



SALINAN

BUPATI PEKALONGAN
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI PEKALONGAN
NOMOR 10 TAHUN 2021

TENTANG

PETUNJUK TEKNIS PEMBIAYAAN PERSIAPAN PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN PEKALONGAN

BUPATI PEKALONGAN,

- Menimbang:
- a. bahwa dalam rangka percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Pekalongan diperlukan partisipasi masyarakat dalam pembiayaan persiapan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang tidak tertampung dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah maupun Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa;
 - b. bahwa sesuai dengan ketentuan Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri dan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, dan Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis maka perlu mengatur biaya persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dibebankan kepada masyarakat;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan, sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Petunjuk Teknis Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Pekalongan;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
 2. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Batang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2757);
 3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 4. Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3874), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4150);
 5. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5495), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
 6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

7. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 73 Tahun 2005 tentang Kelurahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 159, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5488);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 123, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5539), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6321);
11. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 501);
12. Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri dan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, dan Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis;

13. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);
14. Peraturan Bupati Pekalongan 25 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Penghapusan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Pekalongan Tahun 2018 Nomor 20);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PETUNJUK TEKNIS PEMBIAYAAN PERSIAPAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN PEKALONGAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Pekalongan.
2. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Pekalongan.
4. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan.
5. Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan Pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem Pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
6. Pemerintah Desa adalah Kepala Desa dibantu Perangkat Desa sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Desa.

7. Kepala Desa adalah pejabat Pemerintah Desa yang mempunyai wewenang, tugas dan kewajiban untuk menyelenggarakan rumah tangga Desanya dan melaksanakan tugas dari Pemerintah dan Pemerintah Daerah.
8. Kelurahan adalah bagian wilayah dari Kecamatan sebagai perangkat Kecamatan.
9. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya.
10. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam 1 (satu) wilayah Desa/kelurahan, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai 1 (satu) atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.
11. Kelompok Masyarakat adalah kumpulan masyarakat pemohon PTSL di tingkat pedukuhan yang dibentuk oleh masyarakat untuk membantu lancarnya proses PTSL.
12. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara yang selanjutnya disingkat APBN adalah rencana keuangan tahunan Pemerintahan Negara yang disetujui oleh Dewan Perwakilan Rakyat.
13. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang selanjutnya disingkat APBD adalah rencana keuangan tahunan Pemerintahan Daerah yang dibahas dan disetujui oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dan ditetapkan dalam Peraturan Daerah.

14. Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa yang selanjutnya disebut APB Desa adalah rencana keuangan tahunan Pemerintahan Desa.
15. Pemohon PTSL adalah Pemerintah/Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, Pemerintah Desa dan masyarakat.
16. Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB, adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

BAB II OBJEK PTSL

Pasal 2

- (1) Obyek PTSL meliputi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Daerah.
- (2) Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah.
- (3) Obyek PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.

BAB III PELAKSANAAN PTSL DI TINGKAT DESA/KELURAHAN

Pasal 3

- (1) Dalam rangka pelaksanaan kegiatan PTSL di tingkat Desa/Kelurahan, Kepala Desa/Lurah membentuk Panitia Pelaksana PTSL ditingkat Desa/Kelurahan dengan Keputusan Kepala Desa/Lurah.
- (2) Panitia Pelaksana PTSL di tingkat Desa/Kelurahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:

- a. Kepala Desa/Lurah sebagai pelindung;
 - b. unsur masyarakat setempat selaku pemohon PTSL sebagai Ketua;
 - c. unsur Perangkat Desa/Kelurahan atau masyarakat setempat selaku pemohon PTSL sebagai sekretaris;
 - d. unsur masyarakat setempat selaku pemohon PTSL sebagai bendahara; dan
 - e. unsur Perangkat Desa/Kelurahan atau unsur masyarakat setempat selaku pemohon PTSL sesuai dengan kebutuhan sebagai anggota.
- (3) Unsur Perangkat Desa/Kelurahan sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf c dan huruf e, diutamakan dari:
- a. Sekretaris Desa/Sekretaris Kelurahan; dan/atau
 - b. Kepala Dusun/Kepala Lingkungan.
- (4) Perangkat Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dan huruf e, di luar keanggotaan Panitia Pelaksana PTSL yang dibentuk oleh Kantor Pertanahan;
- (5) Panitia Pelaksana PTSL ditingkat Desa/Kelurahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mempunyai tugas sebagai berikut:
- a. menyelesaikan berkas administrasi persyaratan persiapan PTSL;
 - b. mengelola keuangan biaya persiapan yang dibebankan kepada masyarakat pemohon manfaat PTSL;
 - c. mempertanggungjawabkan pengelolaan keuangan sebagaimana dimaksud pada huruf b; dan
 - d. menyusun laporan hasil pelaksanaan kegiatan PTSL.

BAB IV PEMBIAYAAN

Pasal 4

- (1) Pembiayaan PTSL dibebankan pada APBN, kecuali untuk pembiayaan persiapan di Desa/Kelurahan.
- (2) Biaya persiapan di Desa/Kelurahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibebankan pada APBD/APB Desa sesuai kemampuan keuangan Daerah/Desa.

- (3) Apabila biaya persiapan di Desa/Kelurahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dianggarkan dalam APBD/APB Desa maka pembiayaan persiapan Di Desa/Kelurahan dibebankan kepada masyarakat pemohon PTSL.

Pasal 5

Pembiayaan PTSL yang bersumber dari APBN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk:

- a. penyuluhan;
- b. pengumpulan data (alat bukti/alas hak);
- c. pengukuran bidang tanah;
- d. pemeriksaan tanah;
- e. penerbitan keputusan pemberian hak/pengesahan data fisik dan data yuridis;
- f. penerbitan sertifikat hak atas tanah;
- g. pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan
- h. pelaporan.

Pasal 6

Pembiayaan persiapan PTSL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) meliputi :

- a. kegiatan persiapan dokumen;
- b. kegiatan pengadaan patok dan meterai; dan
- c. kegiatan operasional panitia pelaksana PTSL Desa/Kelurahan.

Pasal 7

(1) Pembiayaan kegiatan persiapan dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a, merupakan kegiatan persiapan dokumen berupa:

- a. Surat Permohonan Pendaftaran Tanah pertama kali;
- b. Surat Pernyataan yang dibuat oleh Pemilik atau yang menguasai bidang tanah yang dimohonkan yang sekurang-kurangnya berisi keterangan tentang:
 1. tidak adanya sengketa;

2. riwayat pemilikan/penguasaan tanah;
 3. tanah yang dikuasai/dimiliki bukan merupakan tanah aset Pemerintah/Daerah/Desa; dan
 4. penguasaan tanah secara sporadik.
- c. pernyataan atas batas tanah dan luas tanah;
 - d. surat keterangan tanah bekas milik adat;
 - e. kutipan daftar buku C; dan
 - f. Berita Acara kesaksian.
- (2) Pelaksanaan pengisian dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf c, dilaksanakan oleh pemohon PTSL.
 - (3) Pelaksanaan pengisian dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d sampai dengan huruf f, dilaksanakan oleh Pemerintah Desa.
 - (4) Dalam hal pemohon PTSL tidak mampu melaksanakan pengisian dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat dibantu oleh Panitia Pelaksana PTSL.
 - (5) Apabila diperlukan akta peralihan hak dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 - (6) Biaya yang timbul dalam penerbitan akta peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dibebankan kepada pemohon di luar pembiayaan persiapan pelaksanaan percepatan PTSL.

Pasal 8

- (1) Pembiayaan kegiatan pengadaan patok dan meterai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b, berupa pembiayaan kegiatan pengadaan Patok Batas sebagai tanda batas-batas bidang tanah sebanyak 3 (tiga) patok dan pengadaan meterai sebanyak 1 (satu) lembar sebagai pengesahan surat pernyataan berlaku untuk per bidang tanah yang dimohonkan.
- (2) Apabila kebutuhan patok dan materai melebihi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka biaya kelebihan tersebut dibebankan kepada pemohon.

Pasal 9

Pembiayaan kegiatan operasional Panitia Pelaksana PTSL sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 huruf c, berupa pembiayaan kegiatan meliputi:

- a. biaya penggandaan dokumen PTSL;
- b. biaya pengangkutan dan pemasangan patok; dan
- c. transportasi Panitia Pelaksana PTSL dari Kantor Desa/Kelurahan ke Kantor Pertanahan dalam rangka koordinasi dan perbaikan dokumen yang diperlukan.

Pasal 10

- (1) Besaran biaya yang diperlukan untuk persiapan pelaksanaan kegiatan percepatan PTSL paling banyak sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) perbidang tanah yang dimohonkan.
- (2) Mekanisme penentuan biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan cara musyawarah yang dilaksanakan oleh Kepala Desa/Lurah dengan melibatkan BPD/LPMK, Masyarakat Pemohon dan Panitia Pelaksana PTSL serta dituangkan dalam Berita Acara musyawarah Desa.

Pasal 11

Penggunaan biaya persiapan sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (1) dipertanggungjawabkan oleh Panitia Pelaksana PTSL kepada masyarakat dan dilaporkan kepada Kepala Desa/Lurah.

BAB V

PENGHAPUSAN BPHTB

Pasal 12

Pemohon PTSL tidak dikenakan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

BAB VI
SOSIALISASI

Pasal 13

Pemerintah Daerah, Kantor Pertanahan, dan Pemerintah Desa wajib melakukan sosialisasi pelaksanaan PTSL, termasuk pembiayaan persiapan yang harus ditanggung oleh masyarakat pemohon PTSL, yang tidak dianggarkan dalam APBN, APBD dan APB Desa.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 14

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Pekalongan.

Ditetapkan di Kajen
pada tanggal 18 Maret 2021

BUPATI PEKALONGAN,

TTD

ASIP KHOLBIHI

Diundangkan di Kajen
pada tanggal 18 Maret 2021

Pih. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PEKALONGAN,
ttd
BAMBANG IRIANTO
BERITA DAERAH KABUPATEN PEKALONGAN TAHUN 2021 NOMOR 10

Salinan sesuai dengan aslinya,
KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDA KABUPATEN PEKALONGAN


ENDANG MURDININGRUM, SH
Pembina Tk. I
NIP. 19631005 199208 2 001