



MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

**PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 1 TAHUN 1996
TENTANG
FORMASI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

- Menimbang : a. bahwa kepentingan masyarakat akan pelayanan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) semakin meningkat sedangkan penyebaran PPAT belum merata di berbagai daerah di Indonesia;
- b. bahwa untuk dapat terlaksananya penyebaran PPAT yang professional ke berbagai Daerah Tingkat II di Indonesia, dipandang perlu untuk menetapkan formasi PPAT di suatu Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II, yang dipandang cukup untuk melayani masyarakat;
- c. bahwa oleh karena itu perlu dikeluarkan peraturan yang menetapkan formasi PPAT di Daerah Tingkat II di seluruh Indonesia;

- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);
3. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional;
4. Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah serta hak dan kewajibannya;
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1977 tentang Kewajiban Mengucapkan Sumpah atau Janji bagi Para Pejabat Pembuat Akta Tanah;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG FORMASI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.

Pasal 1

- (1) Formasi PPAT di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II ditetapkan berdasarkan rumus sebagaimana tersebut dalam ayat (2) pasal ini.
- (2) Rumus tersebut pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:
- $$y = a^1$$
- $$y = a^1$$
- (3) Petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk membubuhkan tanda tangan, cap, dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (1) huruf a sebagai tanda terima berkas tersebut dan mengembalikannya melalui petugas

yang menyerahkan berkas itu atau, dalam hal berkas tersebut diterima melalui Pos Tercatat, menyampaikan tanda terima itu kepada PPAT yang bersangkutan melalui Pos Tercatat pula.

- (4) Apabila dalam pemeriksaan berkas ternyata bahwa berkas tersebut tidak lengkap, baik karena jenis dokumen yang diterima tidak sesuai dengan jenis dokumen yang disyaratkan dalam ayat (1) maupun karena pada dokumen yang sudah diserahkan terdapat cacat materi, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sesudah tanggal penerimaan berkas sebagaimana dimaksud ayat (3) Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis ketidak lengkapan berkas tersebut kepada PPAT yang bersangkutan dengan menyebutkan jenis kekurangan yang ditemukan.
- (5) Segera sesudah ternyata bahwa berkas yang bersangkutan lengkap Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat Buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada Buku tanah dan Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal tanda terima termaksud ayat (3), dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka Buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan di atas diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (6) Dalam hal terdapat ketidak lengkapan berkas sebagaimana dimaksud ayat (4), maka tanggal Buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan sebagaimana dimaksud ayat (5) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya kelengkapan berkas tersebut, dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka Buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan di atas diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (7) Ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (3), (4), (5), dan (6) harus juga dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan dalam ayat (1) dan ayat (2).

Pasal 2

- (1) Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari :
 - a. Surat Pengantar dari PPAT, yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemberi Hak Tanggungan;
 - c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud huruf b;
 - d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
 - e. Dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepada pemberi Hak Tanggungan, yaitu :
 - 1) dalam hal pewarisan : Keterangan Waris dan Akta Pembagian Waris apabila sudah diadakan pembagian waris;
 - 2) dalam hal pemindahan hak melalui jual beli : Akta Jual Beli;
 - 3) dalam hal pemindahan hak melalui lelang : Risalah lelang;
 - 4) dalam hal pemindahan hak melalui pemasukan modal dalam perusahaan (inberg) : Akta Pemasukan Modal;
 - 5) dalam hal pemindahan hak melalui tukar-menukar: Akta Tukar Menukar;
 - 6) dalam hal pemindahan hak melalui hibah : Akta Hibah;
 - f. Izin Pemindahan Hak berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 jls. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. SK. 59/DDA/1970 dan Nomor 6 Tahun 1972, apabila diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan mengenai bidang tanah yang dipunyainya menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.59/DDA/1970;

- g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran peralihan hak menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992;
 - h. Fotocopy bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) untuk pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang menjadi obyek Hak Tanggungan apabila pembayaran tersebut diharuskan menurut peraturan yang berlaku;
 - i. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - j. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - k. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - l. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
 - m. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992.
- (2) Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan diperoleh oleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak, pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan dilaksanakan lebih dahulu.
- (3) Setelah hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan didaftar peralihan haknya atas nama pemberi Hak Tanggungan, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuatkan Buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada Buku tanah dan Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun maupun permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (4) Ketentuan dalam Pasal 1 ayat (2), (3), (4), dan (7) berlaku secara mutatis mutandis terhadap pendaftaran Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal ini, baik mengenai permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun maupun permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 3

- (1) Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa sebagian atau hasil pemecahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha real estat, kawasan industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:
- a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. Permohonan dari pemberi Hak Tanggungan untuk pendaftaran hak atas bidang tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk;
 - c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud huruf b;
 - d. Sertipikat asli hak atas tanah yang akan dipecah (sertipikat induk);
 - e. Akta Jual Beli asli mengenai hak atas bidang tanah tersebut dari pemegang hak atas tanah induk kepada pemberi Hak Tanggungan;
 - f. Izin Pemindahan Hak berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 jls. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. SK.59/DDA/1970 dan Nomor 6 Tahun 1972, apabila diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan mengenai bidang tanah yang dipunyainya menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.59/DDA/1970;
 - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak atas bidang tanah tersebut atas nama pemberi Hak Tanggungan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992;
 - h. Fotocopy bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) untuk pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang menjadi obyek Hak Tanggungan apabila pembayaran tersebut diharuskan menurut peraturan yang berlaku;

- i. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - j. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - k. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - l. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
 - m. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992;
- (2) Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang memerlukan pemisahan atau pemecahan hak dan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi Hak Tanggungan terlebih dahulu, maka pemisahan atau pemecahan hak dan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi Hak Tanggungan tersebut dilaksanakan lebih dahulu.
- (3) Setelah hak atas bidang tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat Buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada Buku tanah dan Sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal pendaftaran hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud ayat (2), dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur Buku tanah dan pencatatan tersebut diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (4) Ketentuan dalam Pasal 1 ayat (2), (3), (4), dan (7) berlaku secara mutatis mutandis terhadap pendaftaran Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal ini, baik mengenai permohonan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi Hak Tanggungan maupun permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 4

- (1) Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah bekas hak milik adapt yang belum terdaftar, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari :
- a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak milik adapt dari pemberi Hak Tanggungan;
 - c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas tanah termaksud huruf b;
 - d. Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar;
 - e. Surat bukti hak adan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan surat bukti hak tersebut, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jls. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26 /DDA/1970;
 - f. Surat Keterangan Waris, Akta Pembagian Waris, Akta Pemindahan Hak yang dibuat oleh PPAT yang berwenang atau akta pemindahan hak yang dibuat berdasarkan Hukum Adat yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa/Kelurahan, yang menjadi dasar perolehan hak oleh pemberi Hak Tanggungan, apabila bukti hak sebagaimana dimaksud huruf e masih atas nama orang yang mewariskan atau yang menjual;
 - g. Izin Pemindahan Hak berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 jls. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. SK.59/DDA/1970 dan Nomor 6 Tahun 1972, apabila diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan mengenai bidang tanah yang dipunyainya menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.59/DDA/1970;
 - h. Bukti pelunasan biaya pendaftaran tanah dan apabila ada biaya peralihan hak menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992;

- i. Fotocopy bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) untuk pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang menjadi obyek Hak Tanggungan, apabila ada pengalihan hak dan pembayaran tersebut diharuskan menurut peraturan yang berlaku;
 - j. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - k. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - l. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - m. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
 - n. Fotocopy bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992;
- (2) Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar, pendaftaran hak yang bersangkutan dilaksanakan lebih dahulu, baik melalui prosedur penegasan hak maupun melalui prosedur pengakuan hak.
- (3) Setelah hak atas tanah bekas hak milik adat didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat Buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada Buku tanah dan Sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal pembukuan hak atas tanah sebagaimana dimaksud ayat (2), dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur Buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan tersebut diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (4) Ketentuan dalam Pasal 1 ayat (2), (3), (4), dan (7) berlaku secara mutatis mutandis terhadap pendaftaran Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal ini, baik yang mengenai permohonan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi maupun permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 5

Dalam hal yang dijadikan obyek Hak Tanggungan dua atau lebih hak atas tanah dan atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang masing-masing berbeda tingkat penyelesaian pendaftarannya sebagaimana disebut dalam Pasal 1, Pasal 3 dan atau Pasal 4, yang semuanya terletak dalam wilayah satu Kantor Pertanahan dan dipunyai oleh satu pemberi Hak Tanggungan atau lebih, pembuatan Buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatannya pada Buku tanah serta Sertipikat hak-hak yang bersangkutan, diberi bertanggal hari ketujuh setelah tanggal pembukuan hak yang terakhir atas nama pemberi Hak Tanggungan, dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, Buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan tersebut diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Pasal 6

- (1) Dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 1, 2, 3, dan 4, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan menurut bentuk yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan telah selesainya penerbitan sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (1) kepada pemegang Hak Tanggungan dan mencantumkan hal tersebut pada papan pengumuman yang ada di Kantor Pertanahan.
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya.
- (4) Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah diberi catatan mengenai adanya Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan apabila di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak tercantum janji bahwa Sertipikat tersebut akan disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan, sedangkan apabila di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tercantum janji tersebut maka Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya berdasarkan janji itu.

Pasal 7

Dengan berlakunya peraturan ini, maka semua ketentuan mengenai prosedur dan persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan yang tidak sesuai atau bertentangan dengan ketentuan dalam peraturan ini tidak berlaku lagi.

Pasal 8

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 30 Mei 1996

**MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

ttd.

IR. SONI HARSONO