

Optimalisasi Pelayanan Administrasi Balik Nama Sertifikat Tanah Guna Efisiensi Tata Kelola Pertanahan yang Berkepastian Hukum (Studi Kasus di Desa Ngombakan, Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo)

Optimization of Land Certificate Title Transfer Administrative Services for Efficient and Legally Certain Land Governance (Case Study in Ngombakan Village, Polokarto Subdistrict, Sukoharjo Regency)

Salsabila Anggraini Zakaria, Sri Sumartiningsih, Sumidi

¹²³Universitas Negeri Semarang

ARTICLE INFO

Article history:

Received November 05, 2025

Revised 10 November 2025

Accepted 15 November 2025

Available online 20 November 2025

Keywords

Pertanahan, Pelayanan Administrasi,
Desa Ngombakan

Keywords:

Land, Administrative Services,
Ngombakan Village



This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license. Copyright © 2025 by Author. Published by Yayasan Daarul Huda

ABSTRACT

Penelitian ini mengkaji efektivitas pelayanan administrasi dalam proses balik nama sertifikat tanah di Desa Ngombakan, Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo. Kajian dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif yang diperkuat oleh data empiris. Analisis terhadap ketentuan hukum menunjukkan bahwa mekanisme balik nama diatur melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menekankan asas kepastian hukum melalui pendaftaran hak atas tanah. Diperoleh bahwa Desa Ngombakan mengindikasikan perlunya optimalisasi pelayanan administrasi dengan memperkuat peran pemerintah desa sebagai fasilitator, menyediakan panduan digital sederhana, dan meningkatkan literasi hukum masyarakat.

ABSTRACT

This research examined is the effectiveness of administrative services in the land certificate transfer process in Ngombakan Village, Polokarto District, Sukoharjo Regency. The study was conducted using a normative juridical approach supported by empirical data. Analysis of legal provisions indicates that the transfer mechanism is regulated by Law Number 5 of 1960 concerning Agrarian Principles and Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, which emphasize the principle of legal certainty through land rights registration. The findings indicate the need to

optimize administrative services in Ngombakan Village by strengthening the role of the village government as a facilitator, providing simple digital guides, and improving community legal literacy.

PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang fundamental dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Keberadaannya tidak hanya menjadi sumber ekonomi, tetapi juga bagian dari identitas sosial dan simbol keberlangsungan keluarga. Penguasaan tanah yang tertib merupakan prasyarat bagi terciptanya keadilan dan kepastian hukum. Konsepsi ini menjadi dasar bagi lahirnya kebijakan nasional di bidang pertanahan yang menempatkan pendaftaran tanah sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak. Sistem tersebut dibangun untuk memastikan bahwa setiap subjek hukum memiliki pengakuan sah terhadap tanah yang dimilikinya.

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), arah kebijakan pertanahan di Indonesia diarahkan pada tercapainya kepastian hukum dan keadilan sosial. Undang-undang ini menegaskan prinsip bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa beserta kekayaan alam di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.¹ Konsep tersebut menuntut adanya

¹ Tim Hukumonline, *Bunyi Dan Makna Pasal 33 UUD 1945*, 2024 <<https://www.hukumonline.com/berita/a/bunyi-dan-makna-pasal-33-uud-1945-lt66a1c0b348b25/>>.p

mekanisme administrasi yang transparan dan dapat dipertanggungjawabkan, termasuk dalam hal peralihan hak atas tanah melalui proses balik nama sertifikat. Proses ini menjadi bukti autentik yang menghubungkan antara subjek pemilik hak dan objek tanah secara sah menurut hukum. Kerangka hukum pendaftaran tanah diperjelas melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur mekanisme perubahan data yuridis. Ketentuan ini mewajibkan setiap peralihan hak atas tanah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan agar perubahan nama pemegang hak dapat tercatat secara resmi.² Sistem ini dimaksudkan untuk menjamin asas publisitas, spesialisitas, dan kepastian hukum, di mana setiap orang dapat mengetahui status hukum suatu bidang tanah dan pihak yang berhak atasnya. Pendaftaran tanah bukan sekadar proses administratif, melainkan instrumen negara dalam menjamin legalitas kepemilikan dan mencegah terjadinya sengketa.

Pelaksanaan sistem hukum pertanahan tersebut di tingkat lokal menunjukkan hasil yang beragam. Desa sebagai wilayah administratif terdepan sering menjadi tempat pertama munculnya persoalan ketika ketentuan hukum formal bertemu dengan praktik sosial masyarakat. Desa Ngombakan di Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo, menjadi salah satu contoh nyata di mana kendala administratif menghambat proses balik nama sertifikat tanah. Sebagian masyarakat masih memandang pengurusan balik nama sebagai proses yang mahal dan rumit. Biaya jasa notaris dan PPAT yang relatif tinggi membuat warga enggan melanjutkan pengurusan meskipun telah terjadi peralihan hak, misalnya karena warisan. Hambatan ini diperparah oleh kewajiban kehadiran seluruh pihak terkait dalam proses administrasi, sedangkan di lapangan sering kali terdapat ahli waris yang sudah meninggal dunia atau berada di luar daerah.

Kondisi tersebut memperlihatkan adanya jarak antara ketentuan hukum dan realitas sosial di masyarakat. Ketika aturan menghendaki kehadiran semua pihak untuk menjaga validitas akta, di sisi lain situasi keluarga di desa tidak selalu memungkinkan hal tersebut. Tidak sedikit kasus di mana satu atau dua ahli waris tidak dapat hadir karena alasan pribadi atau perbedaan pendapat mengenai pembagian tanah. Proses administrasi kemudian tertunda dalam waktu lama, mengakibatkan data pertanahan tidak mutakhir dan membuka peluang timbulnya konflik di kemudian hari. Persoalan tersebut tidak sekadar persoalan administratif, tetapi juga menyangkut efektivitas pelayanan publik dan rasa keadilan bagi masyarakat desa.

Kebutuhan untuk menghadirkan tata kelola pertanahan yang lebih efisien menjadi semakin penting di tengah perubahan sosial dan tuntutan pelayanan publik modern. Negara telah mendorong digitalisasi layanan pertanahan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan integrasi data elektronik di Kantor Pertanahan.³ Namun, penerapan kebijakan ini belum sepenuhnya menjangkau tingkat desa secara optimal. Masyarakat di wilayah pedesaan masih memerlukan pendampingan hukum dan edukasi administratif agar mampu memahami dan memanfaatkan mekanisme pendaftaran maupun balik nama secara mandiri. Akses terhadap informasi hukum dan prosedur digital menjadi faktor penting untuk mewujudkan pelayanan yang cepat, murah, dan transparan.

² Dwina Natania and others, 'PENYAMPAIAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SETELAH DIBERLAKUKANNYA PERATURAN MENTERI ATR / KBPN NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK Kekayaan Yang Telah Dijaminkannya . 3 Dengan', *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum UNPAD*, 3.2 (2020) <<https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/akta/article/view/227>>.

³ Permata Intan Maharani and Davina Nurfadilah, 'PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP (PTSL) DI ERA DIGITAL', *Jurnal Ilmiah Penelitian Mahasiswa*, 2.6 (2025) <<https://ejurnal.kampusakademik.my.id/index.php/jipm/article/view/589/535>>.

Pemerintah desa memiliki peran strategis dalam membantu masyarakat mengatasi hambatan birokrasi yang bersifat teknis maupun sosial.⁴ Aparat desa berfungsi sebagai jembatan antara warga dan instansi pertanahan, terutama dalam membantu verifikasi dokumen, penyusunan berkas, dan penyuluhan hukum.⁵ Kolaborasi antara pemerintah desa, PPAT, dan Badan Pertanahan Nasional dapat memperkuat pelayanan administratif di tingkat akar rumput. Kondisi Desa Ngombakan yang masih didominasi oleh masyarakat agraris menunjukkan bahwa tanah bukan hanya aset ekonomi, tetapi juga simbol keberlanjutan keluarga dan warisan sosial. Tingginya tingkat keengganan masyarakat untuk mengurus administrasi tanah mencerminkan adanya ketimpangan literasi hukum di tingkat desa. Keberadaan sistem pelayanan yang mudah diakses dan didukung oleh edukasi hukum akan memperkecil potensi sengketa antar anggota keluarga serta memperkuat rasa aman atas hak kepemilikan. Penataan administrasi yang efisien tidak hanya memberikan manfaat hukum, tetapi juga mendorong peningkatan kesejahteraan masyarakat desa secara berkelanjutan.

Kajian mengenai pelayanan administrasi balik nama sertifikat tanah menjadi relevan untuk menjawab persoalan mendasar antara idealisme hukum dan kenyataan sosial. Pembaruan sistem pelayanan yang efisien dan adaptif terhadap karakter masyarakat pedesaan diharapkan dapat menciptakan tata kelola pertanahan yang lebih responsif. Penelitian ini diarahkan untuk menganalisis dua permasalahan utama yang menjadi fokus kajian, yaitu: (1) bagaimana ketentuan hukum balik nama sertifikat tanah di Indonesia? (2) bagaimana pelayanan administrasi balik nama sertifikat tanah guna efisiensi tata kelola pertanahan yang berkepastian hukum di Desa Ngombakan, Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif dengan dukungan data empiris sebagai penguat analisis. Pendekatan normatif digunakan untuk menelaah ketentuan hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah melalui proses balik nama sertifikat, sedangkan unsur empiris digunakan untuk memahami penerapan ketentuan tersebut dalam praktik di Desa Ngombakan, Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo. Pendekatan normatif dilakukan melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin, dan literatur hukum yang relevan.⁶ Analisis dimulai dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan pelaksanaannya yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pendekatan ini digunakan untuk menelaah asas kepastian hukum, asas publisitas, dan asas spesialisasi dalam pendaftaran tanah, serta menilai kesesuaian prosedur balik nama dengan prinsip administrasi pertanahan nasional.

Unsur empiris diperoleh melalui wawancara singkat dengan perangkat desa yang pernah membantu proses balik nama sertifikat tanah warga desa.⁷ Data yang terkumpul menunjukkan adanya kendala berupa biaya pengurusan yang dianggap tinggi serta kesulitan menghadirkan seluruh pihak ahli waris yang menjadi syarat administratif. Kondisi tersebut mengindikasikan adanya kesenjangan antara ketentuan hukum dengan kemampuan masyarakat dalam memenuhi prosedur formal. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menghubungkan norma hukum

⁴ Muhammad Khabib Al Ma'ruf and others, 'Optimalisasi Peran Pemerintah Desa Dalam Mewujudkan Pembangunan Berdasarkan Konsep Good Governance', *Jurnal Hukum Dan Perubahan Sosial*, 4.2 (2024) <<https://jurnalpps.uinsa.ac.id/index.php/sosioyustisia/article/view/613>>.

⁵ Taupiqurrahman, Syamsul Hadi, and Gilang Abi Zaifa, 'Peran Pemerintah Desa Dalam Pendaftaran Tanah: Sebuah Perlindungan Hukum Kepada Pemegang Hak Atas Tanah', *Legal Spirit*, 7.2 (2023) <<https://doi.org/10.31328/ls.v7i2.5018>>.

⁶ I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum* (Prenada Media, 2017).

⁷ Jonaedi Efendi and Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris* (Depok: Prenada Media Group, 2018).

dan fakta empiris. Penalaran yang digunakan bersifat deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari aturan umum menuju permasalahan konkret di Desa Ngombakan.⁸ Hasil analisis diharapkan mampu menggambarkan efektivitas penerapan ketentuan hukum balik nama sertifikat tanah sekaligus menawarkan bentuk optimalisasi pelayanan administrasi pertanahan yang lebih efisien dan berkeadilan bagi masyarakat desa.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Ketentuan Hukum Balik Nama Sertifikat Tanah di Indonesia

Tanah merupakan salah satu aset vital dalam kehidupan masyarakat yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan yuridis yang tinggi. Oleh karena itu, pengaturan administrasi pertanahan di Indonesia perlu memiliki dasar hukum yang kuat agar setiap warga negara memperoleh kepastian hak atas tanah yang dimilikinya. Ketentuan mengenai balik nama sertifikat tanah, sebagai bagian dari sistem pendaftaran tanah, diatur secara hierarkis mulai dari peraturan perundang-undangan tingkat nasional hingga pedoman pelaksanaan di tingkat desa. Dalam konteks Desa Ngombakan, Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo, pengaturan ini menjadi penting mengingat masih banyak masyarakat yang menghadapi kendala administratif, biaya, dan kehadiran para pihak dalam proses balik nama.

Dasar hukum utama yang mengatur pendaftaran tanah termasuk peralihan hak dan balik nama tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 19 UUPA menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah tersebut mencakup kegiatan pengukuran, pemetaan, pembukuan, serta pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁹ Dalam konteks ini, balik nama merupakan bentuk administrasi yang menegaskan telah terjadinya peralihan hak atas tanah, baik karena jual beli, hibah, waris, maupun sebab hukum lainnya.¹⁰

Ketentuan teknis pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 ayat (1) PP tersebut menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Artinya, setiap proses balik nama memerlukan akta otentik sebagai dasar perubahan data yuridis di sertifikat tanah. Ketentuan ini menunjukkan bahwa hukum positif Indonesia menekankan unsur formalitas dalam administrasi pertanahan guna menjamin keabsahan dan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Peraturan ini juga menegaskan bahwa permohonan balik nama wajib disertai dokumen pendukung seperti sertifikat asli, bukti peralihan hak, identitas para pihak, serta bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).¹¹

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 memberikan pedoman teknis pendaftaran tanah untuk melaksanakan ketentuan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam Pasal 100 disebutkan bahwa permohonan balik nama dapat diajukan oleh penerima hak atau kuasanya kepada Kantor Pertanahan setempat. Apabila pemegang hak sebelumnya telah meninggal dunia, maka ahli

⁸ Bahak Udin By Arifin and Nurdyansyah, *BUKU AJAR Metodologi Penelitian Pendidikan*, ed. by Eni Fariyatul Fahyuni (Sidoarjo, Jawa Timur: UMSIDA Press, 2018).

⁹ Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno, and Anggita Doramia Lumbanraja, 'SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH', *Jurnal Notarius*, 13.2 (2020).

¹⁰ Ferry Pebri Jumayadi, 'Balik Nama Sertipikat Tanah', *Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung*, 2025 <<https://lampung.atrbpn.go.id/info-grafis/balik-nama-sertipikat-tanah>>.

¹¹ Tim Redaksi Halo JPN, 'SYARAT DAN BIAYA BALIK NAMA SERTIFIKAT TANAH KARENA JUAL BELI', *Halo JPN*, 2025 <<https://halojpn.kejaksaan.go.id/publik/d/permohonan/2025-PUF4>>.

waris dapat mengajukan permohonan balik nama dengan melampirkan surat keterangan waris yang sah, akta kematian, serta bukti hubungan keluarga.¹² Dalam hal ini, proses administrasi balik nama memiliki karakter hukum keperdataan yang kuat karena melibatkan bukti otentik dan hubungan hukum antara pihak-pihak tertentu. Namun demikian, peraturan ini juga tidak menutup kemungkinan dilakukannya permohonan secara mandiri, sepanjang memenuhi syarat formal yang telah ditetapkan.

Pada tingkat daerah, khususnya di wilayah Kabupaten Sukoharjo, ketentuan mengenai pelayanan administrasi pertanahan berpedoman pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2019 tentang Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Melalui program PTSL, masyarakat difasilitasi dalam proses pendaftaran tanah, termasuk perubahan data atau balik nama dengan biaya yang relatif lebih terjangkau. Program ini bertujuan menciptakan efisiensi tata kelola pertanahan serta memperluas akses masyarakat terhadap pelayanan hukum agraria yang cepat, transparan, dan berkeadilan. Mekanisme ini menjadi solusi normatif terhadap keluhan masyarakat mengenai mahalnya biaya notaris dan panjangnya proses birokrasi.

Pemerintah Desa Ngombakan pada Kecamatan Polokarto sendiri berperan sebagai pelaksana pelayanan administrasi pertanahan melalui kegiatan verifikasi data subjek dan objek tanah, serta penerbitan surat keterangan pendukung seperti surat keterangan waris, surat keterangan tanah tidak sengketa, dan surat keterangan riwayat tanah. Dokumen-dokumen ini menjadi dasar yuridis bagi masyarakat untuk melanjutkan proses balik nama ke tingkat Kantor Pertanahan. Namun, dalam praktiknya, ditemukan beberapa hambatan seperti minimnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur hukum, biaya yang dianggap tinggi untuk membuat akta PPAT, serta ketidakmampuan menghadirkan seluruh ahli waris dalam satu waktu. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan normatif dengan implementasi administratif di lapangan.

Secara hukum, hambatan tersebut sebenarnya dapat diminimalisasi melalui pendekatan normatif yang lebih adaptif terhadap kondisi sosial masyarakat. Misalnya, Pasal 111 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 1997 memberikan ruang bagi masyarakat untuk mengajukan permohonan balik nama melalui kuasa hukum atau kuasa keluarga, selama dilengkapi surat kuasa yang sah dan dokumen pendukung lengkap. Ketentuan ini membuka peluang bagi masyarakat Desa Ngombakan untuk melakukan pengurusan balik nama tanpa harus menghadirkan seluruh pihak secara langsung, sepanjang tidak ada sengketa di antara para ahli waris. Selain itu, pemerintah desa dapat berperan aktif dalam memberikan sosialisasi mengenai pentingnya administrasi pertanahan serta membantu masyarakat menyusun dokumen yang dipersyaratkan tanpa biaya besar.

Ketentuan hukum mengenai balik nama sertifikat tanah di Desa Ngombakan berpedoman pada UUPA sebagai dasar hukum agraria nasional. Namun, penerapannya masih memerlukan dukungan administratif dan edukatif agar masyarakat mampu memahami hak dan kewajibannya dalam pengurusan tanah. Penguatan kapasitas aparatur desa dalam pelayanan pertanahan, penyediaan bantuan hukum non-litigasi, dan optimalisasi program PTSL menjadi langkah strategis untuk mewujudkan efisiensi tata kelola pertanahan yang berkeadilan dan berkepastian hukum di tingkat desa.

2. Optimalisasi Pelayanan Administrasi Balik Nama Sertifikat Tanah Guna Efisiensi Tata Kelola Pertanahan yang Berkepastian Hukum di Desa Ngombakan

¹² Leli Veronica Lumban Gaol, 'Syarat Balik Nama Sertifikat Tanah Karena Pewarisan', *Hukumonline.Com*, 2024 <<https://www.hukumonline.com/klinik/a/proses-balik-nama-sertifikat-tanah-warisan-lt594688c8e533e/>>.

Desa Ngombakan merupakan salah satu desa administratif di Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo, yang didominasi oleh kegiatan pertanian, permukiman, serta peningkatan transaksi tanah seiring perubahan generasi kepemilikan lahan.¹³ Kondisi ini berimplikasi pada meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap layanan balik nama sertifikat tanah. Berdasarkan observasi lapangan, ditemukan beberapa kendala utama dalam proses administrasi balik nama di desa ini. Pertama, masyarakat menilai biaya pengurusan balik nama relatif tinggi karena melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pengurusan berlapis di Kantor Pertanahan. Kedua, adanya ketentuan bahwa seluruh pihak yang berkepentingan harus hadir secara fisik seringkali menjadi hambatan, terutama jika pemilik tanah sebelumnya telah meninggal dunia atau terdapat ahli waris yang berdomisili di luar daerah. Ketiga, sebagian warga belum memiliki pemahaman yang memadai mengenai prosedur hukum balik nama dan dokumen pendukung yang diperlukan. Hambatan-hambatan ini berdampak pada lambatnya pelayanan, potensi sengketa kepemilikan, serta ketidakpastian hukum terhadap status hak atas tanah di masyarakat desa.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa persoalan di Desa Ngombakan bukan hanya bersifat administratif, tetapi juga sosial-hukum. Pelayanan publik dalam bidang pertanahan belum sepenuhnya menjangkau kebutuhan masyarakat secara efisien, padahal kepastian hukum atas tanah merupakan elemen fundamental bagi stabilitas ekonomi dan sosial warga. Oleh karena itu, dibutuhkan pendekatan optimalisasi pelayanan administrasi yang tidak hanya menitikberatkan pada pemangkasan prosedur, tetapi juga peningkatan kapasitas hukum masyarakat desa.

Optimalisasi pelayanan administrasi publik dalam konteks pertanahan berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik yang menegaskan prinsip transparansi, partisipasi, akuntabilitas, serta kepastian hukum. Pelayanan publik di tingkat pertanahan juga harus tunduk pada asas-asas administrasi pemerintahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, antara lain asas proporsionalitas, profesionalitas, efisiensi, dan efektivitas. Kedua regulasi ini menuntut setiap penyelenggara pelayanan, termasuk pemerintah desa, untuk mampu menciptakan sistem layanan yang cepat, terukur, dan adaptif terhadap kondisi masyarakat.

Dalam bidang pertanahan, optimalisasi pelayanan administrasi mengacu pada sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 PP tersebut menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT, kecuali peralihan karena lelang. Dengan demikian, proses balik nama sertifikat tanah merupakan bagian dari upaya negara dalam mewujudkan asas publisitas dan kepastian hukum dalam administrasi pertanahan.¹⁴ Namun, dalam praktiknya, peran PPAT dan Kantor Pertanahan sering kali belum didukung dengan sistem pelayanan yang mudah diakses masyarakat desa. Oleh sebab itu, konsep optimalisasi dalam penelitian ini diarahkan pada upaya memperpendek rantai birokrasi melalui kolaborasi antara pemerintah desa dan instansi pertanahan dengan tetap berpegang pada asas legalitas.

Secara struktural, pelayanan balik nama sertifikat tanah melibatkan tiga lembaga utama, yakni PPAT sebagai pejabat pembuat akta, Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi

¹³ Tim Redaksi Desa Ngombakan, 'Sejarah Desa', *Ngombakansukoharjo.Desa.Id* <<https://ngombakan-sukoharjo.desa.id/page?halaman=sejarah-desa>>.

¹⁴ Rahmat Ramadhani, 'Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum', *Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, 2.1 (2021) <<https://jurnal.bundamedia grup.co.id/index.php/sosek/article/view/119/104>>.

yang mengesahkan perubahan data, serta pemerintah desa sebagai pihak administratif yang memverifikasi keterangan domisili dan riwayat tanah. Dalam praktiknya, koordinasi antarlembaga ini seringkali belum sinkron. Prosedur pengurusan yang berlapis menyebabkan waktu pelayanan menjadi lama dan biaya meningkat. Menurut Bapak Suranto selaku Kepala Dusun 1, masyarakat Desa Ngombakan umumnya belum memiliki literasi hukum pertanahan yang memadai, sehingga banyak yang menyerahkan seluruh proses kepada pihak ketiga atau calo, yang justru menambah beban finansial. Dari sisi yuridis-administratif, sistem pelayanan saat ini juga belum sepenuhnya menyesuaikan dengan kebutuhan masyarakat pedesaan. Ketentuan kehadiran seluruh pihak dalam pembuatan akta seringkali sulit dipenuhi karena faktor sosial dan geografis. Sementara itu, ketentuan biaya pembuatan akta PPAT yang bersifat bebas (*fee-based*) seringkali menimbulkan persepsi bahwa pengurusan balik nama merupakan beban ekonomi.¹⁵ Hal ini menunjukkan bahwa meskipun secara hukum sistem pelayanan telah diatur dengan jelas, implementasinya di tingkat akar rumput masih menghadapi kendala efektivitas dan efisiensi.

Upaya optimalisasi pelayanan balik nama sertifikat tanah di Desa Ngombakan dapat dilakukan melalui empat pendekatan utama, yaitu administratif-digital, kelembagaan, sosial-hukum, dan hukum terapan.

a. Pendekatan administratif-digital

Desa dapat berperan aktif sebagai pelaksana awal verifikasi administratif terhadap dokumen kepemilikan tanah. Pemerintah desa dapat membuat basis data digital tanah desa yang memuat daftar kepemilikan, riwayat peralihan, dan status hukum tiap bidang tanah. Data ini dapat disinkronkan secara berkala dengan sistem BPN melalui aplikasi pendaftaran elektronik (Sentuh Tanahku atau HT-El). Langkah ini tidak hanya mempercepat proses pra-administrasi balik nama, tetapi juga menjadi instrumen deteksi dini terhadap potensi sengketa.

b. Pendekatan kelembagaan

Kolaborasi antara pemerintah desa dan PPAT dapat diperkuat melalui mekanisme *desk* pelayanan terpadu di tingkat kecamatan atau desa. PPAT dapat menjadwalkan pelayanan keliling untuk membantu masyarakat yang terkendala kehadiran fisik atau keterbatasan akses. Pemerintah desa dapat menjadi perantara administratif dengan menyiapkan dokumen dasar seperti surat keterangan waris, riwayat tanah, dan berita acara kesepakatan ahli waris sebelum proses akta dilakukan di hadapan PPAT. Dengan demikian, beban administratif di tingkat BPN dapat dikurangi.

c. Pendekatan sosial-hukum

Masalah kehadiran seluruh pihak dalam pengurusan balik nama dapat diatasi dengan membangun mekanisme mediasi internal desa. Pemerintah desa dapat berperan sebagai fasilitator penyelesaian sengketa keluarga atau ketidaksepakatan antar-ahli waris sebelum pengurusan balik nama diajukan. Pendekatan ini sesuai dengan fungsi kepala desa sebagai tokoh masyarakat yang berwenang menjaga ketertiban hukum di wilayahnya. Selain itu, penyuluhan hukum rutin dapat dilakukan bekerja sama dengan perguruan tinggi hukum untuk meningkatkan literasi masyarakat terkait hak dan kewajiban atas tanah.

d. Pendekatan hukum terapan

¹⁵ Juantha Dharma Putra Barus, 'TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TERHADAP HARGA JUAL YANG BELUM LUNAS (STUDI PUTUSAN NOMOR. 1515 K/PDT/2016)', 2020.

Optimalisasi juga dapat dilakukan melalui pemanfaatan program nasional seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021. Program ini memungkinkan masyarakat melakukan balik nama secara kolektif dengan biaya lebih ringan karena sebagian proses ditanggung pemerintah. Desa Ngombakan dapat mengusulkan penerapan PTSL lokal yang memfasilitasi pengurusan balik nama massal terhadap tanah warisan. Di sisi lain, kepala desa juga dapat menggunakan kewenangan diskresi sebagaimana diatur dalam UU 30/2014 untuk mempercepat pelayanan administratif tanpa mengurangi kepastian hukum.

Berdasarkan analisis di atas, model pelayanan ideal yang dapat diterapkan di Desa Ngombakan adalah model integratif Desa-PPAT-BPN dengan sistem pra-verifikasi dokumen di desa. Mekanismenya dimulai dari warga mengajukan permohonan balik nama ke kantor desa dengan membawa dokumen dasar (sertifikat, KTP, surat waris). Pemerintah desa kemudian melakukan pemeriksaan awal dan mencatat data ke dalam sistem digital desa. Setelah dokumen dinyatakan lengkap, berkas diteruskan ke PPAT yang kemudian membuat akta peralihan hak, sebelum akhirnya didaftarkan ke BPN. Seluruh proses dapat dipantau secara daring melalui portal desa atau sistem BPN elektronik.

Model ini memiliki tiga keunggulan utama. *Pertama*, efisiensi prosedural karena warga tidak perlu melakukan pengurusan ke banyak instansi secara terpisah. *Kedua*, transparansi biaya karena seluruh tahapan dan tarif resmi dapat diumumkan melalui laman desa. *Ketiga*, peningkatan kepastian hukum karena setiap perubahan data tanah terekam secara digital dan dapat diverifikasi oleh instansi terkait. Dalam konteks sosial, model ini juga memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap pelayanan publik dan menurunkan potensi konflik tanah.

Optimalisasi pelayanan administrasi balik nama sertifikat tanah di Desa Ngombakan menuntut pendekatan hukum yang adaptif dan berorientasi pada pemberdayaan masyarakat. Hambatan biaya, kehadiran pihak, dan literasi hukum bukan semata persoalan teknis, melainkan refleksi dari belum kuatnya integrasi sistem pelayanan publik di tingkat lokal. Melalui penerapan model kolaboratif berbasis digital dan mediasi sosial, desa dapat menjadi garda depan dalam mewujudkan tata kelola pertanahan yang efisien dan berkepastian hukum. Dengan demikian, optimalisasi bukan hanya berarti percepatan prosedur, tetapi juga penguatan struktur pelayanan publik yang menjamin keadilan administratif bagi seluruh warga.

SIMPULAN

Ketentuan hukum mengenai balik nama sertifikat tanah di Indonesia berakar pada sistem hukum agraria yang dibangun untuk mewujudkan kepastian dan keadilan dalam penguasaan tanah. Landasan utamanya terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menegaskan prinsip negara sebagai penguasa sumber daya agraria untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pelaksanaan teknis diatur lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuat dalam akta PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Ketentuan ini menegaskan pentingnya asas publisitas dan spesialisasi agar status hukum tanah dan pemegang haknya dapat diketahui secara sah dan terbuka. Mekanisme balik nama sertifikat tanah dengan demikian bukan sekadar urusan administratif, melainkan wujud perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sah serta bagian dari sistem pendaftaran tanah yang menjamin legalitas dan kepastian hukum bagi masyarakat.

Pelaksanaan ketentuan hukum tersebut dalam konteks Desa Ngombakan menunjukkan bahwa efektivitas pelayanan administrasi masih menghadapi kendala yang bersumber dari faktor sosial dan ekonomi masyarakat. Tingginya biaya pengurusan, keharusan kehadiran seluruh pihak ahli waris, serta keterbatasan pemahaman terhadap prosedur hukum menjadi hambatan utama dalam penyelesaian proses balik nama sertifikat tanah. Upaya optimalisasi pelayanan dapat dilakukan melalui penguatan peran pemerintah desa sebagai fasilitator administrasi pertanahan, peningkatan literasi hukum masyarakat, serta penyediaan panduan digital sederhana yang membantu warga memahami langkah-langkah balik nama secara mandiri. Kolaborasi antara desa, PPAT, dan BPN menjadi kunci untuk menciptakan tata kelola pertanahan yang efisien, transparan, dan berkeadilan. Penguatan kapasitas pelayanan berbasis kepastian hukum di tingkat lokal diharapkan mampu mempersempit jarak antara norma hukum dan kenyataan sosial sehingga tujuan pendaftaran tanah sebagai instrumen keadilan dan perlindungan hak masyarakat dapat terwujud secara nyata.

REFERENSI

- Arifin, Bahak Udin By, and Nurdyansyah, *BUKU AJAR Metodologi Penelitian Pendidikan*, ed. by Eni Fariyatul Fahyuni (Sidoarjo, Jawa Timur: UMSIDA Press, 2018)
- Barus, Juantha Dharma Putra, 'TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TERHADAP HARGA JUAL YANG BELUM LUNAS (STUDI PUTUSAN NOMOR. 1515 K/PDT/2016)', 2020
- Diantha, I Made Pasek, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum* (Prenada Media, 2017)
- Efendi, Jonaedi, and Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris* (Depok: Prenada Media Group, 2018)
- Gaol, Leli Veronica Lumban, 'Syarat Balik Nama Sertifikat Tanah Karena Pewarisan', *Hukumonline.Com*, 2024 <<https://www.hukumonline.com/klinik/a/proses-balik-nama-sertifikat-tanah-warisan-lt594688c8e533e/>>
- JPN, Tim Redaksi Halo, 'SYARAT DAN BIAYA BALIK NAMA SERTIFIKAT TANAH KARENA JUAL BELI', *Halo JPN*, 2025 <<https://halojpn.kejaksaan.go.id/publik/d/permohonan/2025-PUF4>>
- Jumayadi, Ferry Pebri, 'Balik Nama Sertipikat Tanah', *Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung*, 2025 <<https://lampung.atrbpn.go.id/info-grafis/balik-nama-sertipikat-tanah>>
- Al Ma'ruf, Muhammad Khabib, Alya Zulfana Rahman, Restu Adiningtyas, Ayu Ananda, and Ilhan Fauzi, 'Optimalisasi Peran Pemerintah Desa Dalam Mewujudkan Pembangunan Berdasarkan Konsep Good Governance', *Jurnal Hukum Dan Perubahan Sosial*, 4.2 (2024) <<https://jurnalpps.uinsa.ac.id/index.php/sosioyustisia/article/view/613>>
- Maharani, Permata Intan, and Davina Nurfadilah, 'PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP (PTSL) DI ERA DIGITAL', *Jurnal Ilmiah Penelitian Mahasiswa*, 2.6 (2025) <<https://ejurnal.kampusakademik.my.id/index.php/jipm/article/view/589/535>>
- Natania, Dwina, Program Studi, Magister Kenotariatan, Universitas Padjadjaran, Lastuti Abubakar, Universitas Padjadjaran, and others, 'PENYAMPAIAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SETELAH DIBERLAKUKANNYA PERATURAN MENTERI ATR / KBPN NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK Kekayaan Yang Telah Dijaminkannya . 3 Dengan', *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum UNPAD*, 3.2 (2020) <<https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/227>>

- Ngombakan, Tim Redaksi Desa, 'Sejarah Desa', *Ngombakansukoharjo.Desa.Id* <<https://ngombakan-sukoharjo.desa.id/page?halaman=sejarah-desa>>
- Rajab, Rezeki Aldila, Bambang Eko Turisno, and Anggita Doramia Lumbanraja, 'SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH', *Jurnal Notarius*, 13.2 (2020)
- Ramadhani, Rahmat, 'Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum', *Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, 2.1 (2021) <<https://jurnal.bundamediagrup.co.id/index.php/sosek/article/view/119/104>>
- Taupiqqurrahman, Syamsul Hadi, and Gilang Abi Zaifa, 'Peran Pemerintah Desa Dalam Pendaftaran Tanah: Sebuah Perlindungan Hukum Kepada Pemegang Hak Atas Tanah', *Legal Spirit*, 7.2 (2023) <<https://doi.org/10.31328/lsv7i2.5018>>
- Tim Hukumonline, *Bunyi Dan Makna Pasal 33 UUD 1945*, 2024 <<https://www.hukumonline.com/berita/a/bunyi-dan-makna-pasal-33-uud-1945-lt66a1c0b348b25/>>