

BAB III

ANALISA PENGGUNAAN APLIKASI MITRA ATR BPN TERHADAP HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK

Hasil penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa jauh efektivitas aplikasi Mitra ATR BPN dalam pelayanan hak tanggungan elektronik. Disertai dengan mekanisme didalamnya sehingga mempermudah pengguna baru yang akan mendaftarkan hak tanggungannya melalui aplikasi Mitra ATR BPN. Aplikasi ini menghubungkan beberapa pihak didalamnya, meliputi : Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pihak Kreditur (Bank/Non Bank), dan ASN (Aparatur Sipil Negara).

3.1 Syarat terbentuknya Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 10 Ayat (2) tentang Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan dengan melalui proses Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Adapun hal-hal yang dirangkum dalam APHT adalah

- a) Tanggal dibuatnya sebuah akta;
- b) Terdapat subjek, yaitu pemberi hak tanggungan (debitur) dan penerima hak tanggungan (kreditur);
- c) Adanya objek, yaitu berupa hak atas tanah dari debitur;
- d) Beberapa janji yang disepakati oleh para pihak yang terlibat;

- e) Asuransi terhadap kebakaran dan malapetaka yang nantinya ditimpa;
- f) Domisili yang dipilih oleh para pihak yang bersangkutan;
- g) Biaya pembuatan akta kepada pihak berwenang (PPAT);
- h) Terlibatnya Saksi; dan
- i) Tanda tangan para pihak, saksi serta PPAT di dalamnya.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai berikut.

- i. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- ii. Domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- iii. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan;
- iv. Nilai tanggungan;
- v. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Sedangkan dalam Pasal 11 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan perihal uraian yang wajib ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, antara lain.

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan.

Bahwa nama dan identitas para pihak dalam perjanjian pemberian hak tanggungan harus disebutkan suatu syarat yang logis. Tanpa identitas yang jelas, PPAT tidak tahu siapa yang menghadap kepadanya, dan karenanya tidak tahu siapa yang

menandatangani aktanya, apakah penghadap cakap bertindak terhadap persil jaminan dan sebagainya.

b. Domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi hak tanggungan.

Pencantuman domisili para pihak dalam APHT sebagaimana dimaksud, apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.

c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin.

Yang meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan. Hal ini merupakan konsekuensi dari sifat *accessoir* perjanjian pemberian jaminan dari perjanjian pokoknya.

d. Nilai tanggungan.

Nilai tanggungan merupakan suatu jumlah yang dinyatakan dalam sejumlah uang tertentu yang menunjukkan besarnya beban yang disepakati antara kreditur dan pemberi hak tanggungan. Jumlah tersebut tidak harus sama dengan jumlah utang, bahkan biasanya lebih besar daripada utang, demi untuk menjaga, jika pada waktu pelaksanaan eksekusi jaminan, utang debitur telah membengkak, karena adanya denda, ganti rugi, dan/atau tunggakan bunga. Dengan memperjanjikan memasang beban yang lebih besar dari utang pokok, diharapkan bahwa kreditur masih

tetap bisa preferen untuk seluruh tagihannya (yang karena alasan itu, bisa menjadi lebih besar dari utang pokoknya).

- e. Namun, mengingat bahwa jumlah itu hanya merupakan jumlah maksimum, maka ada kemungkinan bahwa pada saat pelaksanaan eksekusi persil, jaminan kreditur hanya preferen sampai jumlah yang kurang dari yang dipasang (nilai tanggungan), karena misalkan saja pokok utangnya sudah dicicil oleh debitur, sehingga sisa utangnya sudah kurang dari beban hak tanggungan yang dipasang.
- f. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.

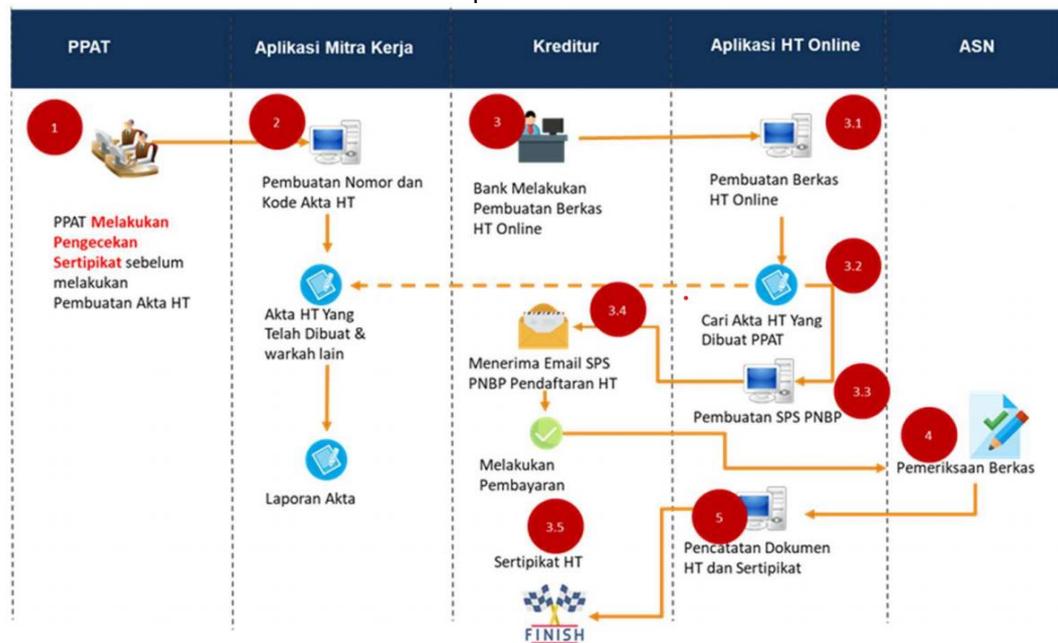
Dalam persyaratan yang memuat dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) ini tidak terdapat perbedaan antara hak tanggungan manual dan hak tanggungan elektronik. Yang membedakan hanya dalam segi pendaftaran hak tanggungan itu sendiri, hak tanggungan manual harus menyiapkan semua berkasnya dan mendaftarkan lewat Badan Pertanahan Nasional daerah setempat, sedangkan pendaftaran dalam hak tanggungan elektronik ini menyangkup pendaftaran melalui aplikasi yang di namakan MITRA ATR BPN. Mitra ATR BPN ini

merupakan aplikasi pendaftaran hak tanggungan yang berbasis elektronik. Dimana semua berkas discan dan diunggah dalam masing-masing bagian yang tertera. Jika sudah mendaftar ht elektronik tersebut. Selanjutnya akan mendapatkan surat pengantar akta (SPA), dimana SPA tersebut diunduh dan di tandatangi oleh pejabat pembuat akta notaris dan mengunggah hasil SPA yang telah ditandatangani tersebut dan menyerahkan SPA tersebut kepada bank.

3.2 Alur/Mekanisme Pemberian Hak Tanggungan Elektronik.

Mekanisme pemberian Hak Tanggungan pada sistem elektronik tetap harus diunggah dalam buku tanah. Pemberian hak tanggungan dilakukan oleh PPAT dan kreditur sampai dengan mencetak Sertifikat Hak Tanggungan dan melekatkannya pada Sertipikat Hak Atas Tanah. Pengguna layanan HT Elektronik dapat meliputi: perorangan atau Badan Hukum (sebagai Kreditur), PPAT, dan Aparatur Sipil Negara (ASN) Kementerian Agraria/BPN. PPAT wajib menggunakan aplikasi yang disediakan Kementerian ATR/BPN dengan mendaftar dan membuat akun secara online di portal mitra kerja pada browser melalui alamat : <https://mitra.atrbpn.go.id/datappat/login/>. Jika tidak melakukan pengkinian data maka tidak dapat mengakses dan mendaftarkan layanan pada aplikasi pelayanan pertanahan secara elektronik. Sehingga PPAT tidak dapat menjadi pengguna dalam pelayanan Hak Tanggungan Elektronik tersebut.

Gambar 1 Alur pendaftaran HT Elektronik.



Sumber data : Aplikasi Mitra ATR BPN

Terdapat rangkaian alur yang dilalui oleh beberapa pihak didalamnya :

3.2.1 Alur HT Elektronik melalui Pejabat Pembuatan Akta Tanah.

Setelah perjanjian antara debitur dan kreditur tertuang dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan disetujui dengan tanda tangan para debitur yang bersangkutan. Setelah selesai penandatanganan dan semua berkas sudah lengkap, maka bisa diproses untuk jaminannya yang berupa sertifikat tanah itu dalam bentuk pengecekan.

Pengecekan ini dapat dilakukan melalui aplikasi yang langsung terhubung dengan Badan Pertanahan Nasional. Setelah pengecekan telah selesai. PPAT dapat memproses hak tanggungannya berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan memberikan nomor akta, sesuai tanggal yang ditulis dalam pembukuan PPAT.

Setelah PPAT selesai menomori akta dan berkas sudah lengkap untuk dapat diproses dalam pendaftaran hak tanggungan elektronik dalam aplikasi Mitra ATR BPN. Semua berkas yang sudah lengkap dapat discan menggunakan printer dan langsung diinput dalam aplikasi Mitra ATR BPN. Berkas yang dapat discan dan diunggah dalam aplikasi Mitra ATR BPN, diantaranya :

- a. KTP dan KK debitur.
- b. Para saksi dalam APHT.
- c. KTP dan KK pihak persetujuan.
- d. Sertifikat atas Tanah .
- e. Pbb.
- f. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.
- g. Perjanjian Kredit (Notaril ataupun dibawah tangan).
- h. Akta Pemberian Hak Tanggungan
- i. Keabsahan
- j. Surat Pengantar Akta (SPA) yang sudah di tanda tangani oleh PPAT.

Setelah semua berkas telah unggah, maka dapat di keluarkannya SPA tersebut dan dikirimkan ke Kreditur untuk melanjutkan proses pendaftaran hak tanggungan elektronik tersebut.

3.2.2 Alur HT Elektronik melalui Kreditur (Bank yang bersangkutan).

Setelah dikirimnya SPA oleh PPAT, kreditur dapat melanjutkan proses tersebut dengan mendaftarkan SPA tersebut kedalam aplikasi HT

elektronik dengan mencari nomor APHT yang tertera di SPA. Dilengkapi dengan unggahan surat permohonan berupa scan dari pihak kreditur kepada ASN untuk permohonan pendaftaran HT Elektronik disertai materai 10000 di tanda tangani pimpinan kreditur. Setelah selesai mengunggah, maka mengikuti tahap selanjutnya dengan meminta Surat Perintah Setor (SPS) PNBPN ke ASN yang terhubung langsung dengan pihak selanjutnya yaitu Badan Pertanahan Nasional. ASN langsung mengirimkan SPS PNBPN tersebut ke email kreditur dan kreditur berkewajiban untuk membayar sejumlah uang yang tertera didalamnya berupa kode billing di setiap SPS PNBPN.

Setelah membayar SPS PNBPN tersebut, langkah selanjutnya mengunggu selama 7 hari dalam masa perbaikan pada pihak ASN. Jika selama 7 hari tersebut tidak ada perbaikan, maka akan di terbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan. Dalam perbaikan ini, ASN dapat mengoreksi kesalahan yang ada dalam aplikasi PPAT dan aplikasi kreditur. Jadi PPAT maupun kreditur harus siap dalam pendaftaran HT Elektronik tersebut jika sewaktu-waktu mengalami perbaikan.

Setelah Sertifikat Hak Tanggungan telah terbit, maka kreditur harus mengirimkan SHT beserta stiker dalam bentuk pdf kepada PPAT. Sehingga PPAT dapat melakukan langkah terakhirnya dalam mencetak SHT sekaligus stiker ke dalam sertifikat tanah. Dan dapat diserahkan ke Kreditur sebagai sebuah jaminan yang diberikan debitur hingga pelunasan tiba.

3.2.3 Alur HT Elektronik melalui Aparatur Sipil Negara (ASN) meliputi Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Dalam proses yang terjadi pada pihak ASN yang meliputi BPN ini, dapat dilihat setelah pembayaran SPS PNBP yang dilakukan oleh kreditur. ASN disini hanya bertugas untuk memperbaiki atau mengoreksi jika mana terdapat kesalahan dalam HT Elektronik yang di daftarkan. Setelah selesai memeriksa berkas HT Elektronik dan dapat dilanjutkan ke aplikasi HT Elektronik. Aplikasi HT Elektronik dapat membuat pencatatan dokumen HT dan sertifikatnya. Tahap terakhir yang dilakukan aplikasi HT Elektronik dengan menerbitkan sertifikat hak tanggungan (SHT) beserta stiker yang wajib ditempel dalam sertifikat tanah yang dijamin.