



**PENERAPAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG
PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI
SECARA ELEKTRONIK
(Studi Di Kantor Pertanahan Kota Blitar)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan**



**Oleh :
ARI PRISNAWAN
NPM : 22202022020**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
2023**



University of Islam Malang
REPOSITORY



© Hak Cipta Milik UNISMA

repository.unisma.ac.id

**“PENERAPAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK
INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK
TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK”
(Studi Di Kantor Pertanahan Kota Blitar)**

Ari Prisnawan

ABSTRAK

Memasuki era digital dalam perkembangan teknologi saat ini, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut dengan ATR/BPN telah meluncurkan layanan pertanahan secara elektronik. Layanan elektronik yang dimaksud mengenai pelayanan hak tanggungan secara digital atau elektronik. Hal ini ditandai dengan diterbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik selanjutnya disebut Permen Atr/Bpn No. 9 Tahun 2019. Dan di cabut ganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Rumusan masalah 1) Bagaimanakah Penerapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Blitar. 2) Kendala Apa Saja Dalam Pengurusan Hak Tanggungan (Ht-El) Perorangan Bukan Lembaga Keuangan Di Kantor Pertanahan Kota Blitar. 3) Langkah Apa Saja Yang Dilakukan Oleh Badan Pertanahan Kota Blitar Dalam Menyelesaikan Kendala Tersebut. Metode dalam Penelitian ini adalah penelitian empiris dengan pendekatan sosiologis dan perundang-undangan dengan teknik pengumpulan data dengan menggunakan studi dokumen, wawancara..

Hasil penelitian Penerapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Blitar. Pada awalnya Belum berjalan dengan baik karena merupakan pruduk baru yang telah diterapkan di Kantor Pertanahan Kota Blitar dengan kata lain belum berjalan dengan efektif. Kendala Apa Saja Dalam Pengurusan Hak Tanggungan (Ht-El) Perorangan Bukan Lembaga Keuangan Di Kantor Pertanahan Kota Blitar Bahwa kendala utama yang sering dialami oleh pengguna dan penyelenggara Htel ialah sistem IT pada HT-el atau aplikasi HT-el yang masih sering bermasalah dan kurangnya sumber daya manusia di atr bpn kota blitar. Langkah Apa Saja Yang Dilakukan Oleh Badan Pertanahan Kota Blitar Dalam Menyelesaikan Kendala Tersebut melakukan perbaikan server dan pelatihan kepada aparat atr bpn kota blitar serta sosialisai kepada masyarakat dan PPAT.

Kata kunci, peraturan, hak tanggungan, elektronik.

**“PENERAPAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN
TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK”
(Studi Di Kantor Pertanahan Kota Blitar)**

Ari Prisnawan

ABSTRACT

Entering the digital era in today's technological developments, the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency, hereinafter referred to as ATR/BPN, has launched electronic land services. The electronic service in question concerns digital or electronic mortgage services. This was marked by the publication of Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 9 of 2019 concerning Electronic Integrated Mortgage Rights services, hereinafter referred to as Minister of Atr/Bpn Regulation No. 9 of 2019. And revoked and replaced with Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 5 of 2020 concerning Electronic Integrated Mortgage Services

Problem formulation 1) How to implement the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Rights Services at the Blitar City Land Office. 2) What are the obstacles in managing mortgage rights (Ht-El) for individuals who are not financial institutions at the Blitar City Land Office. 3) What steps are taken by the Blitar City Land Agency to resolve these obstacles. The method in this research is empirical research with a sociological and legislative approach with data collection techniques using document studies, interviews.

Results of research on the implementation of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Rights Services at the Blitar City Land Office. At first it didn't work well because it was a new product that had been implemented at the Blitar City Land Office, in other words it didn't work effectively. What are the Obstacles in Managing Mortgage Rights (Ht-El) for Individuals and Not Financial Institutions at the Blitar City Land Office? That the main obstacle often experienced by Htel users and administrators is the IT system on HT-el or the HT-el application which is still often problematic and lacking. human resources at ATR BPN Blitar City. What steps have been taken by the Blitar City Land Agency in resolving these obstacles, including server repairs and training for Blitar City BPN Atr officials as well as outreach to the community and PPAT.

Keywords, regulations, mortgage rights, electronics.



University of Islam Malang
REPOSITORY



© Hak Cipta Milik UNISMA

repository.unisma.ac.id

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Memasuki era digital dalam perkembangan teknologi saat ini, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut dengan ATR/BPN telah meluncurkan layanan pertanahan secara elektronik. Layanan elektronik yang dimaksud mengenai pelayanan hak tanggungan secara digital atau elektronik. Hal ini ditandai dengan diterbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik selanjutnya disebut Permen Atr/Bpn No. 9 Tahun 2019. Dan di cabut ganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Pelaksanaan pemberlakuan Hak Tanggungan secara Elektronik oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional telah selesai dilakukan pada sepekan lalu. Maka sejak itu pelayanan HT secara konvensional telah ditutup.

Di lingkungan Kementerian ATR/BPN, Hak Tanggungan Elektronik ini merupakan layanan elektronik pertama yang dluncurkan untuk kepentingan dan kemudahan masyarakat dalam kebutuhan berinvestasi dengan mengajukan pinjaman pada institusi keuangan terutama Perbankan. Dalam bayangan masyarakat dan juga para PPAT tentu berharap layanan elektronik tersebut akan

mempermudah dan mempercepat pelayanan jika dibanding dengan layanan konvensional¹.

Perjalanan layanan Hak Tanggungan Elektronik ini sesungguhnya sudah dimulai sejak diberlakukannya Permen ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2019 tentang perubahan kedua Atas Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997, juga Permen ATR Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Yang dimaksudkan itu antara lain mengatur tentang Akta PPAT yang disampaikan pada Kantor Pertanahan dapat berupa dokumen Elektronik yang dilakukan melalui sistem elektronik. Dan di cabut ganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Saat itu untuk Hak Tanggungan Elektronik diterapkan di beberapa Kantor Pertanahan di Indonesia sebagai uji coba, dimana yang dapat dilaksanakan pemasangan Hak Tanggungan secara Elektronik melalui sistem HT-el adalah untuk Debitor yang sekaligus sebagai Pemegang Hak Atas Tanah yg menjadi objek Jaminan yang dibebani Hak Tanggungan Elektronik. Untuk Debitor yang bukan sebagai Pemegang Hak Atas Tanah dan juga atas Kreditor Perseorangan maka pemberian Hak Tanggungannya belum dapat dilaksanakan secara Elektronik dan masih dilaksanakan secara manual dengan mendaftarkan datang langsung ke Kantor Pertanahan setempat.

¹ <https://www.krjogja.com/angkringan/read/296443/hak-tanggungan-elektronik-berlaku-nasional-ppat-dan-kreditor-siapkah> di akses pada tanggal 24 Oktober 2022 pukul 15.00 Wib

Pendaftaran HT-el untuk kreditur perorangan, mekanismenya sama dengan kreditur badan hukum bank. Kreditur perorangan harus melakukan pendaftaran dan pembuatan akun melalui link <https://htel.atrbpn.go.id>, setelah kreditur membuat akun barulah kemudian PPAT akan menginput atau mengunggah berkas persyaratan pendaftaran HT-el, tugas kreditur hanyalah mendaftar dan membayar SPS (Surat Perintah Setor) apabila sudah terdapat notifikasi untuk pembayaran SPS tersebut.

Akses dan pendaftaran layanan dalam aplikasi pelayanan pertanahan secara elektronik ini tidak bisa dilakukan apabila data yang dimiliki tidak dimutakhirkan terlebih dahulu². Pada Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia No. 5 Tahun 2020 khususnya Pasal 10 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, diketahui bahwa secara fisik tidak ada perubahan dalam hubungan antara debitor, PPAT, dan kreditur di dalam langkah pembuatan akta. Hal ini karena di dalam ketentuan Permen tersebut disebutkan bahwa:

- a) 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;
- b) Penyampaian dokumen dilengkapi dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan;

² Sumber: Kementerian ATR/BPN

- c) Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT;
- d) Format Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.”

PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia termasuk ke dalam salah satu pejabat umum. PPATK memiliki wewenang membuat akta (terdapat 8 macam akta PPAT) salah satunya yaitu APHT/Akta Pemberian Hak Tanggungan menurut PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. PPAT membuat blanko akta PPAT sendiri berdasarkan format yang sudah ada menurut Perkaban (Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional) RI No. 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan peraturan Undang-Undang yang ada, PPAT masih membuat sendiri format akta PPAT yang berwujud fisik. Selain PPAT, lembaga-lembaga keuangan seperti perbankan maupun seorang individu yang berperan sebagai kreditor menjadi pihak lain yang bisa menggunkan Hak Tanggungan Elektronik.

Langkah pemerintah menerapkan sistem elektronik dalam pendaftaran Hak Tanggungan merupakan salah satu bentuk reforma agraria serta untuk mewujudkan institusi yang maju, modern dan berkelas dunia, maka pelayanan pertanahan harus bertransformasi dari basis manual menuju digital dengan tujuan

utama memberikan kemudahan pelayanan, memberi masyarakat kepastian terkait tarif dan waktu pendaftaran, serta pengurangan tumpukan warkah yang ada di kantor pertanahan selama ini.

Berdasarkan hasil survei penulis Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik ini memberikan keuntungan bagi PPAT itu sendiri, keuntungannya antara lain pengurusan HT menjadi lebih praktis, efisien waktu, PPAT tidak perlu bolak balik ke kantor pertanahan untuk proses penerbitan Hak Tanggungannya itu sendiri semua data tinggal di upload ke aplikasi yang sudah ada. Dan juga karena HT-el dilakukan secara tidak *face to face* (tatap muka) maka dapat untuk meminimalisir dan menghindari adanya kegiatan non hukum seperti korupsi, kolusi, dan nepotisme.

Namun didalam kenyataan dan prakteknya penerapan HT-el ini tidak selalu berjalan dengan lancar, karena HT-el ini merupakan sesuatu yang tergolong baru dan pemberlakuannya dilaksanakan bersamaan serta tidak dibarengi dengan pengenalan/sosialisasi yang memadai mengakibatkan banyak kendala yang muncul dalam layanan sistem HT-el ini. Hal ini jelas menimbulkan permasalahan yang dapat merugikan para pihak yang terlibat dalam HT-el baik itu PPAT, kreditur, dan juga debitur, belum lagi jika terdapat kesalahan atau kekeliruan dalam pendaftaran HT-el siapa yang akan bertanggung jawab. Maka dari itu sangat diperlukan sebuah peraturan dan sistem yang matang dalam penerapan HT Elektronik ini.

IT (Informasi Teknologi) hanyalah sebuah sarana, banyak perbuatan hukum yang tidak tercover di dalamnya dan juga tidak semua tanah yang akan

dibebani Hak Tanggungan dapat didaftarkan menggunakan HT-el oleh karena itu ada kalanya cara konvensional juga tetap diterima oleh kantor pertanahan.

Adanya kendala yang muncul dalam pendaftaran HT-el khususnya bagi pengguna HT-el yaitu PPAT dan kreditor perlu adanya penyelesaian. Kendala atau problematika tersebut berkaitan dengan teknis penggunaan yang Kementerian ATR/BPN buat pada 29 April 2020. Kendala tersebut berhubungan dengan sistem IT serta server layanan HT- elnya. Baik kreditor maupun PPAT diharuskan untuk selalu melakukan konfirmasi kendala IT pada penyelenggaranya yaitu kantor pertanahan sekitar. Agar penyelesaian pemberian Hak tanggungan hingga sertifikatnya keluar, pihak kreditor maupun PPAT dituntut untuk memiliki kemampuan dan keterampilan yang baik dalam penggunaan sistem IT tersebut karena HT-el hanyalah sebuah sistem yang diperintahkan oleh manusia. Maka dari itu diperlukanlah Sumber Daya Manusia yang memadai dalam pelaksanaan pendaftaran HT-el tersebut, baik dari PPAT, kreditor serta SDM dari kantor pertanahan itu sendiri.

Dari terdapatnya kendala yang terjadi dalam penerapan HT-el dapat disimpulkan Walaupun Permen No. 5/2020 tentang HT-el telah diterbitkan dan berlaku sejak diundangkannya, namun pelaksanaan Permen No. 5/2020 tentang HT-el masih tergantung kesiapan masing-masing kantor Dinas Pertanahan dalam menerapkan sistem elektronik dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, meskipun tujuan utama dari HT-el ini untuk memberikan kemudahan dalam sistem pelayanan bagi masyarakat dan PPAT namun masih banyak problem atau kendala yang muncul dalam pelayanan dan penerapan sistem HT elektronik ini.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : “Penerapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Blitar)”

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang masalah di atas maka, penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Penerapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Blitar ?
2. Kendala Apa Saja Dalam Pengurusan Hak Tanggungan (Ht-El) Perorangan Bukan Lembaga Keuangan Di Kantor Pertanahan Kota Blitar ?
3. Upaya Yang Dilakukan Oleh Badan Pertanahan Kota Blitar Dalam Menyelesaikan Kendala Tersebut ?

C. Batasan Masalah.

Adapun batasan masalah dalam penulisan tesis ini agar tidak melebar dalam pembahasannya di atur sebagai berikut :

1. Hanya membahas Penerapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Blitar

2. Hanya membahas Kendala Apa Saja Dalam Pengurusan Hak Tanggungan (Ht-El) Perorangan Bukan Lembaga Keuangan Di Kantor Pertanahan Kota Blitar.
3. Hanya membahas Upaya Yang Dilakukan Oleh Badan Pertanahan Kota Blitar Dalam Menyelesaikan Kendala Tersebut.

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa Penerapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Blitar
2. Untuk mengetahui dan menganalisa Kendala Apa Saja Dalam Pengurusan Hak Tanggungan (Ht-El) Perorangan Bukan Lembaga Keuangan Di Kantor Pertanahan Kota Blitar.
3. Untuk mengetahui dan menganalisa Upaya Yang Dilakukan Oleh Badan Pertanahan Kota Blitar Dalam Menyelesaikan Kendala Tersebut.

E. Manfaat Penelitian

Dalam suatu penelitian sangat diharapkan adanya suatu manfaat. Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a) Dapat menambah pengetahuan, pengalaman, dan pemahaman terhadap masalah-masalah yang berkaitan dengan Penerapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Blitar

- b) Dapat digunakan sebagai sumbangan karya ilmiah dalam perkembangan ilmu pengetahuan

2. Manfaat Praktis

- a) Dapat memberi jawaban terhadap permasalahan yang diteliti.
- b) Dapat memberi masukan bagi para pihak yang berkepentingan dan referensi bagi penelitian berikutnya terutama kepada ATR BPN Kota Blitar sebagai masukan dalam menyelesaikan masalah Hak Tanggungan.

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian tentang Penerapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Blitar. merupakan penelitian yang asli dan dapat dipertanggung jawabkan, penulis telah membandingkan dengan beberapa penelitian sebelumnya baik melalui kepustakaan maupun brosing di internet yang membahas tentang hak tanggungan.

Adapun penelitian yang mirip dengan penelitian ini antara lain sebagai berikut :

Tabel Perbandingan 1.1

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
			n	n

Nama Penelitian Dan Lembaga	Ni Ny. Mariadi Fakultas Hukum, Universitas Panji Sakti,Singaraja, Indonesia 2021	Ari Prisnawan Universitas Islam Malang 2023		-----
Judul	Efektivitas Pengurusan Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng	Penerapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Blitar)	berbeda	
Rumusan Masalah	Bagaimana efektivitas Pengurusan Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dan Kendala serta upaya Pengurusan Hak Tanggungan Elektronik di Kantor PertanahanKabupaten Buleleng	1. Bagaimanakah Penerapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Blita 2. Kendala Apa Saja Dalam Pengurusan Hak Tanggungan (Ht-El) Perorangan Bukan Lembaga Keuangan Di Kantor Pertanahan Kota Blitar ? 3. upaya Apa Saja Yang Dilakukan Oleh Badan Pertanahan Kota Blitar Dalam Menyelesaikan Kendala Tersebut ?	Berbeda antra penelitian 1 dan 2	
Kesimpulan	Efektivitas Pengurusan Hak Tanggungan Elektronik sudah efektif, namun apabila dikaji dengan teori efektivitas hukum. Pada bagian budaya hukum mengenai HT-el yang masih terdapat beberapa kendala yang harus perlu penyesuaian budaya hukum yang semula pengurusan Hak Tanggungan secara manual dengan perkembangan teknologi sekarang menjadi pengurusan Hak Tanggungan secara elektronik. Kendala yang dihadapi dari sisi server dan jaringan, serta teknis penggunaan dari HT-el tersebut. Diperlukan suatu	Hasil penelitian Penerapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Blitar. Pada awalnya Belum berjalan dengan baik karena merupakan pruduk baru yang telah di terapkan di kantor pertanahan kota blitar. Kendala Apa Saja Dalam Pengurusan Hak Tanggungan (Ht-El) Perorangan Bukan Lembaga Keuangan Di Kantor Pertanahan Kota Blitar Bahwa kendala utama yang sering dialami oleh pengguna dan penyelenggara Htel ialah sistem IT pada HT-el atau aplikasi HT-el yang masih sering	Penliti 1 Perbandngan antara HT konvensional dengan HT el Peneliti 2 Fokus pada tentang penerapan HTel	

	server yang memadai dan terus dilakukan sosialisasi dan pembekalan terhadap HT-el tersebut kepada pengguna Ht-el, supaya pengguna dapat cepat beradaptasi dengan budaya hukum pengurusan HT-el saat ini.	bermasalah. Langkah Apa Saja Yang Dilakukan Oleh Badan Pertanahan Kota Blitar Dalam Menyelesaikan Kendala Tersebut melakukan perbaikan server dan pelatihan serta sosialisai.		
--	--	---	--	--

Tabel Pembeding 1.2

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Penelitian Dan Lembaga	pandam Nurwulan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia 2021	Ari Prisnawan Universitas Islam Malang 2023	-----	-----
Judul	Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah	Penerapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Blitar)	Peneliti 1 penelitian normatif Peneliti 2 penelitian empiris	
Rumusan Masalah	bagaimana implementasi mekanisme pelayanan Hak Tanggungan elektronik bagi Kreditor dan PPAT? bagaimana penyelesaian kendala yang dihadapi oleh pengguna pelayanan Hak Tanggungan Elektronik.	1. Bagaimanakah Penerapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Blita 2. Kendala Apa Saja Dalam Pengurusan Hak Tanggungan (Ht-El) Perorangan Bukan Lembaga Keuangan Di Kantor Pertanahan Kota Blitar ? 3. upaya Apa Saja Yang Dilakukan Oleh Badan Pertanahan Kota Blitar Dalam Menyelesaikan Kendala Tersebut ?	Peneliti dan 2 Berbeda rumusan masalahnya	

<p>Kesimpulan</p>	<p>mekanisme implementasi pelayanan Hak Tanggungan Elektronik diawali dari pembuatan dan peresmian APHT oleh PPAT, didaftarkan ke Kantor Pertanahan secara online dan Sertifikat Hak Tanggungan dimohon dan dicetak oleh penerima Hak Tanggungan. Kedua, penyelesaian kendala yang dihadapi oleh Pengguna Hak Tanggungan Elektronik mengacu pada Petunjuk Teknis yang dibuat Kementerian ATR tanggal 29 April 2020, karena pada dasarnya kendalasebagian besar berkaitan dengan sistem IT dan server Layanan HT Elektronik. Pengguna HT-el harus mengonfirmasi problem dimaksud kepada penyelenggara layanan yaitu Kantor Pertanahan setempat. Pengguna harus terampil dalam menggunakan perangkat guna menyelesaikan Pemberian Hak Tanggungan sampai keluarnya Sertipikat Hak Tanggungan Secara Elektronik</p>	<p>Hasil penelitian Penerapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Blitar. Pada awalnya Belum berjalan dengan baik karena merupakan pruduk baru yang telah di terapkan di kantor pertanahan kota blitar. Kendala Apa Saja Dalam Pengurusan Hak Tanggungan (Ht-El) Perorangan Bukan Lembaga Keuangan Di Kantor Pertanahan Kota Blitar Bahwa kendala utama yang sering dialami oleh pengguna dan penyelenggara Htel ialah sistem IT pada HT-el atau aplikasi HT-el yang masih sering bermasalah. Langkah Apa Saja Yang Dilakukan Oleh Badan Pertanahan Kota Blitar Dalam Menyelesaikan Kendala Tersebut melakukan perbaikan server dan pelatihan serta sosialisai.</p>	<p>Penliti 1 Perbandngan antara HT konvensional dengan HT el</p> <p>Peneliti 2 Fokus pada tentang penerapan HTel</p>	
--------------------------	---	--	--	--

G. Kerangka Teori

1. Kerangka teori

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan teori-teori yang nantinya akan dijadikan pisau dalam menganalisis rumusan masalah tersebut diatas adalah sebagai berikut, adapun teori-teori tersebut adalah sebagai berikut :

1) Teori Perjanjian

Pada dasarnya perjanjian kebendaan dibedakan menjadi 2 macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian pokok

merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank (perjanjian utang piutang). menurut J. Satrio dengan mengutip pendapat Rotten mengemukakan bahwa: “perjanjian pokok adalah perjanjian-perjanjian, yang untuk adanya mempunyai dasar yang mandiri”.³

Perjanjian pokok ini dijumpai dalam perjanjian kredit bank. Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dijumpai pengertian kredit yaitu: “Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Menurut Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani perjanjian *assesoir* adalah “suatu bentuk perjanjian atau/perikatan bersyarat, yang pelaksanaannya atau kebatalannya digantungkan pada pemenuhan atau ketiadaan pemenuhan dari suatu syarat, kondisi atau keadaan dalam perjanjian dasar yang menjadi dasar dari pembentukannya”.⁴

Perjanjian *assesoir* tidak dapat dan tidak mungkin berdiri sendiri. Meskipun tidak sepenuhnya benar, dalam berbagai hal, pengalihan hak atas prestasi dalam perjanjian dasar dari pihak kreditur kepada pihak ketiga

³ J.Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 54.

⁴ Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000, hlm. 48.

membawa serta akibat hukum beralihnya perjanjian *accessoir* kepada pihak ketiga yang menerima pengalihan hak berdasarkan perjanjian dasar tersebut.

Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Perjanjian *accessoir* ini dijumpai dalam perjanjian dengan pembebanan jaminan, seperti perjanjian gadai, perjanjian hak tanggungan, perjanjian fidusia, perjanjian hipotik, perjanjian jaminan pribadi, dan perjanjian jaminan perusahaan.

2) Teori Sistem Hukum (*legal system theory*)

Kata “sistem” berasal dari kata “systema” yang diadopsi dari bahasa Yunani yang diartikan “sebagai keseluruhan yang terdiri dari bermacam-macam bagian⁵”. Kehidupan akan menjadi tertata dan kepastian dalam masyarakat akan tercipta dengan adanya sistem hukum⁶.

Sistem atau systema dalam *The New Webster International Dictionary* tahun 1980 diartikan sesuatu yang terorganisasi, suatu keseluruhan dan kompleks, tidak perlu dipertentangkan perbedaan antara sistem dan sub sistem, sebab sub sistem adalah bagian dari sistem itu sendiri. Sistem mengandung arti terhimpunnya bagian atau komponen yang saling berhubungan secara beraturan dan merupakan suatu keseluruhan sistem itu sendiri dalam D. Keuning telah dikompilasi dalam berbagai pendapat antara lain: Ludwig Von Bertalanffy mengatakan sistem yang kompleks dari interaksi elemen-elemen (*system are complexes of element standing in interaction*).

⁵ Ade Maman Suherman, *Pengantar Perbandingan Sistem Hukum*, Jakarta, Rajawali Press, 2004, hlm. 4

⁶ Salim, H.S., *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta, Rajawali Press, 2012, hlm. 71.

A.D. Hall dan R.E. Fagen mengatakan sistem adalah sekumpulan objek dan atribut yang berkerja secara bersama-sama (*a system is a set of objects together with relationship between the objects and between the attributes*). Kennet Berrien mengatakan sistem adalah seperangkat komponen yang berinteraksi satu sama lain, (*a system is a set of component, interacting with each other*). Richard A. Jhonson, Fremont E. Kast, dan James E. Resonweig mengatakan sistem memiliki komponen-komponen yang dirancang untuk mencapai tujuan tertentu sesuai dengan rencana⁷.

Sistem menurut R. Subekti adalah suatu susunan atau tatanan yang teratur, suatu keseluruhan yang terdiri atas bagian-bagian yang berkaitan satu sama lain, tersusun menurut suatu rencana atau pola, hasil dari suatu pemikiran untuk mencapai suatu tujuan⁸. Sistem menurut Sudikno Mertokusumo adalah suatu kesatuan yang terdiri dari unsur-unsur yang mempunyai interaksi satu sama lain dan bekerja sama untuk mencapai tujuan⁹.

Sistem menggambarkan berbagai elemen atau komponen pembentuk sistem dalam satu kesatuan yang saling berinteraksi antara satu sama lain dalam mencapai tujuan. J.H. Merryman, mengatakan, "*Legal system is an operating set of legal institutions, procedures, and rules*¹⁰", Artinya, dalam teori ini sistem hukum merupakan satu perangkat operasional yang meliputi institusi, prosedur, dan aturan hukum. Sistem yang dimaksud di sini adalah sistem hukum, bahwa di dalam dunia hukum pun menganut sistem, hukum tanpa

⁷ Ade Maman Suherman, *Op. Cit.*, hlm. 4-5.

⁸ R Subekti Dalam Ridwan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 169.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Ade Maman Suherman, *op. Cit.*, hlm. 5-6.

ada sistem, maka penegakan hukum mustahil dapat dilaksanakan, karena itu semua elemen-elemen dalam hukum harus saling bekerja sama dalam satu kesatuan untuk mencapai tujuan hukum.

Teori sistem hukum pertama kali dikembangkan di Jerman oleh Niklas Luhman, dan di Belanda dikembangkan oleh M.C. Burken. Niklas Luhman dalam teori sistem yang dikemukakannya dengan konsep *autopoietic* merujuk pada perbedaan (*diversitas*) fungsi dari komponen-komponen di dalam sistem. Niklas Luhman mengatakan elemen-elemen dasar yang menyusun sistem itu sendiri kemudian diorganisasikan batasan-batasannya sendiri termasuk struktur internalnya¹¹. Pandangan Niklas Luhman ini masih menutup diri pada dirinya sendiri di dalam sistem itu, yang disebutnya dengan sistem tertutup. Walaupun sistem tertutup, dalam realitasnya bahwa sistem memiliki hubungan dengan lingkungan.

Sistem hukum tidak akan memiliki makna dan tidak bermanfaat jika tidak dapat dirasakan dan dijalankan di tengah-tengah lingkungan masyarakat. Sehingga muncullah teori sistem fungsional di dalam sistem hukum¹².

Teori hukum fungsional dikemukakan oleh J. Ter Heide, yang mengatakan, bahwa berfungsinya hukum dapat dipahami sebagai pengartikulasian suatu hubungan yang ajeg di antara sejumlah variabel. Hubungan yang ajeg itu dirumuskan sebagai BFPE artinya huruf B adalah perilaku yuris, para hakim, dan pembentuk undang-undang, sedangkan huruf F

¹¹ Salim H.S., *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta, Rajawali Press, 2012, hlm. 72.

¹² *Ibid.*, hlm. 73.

yang berada dalam satu hubungan yang menyangkut berbagai kaidah hukum, serta E adalah lingkungan-lingkungan konkrit¹³.

Jika teori ini dijabarkan lebih lanjut, maka nampaknya teori ini ingin menunjukkan atau memperlihatkan hukum dilihat dari aspek fungsi dan kegunaannya. Para yuris, hakim, dan para pembentuk undang-undang harus memberikan manfaat atau kegunaan bagi masyarakat banyak. Sehingga dengan demikian teori sistem hukum (*legal system theory*) harus dihubungkan dengan lingkungan masyarakat hukum dimana hukum itu diberlakukan.

Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra lebih khusus memandang sistem hukum mengatakan suatu kesatuan sistem besar yang tersusun atas sub-sub sistem yang kecil, yaitu sub sistem pendidikan, pembentukan hukum, penerapan hukum, dan lain-lain, yang hakekatnya merupakan sistem tersendiri pula. Hal ini menunjukkan sistem hukum sebagai suatu kompleksitas sistem yang membutuhkan kecermatan yang tajam untuk memahami keutuhan prosesnya¹⁴. Sub-sub sistem yang kecil yang dimaksud dijabarkan ke dalam tiga kelompok menurut Lawrence Milton Friedman, yaitu terdiri dari struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum.

Menurut Lawrence Milton Friedman, bahwa dalam sistem hukum harus meliputi substansi, struktur, dan budaya hukum¹⁵. Ketiga unsur ini menurut Lawrence Milton Friedman di dalam hukum Amerika Serikat tersusun dari yang pertama adalah struktur hukum kemudian diikuti dengan substansi dan

¹³ *Ibid.*, hlm. 73.

¹⁴ Lili Rasjidi Dan L.B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung, Mandar Maju, 2003, hlm. 151.

¹⁵ Lawrence M. Friedman Diterjemahkan Oleh Wishnu Basuki, *Hukum Amerika Sebuah Pengantar*, Jakarta, Tatanusa, 2001, hlm. 9.

budaya hukum. Ketiga komponen ini menggambarkan bagaimana sistem hukum ditata secara substantif, apa yang dijalankan oleh sistem hukum itu, bagaimana sistem hukum itu menjalankannya, dan pada gilirannya akan melihat tingkat kesadaran terhadap hukum. Pemikiran dan kekuatan di luar hukum membuat sistem hukum itu berhenti dan bergerak.

Ketiga unsur ini lanjut Lawrence Milton Friedman dapat digunakan untuk menguraikan apapun yang dijalankan oleh sistem hukum¹⁶. Apa yang dikemukakan Lawrence Milton Friedman tersebut tentang pemikiran dan kekuatan di luar mesin hukum membuat sistem hukum itu berhenti dan bergerak, dapat dimengerti tentang efektivitas hukum, hukum akan berjalan atau tidak (berhenti) disebabkan oleh pemikiran-pemikiran dan kekuatan-kekuatan dari penyelenggara atau pelaksana sebagai pengemban kewajiban terhadap hukum, dalam hal ini termasuk aparat hukum dan semua lapisan masyarakat.

Ketiga komponen dalam sistem hukum menurut Lawrence Milton Friedman itu dijabarkan lebih lanjut oleh Achmad Ali, yaitu¹⁷:

- 1) Struktur hukum, yaitu keseluruhan institusi-institusi hukum yang ada beserta aparatnya, mencakup antara lain Kepolisian dengan para Polisinya, Kejaksaan dengan para Jaksanya, Pengadilan dengan para Hakimnya, dan lain-lain.

¹⁶ Lawrence M. Friedman Diterjemahkan Oleh Wishnu Basuki, *Ibid*

¹⁷ Achmad Ali, *Menguk Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta, Kencana, 2009, hlm. 204.

- 2) Substansi hukum, yaitu keseluruhan aturan hukum, norma hukum, dan asas hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk putusan pengadilan.
- 3) Kultur hukum yaitu : opini-opini, kepercayaan-kepercayaan (keyakinan-keyakinan, kebiasaan-kebiasaan, cara berfikir, dan cara bertindak, baik dari para penegak hukum maupun dari warga masyarakat, tentang hukum dan berbagai fenomena yang berkaitan dengan hukum.

Hukum mampu dipakai ditengah masyarakat, jika instrumen pelaksanaannya dilengkapi dengan kewenangan-kewenangan dalam bidang penegakan hukum. Hukum tersusun dari sub sistem hukum yakni, struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum. Unsur sistem hukum atau sub sistem sebagai faktor penentu apakah suatu sistem hukum dapat berjalan dengan baik atau tidak. Struktur hukum lebih menekankan kepada kinerja aparatur hukum serta sarana dan prasarana hukum itu sendiri, substansi hukum menyangkut segala aspek-aspek pengaturan hukum atau peraturan perundang-undangan, dan budaya hukum menyangkut perilaku para pemegang hak dan kewajiban antara lain perilaku aparat penegak hukum dan perilaku masyarakat.

Unsur struktur hukum (*legal structur*) merupakan institusi onalisasi ke dalam entitas-entitas hukum seperti struktur pengadilan tingkat pertama, banding, dan kasasi, jumlah hakim serta integrated justice system. Substansi hukum menyangkut keseluruhan substansi aturan hukum yang mengandung norma-norma, asas-asas, prinsip-prinsip, dan kaidah-kaidah, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk putusan pengadilan. Budaya hukum

menyangkut sikap-sikap, tingkah laku, dan nilai-nilai yang berhubungan dengan hukum¹⁸.

Struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum merupakan elemen-elemen penting dalam penegakan hukum, jika salah satu elemen dari tiga komponen ini tidak bekerja atau tidak berfungsi dengan baik, dapat mengganggu sistem hukum, sehingga muncullah persoalan (problem) hukum.

Komponen-komponen sistem hukum menurut Soerjono Soekanto¹⁹, merupakan bagian faktor-faktor penegakan hukum yang tidak bisa diabaikan karena jika diabaikan akan menyebabkan tidak tercapainya penegakan hukum yang diharapkan.

Menurut Lawrence M. Friedman²⁰, sistem hukum (*legal system*) adalah satu kesatuan hukum yang terdiri dari tiga unsur yakni struktur hukum, substansi hukum dan kultur hukum. Secara sederhana, struktur hukum berkaitan dengan lembaga-lembaga atau institusi-institusi pelaksana hukum atau dapat dikatakan sebagai aparat penegakan hukum. Dalam hal hukum pidana, maka lembaga yang bertugas melaksanakannya terwujud dalam suatu sistem peradilan pidana (*criminal justice system*), yang pada hakikatnya merupakan sistem kekuasaan menegakkan hukum pidana yang terdiri atas kekuasaan penyidikan, kekuasaan penuntutan, kekuasaan mengadili dan

¹⁸ Ade Maman Suherman, *Op. Cit.*, hlm. 11-13.

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta, PT. Rajagrafindo Persada, 2002, hlm. 5.

²⁰ Lawrence M. Friedman, 1975, *The Legal System, A Social Science Perspective*, Russel Sage Foundation, New York. Diterjemahkan Oleh Wishnu Basuki, *Hukum Amerika Sebuah Pengantar*, Jakarta, Tatanusa, 2001, hlm. 9.

menjatuhkan putusan serta kekuasaan pelaksanaan putusan/pidana oleh badan/aparat pelaksana/eksekusi.²¹

Dalam proses penegakan hukum pidana, unsur-unsur tersebut terwujud dalam lembaga Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan. Sebagaimana telah disinggung dalam teori sistem hukum terdapat didalamnya elemen-elemen yang meliputi substansi, struktur, dan budaya hukum²². Lawrence Milton Friedman menekankan dalam penegakan hukum adalah pada aspek kinerja aparat hukum serta sarana dan prasarana hukum itu sendiri, substansi hukum, dan budaya hukum menyangkut perilaku.

Indonesia adalah negara hukum seperti yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Menurut Joeniarto, negara hukum adalah kekuasaan negara yang dibatasi oleh hukum (*rechtstaat*) dan bukan didasarkan pada kekuasaan (*machtstaat*). Negara hukum juga memiliki tujuan lain yaitu adanya pembatasan kekuasaan negara oleh hukum, serta perlu diketahui juga oleh elemen-elemen atau unsur-unsur yang tertuang di dalam Undang-Undang Dasar beserta peraturan pelaksanaannya dan yang terpenting dalam prakteknya peraturan tersebut sudah dilaksanakan atau belum.²³ Disebutkan oleh Friedrich Julius Stahl ciri-ciri negara hukum yaitu:

1. Teori ini dapat bermanfaat untuk melakukan penyelesaian dan pembenaran terhadap adanya pengakuan hak-hak dasar manusia.
2. Adanya pembagian kekuasaan berdasarkan trias politica.

²¹ Barda Nawawi Arif, *Masalah Penegakan Hukum Dan Kebijakan Penanggulangan Kejahatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 28

²² Wishnu Basuki *Ibid*

²³ Joeniarto, *Negara Hukum*, Yayasan Badan Penerbit Gajah Mada Yogyakarta, 1968, hlm. 8.

3. Pemerintahan berdasarkan undang-undang.
4. Adanya peradilan tata usaha Negara.²⁴

Plato mencetuskan bahwa negara yang baik adalah negara yang berdasarkan pada adanya pengaturan (hukum) yang baik. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi dalam penegakan hukum di Indonesia yaitu di antaranya²⁵:

- 1) Faktor hukum
- 2) Faktor penegak hukum
- 3) Faktor sarana atau fasilitas pendukung
- 4) Faktor masyarakat
- 5) Faktor kebudayaan

Berdasarkan faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum di Indonesia seperti yang disebutkan di atas, dapat kita ketahui dalam penyelenggaraan di bidang hukum sering terjadi benturan antara kepastian hukum dan keadilan. Dalam penegakan hukum integritas dan performa dari aparat penegak hukum memegang peranan yang penting. Dalam pengimplementasiannya sering terjadi permasalahan apabila peraturan perundang-undangan sudah baik akan tetapi kualitas dari aparat penegak hukum yang kurang baik.²⁶

3) Teori Efektivitas

a) Pengertian efektifitas

²⁴ Frans Magnis Suseno, *Etika Politik, Prinsip-Prinsip Modal Dasar Kenegaraan Modern*, Gramedia, Jakarta, 1991, hlm. 298.

²⁵ Satjipto Raharjo. *Masalah Penegakan Hukum (Suatu Tinjauan Sosiologis)*. Bandung, Sinar Baru, 2010. hlm. 45-58

²⁶ Fitria Dewi Navisa, Dkk, *Reorientasi Pembinaan Anak Didik Berbasis Pendidikan Agama Islam Di Lembaga Pembinaan Khusus Anak, Dalam Bab Politik Dan Humanitas Rekonstruksi Hukum Tentang Paradigma Harga Pangan Demi Kedaulatan Ketahanan Pangan*, Pusat Analisis Regional (Pusar) Indonesia, 2019, hlm , 162-173

Kata efektif berasal dari bahasa Inggris *effective* yang berarti berhasil atau sesuatu yang dilakukan berhasil dengan baik. Kamus ilmiah populer mendefinisikan efektivitas sebagai ketepatan kegunaan, hasil guna atau menunjang tujuan. Menurut Steers mengemukakan bahwa “Efektivitas adalah jangkauan usaha suatu program sebagai suatu sistem dengan sumber daya dan sarana tertentu untuk memenuhi tujuan dan sarannya tanpa melumpuhkan cara dan sumber daya itu serta tanpa memberi tekanan yang tidak wajar terhadap pelaksanaannya”.

Menurut Gibson, “Efektivitas adalah pencapaian tujuan dan sasaran yang telah disepakati untuk mencapai tujuan usaha bersama. Tingkat tujuan dan sasaran itu menunjukkan tingkat efektivitas. Tercapainya tujuan dan sasaran itu akan ditentukan oleh tingkat pengorbanan yang telah dikeluarkan”²⁷. David J. Lawless dalam Gibson, Inancevich dan Donnelly mengatakan bahwa efektivitas memiliki tiga tingkatan yaitu:

1. Efektivitas Individu

Efektivitas individu didasarkan pada pandangan dari segi individu yang menekankan pada hasil karya karyawan atau anggota dari organisasi.

2. Efektivitas kelompok

Adanya pandangan bahwa pada kenyataannya individu saling bekerja sama dalam kelompok. Jadi efektivitas kelompok merupakan jumlah kontribusi dari semua anggota dari organisasi.

3. Efektivitas organisasi terdiri dari efektivitas individu dan kelompok.

²⁷ Gibson JL JM Inancevich, JH Donnelly, *Organisasi*, terjemahan Agus Dharma, Jakarta, Erlangga, 2001, hlm 120.

Melalui sinergitas, organisasi mampu mendapatkan hasil karya yang lebih tinggi tingkatannya daripada jumlah hasil karya tiap-tiap bagiannya. Efektivitas organisasi dapat dirumuskan sebagai tingkat perwujudan sasaran yang menunjukkan sejauh mana sasaran telah tercapai²⁸.

Menurut Sondang P. Siagian memberikan definisi sebagai berikut:

Efektivitas adalah pemanfaatan sumber daya, sarana dan prasarana dalam jumlah tertentu yang secara sadar ditetapkan sebelumnya untuk menghasilkan sejumlah barang atas jasa kegiatan yang dijalankannya. Efektivitas menunjukkan keberhasilan dari segi tercapai tidaknya sasaran yang telah ditetapkan. Jika hasil kegiatan semakin mendekati sasaran, berarti makin tinggi efektivitasnya²⁹.

Abdulrahmat Efektivitas adalah pemanfaatan sumber daya, sarana dan prasarana dalam jumlah tertentu yang secara sadar ditetapkan sebelumnya untuk menghasilkan sejumlah pekerjaan tepat pada waktunya³⁰. Menurut Mulyasa Efektivitas adalah bagaimana suatu organisasi berhasil mendapatkan dan memanfaatkan sumberdaya dalam usaha mewujudkan tujuan operasional. Efektivitas berkaitan dengan terlaksananya semua tugas pokok, tercapainya tujuan, ketepatan waktu, dan adanya partisipasi anggota³¹.

Dari beberapa pendapat di atas mengenai efektivitas, dapat kita simpulkan bahwa Efektivitas merupakan unsur pokok untuk mencapai tujuan atau sasaran yang telah ditentukan didalam setiap organisasi, kegiatan ataupun program.

²⁸ <http://al-bantany-112.blogspot.com,2009/11/kumpulan-teori-efektivitas.html> di akses pada tanggal 18 Januari 2023 pukul 08.00 wib

²⁹ Sondang P. Siagian, *Kiat Meningkatkan Produktivitas kerja*, Jakarta, PT Rineka Cipta, 2002, hlm, 76

³⁰ Abdulrahmat, *Efektivitas Implementasi*, Jakarta, PT Rineka Cipta, 2003, hlm. 92

³¹ Mulyasa, *Management Berbasis Sekolah Konsep Strategi dan Implementasi*, Bandung, PT. Remaja Rosdakarya, hlm, 82

Disebut efektif apabila tercapai tujuan ataupun sasaran seperti yang telah ditentukan. Hal ini sesuai dengan pendapat H. Emerson yang dikutip Soewarno Handayani, yang menyatakan bahwa “Efektivitas adalah pengukuran dalam arti tercapainya tujuan yang telah ditentukan sebelumnya”³².

b) Indikator Efektivitas

Mengukur efektivitas organisasi bukanlah suatu hal yang sangat sederhana, karena efektivitas dapat dikaji dari berbagai sudut pandang dan tergantung pada siapa yang menilai serta menginterpretasikannya. Bila dipandang dari sudut produktivitas, maka seorang manajer produksi memberikan pemahaman bahwa efektivitas berarti kualitas dan kuantitas (*output*) barang dan jasa.

Tingkat efektivitas juga dapat diukur dengan membandingkan antara rencana yang telah ditentukan dengan hasil nyata yang telah diwujudkan. Namun, jika usaha atau hasil pekerjaan dan tindakan yang dilakukan tidak tepat sehingga menyebabkan tujuan tidak tercapai atau sasaran yang diharapkan, maka hal itu dikatakan tidak efektif. Adapun kriteria atau ukuran mengenai pencapaian tujuan efektif atau tidak, sebagaimana dikemukakan oleh S.P. Siagian, yaitu:

- a. Kejelasan tujuan yang hendak dicapai, hal ini dimaksudkan supaya karyawan dalam pelaksanaan tugas mencapai sasaran yang terarah dan tujuan organisasi dapat tercapai.
- b. Kejelasan strategi pencapaian tujuan, telah diketahui bahwa strategi adalah “pada jalan” yang diikuti dalam melakukan berbagai upaya dalam mencapai

³² Soewarno Handayani, *Pengantar Ilmu Administrasi Negara dan Manajemen*, Jakarta, PT. Gunung Agung, 1996, hlm, 15

- sasaran-sasaran yang ditentukan agar para implementer tidak tersesat dalam pencapaian tujuan organisasi.
- c. Proses analisis dan perumusan kebijakan yang mantap, berkaitan dengan tujuan yang hendak dicapai dan strategi yang telah ditetapkan artinya kebijakan harus mampu menjembatani tujuan-tujuan dengan usaha-usaha pelaksanaan kegiatan operasional.
 - d. Perencanaan yang matang, pada hakekatnya berarti memutuskan sekarang apa yang dikerjakan oleh organisasi dimasa depan.
 - e. Penyusunan program yang tepat suatu rencana yang baik masih perlu dijabarkan dalam program-program pelaksanaan yang tepat sebab apabila tidak, para pelaksana akan kurang memiliki pedoman bertindak dan bekerja.
 - f. Tersedianya sarana dan prasarana kerja, salah satu indikator efektivitas organisasi adalah kemampuan bekerja secara produktif. Dengan sarana dan prasarana yang tersedia dan mungkin disediakan oleh organisasi.
 - g. Pelaksanaan yang efektif dan efisien, bagaimanapun baiknya suatu program apabila tidak dilaksanakan secara efektif dan efisien maka organisasi tersebut tidak akan mencapai sarannya, karena dengan pelaksanaan organisasi semakin didekatkan pada tujuannya.
 - h. Sistem pengawasan dan pengendalian yang bersifat mendidik mengingatkan sifat manusia yang tidak sempurna maka efektivitas organisasi menuntut terdapatnya sistem pengawasan dan pengendalian³³.

³³ Sondang P. Siagian, *Op. Cit*, hlm 77

Sedangkan Duncan yang dikutip Richard M. Steers dalam bukunya “*Efektivitas Organisasi*” mengatakan mengenai ukuran efektivitas, sebagai berikut:

1. Pencapaian Tujuan

Pencapaian adalah keseluruhan upaya pencapaian tujuan harus dipandang sebagai suatu proses. Oleh karena itu, agar pencapaian tujuan akhir semakin terjamin, diperlukan pentahapan, baik dalam arti pentahapan pencapaian bagian-bagiannya maupun pentahapan dalam arti periodisasinya. Pencapaian tujuan terdiri dari beberapa faktor, yaitu: Kurun waktu dan sasaran yang merupakan target kongkrit.

2. Integrasi

Integrasi yaitu pengukuran terhadap tingkat kemampuan suatu organisasi untuk mengadakan sosialisasi, pengembangan konsensus dan komunikasi dengan berbagai macam organisasi lainnya. Integrasi menyangkut proses sosialisasi.

3. Adaptasi

Adaptasi adalah kemampuan organisasi untuk menyesuaikan diri dengan lingkungannya. Untuk itu digunakan tolak ukur proses pengadaan dan pengisian tenaga kerja³⁴.

Duncan yang di kutip oleh Steers mengemukakan tentang teori pengukuran efektivitas, yaitu:

1. Pencapaian Tujuan

2. Integrasi

³⁴ Steers, M Richard. *Efektivitas Organisasi*. Jakarta, Erlangga 1985, hlm. 53

3. Adaptasi

Dengan menggunakan teori ini diharapkan dapat mengukur tingkat efektivitas. Dalam hal ini adalah Efektivitas penerapan peraturan menteri agraria dan tata ruang/ kepala badan pertanahan nasional republik indonesia nomor 5 tahun 2020 tentang pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik (studi di kantor pertanahan kota blitar)

c) Faktor-faktor yang Mempengaruhi Efektivitas

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi tingkat efektivitas dalam sebuah organisasi atau perusahaan, faktor-faktor tersebut adalah sebagai berikut³⁵.

a. Karakteristik Organisasi (struktur dan organisasi)

Penekanan ciri organisasi oleh Steers adalah terhadap struktur dan teknologi karena kedua variabel tersebut sangat mempengaruhi efektivitas organisasi. Perubahan yang bersifat inovatif dalam hubungan interaktif antar anggota-anggota organisasi atau penyusunan hubungan SDM akan meningkatkan efektivitas organisasi. Dengan tercapainya berbagai kemajuan di dalam struktur organisasi, misalnya dengan meningkatkan spesialisasi fungsi, ukuran organisasi, sentralisasi pengambilan keputusan dan formalisasi akan

b. Karakteristik Lingkungan (ketepatan atas keadaan lingkungan)

Karakteristik lingkungan ini mencapai dua aspek yang saling berhubungan yaitu lingkungan ekstern dan lingkungan intern. Lingkungan ekstern yaitu semua lingkungan kekuatan yang timbul diluar batasanbatasan organisasi.

³⁵ M. Richard steers, *Efektivitas Organisasi*, Jakarta, Air Langga, 1999, hlm. 159

Lingkungan interen pada umumnya dikenal sebagai iklim organisasi yang meliputi bermacam-macam atribut lingkungan kerja.

c. Karakteristik Pekerjaan (perbedaan sifat pekerja)

Lingkungan dalam bekerja memiliki pandangan tujuan kebutuhan dan kemampuan yang berbeda-beda, individu ini memiliki pengaruh langsung terhadap rasa ketertarikan pada organisasi dan potensi kerja. Tanpa rasa keterkaitan dan prestasi, efektifitas mustahil akan tercapai.

d. Kebijakan dan praktek manajemen

Kebijakan dan praktek manajemen merupakan mekanisme yang meliputi penetapan tujuan strategi, pencarian dan pemanfaatan sumber daya secara efisien, menciptakan lingkungan prestasi, proses komunikasi, kepemimpinan dan pengambilan keputusan serta adaptasi dan inovasi organisasi. Dalam hal ini, manajer sangat penting untuk mengarahkan kegiatan-kegiatan secara profesional untuk mencapai tujuan.

Dari semua teori diatas, bisa digunakan oleh penulis menganalisa tentang peraturan yang sudah di buat oleh pemerintah terutama yang berkenaan hak tanggungan.

2. Kerangka Konseptual

- a. Pengertian Roya secara umum adalah pencoretan atau penghapusan Hak Tanggungan yang melekat pada buku tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, karena hapusnya Hak Tanggungan yang membebani atas tanah. Permohonan Roya diajukan kepada instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Roya dilakukan apabila utang yang dijamin dalam

perjanjian pokoknya telah lunas. Roya adalah pencoretan atau penghapusan Hak Tanggungan yang melekat pada buku tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, karena hapusnya Hak Tanggungan yang membebani atas tanah dimana permohonan roya diajukan kepada instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN)³⁶.

- b. R. Subekti yang menyatakan, bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.³⁷

H. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis ini, penulis membagi dalam 5 bab, antara lain sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan mengenai latar belakang pemilihan judul, perumusan masalah, Batasan Masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan menguraikan kajian pustaka dari beberapa literatur antara lain Perjanjian, Pengertian Perjanjian, Azas Dalam, Perjanjian, Syarat Syahnya Pernjanjian. Kredit, Pengertian Kredit, Dasar Perjanjian Kredit, Prinsip Pemberian Kredit. Hak Tanggungan, Pengertian hakTanggungan, Subyek Hak Tanggungan, Obyek Hak Tanggungan, Syarat Pemberian Hak Tanggungan,

³⁶. Mohammad Machfudh Zarqoni, *Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prestasi Pustakaraya, 2015, hlm.52.

³⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, hlm. 1.

Pembebanan Hak Tanggungan, Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan, Pelaksanaan Pembuatan Hak Tanggungan, Peralihan Hak Tanggungan, Hapusnya (Roya) Hak Tanggungan.

BAB III METODE PENELITIAN

Terdiri dari : Terdiri dari : Jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis dan sumber data penelitian baik data primer maupun sekunder, teknik pengumpulan data baik data primer maupun data sekunder dan teknik analisis penelitian.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan mengenai pemecahan masalah dari rumusan masalah yang telah dibuat, yaitu Penerapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Blitar, Kendala Apa Saja Dalam Pengurusan Hak Tanggungan (Ht-El) Perorangan Bukan Lembaga Keuangan Di Kantor Pertanahan Kota Blitar, Upaya Yang Dilakukan Oleh Badan Pertanahan Kota Blitar Dalam Menyelesaikan Kendala Tersebut

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi uraian tentang kesimpulan dan saran berdasarkan pembahasan dari permasalahan yang ada dan alternatif pemecahan masalah.

Daftar Pustaka



University of Islam Malang
REPOSITORY



© Hak Cipta Milik UNISMA

repository.unisma.ac.id

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Penerapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Blitar. Pada awalnya Belum berjalan dengan baik (belum berjalan efektif) karena merupakan produk baru yang telah di terapkan di Kantor Pertanahan Kota Blitar. Hal ini di tunjukkan denga banyaknya berkas yang terselesaikan dan pelaksanaan pendaftaran tanah melalui konvensional banyak proses yang belum selesai karena karena banyak kendala yang di hadapi, hal ini menunjukkan dalam pelaksanaanya banyak sekali hal-hal yang perlu diberikan secara fisik dan pasti bolak balik dalam meyelesaikan 1 berkas untuk pendaftaran HT saja. Sedangkan setelah adanya pelaksanaan pendaftaran HT melalui elektronik maka semakin banyak berkas pemohon yang dapat diselesaikan meskipun ada yang belum terselesaikan, dan setiap prodak baru yang ada di BPN Kota Blitar masih membutuhkan sosialisasi di masyarakat dan di internal BPN itu sendiri. kalau penulis analisis dari teori evektifitas dengan menggunakan indikator efektifitas maka 1) Kararistik organisasi dalam hal ini ATR BPN masih membutuhkan bimbingan dan sosialisasi kepada masyarakat 2) Karakteristik Lingkungan (ketepatan atas keadaan lingkungan) 3) Karakteristik Pekerjaan (perbedaan sifat pekerja) 4) Kebijakan dan praktek manajemen. Kalau dari faktor tersebut berjalan dengan baik maka kebijakan ini akan berjalan dengan efektif. Dengan demikian maka pelaksanaan pendaftaran

HT el di kota blitar belum berjalan evektif karena masih ada kendala yang perlu di benahi oleh BPN kota Blitar.

2. Kendala yang terjadi dalam pembebanan Hak Tanggungan Elektronik antara lain Bahwa kendala utama yang sering dialami oleh pengguna dan penyelenggara Htel ialah sistem IT pada HT-el atau aplikasi HT-el yang masih sering bermasalah selain itu Kendala pada PPAT yakni: 1). Pengoreksian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan terhadap berkas yang telah di upload oleh PPAT sering terjadi dalam waktu yang mepet. 2). Aplikasi HT-el sering mengalami masalah atau *server error* yang biasanya terjadi pada jam kerja. 3). Ketidaksinkronan antara data fisik Sertipikat dengan data pada sistem elektronik Kantor Pertanahan. 4). Sertipikat belum siap ketika mau di upload, belum tervalidasi, belum terploating. 5). Bank selaku kreditur perlu selalu diingatkan untuk segera melakukan proses pendaftaran Hak Tanggungan. 6). Pelayanan HT-el tidak memberikan akses untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat. Sehingga kendalakendala tehnis tersebut menimbulkan keterlambatan dalam menyelesaikan berkas roya yang masuk di Atr Bpn Kota Blitar.
2. Upaya Yang Dilakukan Oleh Badan Pertanahan Kota Blitar Dalam Menyelesaikan Kendala Tersebut mengadakan sosialisasi dan pelatihan, menyiapkan sumberdaya manusia yang lebih akuntabel, pembenahan server yang terkoniksi dengan sistem pengecekan sertifikat.

B. Saran

Disarankan kepada Kantor ATR/BPN memiliki sumber daya manusia yang mempunyai kemampuan secara teknis dalam mengoperasikan sistem elektronik terintegrasi dan memahami peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta terus aktif memberi edukasi, sosialisasi dan informasi-informasi tentang peraturan perundang-undangan yang menyangkut pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik kepada para Notaris / PPAT, pihak Perbankan / lembaga keuangan maupun masyarakat luas sehingga kendala-kendala yang dihadapi dapat diminimalkan.





University of Islam Malang
REPOSITORY



© Hak Cipta Milik UNISMA

repository.unisma.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- A. Qiram Syamsudin Meliala, 1985. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Liberty, Yogyakarta.
- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta, Sinar Grafika.
- Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta, Kencana.
- Abdulrahmat, 2003, *Efektivitas Implementasi*, Jakarta, PT Rineka Cipta
- Abdul Kadir Muhammad, 1992. *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ade Maman Suherman, 2004, *Pengantar Perbandingan Sistem Hukum*, Jakarta, Rajawali Press.
- Anshari Siregar, 2007, *Metodologi Penelitian Hukum:Penulisan Skripsi*, cetakan kedua, medan, multi grafik medan
- Bambang Sunggono, 2003. *Metodologi Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Barda Nawawi Arif, 2001, *Masalah Penegakan Hukum Dan Kebijakan Penanggulangan Kejahatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Busyra azheri, 2011. *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Jakarta, Raja Grafindo Perss.
- Burhan ashofa, 2007. *Metode Penelitian Hukum*, jakarta, rineka cipta.
- Djumhana, Muhamad. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2000. Cetakan ketiga.
- Elisabeth nurhaini butarbutar, 2018. *Metode Penelitian Hukum:Langkah-Langkah Untuk Menemukan Kebenaran Dalam Ilmu Hukum*, cetakan kesatu, Bandung, pt reflika aditama,

- Frans Magnis Suseno, 1991, *Etika Politik, Prinsip-Prinsip Modal Dasar Kenegaraan Modern*, Gramedia, Jakarta.
- Fernando M. Manullang, 2007. *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai*, Jakarta, Penerbit Buku Kompas.
- Gibson JL JM Invancevich, JH Donnelly, 2001, *Organisasi*, terjemahan Agus Dharma, Jakarta, erlangga
- Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2000.
- Hans Kelsen 2007, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of Law and State*, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu hukum normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, BEE, Jakarta, Media Indonesia.
- HR. Ridwan, 2006. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- I Ketut Oka Setiawan. 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah dan hak Tanggungan*. Jakarta, Sinar Grafika
- Joeniarto, 1968, *Negara Hukum*, Yayasan Badan Penerbit Gajah Mada, Yogyakarta.
- Johnny Ibrahim, 2005, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang, banyu media.
- J.Satrio, 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Jakarta, Kencana
- Lili Rasjidi Dan L.B. Wyasa Putra, 2003, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung, Mandar Maju.
- Lawrence M. Friedman 2001, Diterjemahkan Oleh Wishnu Basuki, *Hukum Amerika Sebuah Pengantar*, Jakarta, Tatanusa.
- Marbun, S. F. 2001, *Dimensi-Dimensi Pemikiran Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 1989, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung.

- Mariam Darus Badruzaman, 1983, *Perjanjian Kredit Bank Cetakan II*, Alumni. Bandung.
- Mohammad Machfudh Zarqoni, 2015, *Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prestasi Pustakaraya
- Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kesatu*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muchsin, Imam Koeswahyono, dan Soimin. 2019, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*. Bandung, Refika
- R. Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria*. Malang, UMSU Press
- Rahman. Hasanuddin. 1998. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Rachmadi Usman, 2010, *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta, Sinar Grafik
- , 2000, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Cetakan pertama, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama.
- R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1989, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- R Subekti Dalam Ridwan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- R. Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Satjipto Raharjo. 2010. *Masalah Penegakan Hukum (Suatu Tinjauan Sosiologis)*. Bandung, Sinar Baru.
- Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Sugiyono, 2007, *Statistika Untuk Penelitian*, Bandung, cv alfabeta
- Steers, M Richard. 1985, *Efektivitas Organisasi*. Jakarta, Erlangga
- Salim, H. S., 2009, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis BW*, Jakarta, Sinar Grafika.

Salim, H.S, 2012, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta, Rajawali Press.

Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1990, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat* Jakarta. Rajawali Press.

Soerjono Soekanto, 2002, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta, PT. Rajagrafindo Persada.

Sondang P. Siagian, 2002, *Kiat Meningkatkan Produktivitas Kerja*, Jakarta, PT Rineka Cipta

Sugiyono, 2007, *Statistika Untuk Penelitian*, Bandung, cv alfabeta.

Soewarno Handyaningrat, 1996, *Pengantar Ilmu Administrasi Negara dan Manajemen*, Jakarta, PT. Gunung Agung.

Suratman dan philips dillah, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, alfabeta.

Urip Santoso, 2015, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenada

Zainudin ali, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, jakarta, sinar grafika.

PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan,

Peraturan Menteri ATR/KABPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik

JURNAL DAN INTERNET

Fitria Dewi Navisa, Dkk, *Reorientasi Pembinaan Anak Didik Berbasis Pendidikan Agama Islam Di Lembaga Pembinaan Khusus Anak, Dalam Bab Politik Dan Humanitas Rekonstruksi Hukum Tentang Paradigma Harga Pangan Demi Kedaulatan Ketahanan Pangan*, Pusat Analisis Regional (Pusar) Indonesia, 2019,

<http://www.blitarkota.go.id/index.web.php?p=profil&id=4>, diakses tanggal 18 Januari 2023 pukul 14.00 WIB



<https://www.krjogja.com/angkringan/read/296443/hak-tanggung-elektronik-berlaku-nasional-ppat-dan-kreditor-siapkah> di akses pada tanggal 24 Oktober 2022 pukul 15.00 Wib

<http://al-bantany-112.blogspot.com,2009/11/kumpulan-teori-efektivitas.html> di akses pada tanggal 18 Januari 2023 pukul 08.00 wib

<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5f27c575eba57/kenali-mekanisme-pendaftaran-hak-tanggung-secara-elektronik?page=2>, Akses 9 Desember 2022

Anonim, *Perlindungan Hukum*, <http://statushukum.com/perlindungan-hukum.html>. diakses tanggal 21-05-2022.

