

## ABSTRAK

Pemberian kredit bank kepada debitur selalu mengandung risiko, sehingga diperlukan jaminan kredit. Jaminan kredot yang paling disukai oleh bank adalah tanah. Untuk dapat menjadi jaminan kredit, maka tanah harus dibebani hak tanggungan, dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Pendaftaran hak tanggungan ke Kantor Pertanahan merupakan saat lahirnya hak tanggungan. Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertipikat hak tanggungan, di mana sertipikat hak tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial, sehingga jika debitur wanprestasi, maka tanah tersebut dapat dieksekusi untuk pelunasan utang debitur.

Berdasarkan pada latar belakang di atas, penulis merumuskan beberapa permasalahan, yaitu implementasi pendaftaran tanah yang dijadikan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit di BPR Kandimadu Arta Salatiga serta hambatan dalam implementasi pendaftaran tanah yang dijadikan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit di BPR Kandimadu Arta Salatiga dan upaya penyelesaiannya. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan mendeskripsikan implementasi pendaftaran tanah yang dijadikan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit di BPR Kandimadu Arta Salatiga serta untuk mengetahui dan menganalisa hambatan dalam implementasi pendaftaran tanah yang dijadikan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit di BPR Kandimadu Arta Salatiga dan upaya penyelesaiannya

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *yuridis sosiologis*. Spesifikasi penelitian ini bersifat *deskriptif analisis*, yang diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis, dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan objek yang akan diteliti. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui wawancara dan dari bahan-bahan pustaka yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan, yang kemudian dianalisa secara *kualitatif*.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa implementasi pendaftaran tanah yang dijadikan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit di BPR Kandimadu Arta Salatiga ditempuh dalam beberapa tahap, yakni (1) tahap perjanjian kredit dengan klausul pemberian hak tanggungan; (2) tahap proses pembebanan hak tanggungan; dan (3) tahap penerbitan hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Hambatan dalam implementasi pendaftaran tanah yang dijadikan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit di BPR Kandimadu Arta Salatiga, antara lain : (1) keberatan debitur untuk melakukan pembebanan hak tanggungan, maka dibuat SKMHT; (2) objek jaminan belum bersertipikat; (3) proses lama (4) mahal biaya, perlu pembaruan regulasi; (5) belum ada NIB, sertipikat harus diperbarui; (6) prosedur yang memberatkan bagi pelaku UMKM; (7) tanah masih dalam proses; serta (8) batas waktu SKMHT singkat, harus menajukan pendaftaran ulang.

Kata kunci : *Pendaftaran Tanah, Hak Tanggungan, Kredit, dan Perbankan*