

Analisis Efektivitas Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Upaya Pencegahan Tindak Pidana Pemalsuan Sertifikat Tanah Hak Milik (SHM) di Daerah Kabupaten Bekasi

Rahmah Wulandari¹, Anisa Hermawati²,
Fakultas Ilmu Hukum, Universitas Pelita Bangsa, Indonesia^{1,2}
Corresponding email: rahmahwulandari316@gmail.com,

ARTICLE INFO

Article History

Submission : 11-06-2026
Received : 14-06-2026
Revised : 22-06-2026
Accepted : 25-06-2026

Keywords

Efektivitas Hukum;
Dokumen Elektronik;
Modus Operandi

DOI:

10.59066/ijoms.v5i1.2548

ABSTRACT

Pemalsuan sertipikat tanah masih sering terjadi di Kabupaten Bekasi melalui berbagai modus operandi, seperti pemalsuan Sertipikat fisik, manipulasi data pertanahan, dan penyalahgunaan Sertipikat pengganti. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan yang masih menggunakan dokumen fisik. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui modus operandi pemalsuan Sertipikat tanah serta efektivitas penerbitan dokumen elektronik dalam upaya pencegahan tindak pidana pemalsuan Sertipikat tanah hak milik (SHM) di Kabupaten Bekasi. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan fakta. Data diperoleh melalui studi kepustakaan serta wawancara dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan Notaris/PPAT, kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemalsuan Sertipikat tanah dilakukan melalui pemalsuan dokumen fisik, manipulasi data fisik dan yuridis, serta penyalahgunaan Sertipikat sebagai jaminan utang. Penerapan dokumen elektronik dinilai cukup efektif karena mampu meningkatkan keamanan data, memperkuat proses verifikasi, meminimalisir Sertipikat ganda, serta meningkatkan kepastian hukum dalam administrasi pertanahan. Namun, penerapannya masih menghadapi kendala berupa validasi data lama dan kurangnya pemahaman masyarakat terhadap sistem elektronik.

This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.
Copyright© 2026 by Author. Published by CV. Era Digital Nusantara



Pendahuluan

Tanah merupakan fondasi yang sangat penting bagi kehidupan sehari-hari. Dalam konteks kenegaraan, Negara Indonesia adalah negara yang menyusun dan mengatur kehidupan masyarakat, termasuk dalam bidang agraria, bumi, air, dan ruang angkasa, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk

kemakmuran rakyat (Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3)).

Tanah memiliki nilai ekonomis karena berfungsi sebagai aset. Tanah bukan hanya memiliki nilai ekonomis, tetapi juga nilai sosial, budaya, dan spiritual. Perkembangan kehidupan manusia tidak lepas dari tanah, karena tanah merupakan karunia Tuhan yang Maha Esa yang menjadi kebutuhan mendasar bagi keberadaan dan kelangsungan hidup manusia (Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3)). Hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekadar tempat tinggal, usaha, atau aktivitas kehidupan sehari-hari (Munir Fuady, 2023). Karena tanah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan manusia sejak lahir hingga akhir kehidupannya.

Teori kekuasaan negara mengajarkan bahwa semua tanah dan juga bumi, air, ruang angkasa di Indonesia dikuasai oleh negara, baik secara langsung maupun secara tidak langsung, penguasaan negara atas tanah yang secara “tidak langsung” terjadi manakala atas tanah tersebut telah terdapat hak-hak individu, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain (Munir Fuady, 2023). Sementara itu, penguasaan tanah oleh negara “secara langsung” terjadi terhadap tanah yang di atasnya tidak terdapat hak-hak individual maupun hak komunal masyarakat.

Pengelolaan pertanahan di Indonesia memiliki sejarah yang panjang yang mencerminkan dinamika sosial, politik, dan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Sejarah kepemilikan dan administrasi pertanahan di Indonesia telah mengalami perkembangan yang signifikan dari masa ke masa. Pada masa kolonial, sistem agraria di Indonesia masih dipengaruhi oleh hukum adat serta berbagai peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah kolonial Belanda, salah satunya melalui *Agrarische Wet* Tahun 1870 yang memberikan peluang bagi pihak asing untuk memperoleh dan menguasai tanah di Indonesia (Masyrullahushomad, S, 2020).

Pasca-kemerdekaan, lahir Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yang menjadi tonggak utama reformasi agraria nasional, UUPA ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi seluruh rakyat Indonesia (Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria*, Pasal 19 ayat (1)). Sebagai tindak lanjut dari UUPA tersebut, pemerintah mengatur mekanisme pendaftaran tanah melalui peraturan pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah secara nasional. Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal 23 Maret 1961 (Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang *Pendaftaran Tanah*, Pasal 1).

Penyesuaian perkembangan zaman dan kebutuhan pelayanan yang lebih efisien, pemerintah mengganti PP tersebut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Peraturan Pemerintah ini mengatur secara lebih rinci mengenai prosedur pendaftaran tanah, baik yang dilakukan secara sistematis maupun sporadis, serta bertujuan untuk meningkatkan kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1967 tentang *Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 dan Pasal 11). Seiring dengan berlakukannya Peraturan Pemerintah, lahir Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang *Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*, Pasal 3, Pasal 95 dan Pasal 96).

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, peraturan tersebut mengubah dan

memperbarui ketentuan yang ada dalam PP 24 Tahun 1997, dengan mengintegrasikan pendaftaran tanah ke dalam bentuk digital dan elektronik. PP ini juga menyederhanakan prosedur guna mendukung pelayanan pertanahan yang lebih cepat, transparan, dan efisien (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1967 tentang *Pendaftaran Tanah*, Pasal 1).

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, dokumen elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan secara digital dan dapat dilihat melalui sistem elektronik sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 12, sedangkan sertipikat elektronik yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Nomor 3 Tahun 2023 tentang *Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka (12) dan Pasal 1 ayat (9)).

Sebelum diterapkannya sistem elektronik, proses administrasi pertanahan pada umumnya masih dilakukan secara konvensional dengan menggunakan dokumen fisik dan sistem manual. Untuk mempercepat Sertipikat tanah secara nasional, diterbitkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Regulasi ini mendukung proses legalisasi kepemilikan tanah secara massal, sebagai bagian dari program strategi nasional untuk memperkuat kepastian hukum agraria (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, Pasal 2).

Perkembangan teknologi dan kebijakan digitalisasi pertanahan mendorong terbitnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik sebagai tindak lanjut dari PP Nomor 18 Tahun 2021 (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang *Sertipikat Elektronik*, Pasal 1). Peraturan tersebut menjadi tonggak awal transformasi digital dalam pelayanan pertanahan, dengan menetapkan penggunaan sistem UU elektronik untuk penerbitan dan penyimpanan Sertipikat. Kemudian, untuk memperkuat kerangka hukum dan menyempurnakan pengaturan sebelumnya, diterbitkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Nomor 3 Tahun 2023 (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang *Penerbitan Dokumen Elektronik*, Pasal 2 dan Pasal 4). Aturan ini menggantikan Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 dan mengatur lebih rinci tata cara penerbitan dokumen elektronik, seperti buku tanah elektronik, surat ukur elektronik, hingga Sertipikat elektronik.

Penerbitan sistem pertanahan, menggunakan sistem digital guna mewujudkan efisiensi birokrasi, transparansi data, dan kepastian hukum bagi masyarakat (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang *Penerbitan Dokumen Elektronik*, Pasal 3, Pasal 5, dan Pasal 7). Sebagai negara hukum, Indonesia menempatkan kepastian hukum sebagai prinsip utama dalam sistem pendaftaran pertanahan (Munir Fuady, 2023). Menurut asas kepastian atau *rechts kadaster*, hal yang dimaksud dengan asas kepastian *rechts kadaster* adalah pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan dengan menggunakan suatu buku tanah, sehingga segala sesuatu

tentang tanah tercatat di dalamnya dan menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah (Azhar, N. N., & I Made Pria Dharsana, 2024).

Menurut asas tertulis hukum agraria, pendaftaran tanah juga menganut asas dokumentatif, yang menyatakan bahwa sebagian besar transaksi dan pembuktian hak atas tanah dilakukan melalui dokumentasi tertulis. Misalnya peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui akta pejabat tertentu, yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kemudian pembuktian hak atas tanah yang paling kuat dilakukan melalui dokumen yang disebut dengan Sertipikat tanah. Instrumen hukum yang menjamin hak kepemilikan tanah adalah Sertipikat tanah, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dokumen ini memiliki kedudukan sebagai bukti kepemilikan yang sah (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang *Sertipikat Elektronik*, Pasal 5).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa Sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat dalam kepemilikan tanah (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 19 ayat (2) huruf c.). Namun, meskipun sudah ada regulasi khusus, kenyataannya masih sering muncul permasalahan terkait kepemilikan tanah. Permasalahan tersebut seringkali seiring dengan pertambahan jumlah penduduk, percepatan pertumbuhan ekonomi, pembangunan, serta berbagai kepentingan lain yang terkait dengan kepemilikan tanah (Teguh Prasetyo, 2020). Masalah pertanahan bersifat kompleks dan sensitif, karena melibatkan banyak aspek kehidupan, baik sosial, ekonomi, politik, maupun psikologis. Oleh karena itu, harus mempertimbangkan berbagai aspek ini agar tidak mengganggu stabilitas sosial masyarakat (Rizky Wiliyan Jomy, 2023).

Tujuan ideal UUPA belum sepenuhnya tercapai. Di satu sisi, peraturan dan prinsip Hukum Agraria telah dirancang untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah, tetapi di sisi lain, pelaksanaannya masih menghadapi berbagai kendala, terutama dalam menghadapi tindak kejahatan di bidang pertanahan (Teguh Prasetyo, 2020). Seiring meningkatnya kebutuhan tanah dan harga tanah yang terus naik, muncul risiko kerugian yang nyata (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 19 ayat (2) huruf c) Pemalsuan Sertipikat tanah merupakan tindak pidana perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Pasal 391 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

“Setiap Orang yang membuat secara tidak benar atau memalsu Surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan, atau pembebasan utang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti dari suatu hal, dengan maksud untuk menggunakan atau meminta orang lain menggunakan seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, jika penggunaan Surat tersebut dapat menimbulkan kerugian, dipidana karena pemalsuan Surat” (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Pasal 391 ayat (1)).

Perbuatan memalsu surat adalah tindakan mengubah, dengan cara apapun, oleh orang yang tidak berhak terhadap sebuah surat sehingga sebagian atau seluruh isi surat tersebut menjadi berbeda dari aslinya. Menurut Prof. van Bemmelen dan Prof. van Hattum, terdapat dua jenis pemalsuan, yaitu secara materiil dan intelektual berdasarkan pemalsuan secara materiil adalah perbuatan yang dilakukan dengan maksud jelas, yakni untuk menggunakan atau membuat orang lain menggunakan benda yang dipalsukan seolah-olah benda tersebut asli (Anci Yuniza Sinaga, 2023). Sedangkan pemalsuan secara intelektual adalah perbuatan

yang maksudnya tidak dapat dibenarkan, yaitu terdapat kebohongan yang dinyatakan atau diterangkan seseorang dalam suatu tulisan.

Menurut Teguh Prasetyo, kejahatan pemalsuan adalah “kejahatan yang di dalamnya mengandung sistem ketidakbenaran atau palsu atas suatu hal (objek) sehingga sesuatu itu nampak dari luar seolah-olah benar adanya, padahal bertentangan dengan kenyataan.” (Teguh Prasetyo,2020). Seiring dengan perkembangan zaman dan meningkatnya nilai ekonomis tanah, pemalsuan Sertipikat tanah semakin marak, disalahgunakan oleh pihak-pihak tidak bertanggung jawab, seperti mafia tanah. Tindakan ini kerap disertai pengambilan hak atas tanah secara ilegal.

Fenomena pemalsuan Sertipikat tanah, kasus mafia tanah di wilayah Bekasi mengalami dinamika dari tahun ke tahun. Pada tahun 2024 terungkap kasus pemalsuan dokumen pertanahan dengan potensi kerugian mencapai Rp183,5 miliar (Denis Arfian,2024). Pada tahun 2025 kembali ditemukan pemalsuan Sertipikat tanah dalam proyek pagar laut di Desa Segarajaya yang melibatkan puluhan Sertipikat hak milik yang diduga palsu (Mediajustitia,2025). Sementara itu, pada tahun 2026 pemerintah mulai menekankan upaya pencegahan melalui digitalisasi Sertipikat tanah dan peningkatan program sertifikasi tanah secara elektronik (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang *Penerbitan Dokumen Elektronik*, Pasal 2 dan Pasal 4).

Salah satu contoh Kasus tindak pidana yang terjadi di Kabupaten Bekasi. Menimbulkan kerugian mencapai Rp7,9 miliar. Mafia tanah memalsukan 54 stempel, salah satu kasus tersebut yaitu tersangka RD (31) dan PS (57), dengan modus pemalsuan berupa duplikasi Sertipikat asli milik orang tua mereka menjadi 39 Sertipikat palsu. Dalam Sertipikat palsu tersebut, para tersangka mengubah nama pemegang hak, NIB, nomor Sertipikat, dan nama pejabat yang berwenang. Kerugian mencapai sekitar Rp3.900.000.000, sementara fiskal loss berdasarkan BPHTB dan BPH mencapai Rp1.608.287.850.000. Setelah Sertipikat palsu selesai dibuat, RD menggunakannya sebagai jaminan hutang kepada 37 korban, yang kemudian melaporkan peristiwa tersebut (Denis Arfian,2024).

Berdasarkan data yang diperoleh dari Direktori Putusan Pengadilan Negeri Cikarang, jumlah perkara sengketa tanah yang diputus dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan dinamika yang cukup signifikan. Pada tahun 2024 tercatat sebanyak 10 putusan perkara sengketa tanah yang diselesaikan oleh Pengadilan Negeri Cikarang. Jumlah tersebut mengalami peningkatan yang cukup tajam pada tahun 2025, di mana terdapat sekitar 80 putusan perkara sengketa tanah yang diputus oleh pengadilan. Sementara itu, hingga Februari 2026 tercatat sebanyak 5 putusan awal terkait sengketa pertanahan yang telah diputus.

Data tersebut menunjukkan bahwa permasalahan pertanahan masih menjadi persoalan yang cukup kompleks di wilayah Kabupaten Bekasi (Mahkamah Agung Republik Indonesia, Direktori Putusan Pengadilan Negeri Cikarang, data perkara sengketa tanah tahun 2024–2026). Fakta terjadinya tindak pidana pemalsuan Sertipikat tanah menunjukkan adanya kelemahan dalam sistem pengelolaan dan pengawasan administrasi pertanahan yang sebelumnya masih bersifat konvensional. Kondisi tersebut mendorong pemerintah untuk melakukan transformasi sistem pendaftaran tanah melalui penerbitan dokumen elektronik guna meningkatkan keamanan, akurasi, dan kepastian hukum (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang *Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 9, angka

10, angka 12 dan Pasal 8). Hal ini bertujuan meningkatkan transparansi serta memperkuat sistem pengamanan data. Oleh karena itu, penelitian ini difokuskan pada analisis penerapan penerbitan dokumen elektronik dalam upaya pencegahan tindak pidana pemalsuan Sertipikat tanah hak milik (SHM) di daerah Kabupaten Bekasi.

Berdasarkan identifikasi masalah tersebut, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Modus Operandi Pemalsuan Sertipikat Tanah di Kabupaten Bekasi?
2. Bagaimana Efektivitas Dokumen Elektronik Dalam Upaya Pencegahan Tindak Pidana Pemalsuan Sertipikat Tanah Hak Milik (SHM) Di Daerah Kabupaten Bekasi?

Metode

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris, yaitu penelitian hukum yang mengkaji bagaimana hukum bekerja dalam praktik sosial serta efektivitas penerapannya di masyarakat. Penelitian hukum empiris tidak hanya menelaah norma hukum yang tertulis (*law in books*), tetapi juga mengkaji implementasi hukum dalam kehidupan nyata (*law in action*) (Marzuki, 2017). Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis efektivitas penerbitan dokumen elektronik dalam upaya pencegahan tindak pidana pemalsuan Sertipikat Hak Milik (SHM) di Kabupaten Bekasi.

Penelitian dilakukan dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan fakta (*fact approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan melalui penelaahan berbagai peraturan yang mengatur sistem pendaftaran tanah dan dokumen elektronik, antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Pendekatan fakta digunakan untuk mengkaji implementasi kebijakan digitalisasi pertanahan serta efektivitasnya dalam mencegah pemalsuan sertipikat tanah di Kabupaten Bekasi.

Sumber data penelitian terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terlibat dalam pelaksanaan sistem pertanahan elektronik. Sementara itu, data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Studi kepustakaan merupakan teknik yang penting dalam penelitian hukum karena berfungsi untuk membangun landasan konseptual dan teoritis dalam menjawab permasalahan penelitian (Marzuki, 2017).

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan wawancara semi-terstruktur. Studi kepustakaan digunakan untuk memperoleh data mengenai regulasi pertanahan, dokumen elektronik, serta tindak pidana pemalsuan sertipikat tanah. Adapun wawancara dilakukan untuk memperoleh informasi mengenai modus operandi pemalsuan sertipikat tanah, implementasi dokumen elektronik, serta berbagai hambatan dan tantangan yang dihadapi dalam pelaksanaannya.

Analisis data dilakukan secara kualitatif, yaitu dengan mengorganisasikan, menginterpretasikan, dan menghubungkan data yang diperoleh dari lapangan dengan teori-teori yang digunakan dalam penelitian. Analisis dilakukan berdasarkan Teori Efektivitas

Hukum yang dikemukakan oleh Soekanto (2020), yang menyatakan bahwa efektivitas hukum dipengaruhi oleh lima faktor, yaitu faktor hukum, penegak hukum, sarana atau fasilitas, masyarakat, dan kebudayaan. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan Teori Kepastian Hukum untuk menilai sejauh mana sistem dokumen elektronik mampu memberikan jaminan kepastian terhadap hak atas tanah, serta Teori Perlindungan Hukum untuk menganalisis kemampuan sistem elektronik dalam melindungi masyarakat dari risiko pemalsuan sertifikat tanah (Ali, 2023). Seluruh data kemudian direduksi, disajikan secara sistematis, dan ditarik kesimpulan guna menjawab rumusan masalah penelitian secara komprehensif (Sugiyono, 2024).

Hasil dan Pembahasan

Modus Operandi Pemalsuan Sertipikat Tanah di Kabupaten Bekasi

Pemalsuan sertifikat tanah merupakan salah satu bentuk tindak pidana pemalsuan surat yang memiliki dampak signifikan terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah. Berdasarkan hasil penelitian, praktik pemalsuan sertifikat tanah di Kabupaten Bekasi umumnya dilakukan melalui manipulasi data yuridis dan data fisik bidang tanah dengan tujuan memperoleh keuntungan ekonomi. Modus yang paling sering ditemukan adalah penggandaan sertifikat asli, perubahan identitas pemegang hak, pemalsuan tanda tangan pejabat yang berwenang, serta penggunaan dokumen pendukung yang tidak sah dalam proses administrasi pertanahan.

Fenomena tersebut sejalan dengan pendapat Prasetyo (2020) yang menyatakan bahwa kejahatan pemalsuan merupakan suatu bentuk penyimpangan terhadap kebenaran yang dilakukan dengan cara menciptakan keadaan seolah-olah suatu dokumen memiliki keabsahan hukum, padahal bertentangan dengan fakta yang sebenarnya. Dalam konteks pertanahan, pemalsuan dilakukan untuk menguasai atau mengalihkan hak atas tanah secara melawan hukum.

Kasus mafia tanah yang terungkap di Kabupaten Bekasi menunjukkan bahwa pelaku memanfaatkan kelemahan sistem administrasi pertanahan konvensional yang masih bergantung pada dokumen fisik. Salah satu kasus yang menjadi perhatian publik adalah pemalsuan puluhan sertifikat tanah melalui penggunaan stempel palsu dan perubahan data kepemilikan yang mengakibatkan kerugian miliaran rupiah. Praktik tersebut menunjukkan bahwa dokumen fisik memiliki tingkat kerentanan yang relatif tinggi terhadap tindakan manipulasi dan pemalsuan.

Menurut Bemmelen dan Hattum sebagaimana dikutip oleh Sinaga (2023), pemalsuan dapat dibedakan menjadi pemalsuan materiil dan pemalsuan intelektual. Pemalsuan materiil terjadi ketika pelaku membuat atau mengubah bentuk fisik dokumen sehingga tampak asli, sedangkan pemalsuan intelektual terjadi ketika isi dokumen memuat keterangan yang tidak benar. Berdasarkan temuan penelitian, kedua bentuk pemalsuan tersebut ditemukan dalam praktik pemalsuan sertifikat tanah di Kabupaten Bekasi.

Dari perspektif hukum pidana, tindakan tersebut memenuhi unsur pemalsuan surat sebagaimana diatur dalam Pasal 391 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Unsur utama tindak pidana tersebut meliputi adanya tindakan membuat atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan suatu hak, dengan maksud untuk digunakan seolah-olah surat tersebut benar dan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Selain faktor ekonomi, penelitian menunjukkan bahwa praktik pemalsuan sertipikat tanah dipengaruhi oleh beberapa faktor lain, seperti lemahnya pengawasan administrasi pertanahan, rendahnya kesadaran hukum masyarakat, tingginya nilai ekonomis tanah, serta adanya keterlibatan oknum yang memiliki akses terhadap dokumen pertanahan. Temuan ini memperkuat hasil penelitian Tomy (2023) yang menyimpulkan bahwa tindak pidana pemalsuan sertipikat tanah tidak hanya disebabkan oleh motif keuntungan ekonomi, tetapi juga dipengaruhi oleh faktor kelembagaan dan budaya hukum masyarakat.

Efektivitas Dokumen Elektronik dalam Upaya Pencegahan Tindak Pidana Pemalsuan Sertipikat Tanah Hak Milik (SHM)

Transformasi digital dalam administrasi pertanahan merupakan salah satu strategi pemerintah untuk meningkatkan kualitas pelayanan publik sekaligus memperkuat perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Implementasi dokumen elektronik melalui kebijakan sertipikat elektronik diharapkan mampu mengurangi risiko pemalsuan dokumen yang selama ini banyak terjadi dalam sistem administrasi pertanahan berbasis fisik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan dokumen elektronik memberikan kontribusi positif dalam upaya pencegahan pemalsuan sertipikat tanah. Sistem elektronik memungkinkan seluruh data pertanahan tersimpan dalam basis data terintegrasi yang dikelola oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Dengan sistem tersebut, proses verifikasi data dapat dilakukan secara lebih cepat, akurat, dan transparan dibandingkan dengan sistem konvensional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 menegaskan bahwa dokumen elektronik merupakan dokumen yang diterbitkan melalui sistem elektronik dan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan dokumen fisik. Kebijakan ini menjadi dasar hukum bagi penggunaan sertipikat elektronik sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah. Analisis efektivitas dalam penelitian ini menggunakan teori efektivitas hukum yang dikemukakan oleh Soekanto (2020). Menurut teori tersebut, efektivitas hukum dipengaruhi oleh lima faktor utama, yaitu faktor hukum, faktor penegak hukum, faktor sarana atau fasilitas, faktor masyarakat, dan faktor kebudayaan.

1. Faktor Hukum

Dari aspek substansi hukum, regulasi mengenai dokumen elektronik dalam bidang pertanahan telah memberikan dasar hukum yang cukup jelas bagi penyelenggaraan sistem pertanahan digital. Kehadiran Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 menunjukkan adanya komitmen pemerintah dalam menciptakan sistem administrasi pertanahan yang lebih modern dan aman. Keberadaan regulasi tersebut memberikan legitimasi terhadap penggunaan sertipikat elektronik sebagai alat bukti hak atas tanah sehingga memperkuat kepastian hukum bagi masyarakat. Dengan demikian, dari perspektif faktor hukum, penerapan dokumen elektronik dapat dikategorikan efektif karena telah memiliki landasan normatif yang memadai.

2. Faktor Penegak Hukum

Efektivitas sistem elektronik juga ditentukan oleh kualitas aparat yang menjalankannya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi telah memperoleh pelatihan terkait implementasi layanan elektronik. Namun demikian, masih terdapat kebutuhan peningkatan kapasitas sumber daya manusia, khususnya dalam bidang keamanan siber dan pengelolaan data digital.

Menurut Ali (2023), keberhasilan suatu sistem hukum tidak hanya ditentukan oleh kualitas norma hukum, tetapi juga oleh kemampuan aparat dalam mengimplementasikan norma tersebut secara konsisten. Oleh karena itu, peningkatan kompetensi aparatur pertanahan menjadi faktor penting dalam mendukung keberhasilan digitalisasi layanan pertanahan.

3. Faktor Sarana dan Fasilitas

Faktor sarana merupakan aspek yang paling dominan dalam mendukung efektivitas dokumen elektronik. Sistem elektronik memungkinkan penggunaan teknologi keamanan digital seperti QR Code, autentikasi elektronik, basis data terintegrasi, dan pencatatan aktivitas pengguna (audit trail). Keberadaan teknologi tersebut secara signifikan mengurangi peluang pemalsuan dokumen karena setiap perubahan data dapat dilacak melalui sistem. Selain itu, masyarakat dapat melakukan verifikasi keaslian sertipikat secara elektronik sehingga mempersempit ruang gerak pelaku pemalsuan. Temuan ini mendukung pendapat Martien (2022) yang menyatakan bahwa digitalisasi pelayanan pertanahan mampu meningkatkan transparansi, akuntabilitas, dan keamanan data pertanahan.

4. Faktor Masyarakat

Meskipun sistem elektronik menawarkan berbagai keunggulan, efektivitasnya masih dipengaruhi oleh tingkat pemahaman masyarakat. Sebagian masyarakat masih menunjukkan keraguan terhadap penggunaan sertipikat elektronik karena terbiasa menggunakan dokumen fisik sebagai bukti kepemilikan tanah. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan implementasi sertipikat elektronik memerlukan sosialisasi yang berkelanjutan. Menurut Soekanto (2020), kesadaran hukum masyarakat merupakan salah satu indikator penting dalam menilai efektivitas suatu aturan hukum. Semakin tinggi tingkat pemahaman masyarakat terhadap manfaat sertipikat elektronik, semakin tinggi pula tingkat keberhasilan implementasinya.

5. Faktor Kebudayaan Hukum

Budaya hukum masyarakat Indonesia yang masih menempatkan dokumen fisik sebagai simbol utama kepemilikan hak menjadi tantangan tersendiri dalam implementasi dokumen elektronik. Perubahan dari sistem konvensional menuju sistem digital membutuhkan proses adaptasi yang tidak dapat dilakukan secara instan. Namun demikian, perkembangan teknologi informasi yang semakin pesat menunjukkan adanya perubahan pola pikir masyarakat terhadap penggunaan dokumen digital dalam berbagai sektor pelayanan publik. Kondisi ini menjadi indikator bahwa budaya hukum masyarakat secara bertahap mulai menerima transformasi digital dalam bidang pertanahan.

Analisis Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Melalui Dokumen Elektronik

Penerapan dokumen elektronik dalam administrasi pertanahan pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Menurut Otto (dalam Nur, 2023), kepastian hukum hanya dapat terwujud apabila terdapat aturan yang jelas, pelaksanaan yang konsisten, serta kepatuhan masyarakat terhadap hukum yang berlaku.

Dalam konteks penelitian ini, sertipikat elektronik memberikan kepastian hukum karena seluruh data pertanahan tersimpan dalam sistem elektronik yang terintegrasi dan dapat diverifikasi secara langsung. Risiko kehilangan, kerusakan, maupun pemalsuan dokumen dapat diminimalkan melalui penggunaan teknologi keamanan digital. Dari perspektif perlindungan hukum, penerapan dokumen elektronik memiliki fungsi preventif dan represif. Fungsi preventif diwujudkan melalui sistem keamanan data yang mampu

mencegah terjadinya manipulasi dokumen sejak awal. Sementara itu, fungsi represif diwujudkan melalui kemudahan pelacakan data dan identifikasi pelaku apabila terjadi penyalahgunaan sistem.

Dengan demikian, hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan dokumen elektronik di Kabupaten Bekasi telah memberikan kontribusi yang signifikan dalam meningkatkan keamanan administrasi pertanahan, memperkuat kepastian hukum hak atas tanah, serta mencegah terjadinya tindak pidana pemalsuan sertipikat tanah. Meskipun demikian, optimalisasi sistem masih memerlukan peningkatan kualitas sumber daya manusia, penguatan infrastruktur teknologi informasi, serta sosialisasi yang berkelanjutan kepada masyarakat agar manfaat digitalisasi pertanahan dapat dirasakan secara maksimal.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai efektivitas penerbitan dokumen elektronik dalam upaya pencegahan tindak pidana pemalsuan Sertipikat tanah hak milik (SHM) di Kabupaten Bekasi, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Bentuk modus operandi pemalsuan Sertipikat tanah di Kabupaten Bekasi dilakukan melalui berbagai cara yang terus berkembang mengikuti perubahan sistem administrasi pertanahan. Modus yang ditemukan antara lain pemalsuan Sertipikat fisik dengan cara meniru dokumen asli melalui hasil scan dan print, penyalahgunaan mekanisme penerbitan Sertipikat pengganti, manipulasi data fisik dan data yuridis tanah, perubahan identitas pemilik, perubahan batas dan luas tanah, hingga penyalahgunaan Sertipikat yang dijadikan jaminan utang. Praktik tersebut dilakukan dengan memanfaatkan kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan serta kurang optimalnya proses verifikasi data. Perkembangan teknologi juga mempermudah pelaku dalam membuat dokumen yang menyerupai Sertipikat asli sehingga sulit dibedakan oleh masyarakat awam. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa sistem administrasi pertanahan yang masih bertumpu pada dokumen fisik memiliki kerentanan terhadap praktik pemalsuan apabila tidak didukung dengan sistem pengamanan dan verifikasi digital yang memadai.
2. Peraturan terkait penerbitan dokumen elektronik dalam sistem pertanahan di Kabupaten Bekasi pada dasarnya telah berjalan cukup efektif dalam upaya mencegah tindak pidana pemalsuan Sertipikat tanah. Efektivitas tersebut terlihat dari adanya sistem digital yang terintegrasi, proses verifikasi data yang lebih cepat dan transparan, kemudahan akses informasi pertanahan melalui aplikasi elektronik, serta adanya pengawasan terhadap perubahan data pertanahan secara real time. Sertipikat elektronik juga mampu meminimalisir risiko pemalsuan karena dilengkapi dengan mekanisme autentikasi dan validasi data berbasis sistem digital. Selain itu, penerapan sistem elektronik dapat mengurangi potensi terjadinya Sertipikat ganda karena seluruh data pertanahan tersimpan dalam satu sistem yang terintegrasi. Meskipun demikian, efektivitas penerapan dokumen elektronik masih menghadapi beberapa kendala, seperti proses penyesuaian dari sistem manual ke sistem elektronik, kendala jaringan dan aplikasi, belum seluruhnya data lama tervalidasi secara digital, serta masih terbatasnya pemahaman masyarakat terhadap penggunaan Sertipikat elektronik. Oleh karena itu, keberhasilan penerapan dokumen elektronik tidak hanya bergantung pada sistem teknologi, tetapi juga memerlukan kesiapan aparatur, integritas pelaksana, serta partisipasi aktif masyarakat dalam menjaga dan mengawasi data pertanahan.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai modus operandi pemalsuan Sertipikat tanah serta penerapan dokumen elektronik dalam upaya pencegahan tindak pidana pemalsuan Sertipikat tanah hak milik (SHM) di Kabupaten Bekasi, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Bagi Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, perlu dilakukan peningkatan dan penguatan sistem pertanahan elektronik secara berkelanjutan, khususnya dalam aspek keamanan data, validasi dokumen, serta integrasi database pertanahan secara nasional. Selain itu, perlu dilakukan penguatan terhadap proses verifikasi data fisik dan data yuridis sebelum penerbitan dokumen elektronik dilakukan guna meminimalisir kemungkinan terjadinya penyalahgunaan administrasi pertanahan. Peningkatan kualitas sumber daya manusia serta pengawasan terhadap pelaksanaan sistem elektronik juga perlu ditingkatkan agar pelayanan pertanahan dapat berjalan secara profesional, akuntabel, serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada masyarakat.
2. Bagi Masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah, perlu meningkatkan kesadaran dan kehati-hatian dalam penggunaan serta penyimpanan dokumen pertanahan. Masyarakat juga diharapkan lebih teliti sebelum menyerahkan dokumen kepada pihak lain serta aktif melakukan pengecekan dan verifikasi terhadap data pertanahan melalui sistem elektronik yang telah disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Selain itu, masyarakat diharapkan dapat meningkatkan pemahaman mengenai penggunaan Sertipikat elektronik agar dapat berperan aktif dalam mencegah terjadinya praktik pemalsuan Sertipikat tanah maupun penyalahgunaan dokumen pertanahan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.

Daftar Pustaka

- Ali, Achmad. (2023). *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*, Kencana, Jakarta,
- Ali, Mahrus. (2019). *Dasar-Dasar Hukum Pidana*, Sinar Grafika, Jakarta,
- Arba. (2025), *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.4.
- Azhar, N. N., & I Made Pria Dharsana. (2024). Efektivitas Penggunaan Sertipikat Elektronik dalam Mencegah Pemalsuan Dokumen Tanah. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, 5(2), 1080–1088. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i2.3323>
- Denis Arfian, (2024). *Mafia Tanah di Kabupaten Bekasi Palsukan 54 Stempel*” 16 Oktober 2024. <https://radarbekasi.id/2024/10/16/mafia-tanah-di-kabupaten-bekasi-palsukan-54-stempel/>.
- Djajaputra, G., Pandamdari, E., & M. Asror, E. (2022). Analisis Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah Beserta Penyelesaiannya. *Synotic Law: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(1), 45–56. <https://doi.org/10.56110/sl.v1i1.4>
- Dyah Ochtorina Susanti & A’an Efendi, (2022), *Penelitian Hukum: Legal Research*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 48.
- Fathur Rachman, Irwan Jaya Diwiryana, Andriansyah Kartadinata. (2022). Tinjauan Yuridis Penegakan Hukum terhadap Praktik Pemalsuan Surat Keterangan Tanah di Provinsi Lampung. *Viva Themis: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*. Vol 5, No 2. <https://doi.org/10.24967/vt.v5i2.1770>
- Fuady, Munir. (2023). *Teori-teori dalam hukum agraria*, Depok: PT RajaGrafindo Persada,

- Lusiana, Vinna. (2025). *Hak Milik Atas Tanah*, Yogyakarta: Pt Anak Hebat Indonesia, hlm. 20.
- M Masyrullahushomad, S Sudrajat. (2020), Penerapan Agrarische Wet (Undang-undang Agraria). 1870: Periode Awal Swastanisasi Perkebunan di Pulau Jawa. *Jurnal Program Studi Pendidikan Sejarah*, Vol. 7, No.2, Universitas Negeri Yogyakarta, 2020, hlm.159. <http://dx.doi.org/10.24127/hj.v7i2.2045>
- Maria Ina Jelita, I Nyoman Sukandia, I Made Minggu Widyantara, (2025). Penerapan Hukum Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Sertifikat Hak Atas Tanah di Labuan Bajo Kabupaten Manggarai Barat. *Jurnal Analogi Hukum*. [Vol. 6 No. 2. https://doi.org/10.22225/jah.6.2.2024.223-228](https://doi.org/10.22225/jah.6.2.2024.223-228)
- Martien, Dhoni. (2022). *Digitalisasi Pelayanan Pertanahan dan Kepastian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada,
- Marzuki, Peter Mahmud. (2017), *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 133.
- Mediajustitia, (2026). *Bareskrim Polri Ungkap Pemalsuan 93 Sertipikat Hak Milik Untuk Pembangunan Pagar Laut*, <https://www.mediajustitia.com/berita/bareskrim-polri-ungkap-pemalsuan-93-Sertipikat-hak-milik-untuk-pembangunan-pegar-laut-di-bekasi/>.
- Nurbani, Erlies Septiana dan Salim. (2022), *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta,
- Prasetyo, Teguh. (2020). *Kejahatan dan Pemalsuan dalam Hukum Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia,
- Rahardjo, Satjipto. (2021). *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung,
- Rahardjo, Satjipto. (2022). *Penegakan Hukum: Suatu Tinjauan Sosiologis*, Genta Publishing, Yogyakarta,
- Santoso, Urip. (2022). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hlm. 90.
- Sasongko, R., Prawesthi, W., & Amiq, B. (2025). Tindak Pidana Pemalsuan Surat atau Dokumen dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Fundamental Justice*, 6(1), 85-100. <https://doi.org/10.30812/fundamental.v6i1.4928>
- Sinaga, Anci Yuniza. (2023). “Pertanggungjawaban tindak pidana pemalsuan Sertipikat hak milik (SHM) Yang Mengakibatkan Kerugian Kepada Pihak Lain (Studi Putusan Nomor 252/Pid.B/2015/PN.PMS).” *Tesis*, Universitas Medan Area, hlm.1.
- Soekanto, Soerjono. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2020.
- Sugiyono, (2024) *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, hlm.226.
- Sukmana, S. U. T., & Baidhowi, B. (2025). Implementasi Sertifikat Tanah Elektronik dan Dampaknya terhadap Kepastian Hukum serta Aspek Sosial di Kabupaten Semarang. *Nomos: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, 5(2), 426–440. <https://doi.org/10.56393/nomos.v5i2.3290>
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2024.
- Tomy, Rizky Wiliyan, (2023). Upaya Kepolisian dalam Penanggulangan Tindak Pidana Pemalsuan Sertipikat Tanah di Wilayah Hukum Polresta Bandar Lampung” *Universitas Lampung*”, *Skripsi*. hlm.2
- Zainuddin Ali, (2021), *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 105.

- Zef Risal, (2022), *et al. Metode Penelitian dan Pengembangan (Research and Development): Konsep, Teori-Teori, dan Desain Penelitian*, Literasi Nusantara Abadi, Jakarta, hlm. 116.
- Zulfahmi Nur. (2023). Keadilan Dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum Dalam Pemikiran Hukum Imam Syatibi). *Misykat al-Anwar Jurnal Kajian Islam dan Masyarakat*. Vol. 6 No. 2. <https://doi.org/10.24853/ma.6.2.247-272>
-