

ABSTRAK

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagai jaminan utang dan memberikan kedudukan istimewa bagi kreditor terhadap kreditor lain. Untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan agar efektif, efisien serta sesuai perkembangan hukum dan teknologi, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik pada 8 April 2020. PT. Bank Perkreditan Rakyat Badan Kredit Kecamatan Purwodadi (Perseroda) merupakan BPR yang melayani penjaminan hak tanggungan secara elektronik. Dari data yang diperoleh sejak bulan Juli 2020 sampai dengan Januari 2021, terdapat 86 sertifikat hak atas tanah yang sudah selesai di proses hak tanggungan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana proses penjaminan hak tanggungan dan mengetahui hambatan dalam proses penjaminan hak tanggungan elektronik.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis empiris yang bersifat deskriptif analitis, yaitu metode penelitian berdasarkan peraturan perundang-undangan dan implementasinya di lapangan.

Hasil penelitian menunjukkan proses penjaminan hak tanggungan pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Badan Kredit Kecamatan Purwodadi (Perseroda) dilakukan dengan tahapan pengajuan kredit oleh debitor, tahapan analisis, tahapan pemberian kredit dengan dibuatkan APHT oleh PPAT, kemudian pendaftaran hak tanggungan dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020, dimana penyampaian akta pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh PPAT melalui sistem, setelahnya bank melakukan pendaftaran hak tanggungan menggunakan sistem hak tanggungan elektronik. Hambatan yang terjadi diantaranya sistem yang sering *error* dan lambat, kendala pada sinyal/jaringan internet, kelalaian PPAT dalam pembuatan APHT. Hambatan tersebut menyebabkan posisi kreditor masih kreditor konkuren.

Kata Kunci: *Hak Tanggungan, Sistem Terintegrasi Elektronik, Perbankan*

ABSTRACT

Mortgage rights are security rights imposed on land rights as collateral for debt and give creditors a privileged position to other creditors. To improve mortgage services to be effective, efficient and in accordance with legal and technological developments, the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning / National Land Agency issued Ministerial Regulation ATR / KBPN Number 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Services on April 8, 2020. PT. Bank Perkreditan Rakyat Purwodadi Subdistrict Credit Agency (Perseroda) is a rural bank that provides electronic mortgage guarantees. From the data obtained from July 2020 to January 2021, there are 86 land titles that have been processed for mortgage rights.

This study aims to determine and analyze how the guarantee rights guarantee process and to find out the obstacles in the electronic mortgage guarantee process.

The method used in this research is juridical empirical research method which is descriptive analytical, namely research methods based on statutory regulations and their implementation in the field.

The results showed the guarantee process of mortgage rights at PT. The People's Credit Bank Purwodadi District (Perseroda) Credit Agency is carried out with the stages of applying for credit by the debtor, the stage of analysis, the stages of providing credit by making APHT by PPAT, then registration of mortgage rights is carried out based on the provisions of the Minister of ATR / KBPN Regulation Number 5 of 2020, where the submission of the deed registration of mortgage rights is carried out by PPAT through the system, after which the bank registers mortgage rights using an electronic mortgage system. The obstacles that occur include frequent and slow system errors, problems with internet signals / networks, negligence of PPAT in making APHT. This obstacle causes the creditor's position to be still a concurrent creditor.

Keywords: *Mortgage, Electronic Integrated Systems, Banking*