

PROSES BALIK NAMA SERTIPIKAT TANAH SECARA ELEKTRONIK DALAM PERSPEKTIF HUKUM AGRARIA INDONESIA

Zulfa Novi Andila¹, Endang Suprpti², Erna Amalia³

Ilmu Hukum, Universitas Tama Jagakarsa, Jakarta

E-mail: *zulfanoviandila219@gmail.com¹, endangspt0@gmail.com²,
amalia.ea@gmail.com³

ABSTRAK

Perkembangan teknologi informasi telah membawa perubahan besar dalam pelayanan publik, termasuk di bidang pertanahan. Salah satu inovasi yang dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN adalah penerapan balik nama sertipikat tanah secara elektronik. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana pengaturan hukum terkait proses balik nama secara elektronik serta bagaimana implementasinya dalam praktik di Indonesia, khususnya dalam konteks hukum agraria. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan literatur hukum. Data dianalisis secara kualitatif untuk melihat kesesuaian antara hukum praktik di lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses balik nama secara elektronik telah diatur melalui beberapa peraturan teknis, namun dalam pelaksanaannya masih ditemukan sejumlah kendala seperti belum meratanya infrastruktur digital, kurangnya pemahaman masyarakat, serta keterbatasan dari sisi sumber daya manusia dan kesiapan sistem. Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa digitalisasi dalam layanan pertanahan, khususnya dalam proses balik nama sertipikat, merupakan langkah yang relevan untuk menjawab tantangan zaman. Namun, efektivitasnya masih perlu ditingkatkan melalui pembenahan sistem, peningkatan kapasitas SDM, dan sosialisasi kepada masyarakat luas.

Kata kunci

Balik Nama Sertipikat, Layanan Elektronik, Hukum Agraria.

ABSTRACT

The development of information technology has brought about significant changes in public services, including in the land sector. One innovation implemented by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) is the implementation of electronic land certificate transfers. This study aimed to determine the legal regulations regarding the electronic land certificate transfer process and its implementation in practice in Indonesia, particularly in the context of agrarian law. The method used in this study was normative juridical, with a statutory regulatory approach and legal literature. Data were analyzed qualitatively to determine the consistency between the legal practices in the field. The results showed that the electronic land title transfer process has been regulated through several technical regulations, but in its implementation, several obstacles remain, such as the uneven distribution of digital infrastructure, a lack of public understanding, and limitations in human resources and system readiness. The conclusion of this study is that digitalization in land services, particularly in the land certificate transfer process, is a relevant step to address the challenges of the times. However, its effectiveness still needs to be improved through system improvements, increased human resource capacity, and public outreach.

Keywords

Change of Name on Certificate, Electronic Services, Agrarian Law.

1. PENDAHULUAN

Revolusi teknologi saat ini membawa pergeseran besar dalam hidup sehari-hari, tergolong dalam pelayanan publik. Pemerintah Indonesia telah menggunakan teknologi digital memperkuat produktivitas, meningkatkan kepercayaan melalui transparansi, serta memperlancar masyarakat dalam menggunakan layanan publik. Salah satu komponen yang mendapatkan manfaat besar dari perkembangan teknologi ini adalah administrasi pertanahan. Dahulu, proses administrasi tanah memakan waktu cukup lama dan harus melewati tahapan yang berbelit, namun kini sudah mulai bisa dilakukan secara online, dengan terbitnya suatu produk dalam bentuk Catatan elektronik. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, yang ditandatangani pada tanggal 12 Januari 2021 oleh Sofyan Djalil dalam kapasitasnya sebagai Menteri Agraria, menjadi dasar pelaksanaan penerbitan sertifikat elektronik pada tahun 2021, namun telah dibatalkan dan digantikan dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah dan Melalui sistem ini, masyarakat dapat dengan mudah mengurus pengalihan hak atas tanah secara online tanpa harus mengunjungi kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) secara langsung.

Dalam hal aspek sosial, ekonomi, dan budaya kehidupan masyarakat, tanah sangatlah penting. Tanah adalah salah satu aset penting yang bernilai tinggi dan diatur secara hukum karena perannya yang strategis dalam kehidupan penduduk. Maka dari itu, sangat penting bagi setiap individu atau perusahaan yang memiliki lahan untuk dapat menunjukkan kepemilikan di atas lahan dengan cara yang selaras dengan regulasi yang berlaku.

Berdasarkan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Agraria, Pasal 19 ayat (1), sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti sah kepemilikan sebidang tanah. (*Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960, 1960*) Sertipikat ini berfungsi sebagai alat perlindungan hukum di samping sebagai bukti kepemilikan yang sah. bagi pemiliknya. Hal ini mengingat adanya kemungkinan sengketa tanah yang kerap terjadi karena tidak adanya alat bukti kepemilikan yang jelas. Oleh karena itu, pengaturan dan administrasi sertipikat tanah yang efisien dan sah sangatlah penting untuk menghindari potensi sengketa hukum yang bisa merugikan pihak terkait.

Beberapa tahun belakangan, Indonesia mulai aktif menerapkan sistem digital di berbagai bidang, termasuk urusan pertanahan. Salah satu kebijakan baru Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) adalah memperkenalkan sistem elektronik untuk pendaftaran dan perubahan kewenangan atas tanah. Adanya layanan balik nama sertipikat online ditujukan untuk membantu masyarakat dalam transaksi tanah dengan lebih cepat. Penggunaan teknologi informasi membuat akses terhadap data tanah jadi lebih mudah dan efisien. Hal ini juga diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2020 tentang Pelayanan Administrasi Pertanahan Secara Elektronik, yang menegaskan pentingnya pemanfaatan teknologi untuk mempercepat pelayanan pertanahan. (Nasional, Bpn and Penyelesaian, 2023)

Meski lebih praktis pelaksanaan sistem ini juga menghadapi sejumlah hambatan di lapangan, hambatan tersebut meliputi kesiapan infrastruktur teknologi, pemahaman masyarakat terhadap layanan elektronik, termasuk hambatan hukum yang berkaitan Prosedur pembaruan nama sertifikat tanah secara elektronik juga menimbulkan kekhawatiran mengingat peraturan agraria berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Agraria Dasar (UUPA), apakah prosedur elektronik ini sudah

sesuai dengan prinsip dasar hukum agraria yang mengutamakan keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan.

Relevansi masalah ini dengan hukum agraria Indonesia sangat penting, mengingat hukum agraria Indonesia mengatur secara jelas mengenai hak atas tanah dan pengalihan hak tersebut melalui perjanjian jual beli yang sah. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 tentang Peraturan Dasar Agraria (UUPA), disebutkan bahwa tanah sebagai objek yang dapat dipindah tangankan melalui transaksi yang sah. Namun, dengan perkembangan zaman dan teknologi, harus ada penyesuaian agar peraturan ini tetap relevan dan dapat mengakomodasi perkembangan teknologi yang ada, tanpa mengurangi esensi hukum agraria itu sendiri.

Selain itu, dalam praktiknya, notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kedudukan yang sangat strategis dalam memastikan bahwa transaksi jual beli tanah dan balik nama sertifikat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. (*Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997, 1997*)

Dari sudut pandang akademis, peralihan sistem dari manual ke elektronik ini menjadi isu yang menarik untuk diteliti, mengingat peran sertifikat tanah yang sangat krusial dalam memberikan kepastian hukum bagi pemilik lahan.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis sangat tertarik untuk membahas isu ini lebih lanjut melalui penelitian dengan judul penelitian "PROSES BALIK NAMA SERTIPIKAT TANAH SECARA ELEKTRONIK DALAM PERSPEKTIF HUKUM AGRARIA INDONESIA"

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dalam riset hukum. Pendekatan ini berfokus pada pengamatan terhadap peraturan dan ketentuan primer (undang-undang) dan sekunder (literatur hukum) yang relevan dengan isu penelitian. Dari sudut pandang hukum agraria Indonesia, penelitian ini berupaya untuk menilai hukum-hukum yang mengatur transfer sertifikat tanah secara elektronik dan menyelidiki implementasi serta kesulitan-kesulitannya.

Bentuk penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif analitis. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang jelas tentang pengaturan hukum dan implementasi balik nama sertifikat tanah secara elektronik di Indonesia, serta memeriksa masalah hukum yang timbul terkait dengan pelaksanaannya. Penelitian ini juga akan menggali peraturan-peraturan yang mengatur proses ini dan memberikan analisis mengenai kesesuaian dengan hukum agraria.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

ANALISIS PENGATURAN DAN IMPLEMENTASI BALIK NAMA SERTIPIKAT TANAH SECARA ELEKTRONIK DALAM PERSPEKTIF HUKUM AGRARIA

A. Pengaturan Hukum Terkait Proses Balik Nama Sertipikat Tanah Secara Elektronik

Peralihan kewenangan atas lahan melalui proses balik nama secara elektronik telah diakomodasi dalam kerangka hukum nasional, terutama melalui penerapan sistem elektronik dalam administrasi pertanahan oleh Kementerian ATR/BPN. Hal ini bertujuan untuk memperbarui prosedur birokrasi pertanahan menuju sistem yang lebih modern transparan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan

Pendaftaran Tanah merupakan undang-undang utama yang mendukung pengalihan kepemilikan tanah secara elektronik. Menurut peraturan ini, dokumen tanah yang dibuat secara elektronik memiliki kekuatan hukum yang sama dengan dokumen yang dibuat di atas kertas. (*Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023, 2023*)

Pasal-pasal dalam peraturan tersebut menjelaskan dengan rinci bahwa akta jual beli, SK balik nama, hingga sertifikat yang diterbitkan secara digital dilengkapi dengan tanda tangan digital yang telah tersertifikasi. Dengan begitu, keabsahan dokumen tersebut tidak dapat diragukan lagi dan dijamin secara hukum.

Selain itu, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) beserta perubahannya menyampaikan dasar hukum yang kuat untuk penggunaan sistem digital dalam kegiatan administrasi publik, termasuk di bidang pertanahan. (*Undang-undang (UU) Nomor 11 Tahun 2008, 2008*)

Kesesuaian antara UU ITE dan aturan teknis dari BPN menunjukkan bahwa transformasi digital di sektor pertanahan telah didesain untuk memiliki perlindungan hukum secara keseluruhan, baik dari proses maupun keamanan data.

Dalam pelaksanaannya, pemilik tanah, notaris, dan PPAT sebagai pihak yang terlibat harus memahami prosedur pengisian dan pengunggahan dokumen secara daring agar proses balik nama dapat berjalan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Kehadiran peraturan ini juga mendorong adanya standarisasi prosedur yang berlaku secara nasional, sehingga setiap kantor pertanahan memiliki pedoman yang sama dalam menangani proses elektronik tersebut. (Djumhana Muhammad, 2020)

Namun demikian, regulasi ini tetap memerlukan evaluasi dan pembaruan secara berkala untuk menyesuaikan dengan kemajuan teknologi informasi dan dinamika kebutuhan penduduk pengguna layanan pertanahan.

Peraturan Menteri ATR/BPN No. 16 Tahun 2021 juga mendukung kebijakan ini dengan menegaskan bahwa layanan pertanahan secara elektronik merupakan bagian dari sistem layanan modern dan efisien yang sedang dikembangkan oleh pemerintah.

Dengan begitu, dapat disimpulkan bahwa secara normatif, proses balik nama sertifikat tanah secara elektronik telah mendapatkan dasar hukum yang kuat dan diperkuat oleh berbagai regulasi terkait, baik di bidang pertanahan maupun teknologi informasi. (Supriadi, 2022)

Selain regulasi teknis, keberadaan sertifikat elektronik juga berlandaskan pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan ini dijelaskan bahwa pendaftaran tanah dapat dilaksanakan melalui sistem elektronik, yang artinya proses balik nama pun secara otomatis dapat dilakukan dalam skema digital.

Dalam praktiknya, Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Layanan Pertanahan Secara Elektronik menjadi landasan operasional yang memberikan ketentuan teknis mengenai layanan digital. Di antaranya termasuk layanan balik nama, pengecekan sertifikat, dan penerbitan dokumen elektronik yang telah terintegrasi dengan Sistem Informasi Layanan Pertanahan (Silantan).

Sistem SILANTAN berperan penting dalam mendukung pelaksanaan balik nama secara digital karena sistem ini menyatukan basis data pertanahan secara nasional dan memungkinkan akses yang lebih efisien bagi para pemohon dan instansi terkait. Hal ini memperkuat legitimasi proses elektronik karena didasarkan pada sistem data yang terverifikasi dan real time.

Selain itu, keberadaan Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik (SPBE) memberikan dukungan normatif secara

nasional terhadap proses digitalisasi dalam layanan publik, termasuk di bidang agraria. Hal ini menunjukkan bahwa transformasi digital dalam bidang pertanahan adalah bagian dari kebijakan nasional jangka panjang.

Dari sudut pandang yuridis, pengesahan tanda tangan digital dalam dokumen elektronik yang digunakan dalam proses balik nama juga telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 dan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi elektronik. Dokumen elektronik yang sah secara hukum harus mengguakan tanda tangan digital tersertifikasi oleh Penyelenggara Sertifikasi Elektronik (PsrE).

Penerapan tanda tangan digital ini sangat penting karena menyumbangkan perlindungan hukum terhadap keaslian dokumen juga digunakan dalam peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, sertipikat tanah yang diterbitkan secara elektronik tidak dapat diubah atau dipalsukan tanpa terdeteksi secara sistem. (Rachmadi Usman, 2019)

Namun demikian, harmonisasi antara regulasi pusat dan pelaksanaan di daerah perlu terus diperkuat. Beberapa kantor pertanahan daerah belum sepenuhnya siap dalam mengimplementasikan sistem elektronik secara menyeluruh, terutama dari aspek infrastruktur dan pelatihan SDM. Hal ini menimbulkan perbedaan pelaksanaan antar wilayah.

Dalam konteks penegakan hukum, keberadaan regulasi yang jelas mengenai validitas dokumen elektronik akan mempermudah proses pembuktian dalam sengketa pertanahan di pengadilan. Sertipikat elektronik yang tersimpan secara digital juga dapat dijadikan bukti yang benar sesuai dengan hukum acara perdata.

Selain itu, keterlibatan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses balik nama secara elektronik juga telah diatur dalam berbagai peraturan, salah satunya adalah Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020. Dalam peraturan ini dijelaskan bahwa PPAT dapat mengunggah akta-akta dan dokumen pendukung langsung kedalam sistem elektronik, yang selanjutnya diverifikasi oleh petugas BPN.

Dengan dukungan regulasi yang kuat, sistem balik nama elektronik memberikan jaminan hukum untuk golongan dalam transaksi lahan. Kejelasan hukum ini menjadi dasar penting dalam menjamin perlindungan hak atas lahan serta meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem administrasi pertanahan yang modern dan transparan.

Dengan melihat kompleksitas regulasi yang mengatur proses balik nama secara elektronik, dapat dikatakan bahwa pemerintah telah menunjukkan komitmen kuat dalam membangun sistem layanan pertanahan yang modern dan akuntabel. Sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik (SPBE), hal ini sejalan dengan semangat transformasi digital dan reformasi birokrasi, yang menegaskan pentingnya penyelenggaraan layanan publik secara elektronik guna meningkatkan efisiensi dan transparansi.

Proses balik nama yang sebelumnya dilakukan secara manual sering memakan waktu cukup lama, kini diarahkan menjadi layanan digital yang lebih ringkas dan cepat melalui sistem yang terintegrasi di Kementerian ATR/BPN. Ketentuan teknisnya dijabarkan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Layanan Pertanahan Secara Elektronik, yang menyebutkan bahwa layanan balik nama merupakan bagian dari jenis pelayanan yang dapat dilakukan secara daring.

Selain itu, dasar hukum yang memperkuat penggunaan dokumen elektronik dalam kegiatan pertanahan adalah Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik, yang menegaskan bahwa berkas pertanahan juga

diterbitkan secara online termasuk sertifikat memiliki kekuatan hukum yang benar juga mengikat sebagaimana dokumen fisik.

Dalam lingkup nasional, keberadaan dokumen elektronik telah mendapatkan legitimasi elektronik atau dokumen elektronik dianggap sah selama sesuai standar sebagaimana diatur dalam regulasi hukum. Hal ini memberikan dasar hukum bahwa akta dan dokumen balik nama yang dilakukan secara digital tetap mempunyai kekuatan hukum juga dapat dijadikan bukti.

Meski telah tersedia landasan hukum yang kuat, di lapangan implementasinya masih menghadapi tantangan, terutama dalam hal kesenjangan prasarana juga keterbatasan tenaga kerja di daerah. Kantor Pertanahan di wilayah terpencil masih banyak yang belum memiliki akses teknologi memadai, sehingga proses digitalisasi berjalan tidak merata. Padahal, prinsip dalam ayat 3 Pasal 2 UUPA menyebutkan bahwa kendali negara atas tanah harus dilaksanakan untuk memaksimalkan kemakmuran penduduk secara adil dan merata.

Untuk menjawab tantangan ini, perlu dilakukan harmonisasi antara aturan teknis pertanahan dan asas-asas hukum agraria. Sistem elektronik memang memberikan efisiensi, namun tetap harus menjamin asas kejelasan hukum, keadilan, dan kemanfaatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA. Artinya, inovasi digital tidak boleh mengorbankan perlindungan hak-hak atas lahan yang menjadi pokok dalam hukum agraria negara Indonesia.

Oleh karena itu, dalam pelaksanaan balik nama secara elektronik, perlu dilakukan pengawasan yang ketat terhadap keamanan data, keabsahan dokumen, dan sistem verifikasi agar tidak membuka celah penyalahgunaan. Selain itu, evaluasi berkala terhadap regulasi yang ada juga dibutuhkan agar aturan hukum tetap relevan dan adaptif terhadap perkembangan teknologi informasi.

Dengan penguatan regulasi, peningkatan infrastruktur, dan sosialisasi yang menyeluruh, sistem balik nama secara elektronik dapat benar-benar menjadi solusi dalam memberikan layanan pertanahan yang cepat, adil, dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

B. Implementasi Balik Nama Sertipikat Tanah Secara Elektronik Berdasarkan Hukum Agraria

Implementasi balik nama sertifikat lahan secara digital adalah salah satu bentuk modernisasi pengelolaan pertanahan di Indonesia. Penerapan sistem ini dengan langsung merefleksikan upaya pemerintah dalam menyesuaikan praktik hukum agraria dengan perkembangan teknologi digital. Sistem balik nama elektronik ini tidak hanya menawarkan kemudahan prosedural, tetapi juga memperkuat transparansi, akuntabilitas, dan efisiensi dalam pelayanan publik pertanahan.

Proses implementasi dimulai dari pengajuan balik nama oleh pemilik tanah atau kuasanya melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) menggunakan platform daring milik Kementerian ATR/BPN, seperti KKP Online atau aplikasi Sentuh Tanahku. Setelah dokumen pendukung seperti AJB, KTP, NPWP, dan bukti pembayaran pajak diunggah secara digital, petugas kantor pertanahan akan melakukan verifikasi dan validasi sebelum menerbitkan sertipikat elektronik atas nama pemilik baru. Sistem ini mengacu pada Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023, yang menyatakan bahwa berkas pertanahan dalam bentuk digital memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat.

Secara prinsip, pelaksanaan ini harus sesuai dengan asas-asas hukum agraria, yaitu asas kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 6 UUPA menegaskan bahwa segala hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Artinya,

sistem baru ini tidak boleh hanya menguntungkan segelintir pihak atau daerah, tetapi harus bisa diakses oleh seluruh lapisan masyarakat.

Namun, kenyataannya masih terdapat tantangan di lapangan. Tidak semua daerah memiliki infrastruktur internet yang memadai. Bahkan disekeliling kantor pertanahan, perangkat dan jaringan belum sepenuhnya siap untuk menerapkan sistem elektronik secara penuh. Hal ini menimbulkan ketimpangan akses terutama antara wilayah perkotaan dan pedesaan. Selain itu, literasi digital masyarakat dan pemahaman PPAT terhadap penggunaan sistem elektronik juga masih perlu ditingkatkan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak utama dalam proses peralihan nama sering kali menghadapi kendala teknis seperti sistem eror, dokumen gagal diunggah, atau tidak adanya notifikasi dari sistem. Padahal menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, PPAT diberi wewenang penuh untuk mengakses dan mengelola layanan pertanahan secara elektronik. Oleh karena itu, pelatihan dan pendampingan teknis sangat diperlukan agar proses berjalan sesuai harapan.

Dari segi efektivitas, sistem balik nama elektronik dinilai cukup efisien karena memangkas waktu dan biaya. Dalam proses manual, masyarakat harus antri di Kantor Pertanahan dan melalui banyak tahapan birokrasi. Sementara itu, sistem digital memungkinkan dokumen diunggah dari mana saja dan proses verifikasi dilaksanakan dengan terpusat. Dengan ini sejalan dengan Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2018 tentang SPBE, yang mengarahkan agar layanan publik dilakukan secara digital untuk mempercepat pelayanan dan meningkatkan akuntabilitas.

Dalam praktiknya, beberapa kantor pertanahan sudah berhasil dalam pelaksanaan sistem ini dengan baik. Sertipikat digital yang diterbitkan memiliki fitur pengamanan seperti QR Code dan tanda tangan digital tersertifikasi, sebagaimana diatur dalam UU ITE Pasal 11 dan PP No. 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik. Ini menambah kepercayaan publik terhadap keaslian dokumen pertanahan.

Namun keberhasilan sistem ini tidak bisa dilepaskan dari peran aktif pemerintah dalam mensosialisasikan layanan elektronik. Sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat menjadi kunci agar mereka paham cara mengurus balik nama tanah secara online. Jika tidak, digitalisasi justru bisa menjadi penghalang baru bagi masyarakat yang belum akrab dengan teknologi.

Dari sudut pandang hukum agraria, pelaksanaan balik nama secara elektronik sudah mencerminkan semangat Undang-Undang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), selama tetap menjunjung prinsip perlindungan hukum terhadap kewenangan atas lahan. Lembaga negara berkewajiban tidak hanya mempersiapkan sistemnya, tetapi juga menjamin bahwa sistem tersebut dapat digunakan secara adil oleh seluruh penduduk, tanpa diskriminasi.

Dengan demikian, meskipun secara yuridis pelaksanaan balik nama sertipikat secara elektronik telah memiliki dasar hukum yang kuat, keberhasilan nyata di lapangan tetap sangat bergantung pada harmonisasi regulasi, kesiapan infrastruktur, serta pemahaman para pihak yang terlibat. Hukum agraria tidak cukup hanya dilihat dari sisi normatif, tetapi juga dari sejauh mana ia mampu diimplementasikan secara adil dan menyeluruh dalam realitas sosial masyarakat.

1. Kelebihan dan kekurangan implementasi balik nama sertipikat tanah secara elektronik

Implementasi sistem balik nama sertipikat secara elektronik membawa berbagai kelebihan yang signifikan. Dari segi efisiensi, sistem ini berhasil memangkas waktu pelayanan yang sebelumnya bisa memakan waktu beberapa minggu menjadi hanya beberapa hari saja. Selain itu, dokumen digital yang disahkan melalui tanda tangan

elektronik tersertifikasi memiliki keamanan hukum dan validitas tinggi, karena hanya bisa diterbitkan oleh pihak resmi dan tersimpan dalam sistem nasional pertanahan. Kelebihan lainnya adalah transparansi, seluruh proses terekam secara digital dan pemohon dapat memantau progres secara langsung melalui aplikasi yang disediakan.

Namun, sistem ini juga memiliki kekurangan yang tidak dapat diabaikan. Salah satu kelemahan utamanya adalah ketergantungan pada infrastruktur teknologi dan internet. Di beberapa wilayah, terutama di daerah terpencil, akses internet belum memadai, sehingga masyarakat kesulitan mengikuti prosedur ini secara mandiri. Selain itu, pengguna sistem elektronik juga rawan terhadap gangguan teknis, seperti eror saat unggah dokumen, sistem tidak merespons, atau kegagalan validasi digital.

2. Tantangan dan Solusi

Tantangan terbesar dalam pelaksanaan balik nama secara elektronik adalah kesenjangan digital antara pusat dan daerah. Masyarakat yang tinggal di daerah yang tidak melek teknologi kerap kali merasa bingung dan enggan menggunakan layanan digital ini. Tantangan lain juga datang dari segi Sumber Daya Manusia (SDM) aparatur dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang belum semua familiar dengan sistem elektronik secara optimal.

Untuk mengatasi hal ini, pemerintah perlu menjalankan beberapa solusi strategis. Pertama, peningkatan infrastruktur digital secara merata, agar akses terhadap layanan elektronik benar-benar inklusif. Kedua, pelatihan dan sertifikasi bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pegawai pertanahan agar tidak terjadi kesalahan saat menjalankan proses di sistem elektronik. Ketiga, diperlukan kampanye dan edukasi digital bagi masyarakat umum secara berkelanjutan, agar mereka memahami manfaat dan cara menggunakan layanan ini dengan benar.

3. Dampak Implementasi terhadap Masyarakat

Dari sisi masyarakat, kehadiran sistem balik nama elektronik berdampak positif terhadap kepercayaan terhadap layanan pertanahan. Dulu, proses administrasi pertanahan kerap dikaitkan dengan pungli dan birokrasi berbelit, namun kini dengan adanya sistem yang lebih terbuka, warga merasa prosesnya lebih bersih dan mudah dilacak. Hal ini sejalan dengan tujuan dari SPBE (Sistem Pemerintah Berbasis Elektronik) yang ingin membangun pelayanan publik yang lebih profesional dan terpercaya.

Namun, dampak negatif juga tetap ada. Bagi masyarakat yang tidak memiliki perangkat memadai atau kemampuan digital, sistem ini justru bisa menjadi penghalang untuk mengakses hak mereka atas tanah. Oleh karena itu, pendekatan berbasis digital inklusif harus diterapkan, agar masyarakat yang kurang mampu atau lansia tidak tertinggal dari transformasi digital ini.

Secara umum, jika sistem ini terus diperbaiki dan didukung oleh regulasi serta sumber daya yang mumpuni, maka pelaksanaan balik nama secara elektronik dapat menjadi pilar utama modernisasi hukum agraria Indonesia yang sejalan dengan asas keadilan, kemanfaatan, dan kejelasan hukum sebagaimana ditetapkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah dilakukan, berikut adalah beberapa kesimpulan utama:

1. Pengaturan hukum terkait proses balik nama sertifikat lahan secara digital di Indonesia sudah mempunyai dasar yang cukup kuat. Peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997, serta regulasi lebih teknis seperti Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 memberikan legalitas juga kejelasan terhadap pelaksanaan layanan elektronik. Penggunaan tanda tangan digital, dokumen elektronik, dan sistem informasi pertanahan yang terintegrasi menunjukkan bahwa pemerintah serius dalam mendorong digitalisasi layanan pertanahan dengan tetap berpijak pada hukum yang berlaku.

2. Implementasi balik nama sertifikat tanah secara elektronik memang sudah mulai berjalan, khususnya di wilayah-wilayah yang memiliki fasilitas teknologi informasi juga memadai. Namun, realitanya di lapangan masih di temukan berbagai kendala. Mulai dari kurangnya literasi digital masyarakat, keterbatasan jaringan internet di daerah terpencil, sampai belum siapnya sebagian PPAT atau petugas pertanahan dalam mengoperasikan sistem secara optimal. Dalam konteks hukum agraria, proses ini sudah mengarah pada asas kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan, tetapi pelaksanaannya masih membutuhkan perbaikan agar dapat benar-benar memberikan keadilan yang merata bagi seluruh warga negara.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Djumhana Muhammad (2020) *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Nasional, P., Bpn, A.T.R. and Penyelesaian, D. (2023) *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023* (2023).
- Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997* (1997).
- Rachmadi Usman (2018) *Hukum Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Supriadi (2022) *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Undang-undang (UU) Nomor 11 Tahun 2008* (2008).
- Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960* (1960).