

**BATASAN PENETAPAN BIAYA SWADAYA MASYARAKAT DALAM
PELAKSANAAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP (PTSL)**

SKRIPSI



DISUSUN OLEH :

KHILMI HIBATULLAH

(21011001)

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM DARUL 'ULUM LAMONGAN

2025

**BATASAN PENETAPAN BIAYA SWADAYA MASYARAKAT DALAM
PELAKSANAAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP**

SKRIPSI

*Diajukan untuk melengkapi persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Fakultas Hukum Universitas Islam Darul 'Ulum Lamongan*



OLEH :

KHILMI HIBATULLAH

NIM : 21011001

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM DARUL 'ULUM LAMONGAN

2025

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

1. JUDUL SKRIPSI : BATASAN PENETAPAN BIAYA
SWADAYA MASYARAKAT DALAM
PELAKSANAAN KEGIATAN
PENDFATARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
2. NAMA MAHASISWA : Khilmi Hibatullah
3. NIM : 21011001
4. PROGRAM STUDI : Ilmu Hukum

Telah memenuhi syarat untuk diujikan

Lamongan, Agustus 2025

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Ahmad Munir, S.H., M.H

Sholihan, S.H., M.H

NIDN: 0703018604

NIDN: 0720046301

PENGESAHAN TIM PENGUJI

- 1. JUDUL SKRIPSI** : batasan penetapan biaya swadaya masyarakat dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)
- 2. NAMA MAHASISWA** : Khilmi Hibatullah
- 3. NIM** : 21011001
- 4. PROGRAM STUDI** : Ilmu Hukum

Telah dipertahankan di depan tim penguji pada tanggal Agustus 2024

Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Universitas Islam Darul ‘Ulum Lamongan

TIM PENGUJI SKRIPSI

PENGUJI KE SATU

PENGUJI KE DUA

Dr. Ahmad Munir, S.H., M.H

Shalahudin Serbabagus, S.H., M.H

NIDN: 0703018604

NIDN: 98.01.0110

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Dr. Hj. Siti Afiyah, S.H., M.H

NPP. 07.01.0221

PERNYATAAN ORISINAL SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Khilmi Hibatullah
NIM : 21011001
Prodi/Fakultas/Universitas : Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Islam Darul ‘Ulum Lamongan

Dengan ini saya menyatakan bahwa isi maupun keseluruhan skripsi saya dengan judul “BATASAN PENETAPAN BIAYA SWADAYA MASYARAKAT DALAM PELAKSANAAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)” adalah benar-benar hasil karya intelektual sendiri, diselesaikan tanpa menggunakan data-data/bahan-bahan yang tidak diijinkan dan bukan merupakan karya pihak lain yang saya akui sebagai karya mandiri.

Apabila ternyata pernyataan ini tidak benar atau naskah skripsi ini terbukti terdapat unsur PLAGIASI, Saya bersedia SKRIPSI ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (SARJANA HUKUM) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Lamongan,
Yang Menyatakan

Khilmi Hibatullah

NIM: 21011001

MOTTO

-Khilmi

Aku pikir, maka aku ada

-khilmi hibatullah

Kita Adalah apa yang kita Pikirkan

-khilmi hibatullah

"Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan."

(QS. Al-Insyirah: 6)

Ku coba merangkai kata cinta, Walaupun ku bukanlah pujangga yang bisa Tuliskan kata-kata yang indah, Nyatanya tak ada nyali untuk ungkapkan I wanna love you like the hurricane, I wanna love you like a mountain rain So wild so pure, So strong and crazy for you Andai matamu melihat aku, Terungkap semua isi hatiku

Rahasia hati – Nidji

-Khilmi263

Selesaikan skenario brisik dalam kepalamu, lalu pulanglah menyapa langit jingga yang perlahan menyerahkan tahtahnya pada malam sunyi

-Khilmi

Ketika urusanmu dipermudah, saat itulah doa ibumu dikabulkan, maka berbaktilah kepada ibumu

-Khilmi

LEMBAR PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim...

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT. yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu. Keberhasilan dalam penulisan skripsi ini tentunya tidak terlepas dari berbagai bantuan pihak. Oleh karena itu ucapan terima kasih akan penulis persembahkan kepada:

1. Yang paling utama terimakasih kepada ibu karena beliau saya dapat ada di dunia ini, beliau yang selalu mendoakan putra terbaiknya ini dari mulai alam kandungan sampai saya lahir ke alam dunia ini yang penuh canda tawa dan sedih, tanpa henti doa yang dipanjatkan dengan ikhlas karena doa seorang ibu kepada anaknya lebih baik daripada doa seorang walilullah atau doa habaib, kita harus memuliakan ibu berbakti kepadanya, bukan memuliakan habib atau gus. Untuk ayah yang telah pergi dari dunia yang sekarang sudah tenang disana, doa anakmu ini selalu terucap dari hati yang penuh ikhlas, doa anak kepada orang tua yang sudah meninggal lebih baik, aku akan selalu mengingat dengan datang ke makam untuk terus mendoakan terbaik, bukan datang ke makam walilullah untuk mendoakan apalagi mencium makamnya walilullah.
2. Bapak Dr. Ahmad Munir, S.H., M.H selaku Sekretaris Rektor Universitas Islam Darul Ulum Lamongan dan selaku dosen pembimbing I yang selalu memberikan arahan untuk menyusun Skripsi ini dengan baik, memberikan semangat kepada saya untuk terus belajar dan terus perbanyak membaca buku

maupun literatur yang mengandung hukum terimakasih atas semua ilmu yang diberikan kepada saya dan teman-teman.

3. Bapak Sholihan, S.H., M.H selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan masukan cara mengerjakan skripsi yang benar, terimakasih atas ilmu nya yang telah diberikan kepada saya selaku penulis dari awal mulai bapak memberikan mata kuliah hingga sekarang menuntun saya untuk menyusun skripsi.
4. Segenap Dosen fakultas hukum Universitas Islam Darul Ulum Lamongan yang telah memberikan ilmunya selama 4 tahun ini.
5. Untuk Ririn terimakasih waktu pertama kita coba-coba ke perpustakaan cari refrensi judul skripsi yang sekarang dipakai penulis untuk membuat skripsi ini dan selalu menemaniku di akhir-akhir perkuliahan ini sampai menyelesaikan skripsi ini dengan baik, kita sempro memulai pertama dengan tegang dan setiap detik kita habiskan bersama dari mulai bimbingan bolak-balik naik motor ngebut ada canda tawa dan sedih semua akan menjadi kenangan yang akan selalu teringat perjuangan kita, mungkin terasa melelahkan keringat yang keluar saat panas matahari, namun itu sebuah bukti bahwa pengorbanan kita untuk menggapai cita yang terbaik, semoga kita saling mendukung apa yang kita inginkan bukan hanya skripsi, namun setiap langkah hidup kita nanti, terimakasih atas semua waktu luangmu dan tenaga yang kamu keluarkan, insyaAllah kita bisa menjadi orang yang sukses dan bermanfaat bagi keluarga bahkan orang lain.

6. Untuk vivi terimakasih juga yang telah membantu saya dan memberikan masukan-masukan penyusunan skripsi ini, dari mulai awal kita sering berduan di perpustakaan unisda untuk mengerjakan skripsi bersama dari pagi hingga sore sampai penjaga menyuruh keluar karena melewati batas tutup, saling tukar cerita, saling curhat, momen itu nanti bisa kita kenang setelah lulus dari unisda, terimakasih sudah mengajakku masuk organisasi luar kampus yang tidak bisa disebut namanya, disitu aku mulai mendapatkan ilmu yang banyak dan kawan-kawan yang solid saling mendukung dalam hal baik.
7. Untuk salsa terimakasih selama kuliah sering membuat aku tertawa dengan candaan yang diluar nalar dan saling kirim rels vidio lucu yang menghibur kita. Semua itu jadi kenangan kita nanti betapa santainya kita becandaan tanpa ada rasa sakit hati dan saling terima candaan itu.
8. Kawan-kawanku yang habat seperjuangan Fakultas Hukum angkatan 2021 restu, farid, Rizal, sarep, nanang, via danela wulan hani, terimakasih yang sudah bertahan sampai titik akhir perkuliahan dan sudah mewarnai kehidupan di kelas, kalian semua adalah kawan terbaikku dari awal kita masuk kuliah hingga di akhir kuliah, saya bangga punya teman seperti kalian walau sedikit namun sangat kompak jadi satu, aku selalu mengingat kalian semua adalah kawanku, tetap semangat kalian semua, insyaAllah kita semua nya bisa menjadi orang sukses di dunia dan akhirat.
9. Terimakasih untuk temanku Andi yang sudah meminjamkan Laptop agar aku bisa mengerjakan skripsi ini dan terimakasih pihak-pihak yang support dalam penyelesaian tugas akhir ini yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

10. Berterimakasih kepada diriku sendiri mampu bertahan dan kuat menghadapi ujian kehidupan, itu saja, lebihnya bisa dibicarakan sambil ngopi, panjang umur hal baik untuk diriku.
11. Hai kamu yang namanya ku sebut dalam doa, iya kamu yang manis dalam mata dan hatiku, kamu bagai berlian yang berada dilautan pasir yang selalu memancar dari kejauhan, aku mulai suka kamu dari akhir tahun kemarin 2024 saat kita jalan-jalan berdua dengan diiringi canda tawa berdua, hingga saat ini aku masih ada rasa suka pada kamu, memang kita belum saling punya pacar, tapi entah kenapa aku sulit mengekspresikan Rasa suka didepanmu, aku tak bisa mengeluarkan kata romantis saat didepanmu, tapi saat aku mengeluarkan kata romantis dengan cewek yang tidak aku suka begitu enteng gampang seperti tidak rasa malu, kenapa saat denganmu aku tidak bisa melalukan itu, mungkin saja karena aku takut aku jadi ilfil denganku. Tapi saat terdengar ada cowok lain yang mendekatimu, aku berharap cowok itu tidak akan bisa mendapatkanmu, aku berharap kita bisa bersama selamanya jika kita berjodoh. Kamu adalah inisial huruf yang jumlahnya (47) dan (48)
12. Terimakasih untuk ajeng febria dengan suaramu yang enak didengar yang menemani saya dalam menulis skripsi saya hingga lancar, aku saat melihatmu bernyanyi diatas panggung jiwa kelakianku ingin joget bersama mu diatas panggung, semoga nanti aku dapat mengundangmu dalam pesta pernikahanku dan duet nyanyi bersama dengan menyanyikan lagu yang berjudul “Rindunya hatiku” aduhh indah sekali kalo dibayangkan hahaha

13. Terimakasih untuk mas fadi (om print depan unisda) yang sudah membantu saya dalam menambah keuangan yang lagi krisis moneter saat itu, alhamdulillah sekarang lulus kuliah, aku tak melupakan kebaikanmu selama ini, jika nanti aku sudah sukses tak akan lupa denganmu, dari saya Khilmi

BATASAN PENETAPAN BIAYA SWADAYA MASYARAKAT DALAM
PELAKSANAAN KEGIATAN PENDAFTARAN SISTEMATIS LENGKAP
(PTSL)

Khilmi Hibatullah

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Darul ‘Ulum
Lamongan

Email: khilmi.2021@mhs.unisda.ac.id

ABSTRAK

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai program strategis Pemerintah bertujuan meningkatkan kepastian hukum atas tanah melalui sertifikat massal. Dalam pelaksanaannya, masyarakat diwajibkan memberikan biaya swadaya untuk mendukung proses yang tidak sepenuhnya dibiayai Pemerintah. Namun, penetapan biaya swadaya yang berlebihan dan tidak sesuai ketentuan sering menimbulkan masalah, baik secara sosial maupun hukum. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis batasan penetapan biaya swadaya masyarakat dalam pelaksanaan kegiatan PTSL serta konsekuensi hukum dari Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 terkait hal tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, serta studi kasus di Kabupaten Lamongan, Jawa Timur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penetapan biaya swadaya harus dilakukan berdasarkan musyawarah yang transparan, rasional, dan sesuai asas kepatutan guna menghindari praktik pungutan liar yang merugikan masyarakat. Pelanggaran batasan biaya dapat dikenai sanksi administratif dan pidana sesuai regulasi perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, pengawasan ketat, pelibatan masyarakat aktif, dan transparansi menjadi kunci keberhasilan pelaksanaan PTSL yang berkeadilan. Rekomendasi penelitian ini antara lain memperkuat pengawasan dan sosialisasi untuk memastikan kepatuhan terhadap batasan biaya demi mendukung terciptanya kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah.

Kata Kunci : PTSL, biaya swadaya masyarakat, batasan biaya, kepastian hukum, sertifikat tanah, pengawasan PTSL

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan penelitian ini yang berjudul “BATASAN PENETAPAN BIAYA SWADAYA MASYARAKAT DALAM PELAKSANAAN KEGIATAN PENDAFTARAN SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)” Dalam penyusunan skripsi ini penulis mendapatkan dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak sehingga skripsi ini bisa selesai tepat waktu. Oleh karena itu, pada kesempatan kali ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Muhammad Hafidh Nashrullah, S.E., M.M. selaku Rektor Universitas Islam Darul Ulum Lamongan.
2. Ibu Dr. Hj. Siti Afiyah, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Darul Ulum Lamongan.
3. Bapak Dr. Ahmad Munir, S.H., M.H selaku Sekretaris Rektor Universitas Islam Darul Ulum Lamongan dan selaku dosen pembimbing I
4. Bapak Sholihan, S.H., M.H selaku dosen pembimbing II.
5. Segenap Dosen fakultas hukum Universitas Islam Darul Ulum Lamongan yang telah memberikan ilmunya selama 4 tahun ini.
6. Kepada ibu saya yang telah mengandung sampai melahirkan hingga membesarkan saya dan mampu membiayai pendidikan dari umur kecil hingga sekarang.

7. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum angkatan 2021 terimakasih yang sudah bertahan sampai titik akhir perkuliahan dan sudah mewarnai kehidupan di kelas.
8. Dan pihak-pihak yang berpengaruh dalam penyelesaian tugas akhir ini yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis sangat menyadari bahwa masih banyak kesalahan dan kekurangan dalam skripsi ini. Maka dari itu penulis mengharapkan kritik dan saran membangun guna perbaikan di masa depan. Terlepas dari itu penulis berharap bahwa nantinya skripsi ini berguna dan bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan.

Lamongan,
Yang Menyatakan

Khilmi Hibatullah
NIM: 21011001

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN TIM PENGUJI	iv
PERNYATAAN ORISINAL SKRIPSI	v
MOTTO.....	vi
LEMBAR PERSEMBAHAN.....	vii
ABSTRACT	Error! Bookmark not defined.
ABSTRAK	xii
KATA PENGANTAR	xiii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan masalah	8
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Manfaat Penelitian	9
1.5. Originalitas Penelitian	10
1.6. Metode Penelitian	12
1.6.1. Tipe Penelitian.....	13
1.6.2. Pendekatan Penelitian.....	13
1.6.3. Sumber data.....	14
1.6.4. Teknik pengumpulan data.....	15
1.6.5. Analisis Data	16
1.7. Pertanggungjawaban Sistematis	16
BAB II.....	18
DASAR HUKUM BATASAN PENETAPAN BIAYA SWADAYA MASYARAKAT DALAM PELAKSANAAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP.....	18
2.1. Pendaftaran Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum	18
2.2. Dasar Hukum Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap	22

2.3. Biaya Swadaya Masyarakat Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	30
BAB III.....	37
KONSEKUENSI PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 6 TAHUN 2018 DARI BATASAN PENETAPAN BIAYA SWADAYA MASYARAKAT DALAM PELAKSANAAN KEGIATAN PTSL	37
3.1. Landasan Hukum Penetapan Biaya Swadaya Masyarakat dalam PTSL	37
3.2 Kriteria Biaya Swadaya PTSL Dalam Musyawarah Desa.....	41
3.3 Ketentuan Batas Biaya Swadaya PTSL di Tingkat Nasional, Jawa Timur	42
3.4 Konsekuensi Hukum Tidak Adanya Batasan Penetapan Biaya Swadaya Masyarakat	50
3.4.1 Sanksi Hukum atas Pelanggaran Batas Biaya Swadaya Masyarakat dalam Pelaksanaan PTSL.....	50
3.4.2 Studi Kasus Pelanggaran Batas Penetapan Biaya Swadaya PTSL Beberapa Kabupaten di Jawa Timur	53
3.5 Akibat Hukum Terhadap Pelanggaran Batasan Penetapan Biaya	57
BAB IV.....	60
Kesimpulan.....	60
Saran.....	62
DAFTAR PUSTAKA	64

DAFTAR SINGKATAN

APBD	: Anggaran Pendapatan Belanja Daerah
APBDesa	: Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa
APBN	: Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara
BPHTB	: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
BUMD	: Badan Usaha Milik Daerah
BUMN	: Badan Usaha Milik Negara
CSR	: Corporate Social Responsibility
DIPA	:Daftar Isian Program Anggaran
PP	: Peraturan Pemerintah
PPH	: Pajak Penghasilan
PERDES	: Peraturan Desa
PERMEN ATR/BPN NO. 6 TAHUN 2018	: Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
PTSL	: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
SKB 3 MENTERI	: Surat Keputusan Bersama 3 Menteri
SMS	: Sertifikat Massal Swadaya
UUD NRI 1945	: Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
UUPA	: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

DAFTAR TABEL

1.1 Tabel Originalitas Penelitian.....	10
2.2. Tabel biaya Swadaya per Desa.....	46
3.3 Tabel Biaya Kabupaten.....	55

DARTAR PER UNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2013 tentang organisasi kemasyarakatan

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pengaturan tentang tanah merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia selama hidupnya sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya disingkat UUD NRI 1945). Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 45 Pasal tersebut menjadi landasan untuk pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.¹

Peraturan pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, (selanjutnya disingkat PP Nomor 10 Tahun 1961), sejak tanggal 8 Oktober 1997 disempurnakan menjadi PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dimulai tanggal 24 September 1961 berdasarkan Pasal 19 UUPA.² Alasan diubahnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah yang didasarkan beberapa hal, a. bahwa peningkatan Pembangunan Nasional yang berkelanjutan memerlukan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan; b. bahwa pendaftaran tanah penyelenggaraannya oleh UUPA ditugaskan kepada

¹ Siti Humairoh and others, ‘Analisis Pembebanan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Perbup No 16 Tahun 2022 (Studi Kasus Di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik)’ (2024) 11 91.

² Rahmat Ramadhani, ‘Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah’ (2021) 2 Jurnal Sosial dan Ekonomi 31 <<http://jurnal.bundamedia group.co.id/index.php/sosek>>.

Pemerintah merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan; c. bahwa PP No 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.

Pasal 9 ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan Jaminan adanya kepastian Hukum terkait Tanah yang diberikan oleh Pemerintah sesuai dengan Ketentuan Peraturan yang ditetapkan oleh Pemerintah. Ini perlu dilakukan karena Akan terjadi peningkatan jumlah lahan tanah seiring dengan bertambahnya populasi penduduk yang semakin meningkat cepat. Tanah jika tidak disertai dengan adanya kepastian hukum akan mengakibatkan munculnya berbagai masalah sengketa tanah.³

Sengketa pertanahan yang sering terjadi pada masyarakat diantaranya perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui mediasi atau melalui pengadilan.⁴ Penyelesaian perselisihan lahan bisa dilakukan melalui mediasi yang mengutamakan konsensus, di mana mediator memimpin perbincangan dan membantu mencapai kesepakatan. Apabila mediasi berhasil, akan disusun berita acara perdamaian sebagai bukti hukum; jika tidak perselisihan dilanjutkan ke pengadilan. Penyelesaian melalui pengadilan biasanya membutuhkan waktu lama dan biaya yang tinggi karena kompleksitas yang ada. Sebagai alternatif, para pihak dapat mengajukan pengaduan tertulis

³ ardo Yoga Pradana, 'Implementasi Penetapan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Pada Tingkat Kota/Kabupaten' 2588.

⁴ Suryani Sappe, Adonia Ivone Latturete and Novyta Uktolseja, 'Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik Dan Penyelesaian Sengketa' (2021) 2 Batulis Civil Law Review 78.

kepada Kantor Pertanahan yang akan memverifikasi dan menangani laporan tersebut serta memfasilitasi mediasi jika diperlukan, sehingga proses penyelesaian sengketa dapat menjadi lebih efisien dan efektif.⁵

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional meluncurkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang kemudian mengeluarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (untuk selanjutnya disingkat Permen ATR/BPN No. 6 tentang PTSL) Program ini memberikan kepastian hukum bagi rakyat Indonesia yang tanahnya belum terdaftar atau belum bersertifikat dan perlindungan hak atas tanah. Program PTSL ini adalah pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak pertama kali untuk semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di suatu wilayah yang ada di Indonesia.⁶

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mencakup semua objek tanah yang belum terdaftar atau sudah didaftarkan di suatu wilayah desa atau kelurahan. Legalitas dari program PTSL ini ditangani Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan di tingkat Kabupaten atau Kota. Pelaksanaan program ini berdasarkan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Program ini memberikan manfaat bagi

⁵ Putu Diva Sukmawati, 'Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia' (2022) 2 Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis 89.

⁶ Helianus Rudianto and Muhamad Heriyanto, 'Penerapan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Ngada' (2022) 14 Jurnal Ilmiah Administrasi Pemerintahan Daerah 53.

masyarakat yang tanahnya belum terdaftar, serta lebih memudahkan dibandingkan harus mengurus pendaftaran tanah sendiri ke kantor BPN di Kabupaten/Kota.⁷

Peraturan Menteri yang telah dikeluarkan dalam proses PTSL menjadi landasan yang sangat penting. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Pasal 2 menyatakan: “Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan PTSL yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia”.⁸

Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Dalam Negeri, dan Kementerian Desa Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi. telah mengeluarkan Surat Keputusan Bersama (SKB) Tujuannya untuk menjelaskan jenis kegiatan dan biaya yang diperlukan untuk mempersiapkan PTSL di desa/kelurahan.⁹ Biaya yang dikeluarkan untuk persiapan pelaksanaan pada program ini memasuki wilayah kategori V (Jawa dan Bali) yang sesuai dengan SKB 3 Menteri. yaitu sebesar 150.000 ribu rupiah¹⁰ diharapkan dapat muncul berbagai faktor yang memengaruhi penetapan biaya kontribusi di setiap daerah-daerah, serta pengaruhnya terhadap partisipasi masyarakat dalam pendaftaran tanah.

⁷ Iwan Permadi, ‘Problematika Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Pendaftaran Tanah Yang Berkepastian Hukum’ (2023) 10 Justisi 68.

⁸ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

⁹ Humairoh and others (n 1). *Op.Cit* h.94.

¹⁰ N Tamimah, HM Syafingi and ‘Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kelurahan Sumberadi’ [2024] Borobudur Law and171 <<https://journal.unimma.ac.id/index.php/blastal/article/view/11827%0Ahttps://journal.unimma.ac.id/index.php/blastal/article/download/11827/5130>>

Penelitian ini akan menganalisis perihal penetapan biaya PTSL di Jawa Bali dan faktor-faktor apa saja yang menjadi penghambat atau pendukung penetapan biaya sesuai SKB 3 Menteri dimaksud dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.¹¹ Dalam situasi ini, sangat penting untuk melakukan analisis mendalam tentang batas-batas biaya kontribusi masyarakat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dan lengkap. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan saran yang bermanfaat bagi Pemerintah dan warga masyarakat dalam upaya menciptakan sistem pendaftaran tanah yang lebih adil, terbuka, dan berkelanjutan.

Meskipun sudah ada sosialisasi, masyarakat masih tidak memahami transparansi biaya ini. Jika ada penyimpangan dalam program PTSL, hal ini akan berdampak buruk bagi masyarakat. Pemerintah harus melaksanakan program sesuai aturan yang berlaku, dan Kementerian ATR/BPN berusaha memperbaiki layanan sertifikat tanah.¹² Masyarakat dalam sektor pertanahan membutuhkan inovasi baru untuk menyelesaikan permasalahan yang ada, yaitu legalisasi tanah yang harus ditangani dan diberikan solusi, terutama terkait biaya yang harus dikeluarkan untuk pengurusan sertifikat tanah. Hal ini berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program pendaftaran yang mencakup seluruh bidang tanah di Indonesia. Kebijakan reformasi agraria, khususnya bagi masyarakat dengan kondisi ekonomi yang terbatas, bertujuan untuk menciptakan program-program yang

¹¹ PDT Dan, Transmigrasi tentang and Pembiayaan Persiapan, 'Ika Yuliana Susilawati' (2021) 4.

¹² Astirana Ayu Primastya, 'Pembelian Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap(PTSL) Tinjauan Peraturan Bupati Banyuwangi Dan Mashlahah Mursalah' (2020) 4 *Journal of Islamic Business Law* 1.

strategis. Diharapkan program-program strategis ini dapat berfungsi sebagai sarana untuk mengurangi dan menyelesaikan masalah yang ada di masyarakat.¹³

Program PTSL telah membantu ribuan pemilik hak atas tanah untuk memperoleh kepastian hukum serta bukti kepemilikan dalam bentuk sertifikat hak atas tanah, termasuk masyarakat di Lamongan. Biaya untuk Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Lamongan beragam dari sumber berita internet. Realita.co melaporkan bahwa di beberapa desa, biaya yang dikenakan kepada pemohon dapat mencapai ratusan ribu hingga jutaan rupiah. Faktanya desa di lamongan, biaya terendah mencapai Rp 700.000 per pemohon, sementara di Desa lainnya yang ada di lamongan dikenakan Rp 500.000, secara resmi biaya PTSL adalah Rp 150.000 per bidang yang tertuang¹⁴ sesuai Surat Keputusan Bersama (SKB) dari tiga kementerian, radar bangsa dan beritasiber.com mengutip SKB 3 Menteri tersebut. Apabila diperlukan biaya tambahan, harus diadakan musyawarah dengan pemohon untuk membentuk Pokmas, dan proses musyawarah tersebut harus didokumentasikan dan dicatat dalam berita acara. Kegiatan PTSL melibatkan pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran tanah secara sistematis lengkap. Meskipun biaya ini sering kali ditanggung oleh masyarakat,¹⁵ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Pada Pasal 40 Biaya PTSL

¹³ Khusnul Amalia Amalia, Sri Rahayu Rahayu and Dimas Imaniar Imaniar, 'Implementasi Perbup No 11 Tahun 2018 tentang Pembiayaan Ptsl Dibebankan Kepada Masyarakat (Studi Desa Kepundungan Kecamatan Srono Kabupaten Banyuwangi)' (2024) 1 Katarsis 45.

¹⁴ David Budiansyah, PTSL di lamongan pungut biaya ratusan ribu hingga jutaan rupiah, *realita.co*, 17 april 2025, h. 1. https://realita.co/baca-38231-pts-l-di-lamongan-pungut-biaya-ratusan-ribu-hingga-jutaan-rupiah-Pemerintah-bohong#google_vignette

¹⁵ Zainul Arifin, Pungutan biaya ilegal Ptsl terungkap di kejar lamongan, *radar bangsa.co.id*, 10 oktober 2024, h. 1. <https://radarbangsa.co.id/pungutan-biaya-ilegal-pts-l-terungkap-di-kajari-lamongan-bang-iful-harap-proses-segera-dilakukan-desa-yang-lain-menyusul/>

sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) sudah menjelaskan pembiayaan PTSL.¹⁶

Sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan. Sebelumnya tidak ada Pasal yang secara eksplisit menjelaskan tentang daerah dalam menetapkan biaya, syarat harus mempunyai Surat Keputusan Bersama (SKB) 3 Menteri terkait PTSL. Namun, jika daerah Kabupaten/Kota ingin membuat Peraturan mengenai biaya, hal ini diperbolehkan dengan catatan bahwa Peraturan tersebut tidak bertentangan dengan Peraturan yang lebih tinggi, pada dasarnya PTSL yang dilakukan secara masal biaya ditanggung Pemerintah Pusat dengan nominal 150.000 perbidang tanah.

Isu hukum yang muncul sehubungan dengan pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah adanya ketidakpastian dan ketidakadilan dalam penentuan biaya pendaftaran tanah yang berbeda-beda di berbagai wilayah, padahal peraturan resmi mengatur biaya maksimum sebesar Rp150.000 atau bahkan tanpa biaya. Variasi biaya ini berisiko menimbulkan pungutan liar dan penyalahgunaan yang merugikan warga serta menciptakan rasa ketidakpercayaan karena kurangnya keterbukaan dan sosialisasi. Selain itu, tidak adanya panduan yang tegas bagi Pemerintah daerah dalam menentukan biaya mengakibatkan ketidaksetaraan dalam akses kepemilikan tanah yang memiliki sertifikat, yang bertentangan dengan tujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam konstitusi dan Peraturan

¹⁶ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) nomor 6 tahun 2018.

Pertanahan. Masalah ini perlu mendapat perhatian yang mendalam agar pelaksanaan PTSL dapat berlangsung secara adil, transparan, dan sesuai dengan Peraturan hukum yang ada.

1.2. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut yang telah diuraikan dapat diketahui bahwa batas penetapan biaya swadaya masyarakat dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap PTSL seringkali menimbulkan persoalan di masyarakat, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apa dasar hukum terhadap batasan penetapan biaya swadaya masyarakat dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap?
2. Apa konsekuensi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 terhadap batasan penetapan biaya swadaya masyarakat dalam pelaksanaan kegiatan PTSL?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis batasan penetapan biaya swadaya Masyarakat dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi regulasi yang mengatur biaya tersebut, mengidentifikasi permasalahan yang muncul akibat ketidakjelasan peraturan biaya, serta memberikan rekomendasi untuk penetapan biaya yang adil dan transparan guna mencegah penyimpangan praktik pungutan liar.

1. Untuk menganalisis ketentuan dan batasan yang berlaku dalam penetapan biaya swadaya masyarakat pada pelaksanaan kegiatan PTSL di tingkat Pemerintah daerah.

2. Untuk menganalisis penerapan kebijakan biaya swadaya masyarakat dalam kegiatan PTSL di Kabupaten/Kota, Khususnya terkait Peraturan Menteri dan Peraturan Bupati yang mengatur hal tersebut.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini mengenai Batasan penetapan biaya swadaya Masyarakat dalam pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah sistematis Lengkap ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang signifikan dalam berbagai aspek. Dengan memahami dan mengkaji secara mendalam permasalahan terkait penetapan biaya, penelitian ini bertujuan untuk memberikan manfaat nyata bagi Pemerintah daerah, Masyarakat, akademisi, dan praktisi hukum dalam melaksanakan serta mengawasi program PTSL secara lebih Efektif dan adil.

- a) **Bagi Pemerintah Daerah:** Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan rekomendasi yang berguna bagi Pemerintah daerah dalam menetapkan kebijakan biaya swadaya masyarakat yang adil dan transparan dalam pelaksanaan PTSL, sehingga dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap program ini.
- b) **Bagi Masyarakat:** Hasil penelitian ini dapat memberikan pemahaman yang lebih baik kepada masyarakat mengenai biaya yang terkait dengan PTSL, serta mendorong partisipasi aktif mereka dalam proses pendaftaran tanah, sehingga hak atas tanah dapat diperoleh secara adil.
- c) **Bagi Akademisi dan Peneliti:** Penelitian ini dapat menjadi referensi bagi akademisi dan peneliti lain yang tertarik pada isu-isu terkait pendaftaran tanah,

biaya swadaya masyarakat, dan kebijakan publik, serta membuka ruang untuk penelitian lebih lanjut di bidang ini.

- d) **Bagi Praktisi Hukum:** Penelitian ini dapat memberikan informasi yang berguna bagi praktisi hukum dan pengacara dalam memahami regulasi yang mengatur biaya PTSL, serta membantu mereka dalam memberikan nasihat hukum kepada klien yang terlibat dalam proses pendaftaran tanah.

1.5. Originalitas Penelitian

Originalitas ini diperlukan guna membuktikan karya yang dibuat mempunyai bentuk tersendiri yang membedakan dengan karya orang lain, maka itu untuk mengetahui originalitas penelitian, dalam hal ini penulis mencantumkan sebuah karya penelitian terdahulu yang satu tema pembahasan atau yang mendekati penulisan penelitian skripsi ini ialah

Tabel. 1 Originalitas Penelitian

No	PENULIS	HASIL PENELITIAN	PERBEDAAN PENELITIAN
1	Implentasi biaya pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) pada Tingkat Kota/Kabupaten Oleh Ardo Yoga Pradana, SH Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA)	Penelitian ini mengkaji penerapan biaya PTSL di tingkat pusat dan daerah. Meskipun digagas sebagai program gratis, masyarakat tetap menanggung biaya tertentu. Pemerintah pusat menetapkan standar biaya lewat SKB 3 Menteri, yang harus diikuti daerah. Jika daerah menetapkan biaya sendiri, harus dituangkan dalam	Skripsi Ardo Yoga Pradana berfokus pada implementasi biaya pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di tingkat kota/kabupaten, menganalisis kebijakan, prosedur, dan tantangan yang dihadapi dalam pelaksanaan program tersebut serta dampaknya terhadap masyarakat. Sementara itu, judul skripsi saya, lebih menekankan pada aspek biaya yang ditanggung oleh masyarakat, dengan tujuan untuk mengeksplorasi

No	PENULIS	HASIL PENELITIAN	PERBEDAAN PENELITIAN
		<p>peraturan resmi. Disarankan adanya sosialisasi masif dan pengawasan agar tidak terjadi pungutan liar.</p>	<p>batasan biaya swadaya yang seharusnya dikeluarkan dan bagaimana hal ini mempengaruhi partisipasi masyarakat dalam program PTSL. Dengan demikian, meskipun kedua skripsi membahas topik yang sama, fokus dan tujuan penelitian Anda memberikan kontribusi yang berbeda dalam memahami dinamika PTSL di Indonesia.</p>
2	<p>Analisis Yuridis Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Surat Keputusan 3 Menteri tentang Ptsl Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Labuhanbatu Ditulis oleh Bernat Panjaitan, Risdalina, Maya Jannah (Universitas Labuhanbatu)</p>	<p>Penelitian ini menilai pelaksanaan PTSL di Kabupaten Labuhanbatu berdasarkan SKB 3 Menteri. Meskipun biaya telah ditetapkan Rp250.000, pelaksanaan di lapangan sering terkendala oleh ketiadaan peraturan bupati yang menjadi payung hukum, menyebabkan kekhawatiran pungutan liar. Penelitian ini menekankan pentingnya regulasi lokal, sosialisasi, dan peran aktif Pemerintah desa untuk menjamin legalitas dan keadilan bagi masyarakat.</p>	<p>Analisis yuridis proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) mencakup kajian mendalam mengenai regulasi dan ketentuan hukum yang mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, termasuk Surat Keputusan 3 Menteri yang menjadi pedoman bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melaksanakan PTSL. Dalam konteks ini, analisis yuridis bertujuan untuk memastikan bahwa semua langkah yang diambil dalam proses pendaftaran tanah sesuai dengan hukum yang berlaku, serta untuk mengidentifikasi potensi masalah hukum yang mungkin timbul selama pelaksanaan. Di sisi lain, batasan biaya swadaya</p>

No	PENULIS	HASIL PENELITIAN	PERBEDAAN PENELITIAN
			<p>masyarakat dalam pelaksanaan kegiatan PTSL berfokus pada aspek finansial yang harus ditanggung oleh masyarakat dalam proses pendaftaran tanah. Hal ini mencakup biaya yang mungkin timbul dari pengukuran, pengumpulan dokumen, dan administrasi yang harus dibayar oleh masyarakat sebagai bagian dari partisipasi mereka dalam program PTSL. Dengan demikian, perbedaan utama antara kedua aspek ini terletak pada fokus analisis: analisis yuridis menekankan pada kepatuhan hukum dan regulasi, sedangkan batasan biaya swadaya masyarakat lebih menyoroti tanggung jawab finansial dan keterlibatan masyarakat dalam proses pendaftaran tanah.</p>

1.6. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara Ilmiah untuk mendapatkan data yang Valid, dengan tujuan dapat ditemukan, dikembangkan, dan dibuktikan suatu pengetahuan tertentu, sehingga pada gilirannya dapat digunakan untuk memahami, memecahkan, dan mengantisipasi masalah.¹⁷ Sehingga untuk menghasilkan

¹⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2010).

penelitian yang maksimal, maka dari itu metode yang dipergunakan dalam penelitian ini.

1.6.1. Tipe Penelitian

Jenis Penelitian yang akan dilakukan adalah penelitian normatif. Penelitian Normatif merupakan proses untuk menemukan aturan, prinsip, dan doktrin hukum guna menjawab permasalahan hukum yang ada. Dalam penelitian normatif, penjelasan hukum tidak memerlukan dukungan data atau fakta sosial. Hukum normatif tidak melibatkan data atau fakta sosial, melainkan hanya bahan hukum. Oleh karena itu, untuk menjelaskan atau mencari makna dan memberikan nilai yang ditempuh.¹⁸ Tujuan penelitian normatif adalah untuk memberikan wawasan yang mendalam dan berbasis hukum tentang Batasan penetapan biaya swadaya Masyarakat dalam pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

1.6.2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan Penelitian Normatif merupakan metode yang digunakan untuk mengkaji dan menganalisis berbagai peraturan hukum, Doktrin, dan literatur yang relevan. Tujuan dari pendekatan ini adalah untuk memahami, menjelaskan, dan mengevaluasi prinsip-prinsip hukum yang berlaku serta bagaimana penerapannya dalam konteks tertentu. Penelitian ini sangat berguna untuk mengidentifikasi norma-norma hukum yang berlaku dan menilai keefektifannya dalam memenuhi tujuan hukum dan keadilan. Sedangkan pendekatan yang digunakan adalah sebagai berikut:

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum (Jakarta: Kencana, 2008).

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan konsep perundang-undangan yang berhubungan dengan dasar hukum terkait biaya Pendaftaran tanah sistematis lengkap yang sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap dan “pendekatan Undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani”.¹⁹ pendekatan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dalam penelitian ini dilakukan apabila peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada²⁰ sekaligus mengkaji terkait batasan Biaya dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

1.6.3. Sumber data

Data yang diperoleh penelitian normatif mengenai bagaimana batasan penetapan biaya swadaya masyarakat dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, sumber bahan hukum yang digunakan mencakup berbagai dokumen hukum dan literatur yang relevan. Berikut beberapa sumber hukum primer dan bahan hukum skunder:

- 1) Sumber hukum primer
 - a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Kencana, Jakarta, 2010, Halaman 93.

²⁰ Peter Mamhmud Marzuki, Op.Cit, h.177.

- b. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa
 - c. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
 - d. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2013 tentang organisasi kemasyarakatan
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - f. Surat Keputusan Bersama 3 Menteri, kementerian agraria dan tata ruang, kementerian dalam negeri, kementerian desa Pembangunan daerah tertinggal dan transmigrasi.
 - g. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- 2) Bahan hukum skunder
- a. Buku literatur hukum, karya ilmiah dari kalangan hukum, jurnal hukum, internet, skripsi, tesis.

1.6.4. Teknik pengumpulan data

Dalam pengumpulan data yang diperlukan penulis menggunakan prosedur pengumpulan data studi kepustakaan (*Library research*) yaitu suatu prosedur dengan cara membaca data, memahami serta mengutip data yang bersumber dari bahan hukum primer dan dari bahan hukum skunder. Data yang dikumpulkan harus memiliki sifat dan syarat tertentu sehingga tidak menyimpang dari permasalahan yang sudah ada.

1.6.5. Analisis Data

Dari data yang telah dikumpulkan penulis menganalisis data secara normatif dengan merangkum, meneliti, dipelajari sehingga mendapatkan hasil yang kemudian dapat di kembangkan dengan kalimat-kalimat. Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian terhadap hasil pengolahan data. Adapun analisis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini menggunakan sifat deskriptif, yaitu menguraikan dengan apa adanya terhadap situasi atau posisi dari proposisi-proposisi hukum maupun non hukum disebut teknik deskriptif.

1.7. Pertanggungjawaban Sistematika

Pada bagian pertanggungjawaban penelitian ini diuraikan secara rinci kerangka penulisan penelitian ini bagian tiap-tiap bab sub bab yang dibahas, antara lain

BAB I : Bab I ini berisi uraian tentang pendahuluan yang memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan mafaat penelitian, originalitas penelitian, metode penelitian, serta pertanggungjawaban sistematika.

BAB II : Bab II ini membahas Apa dasar hukum dari batasan penetapan biaya swadaya masyarakat dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap. pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dasar Hukum Pendaftaran Tanah dan Konsep Biaya Swadaya Masyarakat

BAB III : Bab III ini membahas Konsekuensi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Dari Batasan Penetapan Biaya Swadaya Masyarakat Dalam Pelaksanaan Kegiatan Ptsl, landasan hukum penetapan biaya Swadaya

Masyarakat dalam ptsl, konsekuensi Hukum dari tidak Adanya Batasan Penetapan Biaya, Sanksi administratif dari Batasan penetapan biaya

BAB IV : pada Bab IV ini tentang penutup yang berisi kesimpulan dari hasil analisis penelitian rumusan masalah dan memberikan saran untuk memperbaiki kedepannya baik dari segi penerapan maupun peraturan Pemerintah atau peraturan lainnya yang masih berlaku.

BAB II

**DASAR HUKUM BATASAN PENETAPAN BIAYA SWADAYA
MASYARAKAT DALAM PELAKSANAAN KEGIATAN PENDAFTARAN
TANAH SISTEMATIS LENGKAP**

2.1. Pendaftaran Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum

Pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, adalah serangkaian proses yang dilakukan oleh Pemerintah secara berkala dan teratur, termasuk pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, dan pemeliharaan informasi baik fisik maupun yuridis, yang ditampilkan dalam bentuk peta dan daftar, terkait dengan bidang-bidang tanah serta unit-unit rumah. Hal ini juga mencakup penerbitan dokumen sebagai bukti hak atas bidang tanah yang telah memiliki hak milik pada bidang rumah serta hak-hak tertentu yang terkait.²¹

Pendaftaran tanah adalah langkah krusial untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah. Proses ini melibatkan tidak hanya pihak Pemerintah, tetapi juga keterlibatan aktif dari masyarakat. Dalam hal ini, kontribusi finansial dari masyarakat menjadi salah satu hal yang harus diperhatikan. Setelah mengetahui arti pendaftaran tanah yang dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sangat penting untuk mendalami lebih lanjut mengenai tujuan dan manfaat pendaftaran tanah tersebut. Pendaftaran

²¹ Dca Ningtyas, 'Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Di Dasari Uupa' (2023) 3 Court Review: Jurnal Penelitian Hukum (E-Issn: 2776<<https://aksiologi.org/index.php/courtreview/article/view/698%0Ahttps://aksiologi.org/index.php/courtreview/article/download/698/506>>).

tanah tidak hanya berfungsi sebagai cara untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik, tetapi juga memiliki peranan krusial dalam pengelolaan sumber daya alam dan perencanaan ruang.

Dengan pendaftaran tanah, informasi tentang kepemilikan dan batas-batas lahan dapat diakses dengan jelas, sehingga mengurangi kemungkinan terjadinya sengketa tanah dalam masyarakat. Di samping itu, pendaftaran tanah turut mendukung pertumbuhan ekonomi, karena membuat proses jual beli tanah lebih mudah dan memberikan jaminan bagi para investor. Pendaftaran tanah juga berperan dalam perlindungan lingkungan hidup. Dengan adanya data yang tepat tentang penggunaan tanah, pemerintah dapat merencanakan dan mengatur sumber daya alam dengan cara yang berkelanjutan. Oleh sebab itu, pendaftaran tanah lebih dari sekadar urusan administrasi, melainkan menjadi bagian penting dari pembangunan nasional yang berkelanjutan.

Selain itu pendaftaran tanah memiliki banyak manfaat penting, memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan membantu mereka melindungi haknya serta menghindari konflik di masa depan. Ini penting untuk mendorong investasi dan pembangunan ekonomi yang berkelanjutan. Pendaftaran tanah juga meningkatkan transparansi dan efisiensi dalam pengelolaan tanah dengan catatan kepemilikan yang jelas. Pemerintah Indonesia berupaya meningkatkan sistem ini melalui kebijakan dan program untuk menyederhanakan prosedur serta

memanfaatkan teknologi bertujuan mempercepat proses pendaftaran dan memperkuat kepastian hukum.²²

Pendaftaran tanah memiliki peran yang lebih dari sekadar melindungi hak milik, melainkan juga berfungsi sebagai alat penting dalam kemajuan ekonomi negara. Dalam hal ini, nilai pendaftaran tanah semakin jelas, khususnya dalam mendukung program-program Pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Sebagai contoh, akses ke pembiayaan dari bank sering kali tergantung pada kepemilikan tanah yang telah terdaftar, di mana sertifikat tanah bisa digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman. Semua ini membuka kesempatan bagi masyarakat untuk mengembangkan bisnis dan meningkatkan kualitas hidup mereka.

Di samping itu, pendaftaran tanah yang dilakukan dengan baik juga berperan dalam pengelolaan sumber daya alam yang lebih efektif. Dengan informasi yang tepat mengenai kepemilikan dan penggunaan tanah, pemerintah dapat menyusun kebijakan yang lebih efektif dalam pengelolaan lingkungan dan tata ruang. Ini sangat penting mengingat tantangan yang dihadapi oleh Indonesia, seperti penebangan hutan, urbanisasi yang pesat, dan perubahan iklim. Oleh karena itu, upaya untuk memperkuat sistem pendaftaran tanah harus terus didorong agar manfaatnya bisa dirasakan oleh semua lapisan masyarakat.

Pemerintah menjamin perlindungan hukum bagi pemilik hak tanah dengan mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

²² Bambang Suharto and Supadno Supadno, 'Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)' (2023) 9 *The Indonesian Journal of Public Administration (IJPA)* 27.

Tanah. Untuk mempercepat pendaftaran tanah di Indonesia atau setiap daerah provinsi maupun kabupaten/kota, pemerintah juga meluncurkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang akan berjalan hingga tahun 2025. Program ini bertujuan untuk mendaftarkan semua bidang tanah di Indonesia sesuai dengan amanat Pasal 19 UUPA yang menyatakan tentang pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut mencakup pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah serta peralihan hak-hak tersebut, dan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Selain itu, pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mempertimbangkan keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas hukum, serta keperluan perencanaan pembangunan.

Tujuan utama Pasal ini untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia dan menjadi dasar hukum bagi kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang melibatkan kegiatan teknis seperti pengukuran, pemetaan, pencatatan hak, hingga penerbitan sertifikat tanah. ini juga memberikan mandat kepada Pemerintah untuk membuat aturan pelaksanaannya, yang kemudian diwujudkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.²³

Pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah langkah penting untuk menciptakan kepastian hukum terkait hak atas tanah

²³ Yani Pujiwati and others, 'Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Untuk Memberikan Kepastian Hukum Pada Masyarakat Adat Minangkabau Tanah Merupakan Karunia Dari Tuhan Yang Maha Esa Kepada Manusia Di Muka Bumi Ini . Tanah Untuk Tempat Tinggal Maupun Untuk Sumber Kehid' (2023) 7 1.

di Indonesia. Proses ini tidak hanya membantu melindungi kepemilikan dan mengurangi sengketa, tetapi juga memberikan kontribusi besar pada pertumbuhan ekonomi serta pengelolaan sumber daya alam yang berkelanjutan. Melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), pemerintah berupaya untuk mempercepat dan memperluas jangkauan pendaftaran tanah agar setiap bidang tanah memiliki status hukum yang jelas. Dengan demikian, pendaftaran tanah menjadi fondasi utama dalam mendukung kesejahteraan masyarakat, transparansi dalam administrasi, serta perencanaan pembangunan nasional yang ramah lingkungan.

2.2. Dasar Hukum Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap

Pemerintah Indonesia berusaha untuk meningkatkan pendaftaran tanah di sektor Pertanahan agar memberikan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah sesuai dengan UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok agraria, yang disingkat UUPA. Saat ini tanah yang ada di Indonesia banyak yang belum terdaftar di Badan Pertanahan Nasional sehingga perlu ada percepatan pendaftaran tanah. Salah satu cara yang ditempuh adalah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang kemudian dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, yang sudah diatur dalam PERMEN ATR/BPN Nomor 6 tahun 2018 tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap.²⁴ PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali

²⁴ Kajian Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Yang Dilakukan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Agus Salim Fakultas Hukum, Universitas Yos Soedarso, Indonesia agussalimsda6@gmail.com

secara serentak di satu area desa atau kelurahan. Program ini meliputi pengumpulan data fisik tentang lokasi, batasan, dan luas bidang tanah, serta data yuridis mengenai status hukum pemilikan tanah, tujuan utamanya adalah mengukur dan memetakan tanah secara sistematis, dengan beberapa keuntungan, antara lain proses yang lebih cepat, kemudahan koordinasi, dan identifikasi tanah yang terdaftar serta masalah terkait.

Pelaksanaan PTSL dilakukan secara bertahap di setiap desa dan kelurahan di seluruh Indonesia dengan harapan dapat memberikan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat, meningkatkan kesejahteraan dan perekonomian, serta mengurangi sengketa pertanahan. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang diinisiasi oleh Pemerintah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap Hak atas Tanah masyarakat, berdasarkan prinsip yang sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, terbuka, serta akuntabel. Hal ini diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah terjadinya sengketa dan konflik terkait tanah.²⁵ Dalam Pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, kegiatan ini dilakukan melalui beberapa tahap, yang meliputi:

- a) perencanaan;

²⁵ Helianus Rudianto and Muhamad Heriyanto, 'Penerapan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Ngada' (2022) 14 Jurnal Ilmiah Administrasi Pemerintahan Daerah 53

- b) penetapan lokasi;
- c) persiapan;
- d) pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL serta satuan tugas;
- e) penyuluhan;
- f) pengumpulan data fisik dan yuridis;
- g) pemeriksaan data yuridis untuk membuktikan hak;
- h) pengumuman mengenai data fisik dan yuridis serta proses pengesahannya;
- i) penegasan konversi, pengakuan hak, dan pemberian hak;
- j) pencatatan hak;
- k) penerbitan sertifikat hak atas tanah;
- l) pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan
- m) pelaporan.²⁶

Dalam Pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, terdapat serangkaian langkah yang perlu dilalui dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Langkah-langkah ini disusun untuk memastikan bahwa proses pendaftaran tanah berlangsung dengan baik dan efisien, serta memberikan kepastian hukum bagi para pemilik hak atas tanah.

Langkah pertama adalah perencanaan, di mana pihak berwenang merumuskan rencana pelaksanaan PTSL dengan mempertimbangkan berbagai aspek, seperti

²⁶ Menteri Agraria and others, 'Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional' 2015 ibid.

lokasi, jumlah tanah yang akan didaftarkan, dan sumber daya yang tersedia. Setelah perencanaan, berikutnya adalah penetapan lokasi yang bertujuan untuk menentukan area tertentu yang akan menjadi objek pendaftaran. Penetapan lokasi ini sangat penting agar proses pendaftaran dapat dilakukan dengan fokus dan arah yang jelas. Selanjutnya, tahap persiapan melibatkan pengumpulan data awal dan penyiapan sumber daya yang dibutuhkan, termasuk tenaga kerja dan alat yang akan dipakai selama proses pendaftaran. Setelah tahap persiapan, dibentuk dan ditetapkan panitia adjudikasi PTSL serta tim tugas yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan kegiatan. Tim ini bertugas untuk mengkoordinasikan semua tahapan PTSL dan memastikan bahwa setiap langkah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Tahap sosialisasi menjadi langkah penting untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang hak-hak atas tanah dan prosedur pendaftarannya. Melalui sosialisasi, masyarakat diharapkan dapat menyadari pentingnya pendaftaran tanah dan manfaat yang akan diperoleh. Selanjutnya, proses pengumpulan data fisik dan yuridis dilaksanakan, dengan mengumpulkan informasi terkait kondisi fisik tanah dan status hukum tanah untuk keperluan pendaftaran. Setelah data terkumpul, langkah pemeriksaan data yuridis dilakukan untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah oleh individu atau masyarakat. Proses ini sangat penting guna memastikan bahwa hak yang terdaftar adalah sah dan tidak melanggar hukum yang berlaku. Selanjutnya, diumumkan data fisik dan yuridis serta proses pengesahannya untuk memberikan transparansi kepada masyarakat dan

memberikan kesempatan bagi pihak yang merasa dirugikan untuk mengajukan keberatan.

Tahap penegasan konversi, pengakuan hak, dan pemberian hak adalah langkah penting untuk memastikan bahwa hak atas tanah mendapatkan pengakuan resmi dari negara. Setelah hak diakui, dilakukan pencatatan untuk mendokumentasikan hak-hak tersebut. Pencatatan ini sangat penting agar hak atas tanah dapat diakses dan diketahui oleh publik.

Langkah selanjutnya adalah penerbitan sertifikat hak atas tanah, yang berfungsi sebagai bukti hukum kepemilikan tanah. Sertifikat ini memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah serta melindungi hak-hak mereka dari sengketa. Akhirnya, dilakukan dokumentasi dan penyerahan hasil kegiatan serta pelaporan untuk memastikan bahwa seluruh proses PTSL tercatat dengan baik dan dapat dipertanggungjawabkan. Dengan demikian, setiap langkah dalam pelaksanaan PTSL memiliki peran yang sangat penting untuk mencapai tujuan pendaftaran tanah yang sistematis dan terencana. Proses ini tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, tetapi juga membantu pengelolaan sumber daya tanah yang lebih baik di Indonesia.

Dalam pengaturan lahan di Indonesia, sangat perlu untuk mengetahui dasar hukum yang mendasari pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Ketentuan hukum untuk pelaksanaan PTSL dapat ditemukan dalam Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria. Pasal 19 UUPA mengatur soal pendaftaran hak milik atas tanah. Dalam pasal ini diungkapkan bahwa kepemilikan, serta setiap

perubahan, pencabutan, dan pemberian hak lain, wajib untuk didaftarkan. Ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan menjaga ketertiban dalam administrasi lahan,²⁷ sedangkan Pasal 23 ayat (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.²⁸

Pasal 23 UUPA menekankan bahwa tanah yang dikuasai oleh Pemerintah memiliki peranan vital dalam mendukung kesejahteraan masyarakat. Negara bertugas sebagai pengelola sumber daya tanah dan memiliki hak untuk memberikan akses atas tanah kepada masyarakat. Tujuan pemberian hak ini adalah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan lahan untuk pertanian, perumahan, dan pembangunan lain, yang diharapkan dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

Selain itu, pasal ini juga menyoroti bahwa pemanfaatan tanah yang dikuasai oleh negara harus mempertimbangkan kepentingan umum. Ini termasuk pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum yang memberikan manfaat bagi komunitas secara keseluruhan. Dengan demikian, Pasal 23 UUPA menjadi dasar bagi pengaturan dan pengelolaan tanah yang adil dan berkelanjutan, serta menjamin bahwa hak-hak masyarakat atas tanah dihargai dan dilindungi.

²⁷ Nicholas Billy Trisno and Habib Adjie, 'Urgensi Pembaharuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria' (2024) 22 Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan 319.

²⁸ Agraria and others (n 26).

Pasal 32 ayat (1) Hak guna-usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuanketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.²⁹

Dalam Pasal ini menekankan bahwa pemanfaatan lahan perlu dilakukan dengan memperhatikan kepentingan masyarakat dan kesejahteraan umum. Ini menunjukkan bahwa pengelolaan lahan tidak hanya ditujukan kepada kepentingan pribadi, tetapi juga harus memikirkan dampak sosial dan lingkungan yang lebih luas. Dalam kerangka ini, pemerintah berwenang untuk mengambil alih lahan yang diperlukan untuk kepentingan umum, seperti pembangun infrastruktur, fasilitas publik, dan proyek lain yang menguntungkan masyarakat. Namun, pengambilan alih lahan ini harus dilakukan dengan memberikan kompensasi yang adil kepada pemilik, sehingga hak-hak mereka tetap dihormati.

Pasal ini juga menunjukkan pentingnya adanya peraturan lebih lanjut yang mengatur pemanfaatan lahan untuk kepentingan umum yang akan diatur dalam regulasi yang lebih spesifik. Dengan demikian, Pasal 32 UUPA menjadi dasar penting dalam pengaturan pemanfaatan lahan yang adil dan berkelanjutan, serta memastikan bahwa kepentingan masyarakat luas tetap menjadi prioritas dalam pengelolaan sumber daya lahan.

²⁹ Nicholas Billy Trisno and Habib Adjie 'Urgensi Pembahasan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria' (2024) 22 Aqodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan 319 (n 27).

Pasal 38 ayat (1) Hak guna-bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna-bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.³⁰

Pasal 38 dalam UUPA menekankan pentingnya pengawasan terhadap pemanfaatan tanah demi kepastian hukum dan ketertiban dalam administrasi pertanahan. Pengawasan ini bertujuan untuk memastikan bahwa tanah yang sudah diberikan haknya digunakan sesuai dengan ketentuan yang ada dan tidak disalahgunakan.

Pemerintah bertanggung jawab untuk melakukan pemantauan dan penilaian terhadap pemanfaatan tanah. Hal ini sangat penting untuk menghindari terjadinya pelanggaran terhadap hak kepemilikan tanah serta penyalahgunaan dalam penggunaan tanah, dan untuk memastikan bahwa pemanfaatan tanah memberikan keuntungan yang maksimal bagi masyarakat.

Pasal ini juga menandakan adanya peraturan lebih lanjut yang akan mengatur mekanisme pengawasan pemanfaatan tanah, yang akan diatur dalam Undang-Undang yang lebih khusus. Berfungsi sebagai dasar untuk menciptakan sistem pengelolaan tanah yang jelas, dapat dipertanggungjawabkan, dan berkelanjutan, serta melindungi hak-hak pemilik tanah dan kepentingan masyarakat secara

³⁰ Agraria and others (n 26). *ibid.*

keseluruhan dan memberikan petunjuk kepada pemilik hak atas tanah agar mereka dapat memastikan status kepemilikan mereka.

2.3. Biaya Swadaya Masyarakat Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pada pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap atau yang disingkat PTSL, partisipasi masyarakat menjadi salah satu faktor keberhasilan bentuk keterlibatan masyarakat dalam berkontribusi merujuk pada dukungan yang diberikan oleh warga, baik dalam bentuk uang, tenaga, maupun sumber daya lainnya, untuk membantu proses pendaftaran tanah di area mereka. Dukungan ini menunjukkan keterlibatan aktif masyarakat dalam memastikan bahwa hak atas tanah mereka diakui dan dicatat secara resmi, yang pada akhirnya memberikan kepastian hukum serta perlindungan terhadap hak-hak mereka.

Biaya swadaya masyarakat adalah sumbangan keuangan yang perlu dikeluarkan oleh partisipan untuk mendukung pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Hal ini bertujuan untuk memastikan kelancaran proses administrasi dan teknis yang tidak sepenuhnya dibiayai oleh Pemerintah, baik pusat maupun daerah. Keterlibatan masyarakat melalui swadaya ini sangat vital agar semua aspek yang tidak tercakup dalam anggaran negara seperti pengadaan dokumen, tanda batas, hingga konsumsi panitia dapat terpenuhi, sehingga program dapat berjalan dengan baik di lapangan.³¹

³¹ Astirana Ayu Primastya, 'Pembebanan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap(PTSL) Tinjauan Peraturan Bupati Banyuwangi Dan Mashlahah Mursalah' (2020) 4 *Journal of Islamic Business Law* 1.

Komponen biaya swadaya yang mencakup penggandaan dokumen seperti fotokopi KTP, KK, dan dokumen tanah milik masyarakat, penyediaan tanda batas tanah, materai, serta konsumsi dan honorarium para panitia di tingkat desa atau kelurahan. Seluruh biaya ini harus sesuai dengan ketentuan yang wajar dan rasional sesuai aturan Pemerintah, khususnya yang tercantum dalam Surat Keputusan Bersama (SKB) 3 Menteri serta Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018, yang menjadi acuan utama dalam pelaksanaan di lapangan.

Dalam pelaksanaan PTSL, kontribusi masyarakat memiliki peranan yang sangat penting. Pertama, dana ini dapat dimanfaatkan untuk menyokong kegiatan sosialisasi dan pendidikan kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah, langkah-langkah yang harus dilakukan, serta keuntungan yang akan diperoleh setelah tanah mereka terdaftar. Kedua, kontribusi masyarakat juga bisa digunakan untuk mendukung kegiatan pengukuran dan pemetaan tanah, yang merupakan tahap vital dalam proses PTSL.

Menurut studi terbaru, regulasi mengenai pembebanan biaya swadaya masyarakat telah ditetapkan melalui SKB 3 Menteri, yang mengatur batas maksimal biaya untuk daerah tertentu, seperti di Jawa dan Bali yang ditetapkan sebesar Rp150.000 per bidang tanah. Tujuan dari batasan biaya ini adalah untuk memastikan aksesibilitas dan keadilan bagi semua lapisan masyarakat, sehingga tidak ada peserta yang terbebani berlebihan dan meminimalisir praktik diskriminasi dalam program PTSL.

Dalam pelaksanaannya, penentuan jumlah biaya swadaya harus dilakukan melalui musyawarah yang melibatkan peserta PTSL, perangkat desa, dan kelompok

masyarakat. Hasil musyawarah ini kemudian dicantumkan dalam berita acara resmi dan peraturan desa untuk menciptakan keputusan yang transparan dan dapat dipertanggungjawabkan. Proses ini juga penting untuk membangun rasa percaya masyarakat terhadap program PTSL dan mencegah penetapan biaya secara sepihak yang tidak adil.

Transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan dana swadaya merupakan faktor penting untuk keberhasilan pelaksanaan PTSL. Jika dana dikelola dengan transparan, disertai laporan dan dokumentasi yang jelas, masyarakat akan merasa dilibatkan dan tidak terbebani berlebihan. Hal ini juga mencegah munculnya praktik pungutan liar yang bisa merugikan peserta serta menurunkan kepercayaan masyarakat.

Selain dari sumbangan masyarakat, sumber dana untuk program PTSL juga berasal dari APBN, APBD, serta program *Corporate Social Responsibility* (CSR) dari BUMN atau perusahaan swasta, yang tertuang pada Pasal 40 ayat (1) dalam Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018. Pentingnya hal ini adalah untuk menjaga agar biaya yang harus ditanggung peserta tetap rendah, sehingga program ini tetap inklusif dan dapat menjangkau kelompok yang rentan dengan lebih baik. Beragam sumber pendanaan ini juga mendorong kerja sama antara berbagai pihak dalam pengelolaan tanah nasional.

Dalam hal ini menunjukkan bahwa biaya swadaya yang ditetapkan secara adil dan melalui musyawarah dapat meningkatkan partisipasi masyarakat, terutama di daerah pedesaan yang belum memiliki sertifikat tanah. Keterlibatan masyarakat

meningkat jika prosesnya terbuka, biaya yang ditetapkan wajar, dan ada kepastian pelayanan dari Pemerintah serta panitia di desa.

Namun, beberapa penelitian juga menemukan adanya penyimpangan dalam penetapan biaya swadaya, terutama di beberapa daerah seperti Jawa Timur dan Lamongan, di mana biaya yang dikenakan masih melebihi ketentuan yang berlaku. Praktik ini jelas merugikan masyarakat dan dapat menurunkan kredibilitas Pemerintah dalam penyelenggaraan program sertifikat tanah secara nasional.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah inisiatif dari Pemerintah untuk mempercepat sertifikat tanah di seluruh wilayah Indonesia. Untuk memastikan pelaksanaan program ini efektif dan merata, pendanaannya berasal dari beragam sumber yang legal, serta dikelola dengan cara yang transparan dan akuntabel.

Pendanaan PTSL mencakup anggaran dari Pemerintah pusat yang dialokasikan melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), dalam bentuk DIPA khusus yang mendukung kegiatan operasional, pengukuran, penerbitan sertifikat, dan aktivitas pendukung lainnya. Selain itu, pemerintah daerah, baik di tingkat provinsi, kabupaten/kota, maupun desa, juga dapat menyediakan dana dari APBD, termasuk anggaran desa (APBDesa), terutama untuk kebutuhan yang tidak tercakup dalam APBN seperti sosialisasi, operasional desa, dan kebutuhan lokal lainnya.

Jika ada kekurangan dana yang tidak bisa ditanggung oleh APBN atau APBD, masyarakat dapat ikut berkontribusi secara mandiri melalui mekanisme Sertifikat Masal Swadaya (SMS). Besaran serta cara pengumpulan sumbangan ini perlu

disepakati melalui forum musyawarah dan dicantumkan dalam peraturan desa agar tidak dikategorikan sebagai pungutan ilegal.

Di samping itu, bantuan finansial juga bisa berasal dari program Tanggung Jawab Sosial Perusahaan (CSR) yang diberikan oleh BUMN, BUMD, maupun perusahaan swasta untuk mendukung pendanaan PTSL di wilayah tertentu. Program ini juga dapat dibiayai melalui sumbangan atau pinjaman dari lembaga donor, organisasi internasional, atau pihak ketiga lainnya yang sah, dengan pengelolaan mengikuti mekanisme APBN atau APBD.

Pemerintah dapat menjalin kerja sama dengan pihak lain, baik itu instansi Pemerintah maupun non-Pemerintah, selama hal tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sumber pendanaan lain yang sah menurut hukum juga dapat digunakan untuk mendukung pelaksanaan PTSL, dengan tetap menjaga prinsip transparansi dan akuntabilitas. Setiap sumber dana tersebut harus dikelola dengan cara terbuka agar pelaksanaan PTSL dapat berjalan efektif dan merata di seluruh Indonesia.

Berdasarkan uraian di atas, penulis berpendapat bahwa Pendaftaran tanah, yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan didukung oleh UUPA, merupakan langkah yang terencana dari Pemerintah untuk meningkatkan kepastian hukum mengenai hak atas tanah. Proses pendaftaran tanah tidak hanya berkaitan dengan aspek administrasi, tetapi juga memiliki peran penting dalam melindungi hak-hak hukum, pengelolaan sumber daya alam, serta perencanaan ruang yang berkelanjutan.

Dengan adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Pemerintah berusaha untuk memperluas jumlah pemilik sertifikat tanah di seluruh Indonesia. Program ini memberikan solusi terhadap masalah tanah yang belum terdaftar, mengurangi konflik pertanahan, mempercepat akses pendanaan, dan mendukung perkembangan ekonomi masyarakat sekitar. Setiap langkah dalam PTSL, mulai dari perencanaan, penentuan lokasi, hingga penerbitan sertifikat, dilakukan dengan mengedepankan prinsip keadilan, transparansi, dan akuntabilitas, demi memastikan perlindungan hak atas tanah bagi semua lapisan masyarakat.

Bersinergi dengan kebijakan Pemerintah pusat, pendekatan pendanaan PTSL menekankan keterlibatan aktif masyarakat melalui konsep biaya mandiri. Partisipasi masyarakat menjadi faktor kunci dalam kelancaran program, baik melalui kontribusi tenaga, materi, maupun sumber daya lain yang dikelola secara musyawarah, terbuka, dan bertanggung jawab. Selain berasal dari Pemerintah pusat maupun daerah, pembiayaan juga bisa didapatkan dari dukungan swasta maupun CSR, dan sumber-sumber yang sah hukum.

Melalui pendaftaran tanah yang efektif, diperoleh keuntungan besar seperti:

- a. Kepastian hukum bagi pemilik tanah dan pengurangan sengketa.
- b. Peningkatan efisiensi dan transparansi dalam pengelolaan tanah.
- c. Dukungan untuk pembangunan ekonomi, sosial, dan perlindungan lingkungan.
- d. Kemudahan dalam mendapatkan pembiayaan dengan sertifikat tanah sebagai jaminan.

Akhirnya, pendaftaran tanah serta program PTSL tidak hanya menegaskan perlindungan hak bagi individu, tetapi juga menjadi landasan dalam pengelolaan ruang di tingkat nasional dan daerah. Peningkatan kualitas sistem pendaftaran tanah sejalan dengan visi pembangunan Indonesia yang adil, teratur, dan berkelanjutan demi kesejahteraan rakyat di masa depan.

BAB III

KONSEKUENSI PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 6 TAHUN 2018 DARI BATASAsN PENETAPAN BIAYA SWADAYA MASYARAKAT DALAM PELAKSANAAN KEGIATAN PTSL

3.1. Landasan Hukum Penetapan Biaya Swadaya Masyarakat dalam PTSL

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan inisiatif Pemerintah Indonesia untuk mempercepat proses sertifikat tanah. Landasan hukum paling penting untuk pelaksanaan PTSL adalah Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018, yang mengatur tentang prosedur dan mekanisme pendaftaran tanah secara sistematis di tingkat nasional. Regulasi ini menjamin kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah dan menetapkan batasan biaya swadaya masyarakat yang bisa dikenakan dalam program tersebut.³²

Adanya SKB 3 Menteri yang terdiri dari Menteri ATR/BPN, Menteri Dalam Negeri, serta Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi memperkuat peraturan mengenai jenis biaya serta batasan yang dapat dibebankan kepada masyarakat dalam pelaksanaan PTSL. SKB itu mencakup rincian tentang hal-hal yang bisa dianggap sebagai biaya swadaya, seperti biaya penggandaan dokumen, biaya transportasi, dan konsumsi panitia, sambil menekankan larangan untuk mengenakan biaya di luar kesepakatan Masyarakat.³³

³² Agraria and others (n 26).

³³ 'Keputusan Bersama Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Mentei Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal Dan Transmigrasi' (SKB 3 MENTERI 2021).

Di samping peraturan di tingkat nasional, peraturan daerah dan peraturan desa (perdes) juga memiliki peran penting sebagai regulasi lanjutan. Perdes umumnya digunakan sebagai dasar legalitas teknis dalam menetapkan jumlah biaya swadaya yang telah disepakati melalui musyawarah desa. Peraturan ini juga menjamin bahwa seluruh pengaturan biaya telah mengikuti prinsip transparansi dan keadilan sosial di tingkat lokal.³⁴

Pelaksanaan PTSL dan penentuan biaya swadaya perlu mengikuti prinsip sukarela, di mana masyarakat secara kolektif dan dalam musyawarah menentukan besaran biaya untuk mendukung kebutuhan operasional yang tidak dibiayai oleh APBN/APBD. Sifat ini sejalan dengan budaya gotong royong yang dianut oleh masyarakat Indonesia dan diakui oleh undang-undang serta berbagai peraturan teknis.³⁵

Dokumentasi dari hasil musyawarah, baik dalam bentuk berita acara maupun SK penetapan kepala desa, menjadi syarat administratif yang harus dipenuhi dalam setiap penetapan biaya swadaya. Langkah ini bertujuan untuk mencegah terjadinya pungutan liar dan memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat yang terlibat dalam PTSL.³⁶

Seluruh proses pembuatan dan pengesahan peraturan, baik di tingkat pusat maupun daerah, harus dilakukan dengan cara yang transparan dan melibatkan partisipasi aktif dari masyarakat. Dengan demikian, kemungkinan terjadinya

³⁴ [Sari, N. Implementasi Kebijakan Penetapan Biaya PTSL, 2023]

³⁵ ARDO YOGA PRADANA (n 3).

³⁶ [Setiawan, F. Aspek Hukum Pungutan PTSL, 2020]

penyimpangan dapat diminimalisasi dan kepercayaan publik terhadap program Pemerintah ini dapat meningkat.

Konsistensi antara Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018, Surat Keputusan Bersama (SKB) 3 Menteri, dan regulasi lokal merupakan elemen penting untuk menjaga kepastian hukum dalam pelaksanaan PTSL. Secara struktural, Peraturan Menteri ATR/BPN merupakan peraturan yang melaksanakan yang berada di bawah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, sehingga tidak boleh bertentangan dengan PP tersebut yang merupakan regulasi yang lebih tinggi. SKB 3 Menteri yang mengatur batas biaya swadaya masyarakat berfungsi sebagai kebijakan bersama antar kementerian yang memiliki kekuatan hukum untuk pelaksanaan di lapangan, dan harus selaras dengan Peraturan Menteri ATR/BPN serta PP.

Namun dalam praktik, seringkali terdapat konflik dan ketidaksesuaian antara ketentuan dari pusat (Permen ATR/BPN dan SKB 3 Menteri) dan regulasi di tingkat daerah. Peraturan daerah atau Peraturan Desa yang menentukan biaya swadaya sering kali menetapkan jumlah yang lebih tinggi dibandingkan batas maksimum yang ditetapkan secara nasional, dan terkadang mengabaikan prinsip musyawarah serta transparansi yang ditekankan dalam Permen dan SKB. Ini terjadi karena regulasi lokal perlu menyesuaikan dengan kondisi yang ada di lapangan, tetapi jika bertentangan dengan regulasi yang lebih tinggi, peraturan daerah tersebut dapat dianggap sebagai *lex inferior derogat legi superiori* (peraturan yang lebih rendah tidak boleh mengesampingkan peraturan yang lebih tinggi).

Selain itu, kurangnya efektivitas pengawasan internal BPN dan Pemerintah Daerah, serta melibatkan aparat penegak hukum dan masyarakat sebagai pengawas eksternal, juga berkontribusi terhadap munculnya penyimpangan tersebut. Tidak adanya keseragaman dalam pelaksanaan antar daerah mengakibatkan praktik pungutan liar dan biaya swadaya yang melebihi ketentuan yang merugikan masyarakat, sehingga menciptakan konflik sosial dan menurunkan kepercayaan terhadap program PTSL.

Untuk memastikan kesesuaian regulasi dan memaksimalkan pelaksanaan PTSL, diperlukan adanya koordinasi dan kolaborasi yang solid antara pihak pusat dan daerah, dengan penegakan prinsip hierarki perundang-undangan, transparansi, partisipasi masyarakat, serta pengawasan yang berkelanjutan. Pemerintah daerah harus mengharmonisasikan Peraturan Daerah dan Peraturan Desa dengan ketentuan di pusat agar dapat tercipta kepastian hukum yang kuat dan perlindungan efektif terhadap hak-hak masyarakat.³⁷ Pelaksanaan program PTSL perlu mendapat perhatian dan kerja sama dari semua pihak yang terlibat untuk mengurangi kemungkinan terjadinya kesalahan dan penyalahgunaan kekuasaan oleh pihak penyelenggara. Dengan cara ini, kepastian serta perlindungan hukum tidak akan terganggu oleh perilaku-perilaku yang tidak bertanggung jawab, termasuk pungutan ilegal dari peserta PTSL.

³⁷ Peraturan Menteri ATR/BPN No. 6 Tahun 2018; SKB 3 Menteri ATR/BPN

3.2 Kriteria Biaya Swadaya PTSL Dalam Musyawarah Desa

1) Kriteria biaya Swadaya

Biaya swadaya yang dikeluarkan oleh masyarakat dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah pengeluaran yang muncul selama proses pendaftaran tanah dan tidak termasuk dalam anggaran Pemerintah (APBN/APBD). Lingkup biaya swadaya ini umumnya mencakup:

- a) Penjilidan dokumen (salinan KTP, KK, sertifikat lama, dan dokumen lain yang diperlukan)
- b) Pembelian patok batas lahan dan materai
- c) Honor atau konsumsi untuk kepanitiaan di tingkat desa
- d) Biaya operasional lokal (transportasi, konsumsi saat sosialisasi atau musyawarah, dan pembelian alat tulis kantor)
- e) Biaya administrasi yang muncul selama persiapan dokumen untuk pengajuan sertifikat.³⁸

Aturan mengenai biaya swadaya ini berdasarkan pada Surat Keputusan Bersama (SKB) 3 Menteri dan dapat diatur lebih lanjut melalui Peraturan Desa (Perdes) sesuai dengan hasil musyawarah masyarakat dan Panitia PTSL setempat. Besaran biaya harus mengikuti prinsip keadilan, keterbukaan, dan tidak melebihi batas maksimal yang telah ditentukan secara nasional.³⁹

2) Dasar Musyawarah Desa Terhadap Penetapan Biaya Swadaya

³⁸ Alwi, Diduga Ada praktik Pungli untuk Biaya Program Ptsl di desa pedagung, 17 agustus 2024, *Durasi.co.id* (online) , h. 1. <https://durasi.co.id/diduga-ada-praktik-pungli-untuk-biaya-patok-dan-sampul-program-pts-l-di-desa-pedagung/>

³⁹ Aji Pratama Putra, Sarjita Sarjita and Abdul Haris Farid, 'Peraturan Desa Sebagai Instrumen Pendukung Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap' (2021) 2 *Tunas Agraria* 1.

Proses penentuan jumlah dan cara pembebanan biaya swadaya masyarakat dilakukan melalui musyawarah desa yang melibatkan peserta PTSL, aparat desa, Badan Permusyawaratan Desa (BPD), serta tokoh masyarakat. Keputusan dari musyawarah ini tercantum dalam:

Berita Acara Kesepakatan yang mencatat seluruh proses sampai keputusan biaya dan daftar hadir peserta

- a) Peraturan Desa (Perdes) sebagai alat hukum setempat yang mengesahkan hasil musyawarah dan menjamin tidak adanya pengutan sepihak oleh aparat desa
- b) Laporan administrasi dan akuntabilitas penggunaan biaya yang diumumkan dengan jelas kepada warga⁴⁰

Prinsip musyawarah bertujuan untuk memastikan tidak ada paksaan atau praktik dari atas ke bawah, biaya bersifat sukarela, dan telah disepakati bersama secara terbuka sesuai dengan kebutuhan nyata di lapangan. Di akhir kegiatan, dilakukan laporan penggunaan dana kepada semua peserta PTSL.

3.3 Ketentuan Batas Biaya Swadaya PTSL di Tingkat Nasional, Jawa Timur

1) Tingkat Nasional

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama (SKB) yang dikeluarkan oleh tiga Menteri (Menteri ATR/BPN, Mendagri, dan Menteri Desa PDTT), batas tertinggi biaya swadaya masyarakat untuk program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ditetapkan sebagai berikut:

- a) Jawa dan Bali: Rp150.000 per bidang tanah
- b) Sumatera dan Kepulauan Riau: Rp200.000

⁴⁰ *ibid.*

- c) Kalimantan, Sulawesi, Nusa Tenggara, Maluku, Papua: Rp250.000
- d) Wilayah terpencil: Hingga Rp450.000⁴¹

Biaya tersebut hanya mencakup pengadaan dokumen, patok, materai, dan operasional petugas desa. Semua aktivitas utama seperti pengukuran, penyuluhan, dan penerbitan sertifikat dibiayai oleh Pemerintah pusat melalui APBN.⁴²

2) Tingkat Daerah: Jawa Timur

Pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Jawa Timur telah menunjukkan kemajuan yang signifikan dalam mempercepat proses sertifikat tanah. PTSL di wilayah tersebut sudah berjalan dengan baik berkat dukungan sumber daya manusia yang memadai dan peningkatan koordinasi antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan Pemerintah daerah serta masyarakat. Meski demikian, masih ada beberapa tantangan yang dihadapi, terutama terkait kurangnya pemahaman masyarakat dan perangkat desa mengenai pentingnya pendaftaran tanah, serta beban biaya pajak seperti BPHTB dan PPh yang dianggap cukup memberatkan bagi sebagian masyarakat. Penyuluhan dan sosialisasi yang dilakukan oleh BPN dan lembaga terkait menjadi aspek penting untuk mengatasi hambatan ini agar masyarakat dapat memaksimalkan manfaat program tersebut.⁴³

Selain itu, aspek biaya swadaya yang dibebankan pada masyarakat dalam pelaksanaan PTSL menjadi perhatian penting. Penelitian menunjukkan bahwa meskipun secara nasional telah ditetapkan batas biaya swadaya maksimal

⁴¹ SKB 3 Menteri tentang Pembiayaan PTSL Menteri ATR/BPN, Menteri dagri, Menteri DPTT.

⁴² Loc.Cit ardo yoga pradana (n 3).

⁴³ Jhon Dearson Parapat and Badrudin Kurniawan, 'Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Sebagai Upaya Percepatan Pendaftaran Tanah Di Provinsi Jawa Timur' [2021] Publika 355.

Rp150.000 per bidang tanah berdasarkan SKB 3 Menteri, kenyataan di lapangan sering kali menunjukkan variasi biaya yang kadang melebihi batas yang ditetapkan. Hal ini menjadi tantangan dalam pelaksanaan program karena bisa mengurangi partisipasi masyarakat dan berpotensi menimbulkan sengketa terkait biaya.⁴⁴ Oleh karena itu, dibutuhkan pengawasan yang ketat dan transparansi dalam penetapan biaya yang dilakukan melalui musyawarah di tingkat desa untuk memastikan adanya keadilan dan akuntabilitas.

Di samping itu, partisipasi masyarakat dan kelompok lokal merupakan faktor penting bagi keberhasilan pelaksanaan PTSL di Jawa Timur. Keberhasilan beberapa kabupaten seperti Jember, Jombang, dan Kediri dalam melaksanakan PTSL secara terstruktur didorong oleh peran aktif masyarakat dan kelompok pemberdayaan yang dilatih oleh BPN. Namun, situasi ini juga menunjukkan adanya ketidakseragaman dalam partisipasi dan pemahaman masyarakat di berbagai daerah, sehingga perlu pendekatan yang lebih intensif dalam sosialisasi dan pendampingan supaya semua orang dapat merasakan manfaat dari program PTSL. Dengan demikian, peningkatan kolaborasi antara aparat desa, BPN, dan masyarakat sangat penting untuk memastikan perlindungan hak atas tanah yang adil dan merata di Jawa Timur.⁴⁵

3) Praktik Daerah Lamongan

Sebelum beranjak pada pembahasan mengenai temuan di Kabupaten Lamongan terkait biaya swadaya PTSL yang sering melebihi ketentuan nasional, penting untuk

⁴⁴ Agung Parmono, Alfiana Morita Azza Rachmati and Nabilah, 'Implementasi Program PTSL Sebagai Solusi Efektif Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kabupaten Jember' (2024) 2 Journal Of Indonesian Social Society (JISS) 100.

⁴⁵ Parapat and Kurniawan (n 43).

memahami terlebih dahulu isi dari Pasal 6 Peraturan Bupati Lamongan Nomor 22 Tahun 2018 yang mengatur tentang pembiayaan persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

“Ayat Yang Berbunyi”

- (1) Seluruh biaya pelaksanaan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dibebankan kepada masing-masing peserta PTSL.
- (2) Besaran biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan hasil musyawarah bersama antara Kelompok Masyarakat dengan melibatkan peserta PTSL.
- (3) Besaran biaya yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus rasional, wajar dan berdasarkan asas kepatutan. Pasal ini secara eksplisit mengatur bagaimana biaya pelaksanaan kegiatan PTSL dibebankan, ditetapkan, dan dikelola agar sesuai dengan prinsip keadilan dan transparansi.
- (4) Proses musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam Berita Acara Hasil Musyawarah.
- (5) Biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak termasuk biaya pembuatan akta, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh).⁴⁶

Pasal 6 ayat (1) menetapkan bahwa seluruh biaya pelaksanaan kegiatan PTSL dibebankan kepada masing-masing peserta PTSL. Namun, penetapan besaran biaya tersebut menurut ayat (2) harus melalui musyawarah bersama antara Kelompok

⁴⁶ ‘Peraturan Bupati Lamongan Nomor 22 Tahun 2018 tentang pembiayaan persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Masyarakat dan melibatkan peserta PTSL secara aktif. Hal ini mencerminkan prinsip partisipatif, di mana biaya bukan ditentukan sepihak oleh aparat desa atau panitia, melainkan harus melalui proses demokratis yang melibatkan semua pihak terkait.

Lebih lanjut, ayat (3) menegaskan bahwa biaya yang ditetapkan harus bersifat rasional, wajar, dan berdasarkan asas kepatutan. Dengan demikian, biaya tersebut tidak boleh memberatkan peserta dan harus mempertimbangkan kemampuan ekonomi masyarakat serta kebutuhan operasional yang realistis. Proses musyawarah ini kemudian harus didokumentasikan secara resmi dalam bentuk Berita Acara Hasil Musyawarah (ayat 4), sehingga ada bukti tertulis yang mengikat dan dapat dipertanggungjawabkan.

Pasal 6 ayat (5) juga memberikan kejelasan bahwa biaya yang dihasilkan dari musyawarah tersebut tidak termasuk biaya pembuatan akta, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Pajak Penghasilan (PPH), yang merupakan kewajiban terpisah dan harus dipenuhi secara langsung kepada instansi terkait. Ketentuan ini penting agar tidak terjadi tumpang tindih biaya dalam pelaksanaan PTSL dan mencegah beban ganda yang tidak perlu bagi peserta.

Dengan demikian, Pasal 6 dalam Perbup Lamongan Nomor 22 Tahun 2018 mengatur secara jelas mekanisme penetapan biaya swadaya masyarakat dalam PTSL, menekankan prinsip musyawarah, keterbukaan, kewajaran, dan pemisahan antara biaya operasional pendaftaran dengan biaya pajak dan administrasi lainnya. Prinsip-prinsip ini seharusnya menjadi pedoman bagi seluruh desa dalam

menetapkan biaya swadaya agar tidak memberatkan dan terhindar dari praktik pungutan liar.

Temuan di Kabupaten Lamongan Ketentuan nasional (Rp150.000) sering kali diabaikan dalam pelaksanaannya di lapangan. Beberapa desa di Lamongan diketahui mengenakan biaya antara Rp600.000 hingga Rp1.000.000 per pemohon. Contoh di Desa Menongo, Kecamatan Sukodadi: biaya PTSL yang diterapkan bisa mencapai Rp1.000.000 per pemohon, sangat jauh di atas ketentuan nasional. Praktik ini mendapat perhatian dari media dan pengamat kebijakan publik karena diduga termasuk dalam pungutan liar, meski Pemerintah desa beralasan bahwa keputusan telah dicapai melalui musyawarah.

Kabupaten Lamongan, biaya swadaya yang dikenakan kepada masyarakat bervariasi dan seringkali melebihi batas yang telah ditetapkan secara nasional.

Secara prinsip, biaya swadaya mencakup:

- a) Penyalinan dokumen (fotokopi KTP, KK, surat tanah).
- b) Penyediaan patok batas tanah.
- c) Kegiatan operasional dan konsumsi panitia lokal.
- d) Biaya administrasi untuk menyiapkan berkas dan perlengkapan lapangan.

Acuan nasional menurut SKB 3 Menteri (ATR/BPN, Kemendagri, dan Kemendes PDTT) menetapkan bahwa biaya swadaya tertinggi di wilayah Jawa dan Bali adalah Rp150.000 per bidang tanah. Namun, realita di banyak desa di Lamongan menunjukkan biaya mencapai Rp600.000 hingga lebih dari

Rp1.000.000 per bidang, seperti yang teramati di Desa Lamongrejo (Ngimbang), Desa Titik (Sekaran), dan Desa Menongo (Sukodadi).⁴⁷

Nama Desa	Kecamatan	Biaya PTSL per Bidang
Lamongrejo	Ngimbang	Rp700.000
Titik	Sekaran	Rp600.000–Rp1.350.000
Menongo	Sukodadi	Rp1.000.000
Keting	Sekaran	Rp600.000

Proses penetapan biaya swadaya di desa dilakukan melalui musyawarah yang melibatkan warga peserta PTSL, pemerintah desa, BPD, dan kelompok masyarakat (pokmas) sebagai pelaksana. Secara teori, proses ini menghasilkan kesepakatan yang ditulis dalam Berita Acara Musyawarah dan diikuti dengan pembentukan Peraturan Desa (Perdes) untuk memberi legitimasi pada keputusan tersebut.⁴⁸

Beberapa prinsip yang dijalankan adalah:

Musyawarah mufakat: Biaya tidak boleh ditentukan kecuali ada persetujuan dari warga dan desa.

- a) Transparansi: Proses dan hasil musyawarah harus diumumkan dengan terbuka kepada semua peserta PTSL.
- b) Ikatan hukum: Perdes menjadi landasan hukum terkait jumlah dan penggunaan biaya swadaya.

Namun, di beberapa desa di Lamongan, pelaksanaan musyawarah dan transparansi dipertanyakan. Dalam banyak situasi, biaya tetap tinggi meskipun

⁴⁷ Redaksi, Program Ptsl di Desa lamongrejo, ngimbang : warga harus bayar Rp.700, *Lingkaralam* (online), 29 mei 2025, h. 1. <https://lingkaralam.com/2025/05/29/program-pts-l-di-desa-lamongrejo-ngimbang-warga-harus-bayar-rp-700-ribu/>

⁴⁸ Redaksi, Pemkab lamongan, tak berketik atasi Program Ptsl di Desa Lamongrejo, *Lingkaralam* (online), 31 mei 2025, h. 1. <https://lingkaralam.com/2025/05/31/pemkab-lamongan-tak-berketik-atasi-program-pts-l-di-desa-lamongrejo/>

warga tidak sepenuhnya paham tentang rincian dan dasar penetapannya, sehingga menimbulkan kecurigaan adanya pungutan liar walaupun secara resmi sudah ada musyawarah. Berita dari media lokal melaporkan bahwa dalam beberapa musyawarah, warga merasa tidak diberi kesempatan untuk menyampaikan pendapat, bahkan keputusan akhir cenderung sudah ditentukan oleh Pemerintah desa atau pokmas.

Problem Implementasi dan Rekomendasi Beberapa masalah muncul di lapangan:

- a) Biaya melebihi acuan SKB 3 Menteri: Banyak desa menetapkan tarif di atas batas nasional, yang dapat menyebabkan ketidakpuasan di kalangan masyarakat.
- b) Minimnya transparansi: Musyawarah sering kali hanya bersifat formal dan bukan merupakan forum dialog terbuka, sehingga masyarakat kurang mendapat informasi yang cukup untuk membuat keputusan yang tepat.
- c) Kurangnya pengawasan dan sanksi tegas: Pemerintah daerah maupun aparat penegak hukum sering kesulitan mengatasi pungutan yang berlebihan, yang mengarah pada praktik pungutan liar.

Akibat hukum dari biaya swadaya yang tinggi sangat dirasakan oleh masyarakat, terutama bagi mereka yang memiliki penghasilan rendah. Banyak warga terpaksa berhutang atau menjual aset untuk memenuhi biaya pendaftaran tanah. Ini tidak hanya membebani keuangan mereka, tetapi juga mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap Pemerintah dan program PTSL itu sendiri. Selain itu, ketidakpuasan ini dapat memicu konflik sosial di tingkat desa, yang pada akhirnya bisa mengganggu stabilitas sosial.

3.4 Konsekuensi Hukum Tidak Adanya Batasan Penetapan Biaya Swadaya Masyarakat

Ketidak Pastian terhadap batasan yang jelas dalam penetapan biaya swadaya masyarakat pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menimbulkan dampak hukum yang signifikan baik secara administrasi maupun pidana. Pelanggaran terhadap ketentuan batas biaya swadaya, khususnya apabila dilakukan tanpa melalui mekanisme musyawarah yang transparan, dapat dikategorikan sebagai pungutan liar yang melanggar hukum dan berpotensi menimbulkan sanksi tegas. Secara administratif, pelanggaran tersebut dapat berujung pada pembatalan proses sertifikat, kewajiban pengembalian dana kepada masyarakat, hingga pencabutan jabatan perangkat desa atau panitia yang terlibat. Masyarakat juga memiliki hak dan mekanisme untuk melaporkan dugaan pungutan yang tidak sah melalui berbagai saluran resmi seperti Satgas Saber Pungli, Inspektorat, dan Kementerian ATR/BPN yang kini semakin mudah diakses melalui teknologi digital.

3.4.1 Sanksi Hukum atas Pelanggaran Batas Biaya Swadaya Masyarakat dalam Pelaksanaan PTSL

Pelanggaran terhadap batasan biaya swadaya dapat mengakibatkan konsekuensi hukum, baik dalam ranah administratif maupun pidana. Jika panitia atau perangkat desa menarik biaya melebihi ketentuan tanpa adanya musyawarah, tindakan tersebut dianggap sebagai pungutan liar dan bisa dikenakan tindakan hukum.⁴⁹

⁴⁹ SKB 3 Menteri ATR/BPN, Kemendagri, Mendes PDTT

Secara administratif, pelanggaran dapat menyebabkan proses sertifikat dibatalkan, uang harus dikembalikan kepada masyarakat, bahkan jabatan panitia atau kepala desa yang terlibat bisa dicabut. Proses ini diatur melalui pengawasan internal Pemerintah dan lembaga penegak hukum sesuai dengan peraturan yang berhubungan dengan korupsi dan administrasi Pemerintahan.

Masyarakat memiliki hak untuk melaporkan adanya dugaan pungutan yang tidak sah kepada Satgas Saber Pungli, Inspektorat, atau langsung ke Kementerian ATR/BPN. Sistem pengaduan ini telah ditingkatkan dengan teknologi digital dan hotline, sehingga masyarakat lebih mudah dalam mencari keadilan.

Prinsip keterbukaan dan tanggung jawab adalah ukuran utama dalam seluruh proses PTSL. Jika penetapan biaya swadaya dilakukan tanpa adanya transparansi dan laporan penggunaan dana yang tidak jelas, maka akan muncul potensi konflik sosial dan gugatan hukum. Oleh karena itu, semua dokumentasi keuangan harus tertata dengan baik dan diperiksa secara berkala.

Sanksi pidana dapat diterapkan kepada individu yang terbukti mengambil keuntungan pribadi atau menyalahgunakan dana swadaya masyarakat. Ancaman hukuman ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Undang-Undang Penyalahgunaan Wewenang, serta peraturan khusus dalam Permen ATR/BPN yang memberikan sanksi untuk pelanggaran batasan biaya dan mekanisme musyawarah.

Dalam beberapa kasus, pengawasan masyarakat melalui sistem pelaporan terbuka bisa memberikan efek pencegahan untuk menekan kemungkinan penyimpangan dana swadaya. Proses audit dan pemantauan secara berkala juga memperkuat langkah-langkah pencegahan sejak awal pelaksanaan program.

Kerjasama antara regulasi nasional, perangkat pengawasan lokal, dan partisipasi aktif masyarakat adalah kunci untuk meningkatkan perlindungan hukum dalam penetapan biaya swadaya masyarakat pada PTSL. Dengan demikian, prinsip keadilan dan kepastian hukum dapat terjaga selama pelaksanaan program pendaftaran sertifikat tanah nasional berjalan dengan ketentuan yang berlaku.

Sumber kajian hukum menyatakan bahwa praktik pungutan liar dalam program PTSL yang melanggar batas biaya swadaya dapat dikategorikan sebagai pemerasan bila ditemukan unsur paksaan terhadap Masyarakat atau peserta PTSL.⁵⁰

Undang-Undang Tindak Pidana Korupsi (UU Tipikor), Pasal 12 huruf e. Dalam UU Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, Pasal 12 huruf e melindungi masyarakat dari pemerasan atau pungutan ilegal yang dilakukan oleh pejabat publik, termasuk aparat Pemerintah atau panitia pelaksana program seperti PTSL. Pasal ini mengatur bahwa pejabat negara yang dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain melakukan pemerasan, pemufakatan jahat, atau gratifikasi yang merugikan keuangan negara dapat dijatuhi hukuman penjara minimal 6 tahun dan denda maksimal Rp1 miliar.⁵¹

Pasal ini penting karena aparat desa atau panitia PTSL yang memungut biaya swadaya melebihi ketentuan tanpa dasar musyawarah bisa dikenai sanksi tipikor. Hal ini menegaskan upaya hukum yang keras untuk melindungi masyarakat dari praktik pungutan liar yang merugikan dan menyalahgunakan wewenang.

⁵⁰ Nixon Mapanawang, Yoshua Milano; Sepang, Max; Dan Wulur, 'Delik Pemerasan Sebagai Suatu Delik Terhadap Harta Kekayaan Menurut Pasal 368 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana 1 Oleh: Yoshua Milano Mapanawang 2 Max Sepang 3' (2022) 11 Lex Crime.

⁵¹ Beni Wirawan (et.al). Penyidikan Terhadap Tindak Pidana Pemerasan di Wilayah Hukum Polsek Wonosari. Vol. 2, No., 10, 2022;

Berbagai desa di Jawa Timur, termasuk di Kabupaten Lamongan, ditemukan melakukan pungutan biaya PTSL yang jauh melebihi batas ketentuan nasional sebesar Rp150.000 sebagaimana diatur oleh SKB 3 Menteri dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018.

4.4.2 Studi Kasus Pelanggaran Batas Penetapan Biaya Swadaya PTSL Beberapa Kabupaten di Jawa Timur

1) Kasus Desa Lamongrejo, Ngimbang, Lamongan

- a) **Fakta:** Biaya PTSL yang dipungut mencapai sekitar Rp700.000 per bidang tanah, jauh melebihi batas maksimal Rp150.000.⁵²
- b) **Proses:** Warga harus membayar biaya tinggi tanpa kejelasan transparansi dan partisipasi musyawarah. Pemerintah desa dan kelompok masyarakat sulit dimintai klarifikasi oleh media dan otoritas.
- c) **Konsekuensi:** Praktik ini mendapat sorotan masyarakat dan diduga termasuk pungutan liar (pungli), namun hingga kini penegakan hukumnya masih lemah. Pemerintah daerah dilaporkan tidak berdaya menertibkan pungutan berlebih.⁵³

⁵² Redaksi, Pemkab lamongan, tak berkitik atasi Program Ptsl di Desa Lamongrejo , *lingkar alam* (online), 28 juni 2025, h. 1. <https://lingkaralam.com/2025/06/28/pemkab-lamongan-tak-berkitik-hadapi-dugaan-pungli-program-pts-l-di-des-a-lamongrejo/>

⁵³ Redaksi, Pemkab lamongan, tak berkitik atasi Program Ptsl di Desa Lamongrejo , *lingkar alam* (online), 28 juni 2025, h. 1. <https://lingkaralam.com/2025/06/28/pemkab-lamongan-tak-berkitik-hadapi-dugaan-pungli-program-pts-l-di-des-a-lamongrejo/>

2) Kasus Desa Sumberagung, Sukodadi, Lamongan

- a) **Fakta:** Warga dikenakan biaya Rp750.000 untuk pembuatan sertifikat PTSL, bahkan ada yang sertifikatnya ditahan karena belum lunas membayar biaya di atas ketentuan.⁵⁴
- b) **Respons:** Kepala desa dan ketua kelompok masyarakat membenarkan adanya penahanan sertifikat dan alasan administrasi internal. Banyak warga merasa tertekan dan tidak punya kekuatan menolak.
- c) **Konsekuensi Hukum:** Praktik ini melanggar Pasal 6 Perbup Lamongan Nomor 22 Tahun 2018 serta SKB 3 Menteri. Menteri ATR/BPN menegaskan kepala desa atau panitia bisa dijerat sanksi pidana tipikor dan pemerasan, walaupun uang sudah dikembalikan pada masyarakat.⁵⁵

3) Kasus Kelurahan Kramat, Lamongan

- a) **Fakta:** Penerima manfaat PTSL dikenakan biaya pendaftaran Rp700.000 dan biaya tambahan Rp300.000 untuk AJB (akta jual beli), sehingga total jadi Rp1.000.000—melebihi ketentuan resmi.⁵⁶

⁵⁴ “(TIM)”Dugaan pungli dan tahan sertifikat pada Program Ptsl desa sumberagung tuai sorotan, *antar waktu.com* (online), 06 juni 2025, h. 1. <https://antarwaktu.com/2025/06/dugaan-pungli-dan-penahanan-sertifikat-pada-program-pts-l-desa-sumberagung-tuai-sorotan/>

⁵⁵ Admin, Peri gatan keras pungutan biaya Ptsl melebihi batas, Menteri Bpn Nusron Wahid : Kepala desa bisa dipenjara meski uang dikembalikan, *monitor hukum Indonesia.id* (online), 25 januari 2025, h. 1. <https://monitorhukumindonesia.id/peringatan-keras-pungutan-biaya-pts-l-melebihi-batas-menteri-bpn-nusron-wahid-kepala-desa-bisa-dipenjara-meski-uang-dikembalikan/>

⁵⁶ Team/red, ada dugaan pungli dalam program Ptsl yang belum tuntas di desa Kramat lamogan, *jati.expost X jati post* (online), 30 april 2025 <https://jati.expost.co.id/2025/04/ada-dugaan-pungli-dalam-progam-pts-l.html>

- b) **Konsekuensi:** Praktik dianggap pungli, bertentangan dengan ketentuan nasional dan peraturan daerah yang berlaku.⁵⁷

4) Kasus Kecamatan Sawo, Ponorogo, Jawa Timur

- a) **Fakta:** Lima perangkat desa resmi ditahan kejaksaan akibat menarik biaya PTSL dengan modus penarikan uang kepada warga, walaupun program di desa tersebut secara administratif belum
- b) **Konsekuensi:** Para pelaku dijerat tindak pidana korupsi dan penyalahgunaan wewenang, serta ditahan untuk proses pengadilan Tipikor Surabaya. Mereka diancam Pasal 368 KUHP (pemerasan), Pasal 423 KUHP (penyalahgunaan jabatan), dan Pasal 12 huruf e UU Tipikor.⁵⁸

5) Kasus Desa Bluluk dan Desa Slaharwotan Kecamatan Ngimbang

- a) **Fakta:** Warga mengaku dimintai biaya hingga Rp750.000 di Desa Bluluk, serta laporan pengembalian dana ratusan juta atas dugaan penyimpangan di Desa Slaharwotan. Hal tersebut diungkap setelah laporan masyarakat dan investigasi.⁵⁹
- b) **Konsekuensi:** Tindakan oknum perangkat desa diproses melalui inspektorat dan kejaksaan. Pengembalian dana merupakan bentuk

⁵⁷ Team/red, ada dugaan pungli dalam program Ptsl yang belum tuntas di desa Kramat lamongan, *jati.expost X jatim post* (online), 04 april 2025, h. 1. <https://jatim.expost.co.id/2025/04/ada-dugaan-pungli-dalam-progam-pts.html>

⁵⁸ Desatyan H. Sujarwoko, Pungli PTSL, dikejar ponorogo tahan lima perangkat desa, *antar jatim news* (online), 30 oktober 2024, h. 1. <https://jatim.antaranews.com/berita/839745/pungli-pts-kejar-ponorogo-tahan-lima-perangkat-desa>

⁵⁹ Redaksi, Dugaan pungli Program Ptsl di desa Bluluk Lamongan: Warga tertekan, hukum Dipertanyakan, *Media Rajawali* (online), 06 juni 2025, h. 1. <https://mediarajawali.id/dugaan-pungli-program-pts-di-desa-bluluk-lamongan-warga-tertekan-hukum-dipertanyakan/>

pertanggungjawaban administratif, namun proses hukum bisa tetap berjalan jika ditemukan pelanggaran pidana.⁶⁰

Nama Desa/Kelurahan	Kabupaten	Biaya di Lapangan	Konsekuensi	Status Penanganan
Lamongrejo, Ngimbang	Lamongan	Rp700.000	Dugaan pungli, ditegur ATR/BPN	Lemah, minim sanksi
Sumberagung, Sukodadi	Lamongan	Rp750.000, sertifikat ditahan	Dugaan pungli, ancaman pidana	Dalam sorotan, diselidiki
Kramat, Lamongan	Lamongan	Rp700.000–Rp1.000.000	Pungli, melanggar Perbup	Diinvestigasi
Sawoo, Ponorogo	Ponorogo	Penarikan ilegal	Tipikor, pemerasan	5 perangkat ditahan
Bluluk & Slaharwotan	Lamongan	Rp750.000, Rp100juta+ dikembalikan	Investigasi & audit	Dana dikembalikan, proses lanjut

Sanksi Hukum

Pidana:

- a. Pasal 368 KUHP: Pemerasan (pidana penjara hingga 9 tahun).
- b. Pasal 423 KUHP: Penyalahgunaan wewenang (penjara hingga 6 tahun).
- c. Pasal 12 huruf e UU Nomor 20 Tahun 2001 Tipikor: Pemerasan oleh pejabat publik (penjara minimal 6 tahun, denda maksimal Rp1 miliar).

Administratif:

- a. Pemberhentian dari jabatan, pembatalan sertifikat, pengembalian biaya kepada warga, dan audit inspektorat daerah. Apa bila pejabat Pemerintah

⁶⁰ David Budiansyah, Ratusan juta dana dugaan penyimpangan Ptsl di des slaharwotan lamongan dikembalikan, *realita.co* (online), 23 juli 2025, h. 1. <https://realita.co/baca-40985-ratusan-juta-dana-dugaan-penyimpangan-pts1-di-desa-slaharwotan-lamongan-dikembalikan>

Desa atau Panitia penyelenggara PTSL melanggar hukum yang berlaku akan bisa kena sanksi pidana maupun tipikor.

3.5 Akibat Hukum Terhadap Pelanggaran Batasan Penetapan Biaya

Penetapan batas biaya swadaya masyarakat berdampak besar pada tingkat partisipasi dalam program sertifikat tanah. Biaya yang masuk akal mendorong warga berpenghasilan rendah untuk terlibat, sehingga program PTSL bisa menjangkau lebih banyak orang dan mengurangi ketimpangan dalam kepemilikan sertifikat tanah.⁶¹

Mekanisme batas maksimum biaya juga membantu mencegah praktik diskriminasi. Masyarakat desa dengan kondisi ekonomi yang berbeda tetap memiliki kesempatan yang sama untuk berpartisipasi dalam PTSL berkat adanya standarisasi biaya yang tidak memberatkan dan telah melalui proses musyawarah. Tantangan sosial dan administratif sering kali muncul karena kurangnya pemahaman masyarakat mengenai peraturan serta cara penggunaan dana swadaya. Hal ini biasanya diperburuk dengan minimnya sosialisasi dari pihak Pemerintah desa maupun BPN kepada masyarakat yang terlibat dalam program.

Upaya Pemerintah untuk mengatasi masalah tersebut mencakup peningkatan frekuensi sosialisasi, pelaksanaan audiensi publik, serta penunjukan pengawas independen desa. Keterlibatan pemuka masyarakat juga sangat berguna dalam menjalin komunikasi antara panitia dan peserta. Dari segi administratif, pencatatan penggunaan dana swadaya yang terbuka dan rutin menjadi salah satu solusi untuk menghindari potensi perdebatan. Ketersediaan dokumen pertanggungjawaban,

⁶¹ Pratiwi, D. Sosialisasi dan Hambatan Implementasi PTSL, 2024

bukti pembayaran, serta laporan penggunaan dana harus ada dan disampaikan di balai desa agar seluruh peserta PTSL mengetahuinya.⁶²

Dalam pelaksanaannya, beberapa wilayah berhasil menerapkan sistem pembayaran dan pelaporan digital untuk meningkatkan transparansi dalam administrasi. Hal ini terbukti dapat mengurangi kemungkinan terjadinya konflik, mempercepat proses, dan membangun kepercayaan masyarakat terhadap program sertifikat tanah. Jika ada sisa dana setelah kegiatan selesai, panitia diharuskan mengembalikan dana tersebut kepada peserta atau memanfaatkan untuk kepentingan bersama setelah mendapat persetujuan melalui musyawarah. Dengan demikian, seluruh tahapan tetap berpegang pada prinsip efisiensi dan keadilan.

Pembatasan biaya swadaya masyarakat dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memiliki dampak signifikan terhadap tingkat partisipasi masyarakat, terutama bagi kelompok berpenghasilan rendah. Penetapan biaya yang wajar dan rasional dapat mendorong antusiasme warga untuk mengikuti program ini, sehingga program PTSL dapat menjangkau lebih banyak orang dan membantu mengurangi kesenjangan kepemilikan sertifikat tanah di berbagai wilayah. Sebaliknya, apabila biaya terlalu tinggi atau tidak transparan, partisipasi masyarakat cenderung menurun dan melahirkan ketidakpercayaan terhadap program Pemerintah.⁶³ Dalam konteks ini, studi di berbagai daerah menunjukkan bahwa penetapan biaya yang adil berdasarkan musyawarah menjadi kunci agar program berjalan optimal tanpa mengorbankan kelompok rentan.

⁶² Maulana, R. Digitalisasi dan Pengawasan Dana Swadaya PTSL, 2020

⁶³ Loc.Cit Ardo Yoga Pradana (N 3).

Selain itu, penerapan batas maksimum biaya swadaya masyarakat berfungsi sebagai alat untuk mencegah praktik diskriminasi dalam pelaksanaan PTSL. Dengan adanya standar biaya yang disepakati secara bersama dan disahkan melalui musyawarah di tingkat desa, maka setiap lapisan masyarakat dari berbagai latar belakang ekonomi memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh sertifikat tanah. Namun, kendala administrasi muncul ketika terjadi kekurangan sosialisasi dari Pemerintah desa maupun Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang menyebabkan masyarakat kurang memahami mekanisme biaya dan alokasi dana swadaya. Situasi ini kerap menimbulkan kebingungan, resistensi, dan potensi konflik internal di tingkat komunitas

Pemerintah telah mengupayakan berbagai strategi untuk mengatasi tantangan tersebut, termasuk dengan meningkatkan frekuensi sosialisasi, audiensi publik, dan penunjukan pengawas independen di tingkat desa untuk memonitor pelaksanaan PTSL. Transparansi dalam pencatatan dan pelaporan penggunaan dana swadaya menjadi solusi penting untuk mengurangi ketidakpastian dan potensi penyalahgunaan dana. Beberapa daerah bahkan berhasil mengimplementasikan sistem pembayaran dan pelaporan digital yang meningkatkan akuntabilitas, mempercepat proses administrasi, dan membangun kepercayaan masyarakat terhadap program ini. Keberhasilan ini mendorong penerapan model serupa di wilayah lain guna meningkatkan efektivitas dan transparansi program.⁶⁴

⁶⁴ Yessica Destiana Armelita, 'Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Perspektif Hukum Islam'.

Terakhir, pengelolaan dana swadaya yang baik, termasuk pengembalian sisa dana kepada peserta atau penggunaannya untuk kepentingan bersama setelah musyawarah, memperkuat prinsip efisiensi dan keadilan program PTSL. Implementasi prinsip ini tidak hanya menjaga hubungan harmonis antar warga desa tetapi juga mendukung keberlanjutan program sertifikat tanah secara nasional. Oleh karena itu, pembatasan biaya swadaya yang disertai tata kelola yang baik berperan penting dalam mewujudkan kepastian hukum, perlindungan hak masyarakat, serta pengelolaan sumber daya tanah yang adil dan berkelanjutan.

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Pelaksanaan batasan penetapan biaya swadaya masyarakat dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) didasarkan pada kerangka hukum nasional yang kuat, yang meliputi Pasal 40 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018, dalam Pasal tersebut menyatakan bahwa pembiayaan PTSL dapat berasal dari DIPA, APBD, CSR, dan dana masyarakat melalui SMS atau sertifikat massal swadaya dan Surat Keputusan Bersama (SKB) 3 Menteri. Regulasi ini mengedepankan prinsip transparansi, keadilan, dan kewajaran melalui mekanisme musyawarah dalam menetapkan biaya PTSL. Namun, di lapangan masih ditemukan tantangan signifikan, terutama dalam harmonisasi peraturan antara pusat dan daerah, minimnya sosialisasi, serta pengawasan yang belum maksimal. Biaya swadaya yang tidak terkontrol dapat menimbulkan beban berlebih pada masyarakat dan mengancam keberhasilan program. Oleh karena itu, penting bagi Pemerintah daerah dan aparat desa meningkatkan kualitas pengelolaan biaya, sosialisasi, serta akuntabilitas agar program PTSL dapat berjalan efektif, adil, dan inklusif.
2. Pelaksanaan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 beserta SKB 3 Menteri telah mengatur batasan biaya swadaya masyarakat dalam kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan prinsip transparansi, musyawarah, dan kewajaran. Regulasi tersebut menghendaki bahwa besaran biaya yang dibebankan kepada masyarakat harus melalui kesepakatan bersama

dalam musyawarah desa dan dituangkan dalam Peraturan Desa sebagai landasan hukum. Namun, ketidakharmonisan antara peraturan pusat dengan peraturan daerah, terutama dalam penetapan biaya yang sering melebihi batas nasional, menjadi persoalan utama di lapangan. Ketidakterpenuhinya prinsip keterbukaan musyawarah yang sebenarnya dan akuntabilitas dalam penetapan biaya mengakibatkan munculnya praktik pungutan liar, yang berpotensi merugikan masyarakat dan menimbulkan konflik sosial. Studi kasus di beberapa desa di Jawa Timur, khususnya Kabupaten Lamongan, menunjukkan bahwa biaya swadaya yang diperoleh masyarakat sering kali jauh di atas ketentuan maksimum Rp150.000, yang telah ditetapkan secara nasional. Konsekuensi hukum dari pelanggaran ini sangat serius, meliputi sanksi administratif berupa pembatalan sertifikat dan pengembalian dana, serta sanksi pidana yang mengacu kepada pasal-pasal KUHP tentang pemerasan dan penyalahgunaan wewenang, serta Undang-Undang Tipikor. Penegakan hukum yang tegas melalui aparat terkait dan pengawasan yang ketat sangat diperlukan untuk mencegah penyalahgunaan kekuasaan dan menjamin keadilan bagi masyarakat. Secara keseluruhan, menegaskan pentingnya konsistensi regulasi antara pusat dan daerah, peningkatan sosialisasi dan transparansi dalam proses musyawarah, serta pengawasan yang efektif agar pelaksanaan PTSL dapat berjalan secara adil, transparan, dan berkelanjutan, serta mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah kepada masyarakat.

4.2 Saran

Penulis menyarankan agar Pemerintah daerah dan aparat desa meningkatkan harmonisasi regulasi lokal dengan ketentuan nasional guna memastikan konsistensi hukum dalam penetapan biaya swadaya masyarakat. Selain itu, perlu diperkuat sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai mekanisme biaya dan proses musyawarah, serta penerapan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan dana, termasuk dokumentasi yang mudah diakses publik. Penting dilakukan penguatan pengawasan dan koordinasi antar aparat penegak hukum, Badan Pertanahan Nasional, serta Pemerintah daerah dalam menindak tegas pelanggaran batas biaya dan pungutan liar. Implementasi teknologi informasi untuk pelaporan dan audit keuangan perlu diperluas guna meningkatkan transparansi dan partisipasi masyarakat, bersama dengan pembentukan mekanisme pengawasan independen yang melibatkan pemuka masyarakat guna memastikan pelaksanaan PTSL berjalan adil, efektif, dan berkelanjutan.

DAFTAR BACAAN

Buku :

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2010).

Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum (Jakarta: Kencana, 2008)

Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Kencana, Jakarta, 2010, Halaman 93.

Peter Mamhmud Marzuki, Op.Cit, h.177.

Karya Ilmiah (Skripsi, Tesis, Desertasi):

ardo Yoga Pradana, 'Implementasi Penetapan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptls) Pada Tingkat Kota/Kabupaten' 2588.

Jurnal/Artikel Ilmiah, Media Online/Internet:

Siti Humairoh and others, 'Analisis Pembebanan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Perbup No 16 Tahun 2022 (Studi Kasus Di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik)' (2024) 11 91.

Rahmat Ramadhani, 'Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah' (2021) 2 Jurnal Sosial dan Ekonomi 31 <<http://jurnal.bundamediagroup.co.id/index.php/sosek>>.

Suryani Sappe, Adonia Ivone Latturete and Novyta Uktolseja, 'Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik Dan Penyelesaian Sengketa' (2021) 2 Batulis Civil Law Review 78.

Putu Diva Sukmawati, 'Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia' (2022) 2 Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis 89.

Helianus Rudianto and Muhamad Heriyanto, 'Penerapan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Ngada' (2022) 14 Jurnal Ilmiah Administrasi Pemerintahan Daerah 53.

Iwan Permadi, 'Problematika Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Pendaftaran Tanah Yang Berkepastian Hukum' (2023) 10 Justisi 68.

Humairoh and others (n 1). *Op.Cit* h.94.

N Tamimah, HM Syafingi and 'Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kelurahan Sumberadi' [2024] Borobudur Law and171 <<https://journal.unimma.ac.id/index.php/blastal/article/view/11827%0Ahttps://journal.unimma.ac.id/index.php/blastal/article/download/11827/5130>>

PDT Dan, Transmigrasi tentang and Pembiayaan Persiapan, 'Ika Yuliana Susilawati' (2021) 4.

Astirana Ayu Primastya, 'Pembebanan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap(PTSL) Tinjauan Peraturan Bupati Banyuwangi Dan Mashlahah Mursalah' (2020) 4 Journal of Islamic Business Law 1.

Khusnul Amalia Amalia, Sri Rahayu Rahayu and Dimas Imaniar Imaniar, 'Implementasi Perbup No 11 Tahun 2018 tentang Pembiayaan Ptls Dibebankan Kepada Masyarakat (Studi Desa Kepundungan Kecamatan Srono Kabupaten Banyuwangi)' (2024) 1 Katarsis 45.

David Budiansyah, PTSL di lamongan pungut biaya ratusan ribu hingga jutaan rupiah, *realita.co*, 17 april 2025, h. 1. https://realita.co/baca-38231-ptsl-di-lamongan-pungut-biaya-ratusan-ribu-hingga-jutaan-rupiah-Pemerintah-bohong#google_vignette

Zainul Arifin, Pungutan biaya illegal Ptls terungkap di kejadi lamongan, *radar bangsa.co.id*, 10 oktober 2024, h. 1. <https://radarbangsa.co.id/pungutan-biaya-ilegal-ptsl-terungkap-di-kajari-lamongan-bang-iful-harap-proses-segera-dilakukan-desa-yang-lain-menyusul/>

Dca Ningtyas, 'Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Di Dasari Uupa' (2023) 3 Court Review: Jurnal Penelitian Hukum (E-Issn: 2776<<https://aksiologi.org/index.php/courtreview/article/view/698%0Ahttps://aksiologi.org/index.php/courtreview/article/download/698/506>>).

Bambang Suharto and Supadno Supadno, 'Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)' (2023) 9 The Indonesian Journal of Public Administration (IIPA) 27.

Yani Pujiwati and others, 'Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Untuk Memberikan Kepastian Hukum Pada Masyarakat Adat Minangkabau Tanah Merupakan Karunia Dari Tuhan Yang Maha Esa Kepada Manusia Di Muka Bumi Ini . Tanah Untuk Tempat Tinggal Maupun Untuk Sumber Kehid' (2023) 7 1.

Kajian Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Yang Dilakukan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Agus Salim Fakultas Hukum, Universitas Yos Soedarso, Indonesia agussalimsda6@gmail.com

Helianus Rudianto and Muhamad Heriyanto, 'Penerapan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Ngada' (2022) 14 Jurnal Ilmiah Administrasi Pemerintahan Daerah 53

Nicholas Billy Trisno and Habib Adjie, 'Urgensi Pembaharuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria' (2024) 22 Al Qodiri : Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan 319.

Nicholas Billy Trisno and Habib Adjie 'Urgensi Pembahasan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria' (2024) 22 AQodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan 319 (n 27).

Astirana Ayu Primastya, 'Pembebanan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap(PTSL) Tinjauan Peraturan Bupati Banyuwangi Dan Mashlahah Mursalah' (2020) 4 Journal of Islamic Business Law 1.

[Sari, N. Implementasi Kebijakan Penetapan Biaya PTSL, 2023]

Setiawan, F. Aspek Hukum Pungutan PTSL, 2020]

Alwi, Diduga Ada praktik Pungli untuk Biaya Program Ptsl di desa pedagung, 17 agustus 2024, *Durasi.co.id* (online) , h. 1. <https://durasi.co.id/diduga-ada-praktik-pungli-untuk-biaya-patok-dan-sampul-program-pts-l-di-desa-pedagung/>

Aji Pratama Putra, Sarjita Sarjita and Abdul Haris Farid, 'Peraturan Desa Sebagai Instrumen Pendukung Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap' (2021) 2 Tunas Agraria 1.

Jhon Dearson Parapat and Badrudin Kurniawan, 'Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Sebagai Upaya Percepatan Pendaftaran Tanah Di Provinsi Jawa Timur' [2021] Publika 355.

Agung Parmono, Alfiana Morita Azza Rachmati and Nabilah, 'Implementasi Program PTSL Sebagai Solusi Efektif Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kabupaten Jember' (2024) 2 Journal Of Indonesian Social Society (JISS) 100.

Redaksi, Program Ptsl di Desa lamongrejo, ngimbang : warga harus bayar Rp.700, *Lingkaralam* (online), 29 mei 2025, h. 1. <https://lingkaralam.com/2025/05/29/program-pts-l-di-desa-lamongrejo-ngimbang-warga-harus-bayar-rp-700-ribu/>

Redaksi, Pemkab lamongan, tak berketik atasi Program Ptsl di Desa Lamongrejo, *Lingkaralam* (online), 31 mei 2025, h. 1. <https://lingkaralam.com/2025/05/31/pemkab-lamongan-tak-berketik-atasi-program-pts-l-di-desa-lamongrejo/>

Nixon Mapanawang, Yoshua Milano; Sepang, Max; Dan Wulur, 'Delik Pemerasan Sebagai Suatu Delik Terhadap Harta Kekayaan Menurut Pasal 368 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana 1 Oleh: Yoshua Milano Mapanawang 2 Max Sepang 3' (2022) 11 Lex Crime.

Beni Wirawan (et.al). Penyidikan Terhadap Tindak Pidana Pemerasan di Wilayah Hukum Polsek Wonosari. Vol. 2, No., 10, 2022;

Redaksi, Pemkab lamongan, tak berkitik atasi Program Ptsl di Desa Lamongrejo , *lingkar alam* (online), 28 juni 2025, h. 1. <https://lingkaralam.com/2025/06/28/pemkab-lamongan-tak-berkitik-hadapi-dugaan-pungli-program-pts-l-di-des-a-lamongrejo/>

Redaksi, Pemkab lamongan, tak berkitik atasi Program Ptsl di Desa Lamongrejo ,*lingkar alam* (online), 28 juni 2025, h. 1. <https://lingkaralam.com/2025/06/28/pemkab-lamongan-tak-berkitik-hadapi-dugaan-pungli-program-pts-l-di-des-a-lamongrejo/>

“(TIM)”Dugaan pungli dan tahan sertifikat pada Program Ptsl desa sumberagung tuai sorotan, *antar waktu.com* (online), 06 juni 2025, h. 1. <https://antarwaktu.com/2025/06/dugaan-pungli-dan-penahanan-sertifikat-pada-program-pts-l-des-a-sumberagung-tuai-sorotan/>

Admin, Peri gatan keras pungutan biaya Ptsl melebihi batas, Menteri Bpn Nusron Wahid : Kepala desa bisa dipenjara meski uang dikembalikan, *monitor hukum Indonesia.id* (online), 25 januari 2025, h. 1. <https://monitorhukumindonesia.id/peringatan-keras-pungutan-biaya-pts-l-melebihi-batas-menteri-bpn-nusron-wahid-kepala-des-a-bisa-dipenjara-meski-uang-dikembalikan/>

Team/red, ada dugaan pungli dalam program Ptsl yang belum tuntas di desa Kramat lamogan, *jati.expost X jatim post* (online), 30 april 2025 <https://jatim.expost.co.id/2025/04/ada-dugaan-pungli-dalam-progam-pts-l.html>

Team/red, ada dugaan pungli dalam program Ptsl yang belum tuntas di desa Kramat lamogan, *jati.expost X jatim post* (online), 04 april 2025, h. 1. <https://jatim.expost.co.id/2025/04/ada-dugaan-pungli-dalam-progam-pts-l.html>

Desatyan H. Sujarwoko, Pungli PTSL, dikejadi ponorogo tahan lima perangkat desa, *antar jatim news* (online), 30 oktober 2024,h. 1. <https://jatim.antaranews.com/berita/839745/pungli-pts-l-dikejadi-ponorogo-tahan-lima-perangkat-des-a>

Redaksi, Dugaan pungli Program Ptsl di desa Bluluk Lamongan: Warga tertekan, hukum Dipertanyakan, *Media Rajawali* (online), 06 juni 2025, h. 1. <https://mediarajawali.id/dugaan-pungli-program-pts-l-di-des-a-bluluk-lamongan-warga-tertekan-hukum-dipertanyakan/>

David Budiansyah, Ratusan juta dana dugaan penyimpangan Ptsl di des slaharwotan lamongan dikembalikan, *realita.co* (online), 23 juli 2025, h. 1. <https://realita.co/baca-40985-ratusan-juta-dana-dugaan-penyimpangan-pts-l-di-des-a-slaharwotan-lamongan-dikembalikan>

Yessica Destiana Arnelita, ‘Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Perspektif Hukum Islam’

Peraturan Pemerintah:

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) nomor 6 tahun 2018.

Menteri Agraria and others, ‘Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional’ 2015 ibid.

Keputusan Bersama Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Mentei Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal Dan Transmigrasi’ (SKB 3 MENTERI 2021).

Peraturan Menteri ATR/BPN No. 6 Tahun 2018; SKB 3 Menteri ATR/BPN

SKB 3 Menteri tentang Pembiayaan PTSL Menteri ATR/BPN, Menteri dagri,Menteri DPTT.

Peraturan Bupati Lamongan Nomor 22 Tahun 2018 tentang pembiayaan persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).