



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATARUANG / BPN RI
KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR**

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

DASAR HUKUM

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Ka.BPN Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan PP 24 Tahun 1997
- Peraturan Menteri Agraria/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
- **Peraturan Menteri Agraria/Ka.BPN Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**
- **Peraturan Menteri Agraria/Ka.BPN Nomor 01 Tahun 2017 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria/Ka,BPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**
- Keputusan Bersama Menteri ATR/Ka.BPN, Mendagri dan Menteri Desa PDTT

NOMOR : 25/SKB/V/2017

NOMOR : 590-3167A Tahun 2017

NOMOR : 34 Tahun 2017

PENGERTIAN

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk **pertama kali** yang dilakukan **secara serentak** yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang **belum didaftar** dalam satu **wilayah desa/kelurahan** atau nama lainnya yang setingkat, yang meliputi **pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis** mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk **keperluan pendaftarannya**.

PEMBIAYAAN

- Sumber pembiayaan berasal dari APBN-APBDP
- Pembiayaan tidak termasuk biaya (dibebankan kepada masyarakat peserta PTSL):
 - Pemasangan tanda batas
 - Materai Rp. 6.000 sesuai kebutuhan
 - Kegiatan penyiapan dokumen dan kegiatan operasional petugas kelurahan (SKB Menteri ATR/Ka.BPN, Mendagri dan Menteri Desa PDTT

NOMOR : 25/SKB/V/2017

NOMOR : 590-3167A Tahun 2017

NOMOR : 34 Tahun2017

TAHAPAN KEGIATAN

- Penetapan Lokasi
- Pembentukan Panitia Ajudikasi PTSL
- Penyuluhan / Sosialisasi
- Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis
- Pemeriksaan Tanah
- Pengumuman Data Fisik dan Yuridis
- Penerbitan sertifikat

PANITIA AJUDIKASI PTSL

- Ketua Panitia merangkap Anggota
- Wakil Ketua bidang Infrastruktur Agraria
- Wakil Ketua bidang Hubungan Hukum
- Sekretaris
- **Lurah Setempat**
- Anggota

PANITIA AJUDIKASI DIBANTU OLEH :

- **SATGAS FISIK** : Melaksanakan pengukuran dan pemetaan kadastral untuk memperoleh data mengenai letak, batas dan luas bidang tanah termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
- **SATGAS YURIDIS** : melaksanakan kegiatan pemeriksaan, penelitian, pengkajian dan pengumpulan Data Yuridis bidang tanah.

SATGAS FISIK DAN SATGAS YURIDIS MELAKSANAKAN TUGAS PADA KELURAHAN YANG DITUNJUK

PERAN LURAH / APARAT KELURAHAN

- Sosialisasi kepada masyarakat
- Membantu menyiapkan peta kerja
- Membantu mempersiapkan kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan tanah
- Lurah sekaligus bertindak sebagai Anggota Panitia Ajudikasi PTSL

PENGUMPULAN DATA FISIK DAN DATA YURIDIS

- **KLUSTER 1** yaitu bidang tanah yang data yuridisnya memenuhi syarat untuk sampai diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya.
- **KLUSTER 2** yaitu bidang tanah yang data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat namun terdapat perkara
- **KLUSTER 3** yaitu bidang tanah yang data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat karena:
 - Subyek Warga Negara Asing, BUMN/BUMD/BHMN, Badan Hukum Swasta, subyek tidak diketahui, subyek tidak bersedia mengikuti pendaftaran tanah sistematis lengkap;
 - Obyek merupakan tanah P3MB, Prk 5, Rumah Golongan III, Obyek Nasionalisasi, Tanah Ulayat, Tanah Absente;
 - Obyek tanah milik adat, dokumen yang membuktikan kepemilikan tidak lengkap, peserta tidak bersedia membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah.
- **KLUSTER 4** yaitu bilamana subyek dan obyek tidak memenuhi syarat untuk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap karena sudah bersertipikat.

RENCANA PELAKSANAAN PTSL

No	Tahapan Kegiatan	JULI			AGUSTUS				SEPTEMBER				OKTOBER				NOVEMBER				DESEMBER			
		2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Penetapan Lokasi	■																						
2	Pembentukan Panitia Ajudikasi	■																						
3	Penyuluhan	■	■	■																				
4	Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■									
5	Pengumpulan dan Pengolahan Data Yuridis			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■								
6	Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■						
7	Pengesahan Hasil Pengumuman								■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
8	Penerbitan SK Hak								■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
9	Penerbitan Sertipikat									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
10	Penyerahan Sertipikat dan Pelaporan																				■	■	■	■



TERIMA KASIH



LAMPIRAN

TUGAS APARAT KELURAHAN (LURAH, RW, RT dan Tim Kelurahan yang ditunjuk)

- Membantu mensosialisasikan kepada masyarakat pemilik tanah, baik yang telah bersertipikat maupun belum bersertipikat.
- Membantu menyiapkan Peta Kerja

Peta Kerja adalah Peta Wilayah Kelurahan dengan Skala besar yang menginformasikan antara lain :

- ✓ Batas administrasi wilayah kelurahan, RW dan RT
 - ✓ Batas bidang tanah (baik yang bersertipikat dan belum bersertipikat)
 - ✓ Jaringan Jalan, sungai dan tempat-tempat strategis, aset pemerintah. dll
- Membantu mengumpulkan data kepemilikan tanah dari masyarakat
 - Membantu kelengkapan kekurangan persyaratan berkas permohonan untuk menjadi peserta Ajudikasi PTSL (terhadap bidang tanah belum bersertipikat).
 - Memberikan informasi bidang-bidang bermasalah/sengketa dan aset pemerintah pada lokasi wilayahnya.
 - Lurah sekaligus bertindak sebagai Anggota Panitia Ajudikasi PTSL

Dalam melaksanakan tugas, Aparat Kelurahan berkoordinasi dengan Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat.

PERSIAPAN MASYARAKAT

- Memasang tanda batas dan menyaksikan kontradiktur
- Menyiapkan Foto Copy berkas kepemilikan (rangkap 3)
- Menyiapkan materai (Rp.6000) sebanyak 7 buah
- Mengikuti perkembangan informasi / pengumuman data fisik dan data yuridis di masing-masing Kelurahan yang ditunjuk

➤ **PERSYARATAN / KELENGKAPAN BERKAS**

1. Tanah Milik Adat / Verponding Indonesia.


- Girik

- a. Surat Permohonan bermaterai
- b. Identitas pemohon (KTP + KK) yang dilegalisir oleh yang berwenang
- c. Surat Kuasa bermeterai Rp. 6.000,- bila dikuasakan kepada pihak lain + KTP penerima kuasa
- d. Salinan Letter D/C yang dilegalisir oleh yang berwenang
- e. Surat keterangan riwayat tanah dari kelurahan
- f. Bukti Perolehan tanahnya (segel jual beli, segel hibah, surat keterangan warisan dll).
- g. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan
- h. Surat pernyataan lain yang diperlukan bermeterai Rp. 6.000,--
- i. Memasang patok tanda batas. Permanen (menurut syarat sebagaimana PMNA/Ka BPN No.3/1997)

➤ **PERSYARATAN / KELENGKAPAN BERKAS**

Verponding Indonesia.

- a. Surat Permohonan bermeterai
- b. Identitas pemohon (KTP + KK) yang dilegalisir oleh yang berwenang
- c. Surat Kuasa bermeterai Rp. 6.000,- bila dikuasakan kepada pihak lain + KTP penerima kuasa
- d. Bukti kartu Verponding Indonesia
- e. Bukti Perolehan tanahnya (segel jual beli, segel hibah, surat keterangan warisan dll).
- f. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan
- g. Surat pernyataan lain yang diperlukan bermeterai Rp. 6.000,--
- h. Memasang patok tanda batas. Permanen (menurut syarat sebagaimana PMNA/Ka BPN No.3/1997)



► Tanah Negara

- a. Surat Permohonan bermeterai
- b. Identitas pemohon (KTP+KK) yang dilegalisir oleh yang berwenang
- c. Surat Kuasa bermeterai Rp. 6.000,- bila dikuasakan kepada pihak lain + KTP penerima kuasa
- d. Bukti Perolehan tanahnya (segel jual beli, segel hibah, surat keterangan warisan dll).
- e. Surat pernyataan penguasaan / pemilikan tanah
- f. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan
- g. Surat pernyataan lain yang diperlukan bermeterai Rp. 6.000,--
- h. Memasang patok tanda batas. Permanen (menurut syarat sebagaimana PMNA/Ka BPN No.3/1997)



➤ **Pasal 21 (Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015)**

- Tarif dan jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf a sampai dengan d, huruf h dan huruf i tidak termasuk biaya transportasi, akomodasi dan konsumsi ;
- Biaya transportasi, akomodasi dan konsumsi sebagaimana dimaksud ayat (1) dibebankan kepada pemohon.


TAHAPAN KEGIATAN

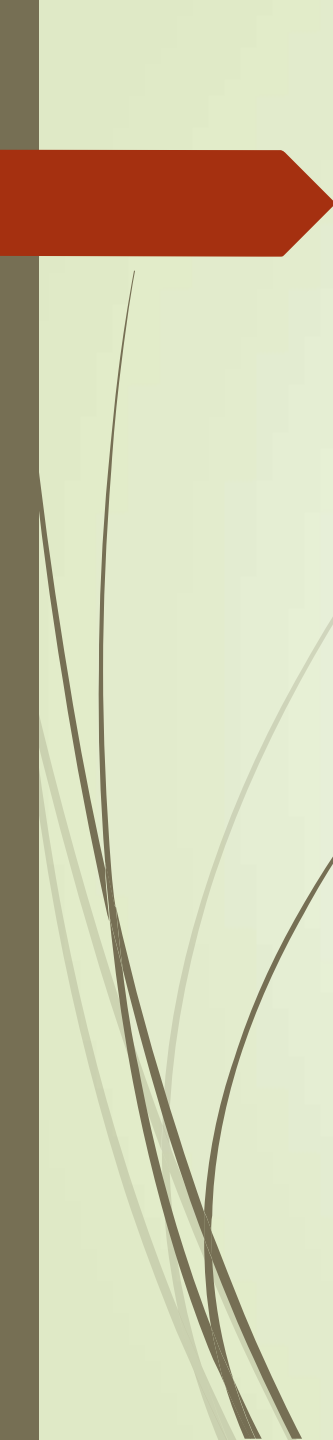
1). Pengukuran Bidang Tanah


Pemasangan tanda batas dan di saksikan oleh pemilik tanah pada saat pengukuran dan kontradiktur Delimitasi

2) Pemeriksaan fisik bidang tanah.

- Penarikan berkas-berkas Asli kepemilikan dan di berikan tanda terima berkas
- Pembuatan risalah pemeriksaan tanah sesuai dengan daftar isian (201 A).
- Penyiapan pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis bidang tanah.
- Pembuatan daftar sanggahan, keberatan atas pengumuman dan pengusulan alternatif penyelesaian.

- 
- 3) Pengumuman bidang tanah sesuai data fisik dan data yuridis , di umumkan melalui Kelurahan , Kantor Pertanahan dan Website selama 14 (empat belas) hari kerja
 - 4) Penyiapan naskah surat keputusan pemberian hak atas tanah Negara dan naskah penetapan konversi atau penegasan hak atas tanah bekas tanah hak milik adat.
 - 5) Pembuatan buku tanah dan penerbitan sertipikat hak atas tanah.
 - 6) Penerapan prosedur dan entry data dan informasi yang berkaitan dengan data yuridis pada aplikasi KKP.
 - 7) Pembuatan laporan pelaksanaan pekerjaan setiap minggu.

- 
- 8). Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dibuat berdasarkan keterangan yang sebenar-benarnya dan dapat dipertanggung jawabkan baik secara perdata maupun pidana, dan apabila dikemudian hari terdapat unsur ketidakbenaran dalam pernyataannya, maka yang bersangkutan akan diproses hukum sesuai denganketentuan perundang-undangan serta tidak melibatkan pihak lain dan sertipikat hak atas tanah dibatalkan. (Lampiran IV Peraturan Menteri AGR/Tata Ruang/Ka BPN No.35 Tahun 2016)
 - 9). Apabila terdapat keberatan maka disampaikan secara tertulis oleh yang bersangkutan dalam rentang waktu masa pengumuman, dan setelah diverifikasi oleh Ketua Tim Percepatan keberatan tersebut dapat diterima maka kepada yang bersangkutan diminta mengajukan keberatan melalui Pengadilan Negeri.
 - 10). Apabila keberatan disampaikan setelah masa waktu pengumuman selesai, maka keberatan tersebut tidak dapat diterima oleh Ketua Tim Percepatan sehingga dapat dilakukan pembukuan haknya.
 - 11). Keberatan yang bersangkutan masih dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

- 
- 12) Apabila dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak berakhirnya pengumuman, yang bersangkutan tidak dapat membuktikan bahwa gugatannya telah diterima oleh pengadilan, maka Ketua Tim Percepatan tetap melaksanakan pembukuan dan selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak atas tanah yang digugat tersebut (diusulkan bahwa yang menerbitkan sertipikat adalah Ketua Tim Percepatan).
 - 13) Apabila dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak berakhirnya pengumuman yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa gugatannya dapat diterima pengadilan, maka :
 - Ketua Tim Percepatan untuk penetapan hak dan pendaftaran tanah tetap melakukan pembukuan haknya dengan memberikan catatan mengenai adanya/sedang dilaksanakannya proses pengadilan atas gugatan atau sengketa dimaksud.
 - Kepala Kantor (diusulkan oleh Ketua Tim Percepatan) menunda penerbitan sertipikat atas tanah yang digugat tersebut sampai ada keputusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.



14) Penerbitan sertipikat hak atas tanah.

- Bidang tanah yang sudah dibuat Berita Acara Penyelesaian Proses Penyelesaian Hak dan Pendaftaran Tanahnya dan oleh Ketua Tim Percepatan telah dibukukan dalam daftar-daftar, maka Kepala Kantor (diusulkan Ketua Tim Percepatan) diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya untuk disampaikan kepada pemegang hak.

OPTIMALISASI ANGGARAN

Tahapan		K1	K2	K3	K4	Zona 5 Per Bidang	Output/Keluaran
51	Penyuluhan	Ya	Ya	Ya	Ya	10.500	Berita Acara dari Kantor Pertanahan
52	Pengumpulan Data (alat bukti hak/alas	Ya	Ya	Ya	X	24.500	Dokumen Alas Hak, Daftar Rekap Alas Hak
53	Pengukuran Bidang Tanah	Ya	Ya	Ya	Ya	103.500	Gambar Ukur, Peta Bidang, Data Tanah, Informasi Bidang Tanah/toponimi dan penggunaan tanah)
54	Pemeriksaan Tanah	Ya	Ya	Ya	X	57.000	Risalah Panifia A
55	Penerbitan SK Hak/Pengesahan data fisik dan yuridis	Ya	X	X	X	2.000	SK Flak Atas Tanah
56	Penerbitan Sertipikat	Ya	X	X	X	10.000	Buku Tanah dan Sertipikt
57	Pelaporan	Ya	X	X	X	2.000	Pelaporan kegiatan PRONA mulai dari penyuluhan sampai dengan Penerbitan Sertipikat dan Penyerahan Sertipikat (total target trap
Jumlah		209.500	195.500	195.500	10.500	209.500	

Sumber Pembiayaan: APBN-P 2017

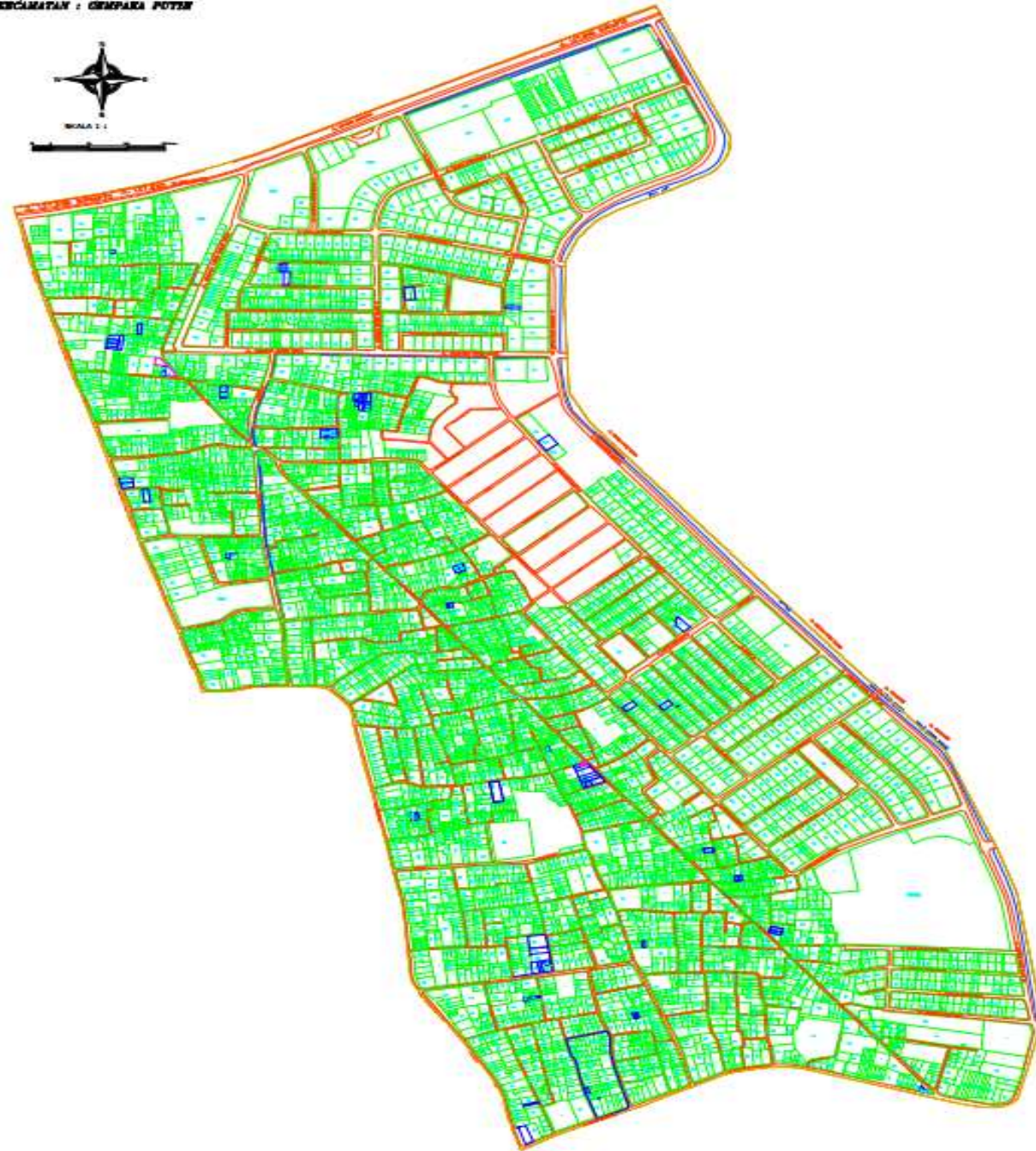
PEMBIAYAAN

Tahapan	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Kategori 4	Kategori 5	Output/Keluaran	
	Per Bidang	Per Bidang	Per Bidang	Per Bidang	Per Bidang		
051	Penyuluhan	11.900	11.550	11.200	10.850	10.500	Berita Acara dari Kantor Pertanahan
052	Pengumpulan Data (alat bukti hak/alas hak)	59.500	51.000	42.500	33.500	24.500	Dokumen Alas Hak, Daftar Rekap Alas Hak
053	Pengukuran Bidang Tanah *	298.100	250.450	202.800	153.150	103.500	Gambar Ukur, Peta Bidang, Data Tanah, Informasi Bidang Tanah/toponimi dan penggunaan tanah)
054	Pemeriksaan Tanah	141.000	120.000	100.000	78.000	57.000	Risalah Panitia A
055	Penerbitan SK Hak/Pengesahan data fisik dan yuridis	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	SK Hak Atas Tanah
056	Penerbitan Sertipikat	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	Buku Tanah dan Sertipikt
057	Pelaporan	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	Pelaporan kegiatan PRONA mulai dari penyuluhan sampai dengan Penerbitan Sertipikat dan Penyerahan Sertipikat (total target tiap satker)
	Jumlah	524.500	447.000	370.500	289.500	209.500	

Sumber Pembiayaan: APBN-P 2017

PETA KERJA KELURAHAN

KELURAHAN : GEMPALA PUTIH BARAT
KECAMATAN : GEMPALA PUTIH






CONTOH PETA KERJA



PETA KERJA RT 04 / RW 05
KEL. HARAPAN MULIA



Legenda :

-  Batas RT
-  Bidang tanah bersertipikat
-  Bidang tanah belum bersertipikat

Catatan :

Empty rectangular box for notes.

LAMPIRAN 10
SURAT PENYATAAN PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH

SURAT PENYATAAN PENGUASAAN/PEMILIKAN* TANAH

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini:

Nama :
NIK :
Agama :
Usia :
Pekerjaan :
Alamat :

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya serta dengan itikad baik bahwa saya menguasai/memiliki sebidang tanah yang terletak di:

Jalan/RT/RW :
Desa/Kelurahan :
Kecamatan :
Kabupaten/Kota :
Penggunaan :
Tanah :
Luas :

Dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara :
Timur :
Selatan :
Barat :

Bahwa bidang tanah** tersebut adalah :

- Tanah Negara yang telah saya kuasai/garap sejak tahun dengan bukti (apabila ada) yang sampai saat ini masih saya garap/kuasai secara fisik dan terus-menerus, tidak dijadikan jaminan sesuatu hutang, tidak dalam sengketa, bukan aset Pemerintah/Daerah, dan tidak berada/termasuk di/dalam kawasan hutan
- Tanah milik Adat yang saya miliki sejak tahun dengan bukti (apabila ada) yang sampai saat ini masih saya miliki secara fisik dan terus-menerus, tidak dijadikan jaminan sesuatu hutang, tidak dalam sengketa, bukan aset Pemerintah/Daerah, dan tidak berada/termasuk di/dalam kawasan hutan

Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan penuh tanggung-jawab baik secara perdata maupun secara pidana, dan apabila di kemudian hari terdapat unsur-unsur yang tidak benar dalam pernyataan ini maka segala akibat yang timbul menjadi tanggung-jawab saya sepenuhnya dan bersedia dituntut sesuai ketentuan hukum yang berlaku, serta tidak akan melibatkan pihak lain, dan saya bersedia atas sertipikat hak atas tanah yang telah terbit dan saya terima dibatalkan oleh pejabat yang berwenang.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat di hadapan saksi-saksi:

1. Nama :
NIK :
Agama :
Usia :
Pekerjaan :
Alamat :

2. Nama :
NIK :
Agama :
Usia :
Pekerjaan :
Alamat :

DIBUAT DI :
PADA TANGGAL :

SAKSI-SAKSI,

1. (.....)
Nama jelas
2. (.....)
Nama jelas

YANG MEMBUAT PERNYATAAN,

Materai Rp. 6.000

(.....)
Nama jelas

Catatan :

- * Coret yang tidak perlu
- ** Pilih salah satu dengan tanda V



Terima Kasih