

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
RUANG/KEPALA BPN RI NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG
PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA
ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN SRAGEN**

**DWI RISWIYANTO
NPM. 18112047**

ABSTRACT

The purpose of this research is to analyze the implementation of regulation of the Minister ATR/head of BPN RI number 5 year 2020 about the service of electronic integrated rights in Sragen District office. Analyzing barriers in implementing regulation of the Minister ATR/head of BPN RI number 5 year 2020 about the service of electronic integrated rights in Sragen District office.

Applied electronic rights registration is expected that the parties or stakeholders in cooperation with the Ministry of ATR/BPN follow the progress that has been applied in order to improve the service to the community become more, both in terms of the legal substance governing the HT-El itself and the rules governing the foregoing liability.

The method of approach in writing is sociological juridical. The specification of this research uses analytical descriptive. Data sources use primary data and skunder data. Data collection techniques using interview studies, Focus Group Discussion and observation. To analyze the data, researchers use qualitative descriptive analysis methods.

The implementation of the rights services are electronically integrated in Sragen district office, carried out through the following stages: the implementation of the integrated Electronic Rights service in Sragen District office is implemented by socialization to the PPAT and creditors in the district of Sragen. This socialization activity is carried out with the aim that the PPAT and creditors as the recipient of the program understand and understand the mechanism of implementation of the rights of electronic integrated liabilities. The aspect of the resources has been adequate, which is as many as 5 people, the level of education of high personnel is the average educated S1 and S2, besides the employees are also included in the education and training programs, both in the form of education and training of leadership and management, education and functional training and education and technical training. The disposition or attitude of the employee is good, where the employee receives and performs the task and function properly. The aspect of the bureaucracy structure is good, which is the Division of Duties and authority of each employee. Barriers in implementing regulation of the Minister ATR/head of BPN RI number 5 year 2020 about the service of electronic integrated rights in the land Office of Sragen District,

which is lacking in PPAT in the implementation of the registration of electronically integrated liabilities and Internet network interference.

Key words: Service of Rights, Electronically Integrated

PENDAHULUAN

Sebelum diberlakukan HT-el, kebiasaan yang berlaku adalah PPAT mendaftarkan dan mengirimkan Surat A membebankan Hak Tanggungan dan Akta Hak Tanggungan atau Akta Hak Tanggungan saja beserta dokumen-dokumen pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan, padahal yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan yang wajib mendaftarkan adalah kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan. Namun, setelah berlakunya HT-el yang wajib mendaftarkan Hak Tanggungan adalah kreditur itu sendiri sebagai pengguna terdaftar pada sistem HT-el sesuai dengan Pasal 7 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020.

Untuk menerapkan menerapkan sistem HT-el ini, langkah pertama yang diambil oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen adalah melakukan sosialisasi terhadap pihak-pihak terkait, namun fakta yang ada adalah masih terdapat permasalahan dan kesiapan dari kantor pertanahan itu sendiri belum tercapai. Sehingga, diperlukan evaluasi dan optimalisasi dari Kantor Pertanahan dan pihak-pihak terkait, yaitu PPAT dan Kreditur, agar kerjasama diantara mereka menjadi seirama dan terjadi keharmonisan dalam bekerja. Hal ini menjadi kajian bersama mengenai penerapan pendaftaran HT-el agar memperoleh hasil yang lebih baik sesuai dengan target yang ingin dicapai oleh Kementrian ATR/BPN dalam memberikan pelayanan serta kemudahan untuk masing-masing pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan hasil survei pendahuluan yang dilakukan oleh peneliti mengenai pelaksanaan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen menunjukkan bahwa tidak semua pegawai dapat menguasai sistem teknologi informasi, khususnya dalam pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik. Hal tersebut disebabkan karena adanya rotasi pegawai, serta kompetensi pegawai yang masih kurang. Selain itu, tidak semua PPAT dapat melakukan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik melalui sistem yang sudah ditentukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen.

TUJUAN PENELITIAN

1. Menganalisis pelaksanaan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen.
2. Menganalisis hambatan dalam pelaksanaan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode empiris (yuridis sosiologis), yaitu merupakan metode pendekatan masalah yang dilakukan dengan mempelajari hukum positif dari suatu objek penelitian dan melihat penerapan prakteknya dilapangan. Penelitian ini bertujuan untuk meneliti dan mengumpulkan data primer yang diperoleh secara langsung dari narasumber (Ronny Hanitijo Soemitro. 1998: 9). Dalam hal ini penulis ingin mengetahui pelaksanaan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen

Guna mengetahui pelaksanaan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, berikut ini akan disajikan penilaian dan tanggapan dari para informan yang diukur dari indikator-indikator kebijakan publik dari Edward III.

1. Komunikasi

Implementasi pelaksanaan program Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen dilihat dari kejelasan komunikasi ditemukan bahwa sudah terlaksana komunikasi dengan baik, terbukti bahwa sosialisasi program Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dilaksanakan secara intensif setelah dikeluarkannya Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI No 9 Tahun 2019 dan ditindaklanjuti Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik sejak tanggal 6 April 2020.

Di samping itu dari kegiatan sosialisasi tersebut adanya umpan balik dari penerima program Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yaitu respon positif oleh para PPAT dan kreditur. Respon positif atas sosialisasi program Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara

Elektronik tersebut disebabkan adanya kejelasan komunikasi antara pelaksana kebijakan dengan PPAT dan kreditur penerima program Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

2. Sumber Daya

Saat ini jumlah tim pelaksana program Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen sebanyak 5 orang. Berdasarkan jumlah tim pelaksana program Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen sudah memadai. Seluruh tim pelaksana program Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen saat ini sudah mendapatkan pembinaan yang berjenjang dan berkelanjutan sehingga potensinya berkembang, keahlian dan pengetahuannya bertambah serta kompetensi yang dimilikinya meningkat sehingga mampu menghadapi berbagai kendala dalam pencapaian tujuan organisasi.

Selain tingkat pendidikan, tim pelaksana program Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen dalam mengembangkan sumber daya manusia juga diadakan pelatihan, di mana dari 5 pegawai, semuanya pernah mengikuti bimbingan teknis dan mengikuti penyelenggaraan pendidikan dan pelatihan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen. Dengan adanya pendidikan dan pelatihan tersebut menunjukkan bahwa kemampuan sumber daya manusia di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen dalam pelaksanaan

program Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik cukup baik.

3. Sikap/Disposisi

Sikap dari pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen terhadap pelaksanaan program Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen bersifat positif. Sikap yang positif terhadap situasi kerjanya akan menunjukkan motivasi kerja yang tinggi dan sebaliknya, apabila para pegawai bersikap negatif terhadap situasi kerjanya akan menunjukkan motivasi yang rendah.

Persepsi pegawai terhadap pelaksanaan program Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen ternyata sangat positif, hal tersebut sesuai dengan yang disampaikan oleh Bapak Ali Ridho selaku Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen sebagai berikut: Sejak dicanangkannya program Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, para pegawai sangat disiplin dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya. Tingkat kehadiran pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen menunjukkan hasil yang baik maksudnya tingkat kehadiran pegawai sebesar 99%. Sedangkan ketentuan jam kerja di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen telah terlaksana sesuai dengan aturan. Hari kerja di mulai pada pukul 07.30 WIB dan melaksanakan apel pagi selama 15 menit dan untuk pelayanan dimulai pukul 08.00 WIB dan ditutup pada pukul 16.00 WIB, sedangkan hari Jum'at Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen tutup pukul 16.30 WIB. Jam kerja pulang pegawai Kantor

Pertanahan Kabupaten Sragen yaitu pada pukul 16.00 WIB. Untuk hari Jum'at Pegawai pulang jam 16.30 WIB. Pada jam kerja pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen melakukan pekerjaannya sesuai tanggungjawabnya masing-masing dan beristirahat pukul 12.00 WIB sampai pukul 13.00 WIB setelah jam istirahat pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen melaksanakan pekerjaannya kembali. Jadi pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen tidak dapat bersantai dalam melaksanakan pekerjaannya (Hasil Wawancara Tanggal 22 Juni 2020).

4. Struktur Birokrasi

Struktur organisasi bertujuan untuk menjelaskan dimana dan bagaimana kedudukan seseorang dan tugas-tugas yang harus dijalankan secara dengan tanggung jawab masing-masing bagian. Struktur birokrasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, menerapkan keteladanan seorang pemimpin, seperti yang diungkapkan oleh Ibu Pancawati APtnh selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen yang menyatakan bahwa: Pemimpin merupakan salah satu inti dari manajemen, sumber daya pokok dan titik sentral dari setiap kegiatan yang terjadi dalam suatu organisasi. Para Kepala Seksi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen merupakan seseorang yang menjadi tokoh untuk di teladani oleh para pegawainya dalam mencapai misi dan visi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen. Pemimpin dapat mempengaruhi moral, kepuasan kerja, keamanan, kualitas kerja suatu organisasi. Kemampuan dan keterampilan kepemimpinan dalam memberikan pengarahan adalah hal yang bersifat baik untuk memotivasi pegawai dalam melaksanakan tugasnya (Hasil Wawancara Tanggal 1 Juli 2020).

Secara umum diketahui bahwa prosedur yang dibutuhkan dalam pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik tertera dalam Petunjuk Teknis (Juknis), yang menjadi acuan untuk seluruh pelaksana di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen. Prosedur pelaksanaan program ini sederhana dan yang paling penting adalah adanya koordinasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, PPAT dan kreditur, sehingga pelaksanaan program ini dapat berjalan dengan baik. Adanya koordinasi dan kerjasama antar pegawai, PPAT dan kreditur dapat dilakukan dengan baik, sehingga pelaksanaan program Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen dapat berjalan dengan efektif dan efisien.

Ditinjau dari teori Hans Kelsen bahwa teori mengenai jenjang norma hukum, yang artinya bahwa norma hukum itu berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu hierarki (tata susunan), dalam arti suatu norma yang lebih rendah berlaku, bersumber, dan berdasar pada norma yang lebih tinggi, norma yang lebih tinggi berlaku, bersumber, dan berdasar pada norma yang lebih tinggi lagi, demikian seterusnya sampai pada suatu norma yang tidak dapat ditelusuri lebih lanjut dan bersifat hipotesis dan fiktif yaitu Norma Dasar.

Pemberlakuan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ditinjau dari Undang-Undang Hak Tanggungan, maka asas yang sesuai adalah *Asas Lex Specialis Derogat Legi Generali*. Asas ini menghendaki bahwa apabila terjadi pertentangan antara peraturan perundang-undangan yang secara hierarki

lebih rendah dengan yang lebih tinggi, peraturan perundang-undangan yang hierarkinya lebih rendah tersebut harus disisihkan. Oleh karena itu dalam penerapan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, hal yang harus dilakukan adalah melakukan revisi terhadap Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga terjadi sinkronisasi hukum.

Pelaksanaan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen ditinjau dari hukum Lawrence Friedman yaitu pada unsur substansi (*substance*), struktur (*structure*), dan kultur/budaya hukum (*legal culture*) dapat dijelaskan sebagai berikut ini:

1. Substansi (*substance*)

Bila ditinjau dari substansinya, sistem hukum diarahkan pada pengertian mengenai ketentuan yang mengatur tingkah laku manusia, yaitu peraturan, norma-norma dan pola perilaku masyarakat dalam suatu sistem. Dengan demikian, substansi hukum itu pada hakikatnya mencakup semua peraturan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, seperti keputusan pengadilan yang dapat menjadi peraturan baru ataupun hukum baru, hukum materiil (hukum substantif), hukum formil, dan hukum adat. Dengan kata lain substansi juga menyangkut hukum yang hidup, dan bukan hanya aturan yang ada dalam undang-undang.

Mekanisme pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik diatur dalam Pasal 9-11 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara

Elektronik sebagai berikut:

Pasal 9

- (1) Kreditor mengajukan permohonan Pelayanan HT-*el* melalui Sistem HT-*el* yang disediakan oleh Kementerian.
- (2) Dalam hal permohonan Pelayanan HT-*el* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT.
- (3) Dalam hal permohonan Pelayanan HT-*el* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa perubahan nama Kreditor, penghapusan Hak Tanggungan, atau perbaikan data, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh Kreditor.
- (4) Persyaratan permohonan Pelayanan HT-*el* sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik.

Pasal 10

- (1) PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-*el*.
- (2) Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan.
- (3) Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT.

- (4) Format Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 11

- (1) Permohonan Pelayanan HT-*el* yang telah diterima oleh Sistem HT-*el* diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem.
- (2) Pelayanan HT-*el* dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian.

2. Stuktur Hukum (*Structure*)

Struktur hukum dalam pelaksanaan Kantor Pertanahan Boyolali Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik adalah Tim Pelaksana Pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen. Berdasarkan hasil penelitian jumlah tim pelaksana program Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen sudah memadai. Seluruh tim pelaksana program Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen saat ini sudah mendapatkan pembinaan yang berjenjang dan berkelanjutan sehingga potensinya berkembang, keahlian dan pengetahuannya bertambah serta kompetensi yang dimilikinya meningkat sehingga mampu menghadapi berbagai kendala dalam pencapaian tujuan organisasi.

3. Budaya Hukum (*Legal Culture*)

Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses

pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sangat penting dalam menciptakan budaya hukum yang tertib sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Sebagai pejabat umum seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan peraturan perundangan memiliki kewajiban untuk membentuk budaya hukum yang baik dari bagian struktur hukum yang ada. Berdasarkan hasil temuan lapangan menunjukkan bahwa belum semua PPAT di Kabupaten Sragen terdaftar dalam Aplikasi Mitra Kerja. Hal ini tentunya dapat menghambat dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik.

B. Hambatan-Hambatan yang Terjadi Dalam Pelaksanaan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa Pelaksanaan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik terdapat beberapa hambatan sebagai berikut:

1. Kurang Siapnya PPAT dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Berdasarkan hasil temuan lapangan menunjukkan bahwa belum semua PPAT di Kabupaten Sragen terdaftar dalam Aplikasi Mitra Kerja. Hal ini tentunya dapat menghambat dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik. Oleh karena itu PPAT selaku pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, perlu melakukan kesiapan dalam pelaksanaan

pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik. Hal tersebut berkaitan dengan ketidaksamaan antara kesiapan satu PPAT dengan yang lain. Kantor PPAT perlu melakukan kesiapan dalam pengadaan elektronik maupun teknologi yang mumpuni dalam pendaftaran HT-el.

2. Terjadinya Gangguan Jaringan Internet

Kendala yang sering dialami dalam pelaksanaan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen adalah terjadinya gangguan jaringan internet. Hal tersebut berdampak terhadap pelaksanaan pelayanan menjadi terganggu. Kehadiran sistem HT elektronik diharapkan dapat mempermudah proses birokrasi pendaftaran tanah. Kekurangan dari sistem *online* yaitu rawannya kesalahan dalam penginputan data, dan kesalahan dalam masuk sistem yang dituju. Salah satu hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen adalah *server* mengalami gangguan atau tidak berfungsi. Hal ini mengakibatkan proses pelayanan menjadi terganggu dan mengakibatkan penumpukan berkas yang belum diverifikasi, terjadi kemacetan sistem pendaftaran sehingga merugikan banyak pihak.

KESIMPULAN

1. Pelaksanaan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, dilaksanakan melalui tahap-tahap sebagai berikut:
 - a. Pelaksanaan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen dilaksanakan dengan melakukan

sosialisasi kepada para PPAT dan kreditur di wilayah Kabupaten Sragen. Kegiatan sosialisasi ini dilaksanakan dengan tujuan agar para PPAT dan kreditur sebagai penerima program memahami dan mengerti tentang mekanisme pelaksanaan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik.

- b. Aspek sumber daya dalam pelaksanaan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen sudah mencukupi yaitu sebanyak 5 orang, tingkat pendidikan pegawai yang tinggi yaitu rata-rata berpendidikan S1 dan S2, selain itu pegawai juga diikutkan dalam program pendidikan dan pelatihan, baik berupa pendidikan dan pelatihan kepemimpinan dan manajemen, pendidikan dan pelatihan fungsional serta pendidikan dan pelatihan teknis..
 - c. Aspek disposisi atau sikap pegawai pelaksanaan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen sudah baik, dimana pegawai menerima dan menjalankan tugas dan fungsi dengan baik.
 - d. Aspek struktur birokrasi dalam pelaksanaan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen sudah baik, yaitu adanya pembagian tugas dan wewenang masing-masing pegawai.
2. Hambatan dalam pelaksanaan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen yaitu kurang

siapnya PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik serta terjadinya gangguan jaringan internet.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Agustino, Leo. 2008. *Dasar-dasar Kebijakan Publik*. Bandung: Alfabeta.
- Agustinus. 2006. *Politik dan Kebijakan publik*. Bandung: AIPI.
- Sutedi, Andrian. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sunggono, Bambang. 2004. *Hukum dan Kebijaksanaan Publik*, Jakarta: PT Karya Unipress.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan.
- Bungin, Burhan. 2012. *Analisis Data Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Dwijowijoto, R. N. 2004. *Kebijakan Publik Formulasi Implementasi Dan Evaluasi*, Jakarta : PT. Elex Media Komputindo.
- H. Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- H.B.Sutopo. 1988. *Pengantar Penelitian Kualitatif*, Surakarta: UNS Press.
- Islamy, M. Irfan. 2009. *Prinsip-prinsip Perumusan Kebijaksanaan Negara*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Widodo, Joko. 2009. *Analisis Kebijakan Publik*. Malang : Bayumedia Publishing.
- Badruzaman, Mariam Darius. 2009. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: PT. Citra Adityabakti.
- Miles, Matthew Dan Huberman. 2008. *Analisa Data Kualitatif*. Jakarta: UI Press.
- Nugroho. 2011. *Kebijakan Publik Era Reformasi*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Patrik, Purwahid dan Kashadi. 2001. *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Semarang: Fakultas Hukum UNDIP.

- Syahrani, Riduan. 2008. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1998. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 1985. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Soekanto, Soerjono. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hal 10.
- Suandi. 2010. *Dasar-dasar Kebijakan Publik*. Bandung: Alfabeta.
- Subarsono. 2005. *Analisa Kebijakan Publik*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Sugiyono. 2010. *Metodologi Penelitian*, Bandung: Penerbit CV. Alfabeta.
- Suharno. 2009. *Dasar-Dasar Kebijakan Publik*. Yogyakarta: UNY Press.
- Sutan Remy Sjahdeini. 2010. *Hak Tanggungan (Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan)*, Bandung : Alumni.
- Tangkilisan, Hesel Nogi. 2003. *Implementasi Kebijakan Publik*. Yogyakarta Lukman Offset YPAPI.
- Wahab, Solichin Abdul. 2008. *Analisis Kebijaksanaan Dari Formulasi Ke. Implementasi Kebijaksanaan Negara*. Edisi Kedua. Jakarta; Rineka Cipta.
- Widodo, Joko. 2010. *Analisis Kebijakan Publik*. Malang : Bayumedia Publishing.
- Winarno, Budi. 2007. *Kebijakan Publik Teori Dan Proses*, Jakarta: Media Pressindo.
- Winarno. 2005. *Kebijakan Publik*. Edisi Revisi. Jakarta: Media Presindo.
- Undang-Undang dan Peraturan**
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah
- Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
- Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penggunaan Sistem Elektronik
- Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Bentuk Sertifikat.

Jurnal Penelitian

Boedi Harsono. 1995. *Tugas dan Kedudukan PPAT*, (Jakarta: Majalah Hukum dan Pengembangan Universitas Indonesia Edisi Desember 1995 No.6 Tahun XXV).

Surya Harinata. 2014. Akibat Hukum Lewatnya Batas Waktu Kewajiban Mendaftarkan APHT Oleh PPAT. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya*, Vol. 3 No. 2. Hal. 1-18.