

KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM SENGKETA PERTANAHAN: KAJIAN TERHADAP MEKANISME PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN UUPA DAN PP NOMOR 24 TAHUN 1997

Rossa Silvia Ananda, Jocelyn Syalfa 'Adhila Widodo, Eka Lintang Nuril Hapsari, Amanda
Cahya Maulita, Muhammad Adymas Hikal Fikri

Universitas Negeri Semarang

E-mail korespondensi: rossasilviaananda@students.unnes.ac.id,
jocelynsawidodo@students.unnes.ac.id, ekalintang03nh@students.unnes.ac.id,
amandacahyamaulita89@students.unnes.ac.id Hikal@mail.unnes.ac.id

Abstract

A land title certificate is an authentic piece of evidence that originates from the land registration process as regulated in the Basic Agrarian Law (UUPA) and Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. In practice, certificates often become the subject of disputes in court due to discrepancies in physical data, overlapping land parcels, or administrative errors. This research aims to analyze the evidentiary strength of land ownership certificates in resolving land disputes by reviewing the land registration mechanism based on the Basic Agrarian Law (UUPA) and Government Regulation 24/1997. The research method used is normative legal research with a statute approach and a conceptual approach. The analysis results show that land ownership certificates have strong evidentiary value as proof of right as long as they are issued in accordance with applicable legal procedures. However, if administrative defects or violations of the principle of legal certainty are found, the certificate can be canceled by a court decision. The findings of this research confirm the importance of land administration reform and the

Article History

Received: November 2025

Reviewed: November 2025

Published: November 2025

Plagiarism Checker No 234

Copyright : Author

Publish by : CAUSA



This work is licensed
under a [Creative Commons
Attribution-
NonCommercial 4.0
International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

implementation of electronic land registration to strengthen the validity of certificates as a guaranty of legal certainty for land rights in Indonesia.

Keywords: land registration; land ownership certificates; land disputes; evidence; UUPA.

Abstrak

Sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti otentik yang lahir dari proses pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam praktiknya, sertipikat sering menjadi objek sengketa di pengadilan karena adanya perbedaan data fisik, tumpang tindih bidang tanah, atau kesalahan administrasi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah dalam penyelesaian sengketa pertanahan dengan meninjau mekanisme pendaftaran tanah berdasarkan UUPA dan PP 24/1997. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Hasil analisis menunjukkan bahwa sertipikat hak atas tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sebagai alat bukti hak sepanjang diterbitkan sesuai prosedur hukum yang berlaku. Namun, apabila ditemukan cacat administratif atau pelanggaran terhadap asas kepastian hukum, sertifikat dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan. Temuan penelitian ini menegaskan pentingnya reformasi administrasi pertanahan dan penerapan pendaftaran tanah elektronik guna memperkuat keabsahan sertifikat sebagai jaminan kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia.

Kata kunci: pendaftaran tanah; sertipikat hak atas tanah; sengketa pertanahan; alat bukti; UUPA.

PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum masyarakat Indonesia. Selain sebagai sumber penghidupan, tanah juga merupakan simbol identitas, status sosial, serta menjadi faktor strategis dalam pembangunan nasional.

Karena itu, penguasaan dan kepemilikan tanah sering menimbulkan sengketa yang kompleks antara individu, badan hukum, maupun dengan negara. Sengketa tersebut pada umumnya muncul akibat tumpang tindih penguasaan, jual beli tidak sah, pewarisan, maupun kesalahan administrasi pertanahan. Dalam konteks hukum nasional, pengelolaan tanah harus memberikan kepastian hukum kepada seluruh pihak yang berkepentingan, sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Untuk mewujudkan amanat tersebut, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) memberikan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Melalui pendaftaran tanah, negara memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dan perlindungan bagi pihak ketiga yang berkepentingan.¹ Ketentuan lebih lanjut mengenai mekanisme pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menegaskan bahwa hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah adalah diterbitkannya sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat.² Sertifikat tersebut merupakan dokumen hukum yang menyatakan bahwa pemegangnya adalah pihak yang sah atas hak tertentu, selama tidak dibuktikan sebaliknya.³

Secara normatif, sertifikat hak atas tanah memiliki kekuatan pembuktian *prima facie*, artinya apa yang tertulis di dalamnya dianggap benar sampai ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Berdasarkan sistem pembuktian perdata, sertifikat berfungsi sebagai alat bukti otentik yang memiliki kekuatan hukum penuh terhadap data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya.⁴ Namun, dalam praktiknya, tidak sedikit terjadi sengketa yang melibatkan sertifikat yang telah diterbitkan secara resmi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104).

² M. Rachmadi, "Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Jurnal Ilmiah Hukum De Jure* 8, no. 1 (2022): 45–46.

³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59).

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59).

Sengketa semacam ini antara lain disebabkan oleh penerbitan sertipikat ganda, perbedaan batas bidang tanah, pemalsuan dokumen, hingga kesalahan administrasi dalam proses pendaftaran. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai sejauh mana sertipikat dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah dan mutlak dalam menjamin kepastian hukum hak atas tanah.

Permasalahan semakin kompleks ketika sertipikat ganda diterbitkan atas satu objek tanah yang sama. Hal tersebut tidak hanya menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat, tetapi juga berimplikasi pada menurunnya kepercayaan terhadap lembaga pertanahan sebagai penyelenggara administrasi publik. Fenomena ini menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum ideal sebagaimana diatur dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 dengan implementasi administratif di lapangan. Padahal, salah satu tujuan utama pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang sah.⁵

Berdasarkan realitas tersebut, penelitian ini berupaya menganalisis kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah dalam sengketa pertanahan, dengan meninjau kembali mekanisme pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997. Fokus kajian diarahkan pada pemahaman bahwa sertipikat bukan sekadar produk administratif, melainkan instrumen hukum yang memiliki kedudukan penting dalam sistem pembuktian perdata. Kajian ini diharapkan dapat memperjelas kedudukan sertipikat sebagai alat bukti otentik sekaligus menilai sejauh mana sistem pendaftaran tanah di Indonesia telah menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak. Penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum Gustav Radbruch yang menekankan bahwa hukum harus memenuhi tiga nilai dasar: keadilan, kemanfaatan, dan kepastian. Sertipikat sebagai hasil dari proses hukum administrasi negara harus memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegangnya.⁶ Konsep alat bukti otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa sertipikat termasuk kategori akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna terhadap hal-hal yang tercantum di dalamnya, selama tidak ada bukti sebaliknya yang dapat

⁵ Kementerian ATR/BPN, *Rencana Strategis Kementerian ATR/BPN 2020–2025* (Jakarta: ATR/BPN, 2021), 44

⁶ Gustav Radbruch, *Legal Philosophy*, trans. Kurt Wilk (New York: Greenwood Press, 2020), 132–133.

membatalkannya.⁷ Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya memiliki nilai teoretis dalam memperkaya kajian hukum agraria, tetapi juga nilai praktis dalam memperkuat kebijakan reformasi administrasi pertanahan agar lebih responsif terhadap kebutuhan kepastian hukum di era modern.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum positif yang mengatur pendaftaran tanah dan kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah. Pendekatan yang digunakan meliputi *statute approach* dan *conceptual approach*, di mana penelitian difokuskan pada penafsiran terhadap ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahan hukum primer yang digunakan meliputi peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan terkait sengketa pertanahan, sedangkan bahan hukum sekunder diperoleh dari literatur akademik, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian hukum yang relevan. Analisis dilakukan dengan metode deskriptif kualitatif melalui penalaran deduktif.⁸

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pendaftaran Tanah sebagai Upaya Menjamin Kepastian Hukum

Pendaftaran tanah merupakan salah satu instrumen penting dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah bagi masyarakat. Ketentuan mengenai pendaftaran tanah pertama kali diatur secara komprehensif dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang kemudian diatur lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan utama pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum mengenai status, subjek, dan objek hak atas tanah serta

⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1868.

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 133.

mempermudah pembuktian hak bagi pemegangnya. Melalui mekanisme pendaftaran tanah, setiap bidang tanah yang telah didaftarkan akan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti hak. Sertipikat ini merupakan hasil akhir dari serangkaian proses administrasi pertanahan yang meliputi pengumpulan data fisik dan yuridis, pengukuran, pemetaan, serta pembukuan hak atas tanah. Sertipikat memiliki kedudukan penting dalam sistem hukum pertanahan Indonesia karena menjadi bukti otentik yang memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Kepastian hukum yang dihasilkan dari sistem pendaftaran tanah berakar pada asas-asas hukum agraria yang ditegaskan dalam UUPA, terutama asas nasionalitas, asas fungsi sosial, asas keadilan, dan asas kepastian hukum. Penerbitan sertipikat tanah tidak sekadar bersifat administratif, tetapi juga mengandung implikasi hukum substantif yang menjamin keberadaan hak seseorang atas sebidang tanah.

2. Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak atas Tanah

Sertipikat hak atas tanah mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat (*strong evidentiary value*) karena diterbitkan oleh pejabat berwenang melalui proses yang sah menurut hukum. Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan. Artinya, sertipikat dianggap benar sampai ada bukti yang membantahnya. Namun berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, sertipikat bukan merupakan alat bukti mutlak, karena Sertifikat itu dianggap sebagai alat bukti yang kuat, bukan mutlak, sehingga masih dapat dibatalkan atau digugurkan oleh alat bukti lain yang lebih kuat.⁹ Dalam hal demikian, sertipikat dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan apabila terbukti ada unsur ketidaksesuaian antara data yuridis dan fakta di lapangan¹⁰. Kekuatan pembuktian sertipikat sangat bergantung pada keabsahan proses pendaftaran tanah. Jika proses administrasi dilakukan sesuai dengan

⁹ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2).

¹⁰ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2020), hlm. 189.

ketentuan hukum, maka sertifikat berfungsi sebagai bukti otentik yang memberikan kepastian hukum penuh bagi pemegangnya. Sebaliknya, jika proses pendaftarannya cacat, maka sertifikat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna¹¹. Selain itu, kekuatan pembuktian sertifikat juga tidak dapat dilepaskan dari sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif (*negative publication system with positive tendency*). Dalam sistem ini, data yang tercantum dalam sertifikat dianggap benar selama tidak ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya. Berbeda dengan sistem publikasi positif yang berlaku di negara-negara seperti Australia atau Selandia Baru (Sistem Torrens), di mana data dalam sertifikat dianggap mutlak dan tidak dapat digugat, sistem Indonesia masih memberikan ruang koreksi apabila ditemukan kekeliruan administratif atau adanya pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, sertifikat hak atas tanah di Indonesia memiliki nilai pembuktian kuat tetapi tidak absolut, sehingga keberadaannya tetap dapat diuji kebenarannya melalui mekanisme peradilan.¹²

3. Tantangan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

PP Nomor 24 Tahun 1997 telah memberikan dasar hukum yang cukup kuat, tetapi dalam prakteknya pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia masih menghadapi berbagai kendala. Di antaranya adalah tumpang tindih data pertanahan, lemahnya koordinasi antar instansi, dan minimnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran tanah. Hal tersebut seringkali menimbulkan sengketa, terutama ketika terdapat dua atau lebih sertifikat yang diterbitkan atas objek tanah yang sama. Sistem administrasi pertanahan yang masih bersifat manual turut memperparah permasalahan tersebut. Ketiadaan integrasi antara data yuridis dan data spasial sering kali menjadi celah munculnya praktik

¹¹ Dwi Lestari, "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak atas Tanah dalam Sengketa Pertanahan di Era Digital," *Jurnal Hukum dan Pembangunan Agraria* 5, no. 2 (2023): 111.

¹² Suryawan, K. B., Dantes, K. F., & Setianto, M. J. (2023). KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN (STUDI PUTUSAN NOMOR 36/PDT/2017/PT DPS). *Jurnal Locus Delicti*, 4(2), 77-94.

maladministrasi dan penyimpangan kewenangan. Pemerintah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berupaya memperbaiki kondisi ini dengan mempercepat proses pendaftaran tanah dan digitalisasi arsip pertanahan.¹³ Efektivitas program tersebut masih bergantung pada konsistensi pelaksanaannya di lapangan dan integritas pejabat pertanahan.¹⁴ Selain permasalahan administratif, tantangan pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia juga berkaitan dengan aspek hukum, teknologi, dan sosial ekonomi. Dari sisi hukum, masih terdapat ketidaksinkronan antara berbagai peraturan perundang-undangan, seperti perbedaan pengaturan antara UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, serta berbagai Peraturan Menteri ATR/BPN yang sering kali mengalami perubahan. Kondisi ini menimbulkan kebingungan dalam penerapan norma dan berpotensi membuka celah hukum bagi penyalahgunaan kewenangan oleh oknum pejabat pertanahan.¹⁵

4. Implementasi Pendaftaran Tanah Elektronik dan Dampaknya

Perkembangan teknologi informasi mendorong pemerintah untuk melakukan modernisasi sistem administrasi pertanahan.¹⁶ Salah satu langkahnya adalah diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Peraturan ini menandai munculnya era digitalisasi layanan pertanahan di Indonesia, di mana seluruh proses pendaftaran, pemeliharaan data, hingga penerbitan sertipikat dapat dilakukan secara elektronik. Sistem ini mampu mengatasi

¹³ Kementerian ATR/BPN, "Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)," diakses 10 Oktober 2025, <https://www.atrbpn.go.id>.

¹⁴ Ika Amalia dan R. Rachmadi, "Evaluasi Implementasi Program PTSL dalam Mewujudkan Kepastian Hukum," *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 54, no. 2 (2023): 234–250.

¹⁵ Novita, I. (2022). *Kebijakan Hukum Kementerian ATR/BPN Terhadap Pencegahan Mafia Tanah dalam Basis Penerapan Sistem Pendaftaran Tanah* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

¹⁶ Nafisah, Rohmatun. "Keabsahan Hukum Sertifikat Elektronik Dalam Kepemilikan Tanah Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik." *Dinamika* 28, no. 3 (2022): 3497-3518.

berbagai kelemahan yang terjadi dalam sistem manual, seperti duplikasi data, manipulasi dokumen, dan lambannya pelayanan publik.

E-certificate memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat konvensional karena dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang serta dilengkapi dengan tanda tangan elektronik tersertifika.¹⁷ Dari aspek kepastian hukum, digitalisasi ini memberikan keuntungan signifikan. Pertama, sistem elektronik memungkinkan integrasi data spasial dan yuridis secara real time, sehingga meminimalisasi tumpang tindih bidang tanah. Kedua, penyimpanan data berbasis digital mengurangi risiko kehilangan atau kerusakan dokumen fisik. Ketiga, masyarakat dapat melakukan pengecekan status tanah secara daring, yang meningkatkan transparansi dan akuntabilitas lembaga pertanahan.

Namun, implementasi sertipikat elektronik memiliki banyak tantangan hukum dan teknis. Dari aspek hukum, masih terdapat perdebatan mengenai validitas alat bukti digital apabila terjadi sengketa. Meskipun Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik telah mengakui kekuatan hukum dokumen elektronik, penerapannya dalam konteks sertipikat tanah masih memerlukan penyesuaian prosedural di pengadilan. Dari aspek teknis, tantangan dalam bentuk keamanan siber (cybersecurity) dan kesenjangan akses teknologi di masyarakat.¹⁸ Pelatihan teknis dan pemahaman etika profesional diperlukan agar seluruh proses digitalisasi dijalankan sesuai prinsip kehati-hatian dan keabsahan hukum.

5. Analisis Kasus Sengketa Sertipikat Ganda di Bekasi (2023)

Kasus sengketa sertipikat ganda di Bekasi pada tahun 2023 menunjukkan lemahnya sistem administrasi pertanahan. Kasus ini berawal ketika dua pihak mengklaim kepemilikan atas sebidang tanah seluas 1.200 m² di Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi. Kedua pihak sama-sama memegang sertipikat hak milik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan

¹⁷ Kurniati, Dwi Yuni. "Perlindungan Hukum Terhadap Keamanan Data Pribadi Pemilik Sertifikat Tanah Dalam Penerapan Sistem Online (E-Certificate) di Kabupaten Sorong." PhD diss., Universitas Pendidikan Muhammadiyah Sorong, 2025.

¹⁸ Yumame, Jackson. "Analisis Kualitas Pelayanan Publik di Era Digital: Implementasi dan Tantangan." *Bulletin of Community Engagement* 4, no. 3 (2024): 565-573.

Nasional (BPN), dengan nomor dan waktu penerbitan berbeda. Sengketa kemudian dibawa ke Pengadilan Negeri Bekasi karena adanya dugaan kesalahan administratif dalam penerbitan sertifikat kedua.¹⁹ Berdasarkan hasil pemeriksaan, pengadilan menemukan bahwa sertifikat kedua diterbitkan tanpa melalui verifikasi data fisik yang memadai dan tanpa pengecekan riwayat bidang tanah di buku tanah kantor pertanahan. Akibatnya, terjadi tumpang tindih kepemilikan atas objek tanah yang sama. Majelis hakim dalam putusan akhirnya membatalkan sertifikat kedua karena dianggap cacat administrasi dan melanggar asas kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 32 PP 24/1997.²⁰ Kasus ini menunjukkan bahwa meskipun sertifikat memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, namun tidak menutup kemungkinan terjadi kesalahan administratif dalam proses pendaftarannya. Dari perspektif hukum agraria, peristiwa tersebut mencerminkan lemahnya sistem verifikasi dan pengawasan internal BPN. Pentingnya memperkuat mekanisme *cross-checking* data pertanahan melalui sistem elektronik yang terintegrasi guna menghindari penerbitan sertifikat ganda di masa mendatang.²¹

Sistem pendaftaran tanah memerlukan pembenahan menyeluruh. Salah satu langkah yang telah dilakukan pemerintah adalah pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021. Sistem ini memungkinkan proses pendaftaran, pemeliharaan data, dan penerbitan sertifikat dilakukan secara digital, sehingga dapat menekan risiko duplikasi data serta meningkatkan transparansi. Peningkatan kapasitas sumber daya manusia di lingkungan BPN dan penegakan kode etik pejabat pertanahan menjadi faktor penting untuk memastikan keabsahan penerbitan sertifikat. Pengawasan publik dan partisipasi masyarakat juga perlu diperluas, misalnya melalui mekanisme keberatan administratif yang dapat diajukan secara

¹⁹ Kompas.com, "Dua Sertipikat Satu Bidang Tanah, Warga Bekasi Gugat ke Pengadilan," diakses 15 Oktober 2025, <https://www.kompas.com>.

²⁰ Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 112/Pdt.G/2023/PN.Bks.

²¹ Dwi Ratnasari, "Pengawasan Administrasi Pertanahan dalam Pencegahan Sertipikat Ganda," *Jurnal Agraria dan Pertanahan* 8, no. 1 (2024): 88–103.

daring. Reformasi tersebut sejalan dengan UUPA yang menempatkan tanah sebagai sarana kesejahteraan rakyat, bukan sebagai sumber konflik berkepanjangan.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis terhadap mekanisme pendaftaran tanah dan kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997, dapat disimpulkan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat namun tidak bersifat mutlak. Sertifikat memiliki kekuatan hukum sepanjang diterbitkan melalui prosedur pendaftaran tanah yang sah dan sesuai ketentuan perundang-undangan. Kasus sengketa sertifikat ganda di Bekasi menjadi bukti bahwa pelanggaran terhadap prosedur pendaftaran dapat mengakibatkan hilangnya kepastian hukum dan menimbulkan kerugian bagi pihak yang beritikad baik. Dengan demikian, kekuatan pembuktian sertifikat sangat bergantung pada keabsahan proses pendaftarannya. Kepastian hukum hak atas tanah akan tercapai apabila sistem pendaftaran tanah dikelola secara akurat, transparan, dan akuntabel, disertai reformasi administrasi yang berkelanjutan.

Saran

- Pemerintah perlu mempercepat implementasi sistem pendaftaran tanah elektronik secara nasional untuk mencegah duplikasi data, meningkatkan akurasi, serta memperkuat transparansi informasi pertanahan.
- Aparatur BPN harus dibekali pelatihan teknis dan etika profesional agar setiap proses pendaftaran tanah dilakukan sesuai prinsip kehati-hatian dan prosedur hukum yang berlaku.
- Diperlukan audit administrasi pertanahan secara rutin serta mekanisme pengawasan publik yang terbuka untuk mencegah penyimpangan dan penerbitan sertifikat ganda.
- Pemerintah perlu merevisi dan menyesuaikan PP Nomor 24 Tahun 1997 agar selaras dengan perkembangan teknologi dan sistem sertifikat elektronik, guna memperkuat kepastian hukum hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Arifin, Zainal. *Hukum Agraria Indonesia: Kepastian Hak dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2022.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2020.
- Radbruch, Gustav. *Legal Philosophy*. Translated by Kurt Wilk. New York: Greenwood Press, 2020.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Sumardjono, Maria S.W. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2020.

Publikasi Ilmiah:

- Amalia, Ika, dan R. Rachmadi. "Evaluasi Implementasi Program PTSL dalam Mewujudkan Kepastian Hukum." *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 54, no. 2 (2023): 234–250.
- Lestari, Dwi. "Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak atas Tanah dalam Sengketa Pertanahan di Era Digital." *Jurnal Hukum dan Pembangunan Agraria* 5, no. 2 (2023): 101–118.
- Rachmadi, M. "Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertipikat Hak atas Tanah dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia." *Jurnal Ilmiah Hukum De Jure* 8, no. 1 (2022): 45–58.
- Ratnasari, Dwi. "Pengawasan Administrasi Pertanahan dalam Pencegahan Sertipikat Ganda." *Jurnal Agraria dan Pertanahan* 8, no. 1 (2024): 88–103

Peraturan Perundang-Undangan:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Pasal 1868.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.
- Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

Web dan lain-lain:

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). "Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)." Diakses 10 Oktober 2025. <https://www.atrbpn.go.id>.

Kompas.com. "Dua Sertipikat Satu Bidang Tanah, Warga Bekasi Gugat ke Pengadilan." Diakses 15 Oktober 2025. <https://www.kompas.com>.

Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 112/Pdt.G/2023/PN.Bks

Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2).

Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2020), hlm. 189.

Dwi Lestari, "Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak atas Tanah dalam Sengketa Pertanahan di Era Digital," *Jurnal Hukum dan Pembangunan Agraria* 5, no. 2 (2023): 111.

Kementerian ATR/BPN, "Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)," diakses 10 Oktober 2025, <https://www.atrbpn.go.id>.

Ika Amalia dan R. Rachmadi, "Evaluasi Implementasi Program PTSL dalam Mewujudkan Kepastian Hukum," *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 54, no. 2 (2023): 234–250.

Nafisah, Rohmatun. "Keabsahan Hukum Sertifikat Elektronik Dalam Kepemilikan Tanah Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik." *Dinamika* 28, no. 3 (2022): 3497-3518.

Kurniati, Dwi Yuni. "Perlindungan Hukum Terhadap Keamanan Data Pribadi Pemilik Sertifikat Tanah Dalam Penerapan Sistem Online (E-Certificate) di Kabupaten Sorong." PhD diss., Universitas Pendidikan Muhammadiyah Sorong, 2025.

Yumame, Jackson. "Analisis Kualitas Pelayanan Publik di Era Digital: Implementasi dan Tantangan." *Bulletin of Community Engagement* 4, no. 3 (2024): 565-573.

Dwi Ratnasari, "Pengawasan Administrasi Pertanahan dalam Pencegahan Sertipikat Ganda," *Jurnal Agraria dan Pertanahan* 8, no. 1 (2024): 88–103.

Suryawan, K. B., Dantes, K. F., & Setianto, M. J. (2023). KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN (STUDI PUTUSAN NOMOR 36/PDT/2017/PT DPS). *Jurnal Locus Delicti*, 4(2), 77-94.

Novita, I. (2022). *Kebijakan Hukum Kementerian ATR/BPN Terhadap Pencegahan Mafia Tanah dalam Basis Penerapan Sistem Pendaftaran Tanah* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).