

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM TENTANG HUKUM PERTANAHAN

1. Pengertian Hukum Pertanahan

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebut dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹⁵

Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai Lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.¹⁶

¹⁵ Urip Santoso. 2013. Hukum Agraria. Jakarta. Kencana. Hal.9-10

¹⁶ Ibid. Hal.10-11

Menurut Effendi Perangin Hukum Tanah adalah Keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan Lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.

Pernyataan dari Effendi Perangin diatas dapat disimpulkan bahwa hukum tanah adalah himpunan-himpunan peraturan tertulis atau tidak tertulis serta mengatur tentang hak-hak Penguasaan atas tanah. Dan yang menjadi objek Hukum Tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

- a. Hak Penguasaan atas tanah sebagai Lembaga hukum; dan
- b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.

2. Pendaftaran Tanah

Secara terminologi, pendaftaran tanah berasal dari kata "cadastre", yang merupakan istilah teknis untuk suatu rekaman atau rekaman yang menunjukkan luas, nilai, dan kepemilikan suatu bidang tanah. Kata Latin "capistratum" berarti suatu register atau unit yang dibuat untuk pajak tanah Romawi, dan "cadastre" berarti rekaman terhadap lahan-lahan, atau nilai tanah dan pemegang haknya, dan untuk kepentingan.¹⁷

Dasar Hukum pengaturan pendaftaran tanah telah tercantum di Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut :

“Pendaftaran Tanah ialah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan,

¹⁷ A.P. Parlindungan, 1999, Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998), Bandung: CV.Mandar Maju, Hal. 18-19.

pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang telah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”. Pendaftaran tanah penting bagi masyarakat dan pemerintah karena memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Pemerintah harus melakukan pendaftaran tanah secara merata untuk memberikan kepastian hukum dalam bidang pertanahan.

Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian tindakan terus-menerus dan teratur yang dilakukan oleh negara atau pemerintah, yang mencakup pengumpulan data atau keterangan khusus tentang tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyediaan untuk kepentingan umum dalam rangka memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharaan.¹⁸

3. Asas Pendaftaran Tanah

Untuk memastikan pendaftaran tanah dapat dilakukan sesuai dengan tujuan pemerintah, pendaftaran tanah harus dilakukan sesuai dengan asas-asas yang telah ditetapkan.¹⁹ Asas-asas ini memiliki sifat sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Dituangkan di Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹⁸ Boedi Harsono, 2013, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Pertama, Jakarta: Penerbit Trisakti, Hal. 72.

¹⁹ Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

a. Asas Sederhana

Asas ini ditetapkan untuk memberikan kemudahan dan dipahami oleh semua pihak yang berkepentingan, terutama pada para pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Asas ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum untuk pendaftaran tanah.

c. Asas Terjangkau

Asas ini bertujuan untuk memberikan layanan yang diberikan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah harus terjangkau bagi pihak-pihak yang memerlukan, dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

d. Asas Mutakhir

Asas ini bertujuan untuk memastikan bahwa data pendaftaran tanah selalu diperbarui dan disimpan di Kantor Pertanahan sesuai dengan kondisi di lapangan, sehingga masyarakat dapat selalu mengetahui data yang akurat.

4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran hak atas tanah bertujuan untuk :

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang memiliki kepentingan termasuk didalamnya pemerintah agar mudah dapat memperoleh data yang

dibutuhkan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun terdaftar.

c. Terselenggaranya tertib dalam hal administrasi pertanahan.²⁰

5. Manfaat Pendaftaran Tanah

Menurut Urip Santoso beberapa pihak yang memperoleh manfaat dari diselenggarakannya pendaftaran tanah adalah :

a. Bagi Pemegang Hak

- 1) Memberikan rasa aman
- 2) Mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridis
- 3) Memudahkan pelaksanaan peralihan hak
- 4) Harga tanah menjadi lebih tinggi;
- 5) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan; dan
- 6) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.

b. Bagi Pemerintah

- 1) Terwujudnya tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan
- 2) Memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan; dan
- 3) Mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar dan lain sebagainya.

²⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3

c. Bagi calon pembeli atau kreditur

Memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik atau yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum.

6. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Urip Santoso menjelaskan bahwa Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), selanjutnya dalam Pasal 6 Ayat (1) ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh pejabat-pejabat yang ditugaskan untuk membantu kegiatan-kegiatan tertentu. Pejabat-pejabat tersebut adalah

1) Pejabat Pembuat Akta Tanah

Berperan dalam hal pembuatan akta pemindahan hak dan akta pemberian Hak Tanggungan atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

2) Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf

Berperan dalam hal pembuatan Akta Ikrar Wakaf tanah Hak Milik

3) Pejabat dari Kantor Lelang

Berperan dalam hal pembuatan Berita Acara Lelang atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

4) Panitia Ajudikasi

Berperan dalam hal kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dari awal hingga penandatanganan sertifikasi hak atas tanah

B. Tinjauan Umum tentang Sertifikat Tanah

1. Pengertian Sertifikat Tanah

Sebagai upaya dalam bentuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. Di dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak disebutkan bahwa nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftarkan, penyebutan surat tanda bukti dimunculkan pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 yang mana dinyatakan bahwa surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang didaftarkan dinamakan sertifikat, itu adalah Salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama dengan suatu kertas sampul yang bentuk ditetapkan oleh Menteri Agraria. Di dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pasal 1 Angka 20 telah dinyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 Huruf C Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertifikat itu adalah bukti kepemilikan yang kuat.²¹

Apabila ditinjau dari pengertian sertifikat itu sendiri maka sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu.

²¹ Adrian Sutedi. 2012. Sertifikat Hak Atas Tanah. Sinar Grafika. Jakarta Timur. Hal. 86

Kepemilikan sertifikat hak atas tanah ini belum menjamin kepastian hukum bagi pemiliknya meskipun dalam pengakuannya telah tercantum di dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Dikarenakan oleh aturan didalamnya mengatur bahwa selama ada pihak lain yang merasa memiliki tanah melakukan gugatan kepada pihak yang namanya tercantum di dalam sertifikat tanah secara keperdataan ke Peradilan Umum atau dengan cara lain yaitu menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan yang terkait ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).²²

Tanda bukti pada sertifikat hak atas tanah memiliki sifat mutlak pada unsur-unsurnya secara kumulatif yaitu :

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang maupun badan hukum;
- b. Tanah dikuasai oleh subjek hukum secara nyata;
- c. Tanah diperoleh dengan Iktikad baik; dan
- d. Tidak ada yang melakukan pengajuan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertifikat maupun kepada Kepala Kantor Pertanahan dan Tata Ruang setempat atas dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut.

Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu

²² Rusmadi Murad. 1997. Administrasi Pertanahan Pelaksanaanya Dalam Praktik. Jakarta, Mandar Maju. Hal 46

diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertifikat sebagai akta otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Tujuan dari diterbitkannya sertifikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertifikat menjadi alat bukti yang kuat dan sah, dan juga bisa menjadi bukti autentik dari pemegang sertifikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertifikat memiliki bukti yang kuat secara hukum.²³

2. Macam-Macam Sertifikat Tanah

Di dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 4 ayat (1) dan (2) dinyatakan bahwasannya atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada perorangan, kelompok, dan juga badan-badan hukum, yang dimana hak atas tanah ini memberikan wewenang untuk memanfaatkan dan mempergunakannya secara langsung berhubungan dengan tanah itu, dengan Batasan UUPA dan Peraturan-Peraturan yang lebih tinggi lainnya. Untuk lebih lengkapnya akan dijabarkan sebagai berikut. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 Ayat

1 :

- a. Hak Milik;
- b. Hak guna-usaha;

²³ Jimmy Joses Sembiring. 2010. Paduan Mengurus Sertifikat Tanah. Visi Media. Jakarta. Hal. 43.

- c. Hak guna-bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan; dan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebut didalam pasal 53.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 16 dan Pasal 53, yang dikelompokkan menjadi 3 macam :

1. Hak atas tanah bersifat tetap
Hak ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau statusnya belum dicabut/digantikan dengan Undang-Undang yang baru.
Contoh : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan.
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang
Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara
Hak ini bersifat sementara, dalam waktu singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria.

Contoh : Hak gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.²⁴

Menyangkut dengan hak-hak atas tanah, maka perlu mengaitkannya dengan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, makna “dikuasai” secara keseluruhan oleh Negara, tetapi pengertian kata “dikuasai” oleh Negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus “dimiliki” secara keseluruhan oleh Negara, tetapi pengertian “dikuasai” membawa wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk tingkatan tertinggi.²⁵

Yang sudah dipaparkan diatas bertujuan untuk mencapai kemakmuran rakyat, walaupun tidak keseluruhan dari tanah tersebut melekat apabila sudah memiliki hak atas permukaan tanah. Undang-Undang Pokok Agraria hak atas tanah tidak meliputi kepemilikan kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi dan bawahnya.

3. Sifat Pembuktian Sertifikat Tanah

Sertifikat Tanah adalah dokumen formal yang memuat data yuridis dan data fisik yang dipergunakan untuk tanda bukti dan alat pembuktian bagi seseorang atau badan hukum (*privat atau public*) atas suatu bidang tanah yang dikuasai atau dimiliki dengan suatu hak atas tanah tertentu. Suatu negara memiliki prinsip akan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak terhadap hak atas yang sudah terdaftar.²⁶

²⁴ Vallida Anita Peter. 2015 “*Hak Penguasaan Atas Tanah*”. <https://fh.unpatti.ac.id/hak-penguasaan-atas-tanah/>. Diakses tanggal 5 November 2024, pukul 02.13

²⁵ G. Kartasapoetra. 1992. *Masalah Pertanahan Indonesia*. Jakarta. PT Bineka Cipta. Hal 2

²⁶ *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 Ayat (1) dan (2), Presiden Republik Indonesia*

Orang yang menguasai atau memanfaatkan tanah diberikan hak atas tanah. Bukti kepemilikan tanah sebelum Undang-Undang Pokok Agraria dikenal dengan sebutan *Letter C*, sedangkan bukti kepemilikan sesudah Undang-Undang Pokok Agraria adalah sertifikat, sertifikat inilah merupakan tanda bukti kepemilikan yang kuat, sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat 2 huruf c dan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat 1 Tentang Pendaftaran Tanah.²⁷

Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pasal 32, yaitu :

- 1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlakus ebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
- 2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanda tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jakngka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan

²⁷ Adrian Sutedi. 2013. *Peralihan Hak Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta. Sinar Grafika. Hal 1

gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

4. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah

Fungsi sertifikat hak atas milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan alat bukti yang kuat bagi pemiliknya, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, tidak sebagai alat bukti mutlak, hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan di Indonesia baik Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

C. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Elektronik

1. Pengertian Sertifikat Elektronik

Sertifikat elektronik atau disebut dengan sertifikat-el adalah sertifikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dan dikemas dalam bentuk dokumen elektronik. Sistem elektronik yang dimaksud adalah serangkaian perangkat dan prosedur yang sifatnya elektronik yang digunakan sebagai persiapan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumpulkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.

Dokumen elektronik yang dimaksud dalam sertifikat elektronik adalah seluruh informasi yang dapat dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima atau disimpan

dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik yang dapat dilihat, ditampilkan dan/atau didengar melalui computer ataupun sistem elektronik.

Kebijakan perubahan sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik ini bertujuan agar terjalannya tertib administrasi dan jaminan kepastian maupun perlindungan hukum sebagaimana Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yakni mengantisipasi terjadinya pemalsuan sertifikat, mudah pengaksesan dan pengelolaannya sehingga tidak khawatir akan hilang.²⁸

Pendaftaran tanah secara elektronik ini sebagaimana diatur pada Peraturan Menteri ATR/BPN No 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik dan diganti dengan Peraturan Menteri ATR/BPN No 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, mulai dari awal tahap pendataan hingga penerbitan sertifikat elektronik dilakukan secara digital dan tersusun secara terpusat di Kementrian. Proses validasi atau pengesahan juga dilakukan secara digital. Adapun unsur-unsur yang menjadi muatan dari dokumen elektronik adalah identitas pemilik hak, yuridis tanah dan fata fisik.

2. Kelebihan dan Kekurangan Sertifikat Elektronik

Bahwasannya pada regulasi baru akan selalu menimbulkan pro dan kontra terhadap pihak-pihak terkait, termasuk pemberlakuan sertifikat elektronik di Kantor Pertanahan.

Sisi positif berlakunya sertifikat elektronik antara lain penyimpanan (buku tanah, surat ukur, dan warkah) yang tidak memerlukan volume besar dan luas,

²⁸ Rahmat Ramadhani. 2022. Hukum Pertanahan Di Indonesia dan Perkembangannya. Medan. UmsuPress. Hal 118

paper less, mudah dalam hal penyimpanan dan mengambil catatan tanah. Selain itu sertifikat elektronik lebih memberikan kepastian hukum perihal kepemilikan tanah dan meminimalisir praktek mafia tanah dan sengketa pertanahan. Namun hal itu semua tidak lepas dari sisi negatif antara lain faktor keamanan data dan masalah keabsahan yang masih menjadi kekhawatiran publik. Beberapa ahli juga masih meragukan pangkalan data sistem elektronik. Salah satunya diungkapkan oleh Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Djoko Widhyolaksono yang mengingatkan bahaya sertifikat tanah dalam bentuk digital karena dapat hilang sekejap dan dapat sangat merugikan pemiliknya.²⁹

D. Tinjauan Umum Tentang Implementasi Hukum

Hukum memiliki arti umum tata aturan sebagai suatu sistem aturan-aturan tentang perilaku manusia. Dengan demikian hukum tidak menumpuk pada suatu aturan tunggal tetapi sekumpulan aturan yang memiliki satu kesatuan sehingga dapat dipahami sebagai suatu sistem, konsekuensinya adalah tidak mungkin memahami hukum jika hanya memperhatikan aturan saja.³⁰

Pengertian lain mengenai hukum adalah sekumpulan peraturan-peraturan atau kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tingkah laku yang berlaku dalam kehidupan bersama yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.³¹ Hukum itu adalah kumpulan peraturan dan kaidah yang memiliki sifat normatif dan umum, normatif dikarenakan menentukan apa yang

²⁹ Irma Devita. 2024. *Digitalisasi Sertifikat Tanah dengan Sertifikat Elektronik*. Digitalisasi Sertifikat Tanah dengan Sertifikat Elektronik – Irma Devita – Info Kenotariatan dan Pertanahan. Diakses pada tanggal 5 November 2024, pukul 03.45

³⁰ Asshiddiqie, Jimly dan M. Ali Safa'at. 2006. *Teori Hans Kelsen tentang hukum*; Konpress.Jakarta.

³¹ Sudikno Mertokusumo. 1999. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty. Yogyakarta

seharusnya dilakukan dan apa yang tidak boleh dilakukan dengan kata lain harus tahu bagaimana cara menerapkan kepatuhan terhadap aturan yang ada dan umum karena berlaku di semua orang.

Teori Implementasi menurut Edward dan Emerson, menjelaskan bahwa terdapat empat variabel kritis dalam implementasi kebijakan publik atau program, diantaranya; komunikasi atau kejelasan informasi, konsistensi informasi, ketersediaan sumber daya dalam jumlah dan mutu tertentu, sikap dan komitmen dari pelaksana program atau kebijakan birokrat, dan struktur birokrasi atau standar operasi mengatur tata kerja dan tata laksana.

Pengertian Implementasi seperti yang dikemukakan oleh ahli di atas menunjukkan bahwa, implementasi bermuara dari aktivitas, tindakan atau mekanisme. Mekanisme mempunyai arti bahwa mekanisme bukan hanya sekedar aktivitas, tetapi suatu kegiatan yang terencana dan dilakukan secara sungguh-sungguh berdasarkan acuan norma tertentu untuk mencapai tujuan kegiatan.