Nurul Hidayah, Asep Guntur Hidayat, dan Tryola Nadia. menyebutkan bahwa penyelesaian administrasi pertanahan melalui mekanisme pengadilan sering ditempuh apabila terdapat perbedaan identitas atau ketidaksesuaian data dalam dokumen pertanahan.²² Hal tersebut menunjukkan bahwa mekanisme penetapan pengadilan menjadi salah satu solusi hukum yang efektif dalam mengatasi permasalahan administrasi pertanahan yang tidak dapat diselesaikan hanya melalui prosedur administratif biasa.

Dengan demikian, penetapan persamaan identitas oleh pengadilan memiliki fungsi penting dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Melalui penetapan tersebut, perbedaan identitas dalam dokumen administrasi dapat diselesaikan secara hukum sehingga tidak lagi menjadi hambatan dalam pelaksanaan hak-hak keperdataan masyarakat di bidang pertanahan.

E. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Penetapan Persamaan Identitas

Dalam memutus suatu permohonan, hakim harus mempertimbangkan fakta hukum dan alat bukti yang diajukan oleh pemohon. Pertimbangan hukum hakim merupakan dasar dalam menentukan apakah permohonan dapat dikabulkan atau

²¹ Fandri Entiman Nae, "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik dalam Administrasi Pertanahan," *Lex Privatum*, Vol. I, No. 5, November 2013.

²² Anisa Nurul Hidayah, Asep Guntur Hidayat, dan Tryola Nadia, "Peralihan Hak atas Tanah," *Jurnal Ilmu Multidisiplin*, Vol. 3, No. 1, 2025.

tidak. Dalam perkara perdata voluntair, hakim memiliki kewajiban untuk menilai secara cermat apakah permohonan yang diajukan benar-benar memiliki dasar hukum serta didukung oleh alat bukti yang cukup untuk memberikan kepastian hukum terhadap keadaan yang dimohonkan.

Menurut Sudikno Mertokusumo, pertimbangan hukum hakim merupakan argumentasi yang digunakan untuk menilai fakta dan alat bukti guna mencapai putusan yang adil dan memberikan kepastian hukum.²³ Pertimbangan tersebut menjadi bagian penting dalam putusan hakim karena berfungsi menjelaskan alasan hukum yang mendasari diterima atau ditolaknya suatu permohonan. Dengan adanya pertimbangan hukum yang jelas, maka putusan pengadilan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan.

Dalam perkara penetapan persamaan identitas, hakim akan menilai alat bukti berupa dokumen kependudukan, sertifikat tanah, serta keterangan saksi untuk menentukan apakah identitas tersebut benar merujuk pada orang yang sama. Dokumen kependudukan yang biasanya dijadikan alat bukti antara lain Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), akta kelahiran, maupun dokumen administrasi lainnya yang berkaitan dengan identitas pemohon. Selain itu, hakim juga mempertimbangkan sertifikat tanah sebagai alat bukti hak yang memuat data yuridis pemegang hak atas tanah.

Keterangan saksi juga memiliki peranan penting dalam memperkuat keyakinan hakim mengenai adanya hubungan identitas antara nama yang

²³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2010.

berbeda dalam dokumen-dokumen tersebut. Apabila dari keseluruhan alat bukti yang diajukan diperoleh keyakinan bahwa identitas yang berbeda tersebut merujuk pada satu subjek hukum yang sama, maka hakim dapat mengabulkan permohonan penetapan persamaan identitas. Sebaliknya, apabila alat bukti yang diajukan tidak cukup atau menimbulkan keraguan, maka permohonan dapat ditolak demi menjaga kepastian hukum dan mencegah timbulnya penyalahgunaan hukum.

Penelitian Christiana Sri Murni dan Sumirahayu Sulaiman menjelaskan bahwa kekuatan pembuktian sertifikat tanah dan dokumen pendukung lainnya menjadi dasar penting bagi hakim dalam menentukan keabsahan suatu hak atas tanah.²⁴

Selain itu, penelitian Monalisa Ulfah menyatakan bahwa hakim harus mempertimbangkan aspek kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam menyelesaikan permasalahan administrasi pertanahan.²⁵ Pertimbangan tersebut penting agar putusan yang dihasilkan tidak hanya menyelesaikan permasalahan administratif, tetapi juga memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak masyarakat atas tanah yang dimilikinya.

Dalam konteks Putusan Nomor 77/Pdt.P/2025/PN Bgl, pertimbangan hukum hakim menjadi sangat penting karena penetapan persamaan identitas berkaitan langsung dengan keabsahan hubungan hukum antara pemohon dengan

²⁴ Christiana Sri Murni dan Sumirahayu Sulaiman, "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak yang Kuat," *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8, No. 2, 2022.

²⁵ Monalisa Ulfah, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Terjadinya Sertipikat Ganda," *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, Vol. 3 No. 3, Oktober 2022, ISSN Print: 2721-5318, ISSN Online: 2721-8759, Fakultas Hukum Universitas Jambi.

Sertifikat Hak Milik yang dimiliki. Oleh karena itu, hakim harus memastikan bahwa seluruh alat bukti yang diajukan benar-benar menunjukkan adanya kesamaan subjek hukum sehingga putusan yang dihasilkan mampu memberikan kepastian hukum serta mencegah terjadinya sengketa pertanahan di kemudian hari.

F. Hasil Kajian Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini menunjukkan bahwa permasalahan ketidaksesuaian identitas dalam Sertifikat Hak Milik merupakan persoalan yang sering terjadi dalam praktik administrasi pertanahan dan memiliki implikasi hukum yang cukup serius terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah. Penelitian-penelitian tersebut juga menunjukkan bahwa perbedaan identitas dalam dokumen pertanahan tidak hanya menimbulkan hambatan administratif, tetapi juga berpotensi menimbulkan sengketa hukum apabila tidak segera diselesaikan melalui mekanisme hukum yang tepat. Beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini antara lain:

1. Rahmat Ramadhani menyimpulkan bahwa perbedaan nama dalam sertifikat tanah dapat menghambat proses administrasi pertanahan dan menimbulkan ketidakpastian hukum.²⁶ Ketidaksesuaian identitas menyebabkan pemegang hak mengalami kesulitan dalam melakukan proses balik nama, jual beli, maupun pengalihan hak atas tanah karena

²⁶ Rahmat Ramadhani, *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, Pustaka Prima, Medan, 2018.

instansi pertanahan mensyaratkan kesesuaian data antara sertifikat dan dokumen kependudukan.

2. Anisa Nurul Hidayah dkk. menemukan bahwa ketidaksesuaian identitas dalam dokumen pertanahan sering terjadi akibat lemahnya sinkronisasi data administrasi kependudukan dan data pertanahan.²⁷ Kurangnya koordinasi antarinstansi menyebabkan data yang tercantum dalam sertifikat tanah sering berbeda dengan data kependudukan pemegang hak, sehingga menimbulkan hambatan dalam pelayanan pertanahan.
3. Nur Oloan menyatakan bahwa perbedaan identitas dalam sertifikat tanah menyebabkan hambatan dalam proses pelayanan pertanahan dan pengalihan hak.²⁸ Dalam praktiknya, masyarakat sering diwajibkan untuk mengajukan permohonan penetapan persamaan identitas ke pengadilan sebagai syarat untuk melanjutkan proses administrasi pertanahan.
4. Desi Apriani dkk. menjelaskan bahwa kesalahan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah dapat menimbulkan sengketa dan ketidakpastian hukum.²⁹ Kesalahan administrasi tersebut menunjukkan bahwa proses verifikasi data dalam pendaftaran tanah masih belum berjalan secara optimal sehingga berpotensi merugikan pemegang hak atas tanah.

²⁷ Anisa Nurul Hidayah, Asep Guntur Hidayat, dan Tryola Nadia, "Peralihan Hak atas Tanah," *Jurnal Ilmu Multidisiplin*, Vol. 3, No. 1, 2025.

²⁸ Nur Oloan, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah," *Jurnal Warta*, Edisi 50, Oktober 2016, ISSN: 1829-7463, Universitas Dharmawangsa.

²⁹ Desi Apriani dan Arifin Bur, "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 5, No. 2, Maret 2021.

5. Alexandra Vandela Putri dkk. menyebutkan bahwa lemahnya administrasi pertanahan menjadi salah satu penyebab timbulnya permasalahan hukum dalam kepemilikan tanah.³⁰ Ketidakakuratan data administrasi pertanahan dapat mengurangi fungsi sertifikat sebagai alat bukti yang kuat dan menyebabkan terhambatnya pelaksanaan hak atas tanah.
6. Ompusunggu dan Mudiparwanto menemukan bahwa dalam praktiknya, penetapan pengadilan sering menjadi syarat dalam menyelesaikan perbedaan identitas dalam sertifikat tanah.³¹ Penetapan pengadilan tersebut digunakan sebagai dasar hukum untuk melakukan penyesuaian data administrasi pada Kantor Pertanahan agar identitas pemegang hak sesuai dengan dokumen kependudukan yang dimiliki.
7. Dewi Anggraeni, Dhody AR. Widjajaatmadja, dan Zulkarnein Koto. menegaskan bahwa permasalahan administratif dalam pertanahan, seperti sertifikat ganda, menunjukkan lemahnya sistem validasi data yang berdampak pada kepastian hukum.³² Lemahnya validasi dan sinkronisasi data pertanahan menyebabkan munculnya berbagai persoalan hukum yang mengganggu perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah.

³⁰ Alexandra Vandela Putri dkk., "Kepastian Hukum Akan Kepemilikan Tanah di Indonesia," *Media Hukum Indonesia (MHI)*, Vol. 2, No. 4, Desember 2024.

³¹ Novia Fransisca Ompusunggu dan Mudiparwanto, "Legal Status of Land Ownership if There is a Difference in Name on Administrative Documents and Land Title Certificates," *Legal Brief*, Vol. 14, No. 3, 2025.

³² Dewi Anggraeni, Dhody AR. Widjajaatmadja, dan Zulkarnein Koto, "Kepastian Hukum Penerbitan Sertipikat Ganda Bagi Pemegang Hak Milik Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan," *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, Vol. 2 No. 8, Agustus 2023, E-ISSN: 2963-2900, P-ISSN: 2964-9048, Universitas Jayabaya Jakarta.

Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa permasalahan ketidaksesuaian identitas merupakan persoalan yang nyata dan memiliki implikasi hukum yang signifikan. Persoalan tersebut tidak hanya berkaitan dengan aspek administratif semata, tetapi juga berkaitan dengan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan keabsahan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah yang dimilikinya. Oleh karena itu, penelitian mengenai penetapan persamaan identitas dalam Sertifikat Hak Milik menjadi penting untuk dikaji guna memberikan pemahaman mengenai mekanisme penyelesaian hukum terhadap ketidaksesuaian identitas serta implikasinya terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah.

G. Kerangka Pemikiran dan Argumentasi Teoritik

Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, kepastian hukum terhadap hak atas tanah diwujudkan melalui pendaftaran tanah yang menghasilkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Sertifikat tersebut memuat data fisik dan data yuridis, termasuk identitas pemegang hak. Keakuratan identitas ini menjadi syarat penting dalam menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah. Melalui sistem pendaftaran tanah, negara memberikan pengakuan dan perlindungan hukum terhadap hak-hak masyarakat atas tanah agar tidak mudah diganggu oleh pihak lain.

Hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menegaskan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah

Indonesia guna menjamin kepastian hukum.³³ Selain itu, dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya.³⁴

Menurut Boedi Harsono, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat bukti yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.³⁵ Oleh karena itu, data yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, termasuk identitas pemegang hak atas tanah.

Namun dalam praktiknya, sering terjadi ketidaksesuaian identitas antara yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik dengan dokumen kependudukan. Ketidaksesuaian tersebut dapat berupa perbedaan nama, ejaan, tempat tanggal lahir, maupun data administratif lainnya. Kondisi ini menimbulkan hambatan dalam administrasi pertanahan, seperti proses balik nama, jual beli, pewarisan, pengajuan kredit dengan jaminan tanah, maupun pembuktian hak atas tanah.

Penelitian Rahmat Ramadhani menjelaskan bahwa ketidaksesuaian identitas dalam sertifikat tanah dapat menghambat pelayanan pertanahan karena instansi terkait mensyaratkan kesesuaian antara data dalam sertifikat dengan

³³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19.

³⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (1).

³⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2020.

dokumen kependudukan pemegang hak.³⁶ Selain itu, penelitian Desi Apriani dkk. menyebutkan bahwa kesalahan data administrasi dalam pendaftaran tanah dapat menimbulkan sengketa dan mengurangi kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah.³⁷

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, hukum memberikan mekanisme melalui permohonan penetapan persamaan identitas di pengadilan negeri dalam bentuk perkara voluntair. Melalui proses ini, hakim akan menilai alat bukti yang diajukan untuk menentukan apakah identitas yang berbeda tersebut merujuk pada orang yang sama. Alat bukti yang digunakan umumnya berupa Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, akta kelahiran, sertifikat tanah, surat-surat pendukung lainnya, serta keterangan saksi.

Menurut Abdulkadir Muhammad, perkara voluntair merupakan permohonan yang diajukan untuk memperoleh penetapan hukum tanpa adanya sengketa antara para pihak.³⁸ Dalam konteks ini, penetapan pengadilan bertujuan memberikan kepastian hukum mengenai identitas pemegang hak atas tanah yang berbeda dalam dokumen administrasi.

Putusan hakim dalam penetapan ini menjadi sangat penting karena berfungsi sebagai dasar hukum bagi instansi terkait, khususnya Badan Pertanahan Nasional, dalam melakukan penyesuaian data administrasi pertanahan. Dengan adanya penetapan tersebut, identitas pemegang hak dalam

³⁶ Rahmat Ramadhani, *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, Pustaka Prima, Medan, 2018.

³⁷ Desi Apriani dan Arifin Bur, "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 5, No. 2, Maret 2021.

³⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008.

sertifikat dapat disesuaikan dengan dokumen kependudukan sehingga hak atas tanah dapat dilaksanakan tanpa hambatan administratif.

Penelitian Fandri Entiman Nae menegaskan bahwa penetapan pengadilan dalam perkara administrasi pertanahan memiliki peranan penting dalam memberikan kepastian hukum terhadap status hak seseorang atas tanah.³⁹ Selain itu, penelitian Monalisa Ulfah menjelaskan bahwa penyelesaian ketidaksesuaian data yuridis melalui mekanisme hukum diperlukan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.⁴⁰ Dengan demikian, penetapan persamaan identitas memiliki implikasi langsung terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah.

Berdasarkan kajian teori dan penelitian terdahulu, dapat dirumuskan bahwa:

1. Kepastian hukum dalam kepemilikan tanah sangat bergantung pada keakuratan data yuridis dalam sertifikat.
2. Ketidaksesuaian identitas dalam sertifikat menyebabkan terganggunya kepastian hukum dan menghambat administrasi pertanahan.
3. Penetapan persamaan identitas oleh pengadilan merupakan solusi hukum untuk mengatasi perbedaan identitas tersebut.
4. Pertimbangan hakim dalam penetapan sangat menentukan apakah kepastian hukum dapat tercapai.

³⁹ Fandri Entiman Nae, "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik dalam Administrasi Pertanahan," *Lex Privatum*, Vol. I, No. 5, November 2013.

⁴⁰ Monalisa Ulfah, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Terjadinya Sertipikat Ganda," *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, Vol. 3 No. 3, Oktober 2022, ISSN Print: 2721-5318, ISSN Online: 2721-8759, Fakultas Hukum Universitas Jambi.

Keempat rumusan tersebut menunjukkan bahwa penetapan persamaan identitas memiliki kedudukan penting dalam menjaga kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Oleh karena itu, analisis terhadap Putusan Nomor 77/Pdt.P/2025/PN Bgl menjadi relevan untuk mengetahui bagaimana hakim mempertimbangkan alat bukti serta implikasi hukumnya terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah.

H. Hipotesis

Berdasarkan uraian teori, ketentuan peraturan perundang-undangan, serta hasil penelitian terdahulu yang telah dikemukakan sebelumnya, maka hipotesis dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 77/Pdt.P/2025/PN Bgl telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan berimplikasi positif terhadap terciptanya kepastian hukum kepemilikan tanah. Dalam perkara penetapan persamaan identitas, hakim mempertimbangkan alat bukti berupa dokumen kependudukan, sertifikat tanah, surat pendukung lainnya, serta keterangan saksi untuk memastikan adanya kesamaan subjek hukum. Pertimbangan tersebut dilakukan berdasarkan prinsip kepastian hukum dan perlindungan hukum agar hak pemohon atas tanah tetap diakui dan dapat dilaksanakan secara sah menurut hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo, pertimbangan hukum hakim merupakan dasar argumentasi dalam menilai fakta dan alat bukti guna menghasilkan putusan yang memberikan keadilan dan kepastian hukum.⁴¹ Selain itu,

⁴¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2010.

penelitian Fandri Entiman Nae menjelaskan bahwa penetapan pengadilan dalam administrasi pertanahan memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum terhadap status hak atas tanah seseorang.⁴²

Penelitian Monalisa Ulfah juga menyebutkan bahwa penyelesaian ketidaksesuaian data yuridis melalui mekanisme pengadilan merupakan bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.⁴³

2. Terdapat faktor-faktor administratif dan hukum yang menjadi penghambat dalam penetapan persamaan identitas pemilik dalam Sertifikat Hak Milik. Faktor administratif tersebut antara lain berupa kesalahan penulisan nama, perbedaan ejaan identitas, perubahan data kependudukan, kurang sinkronnya data antara instansi kependudukan dengan instansi pertanahan, serta lemahnya proses verifikasi data pada saat pendaftaran tanah. Selain itu, faktor hukum juga menjadi hambatan, seperti perlunya pembuktian tambahan melalui dokumen autentik dan keterangan saksi untuk memastikan bahwa identitas yang berbeda merujuk pada subjek hukum yang sama. Kondisi tersebut menyebabkan masyarakat harus menempuh mekanisme penetapan pengadilan guna memperoleh kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dimilikinya. Penelitian Anisa Nurul Hidayah dkk. menjelaskan bahwa ketidaksesuaian identitas dalam dokumen pertanahan umumnya terjadi

⁴² Fandri Entiman Nae, "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik dalam Administrasi Pertanahan," *Lex Privatum*, Vol. I, No. 5, November 2013.

⁴³ Monalisa Ulfah, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Terjadinya Sertipikat Ganda," *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, Vol. 3 No. 3, Oktober 2022, ISSN Print: 2721-5318, ISSN Online: 2721-8759, Fakultas Hukum Universitas Jambi.

akibat lemahnya sinkronisasi data administrasi kependudukan dan administrasi pertanahan.⁴⁴ Sementara itu, Nur Oloan menyatakan bahwa perbedaan identitas dalam sertifikat tanah dapat menghambat proses administrasi pertanahan, khususnya dalam proses balik nama dan pengalihan hak atas tanah.⁴⁵ Penelitian Desi Apriani dkk. juga menegaskan bahwa ketidakepatan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa pertanahan.⁴⁶

Dengan demikian, hipotesis dalam penelitian ini menunjukkan bahwa permasalahan ketidaksesuaian identitas dalam Sertifikat Hak Milik tidak hanya disebabkan oleh faktor administratif semata, tetapi juga berkaitan dengan aspek pembuktian hukum dan kepastian hukum. Oleh karena itu, penetapan persamaan identitas oleh pengadilan menjadi instrumen hukum yang penting dalam menjamin perlindungan dan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah.

⁴⁴ Anisa Nurul Hidayah, Asep Guntur Hidayat, dan Tryola Nadia, "Peralihan Hak atas Tanah," *Jurnal Ilmu Multidisiplin*, Vol. 3, No. 1, 2025.

⁴⁵ Nur Oloan, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah," *Jurnal Warta*, Edisi 50, Oktober 2016, ISSN: 1829-7463, Universitas Dharmawangsa.

⁴⁶ Desi Apriani dan Arifin Bur, "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 5, No. 2, Maret 2021.