MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1995

TENTANG

PENYELENGARAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK

MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

Menimbang :

a. bahwa dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditugaskan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah;
b. bahwa dalam melaksanakan ketentuan tersebut telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;
c. bahwa penyelenggaraan Pendaftaran Tanah tersebut dapat dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematik dan sporadik;
d. bahwa uji coba pendaftaran tanah secara sistematik di wilayah Depok, Jawa Barat, yang dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1995, telah berhasil dengan baik sehingga dapat dipakai untuk menyusun peraturan baru yang akan dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia.

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1979 tentang Pemerintahan Desa (Lembaran Negara Tahun 1979 Nomor 56, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3153);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);
4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional jo Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1993 Tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi, Susunan Organisasi dan tata Kerja Menteri Negara.
5. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 96/M Tahun 1993 tentang Kabinet Pembangunan VI.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 Oktober 2026

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal I

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan :

1. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan serentak yang meliputi semua bidang tanah di suatu wilayah atau wilayah suatu Desa/Kelurahan, baik tanah yang dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah maupun tanah negara.
2. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan suatu bidang tanah tertentu yang disebut dalam pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
3. Pemegang hak atas tanah adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah, baik yang tanahnya sudah bersertipikat (terdaftar) maupun yang belum bersertipikat.
4. Kuasa adalah orang atau badan hukum yang mendapat kuasa tertulis yang sah dari pemegang hak atas tanah, sesuai contoh Lampiran 1.
5. pihak lain yang berkepentingan adalah pihak atau para pihak selain pemegang hak atas tanah atau kuasanya, baik yang secara fisik menguasai tanah maupun tidak tetapi mempunyai kepentingan atas tersebut.
6. Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.
7. Ajudikasi adalah kegiatan dan proses dalam rangka pendaftaran tanah untuk pertama kali, berupa pengumpulan dan penrtapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai sebidang tanah atau lebih untuk keperluan pendaftarnnya.
8. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang didaftar, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu.
9. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum tanah dan bangunan yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang ada di atasnya.
10. Peta dasar pendaftaran adalah peta yang memuat titik dasar teknik dan semua atau sebagian unsur geografi seperti; sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang tanah.
11. Titik dasar teknik adalah titik tetap yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam sistem tertentu yang berfungsi sebagi titik kontrol ataupun titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.
12. Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang-bidang tanah yang batas-batasnya telah ditetapkan oleh Panitia Ajudikasi untuk keperluan pendaftaran hak.
13. Menteri adalah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
14. Kantor Wilayah adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.
15. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten /Kotamadya.

BAB II
PERSIAPAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK

Bagian Pertama
Penunjukan Lokasi

Pasal 2

(1) Pemilihan lokasi pendaftaran tanah secara sistematik diutamakan di wilayah desa/kelurahan yang sudah tersedia peta dasar pendaftaran.
(2) Kepala Kantor Pertanahan setempat terlebih dahulu mengadakan uji kelayakan dalam bentuk pemeriksaan awal dengan mempergunakan data yang tersedia di Kantor Pertanahan terhadap kemungkinan adanya hambatan dari status tanah, sengketa tanah yang bersifat strategis secara rencaana peruntukan dan penggunaan tanah.
(3) Penunjukan wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan yang akan dijadikan lokasi pendaftaran tanah secara sistematik sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) ditetapkan oleh Menteri dan Pejabat yang ditunjuk.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 Oktober 2026

Pasal 3

(1) Pada peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dilaksanakan pemetaan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar haknya dalam rangka pembuatan peta indeks grafik.
(2) Kegiatan yang dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh petugas penyusun peta indeks grafik.
(3) Peta indeks grafik sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (2) dipakai sebagai bahan pertimbangan dalam usulan penetapan lokasi pendaftaran, secara sistematik.
(4) Selain di wilayah yang akan ditunjuk sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematik, pembuatan peta indeks grafik juga dilakukan di daerah-daerah pelayanan pendaftaran tanah secara sporadik lainnya.

Bagian Kedua
Susunan, Tugas dan Wewenang serta Pengangkatan
Panitia Ajudikasi Dan Satgas-Satgas

Pasal 4

(1) Oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuknya dibentuk Panitia Ajudikasi disetiap desa/kelurahan yang akan dijadikan lokasi pendaftaran tanah secara sistematik, yang merupakan Panitia Penyelidik Riwayat Dan Penetapan Batas Tanah sebagaimana dimaksud dlaam Pasal (3) PP Nomor 10 Tahun 1961.
(2) Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud ayat (1) beranggotakan :
    a. Seorang pegawai BPN dari Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah;
    b. Seorang pegawai BPN dari Bidang Pengurusan Hak Atas Tanah;
    c. Kepala Desa/Kepala Kelurahan setempat
    d. Seorang anggota Pemerintahan Desa/kelurahan yang bersangkutan.
(3) Apabila diperlukan keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang mempunyai pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah dan/atau pendaftaran tanah.
(4) Ketua Panitia Ajudikasi dijabat oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional yang tertinggi pangkatnya yang mempunyai kemampuan dalam bidang tugas pengurusan hak-hak atas tanah dan/atau pendaftaran tanah.

Pasal 5

(1) Panitia Ajudikasi dalam melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, dibantu oleh Satuan Petugas (Satgas) Pengumpul Data Yuridis, Satgas Pengukuran dan Pemetaan serta Satgas Tata Usaha.
(2) Satgas Pengumpul Data Yuridis beranggotakan :
    a. seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai pengetahuan dibidang pendafataran tanah;
    b. seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
    c. seorang pengurus Rukun Tetangga (RT) atau yang setingkat di wilayah yang bersangkutan.
(3) Satgas Pengukuran Dan Pemetaan beranggotakan :
    a. beberapa petugas ukur;
    b. beberapa orang pembantu petugas ukur.
(4) Satgas Tata Usaha beranggotakan :
    a. Seorang petugas tata usaha;
    b. Seorang atau beberapa orang pembantu petugas tata usaha.
(5) Jumlah keanggotaan satgas sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan (4) disesuaikan kebutuhan menurut pertimbangan Panitia Ajudikasi.
(6) Ketua satgas dijabat oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional yang tertinggi pangkatnya.
(7) Satgas-satgas sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diangkat oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuknya.

Pasal 6

Sebelum memulai melaksanakan tugasnya masing-masing anggota Panitia Ajudikasi dan para satgas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan 5 wajib mengangkat sumpah atau mengucapkan janji di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat atau pejabat yang ditunjuknya sesuai contoh lampiran II.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 Oktober 2026

Pasal 7

Tugas dan wewenang Panitia Ajudikasi :

a. mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen;
b. menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran dokumen yang diserahkan dan alat bukti lain yang akan digunakan sebagai dasar pendaftaran;
c. mengumumkan data yang sudah dikumpulkan yang akan digunakan sebagai dasar pendaftaran;
d. membantu menyelesaikan ketidaksepakatan atau sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan;
e. mengesahkan hasil pengumuman dimaksud huruf c yang akan digunakan sebagai dasar pendaftaran;
f. menerima uang pembayaran, mengumpulkan dan memelihara semua kwitansi bukti pembayaran dan penerimaan uang yang dibayarkan oleh mereka yang berkepentingan;
g. melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan secara khusus kepadanya, yang berhubungan dengan ajudikasi.

Pasal 8

Tugas dan wewenang Ketua Panitia Ajudikasi :

a. berdasarkan berita acara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) :
    1) menandatangani surat keputusan pengakuan hak atas nama Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi;
    2) menegaskan konversi hak atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya;
    3) mengusulkan pemberian hak atas tanah sesuai peruntukan dan/atau penguasaan tanah-tanah negara termasuk tanah negara yang menjadi obyek landreform, sepanjang telah dipenuhi semua kewajiban-kewajiban menurut ketentuan yang berlaku, yang ada di desa/kelurahan yang bersangkutan;
b. menandatangani buku tanah, surat ukur, sertipikat dan mendaftar peralihan termasukl memberikan ijin pemindahan hak dan pembebanan hak termasuk menertibkan sertipikatnya serta perbuatan hukum lainnya yang terjadi pada saat berlangsungnya pendaftaran tanah secar a sistematik atas nama Kepala kntor Pertanahan;
c. menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan;
d. bertanggung jawab atas hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Pasal 9

Disamping tugasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, anggota Panitia Ajudikasi dan para Satgas dari unsur Badan Pertanahan Nasional bertugas pula membantu Ketua panitia Ajudikasi menyiapakan surat ukur, buku tanah,sertipikat dan daftar-daftar isian lainnya serta membantu tugas-tugas lain Ketua Panitia Ajudiaksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8.

Bagian Ketiga
Penyuluhan

Pasal 10

(1) Sebelum dimulainya ajudikasi, diadakan penyuluhan di wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan mengenai akan diadakannya pendaftaran tanah secara sistematik oleh Kepala Kantor Pertanahan dibantu Panitia Ajudikasi berkoordinasi dengan instansi yang terkait, yaitu:
    a. Pemerintah Daerah Tingkat II ;
    b. Kantor Departemen Penerangan Kabupaten/Kotamadya;
    c. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dam Bangunan;
    d. Kantor Kecamatan;
    e. Instansi lain yang dianggap perlu.
(2) Penyuluhan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) bertujuan memberitahukan kepada pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan bahwa di desa/kelurahan tersebut akan diselenggarakan pendaftaran tanah secara sistematik dan tujuan serta manfaat yang akan diperoleh dari hasil pendaftaran tanah tersebut;

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 Oktober 2026

(3) Pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau piahk lain yang berkepentingan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diberitahukan tentang kewajiban dan tanggung jawabnya untuk :
   a. memasang tanda-tanda batas pada bidang tanahnya sesuai ketentuan yang berlaku;
   b. berada dilokasi pada saat Panitia Ajudikasi melakukan pengumpulan data yuridis dan data fisik;
   c. menunjukkan tanda–tanda batas atau menetapkan batas bidang tanahnya kepada Panitia Ajudikasi;
   d. menunjukkan bukti pemilikan atau penguasaan tanahnya kepada Panitia Ajudikasi;
   e. memenuhi persyaratan yang ditentukan bagi pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau selaku pihak lain yang berkepentingan.

(4) Kepada pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diberitahukan:
   a. kapan saat dimulai dan selesainya pendaftaran tanah sistematik;
   b. akibat hukum yang terjadi apabila kewajiban dan tanggung jawab dimaksud ayat (3) tidak dipenuhi;
   c. hak-haknya untuk mengajukan keberatan atas hasil ajudikasi yang diumumkan selama jangka waktu pengumuman.

BAB III
KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK

Bagian Pertama
Penunjukan Batas, Pemasangan Tanda Batas
Dan Penetapan Batas Bidang Tanah

Pasal 11

(1) Pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan diwajibkan untuk menunjukkan batas dan memasang tanda-tanda batas bidang tanahnya, dengan ketentuan :
   a. penunjukan batas dilakukan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan yang dibuktikan secara tertulis sesuai batas bidang tanah yang dikuasai;
   b. penetapan batas dilakukan berdasarkan kesepakatan pemegang hak atas tanah atau kuasanya dengan pihak lain yang berkepentingan yang letaknya berbatasan;
   c. jika pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan tidak bersedia untuk menunjukkan batas dan memasang tanda-tanda batas bidang tanahnya, atau jika pada waktu yang telah ditentukan para pihak atau kuasanya tidak hadir, maka penempatan tanda-tanda batas dan penetapan batas bidang tanahnya untuk sementara dilakukan oleh Satgas Pengukuran dan Pemetaan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataan fisik merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan;
   d. untuk setiap sudut batas atau garis-garis batas yang ditandai dengan tanda batas yang permanen tidak perlu dipasang tanda batas;
   e. untuk setiap sudut batas atau garis batas yang tidak jelas, tanda batas bidang tanahnya wajib dipasang setelah adanya kesepakatan dari pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan.

(2) Untuk tanah Negara penetapan tanda batas bidang tanahnya dilakukan oleh Satgas Pengukuran dan Pemetaan dengan memperhatikan garis sempadan jalan atau sungai serta pihak-pihak yang berbatasan.

(3) Tanda batas bidang tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional maupun dari pihak lain yang bentuk, ukuran, dan cara pemasangannya sesuai yang ditetapkan sesuai contoh lampiran III.

Pasal 12

(1) Dalam hal terjadi sengketa mengenai batas bidang-bidang tanah yang berbatasan, Panitia Ajudikasi berusaha menyelesaikannya secara damai melalui musyawarah melalui pihak-pihak yang berkepentingan;

(2) Apabila tidak diperoleh penyelesaian melalui musyawarah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), pihak yang oleh Panitia Ajudikasi dinilai lemah pembuktiannya dan

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 Oktober 2026

merasa lemah kepentingannya dirugikan dipersilahkan untuk melakukan gugatan ke pengadilan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diajukannya permintaan;

(3) Apabila sengketa yang bersangkutan diajukan ke Pengadilan dalam jangka sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan oleh Pengadilan dikeluarkan sita jaminan atas tanah dimaksud, maka penetapan batas yang disengketakan ditunda sampai ada putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan.

(4) Sita jaminan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dicatat dalam daftar isian sebagaimana dimaksud dalam pasal 19;

(5) Setelah kemudian diperoleh keputusan mengenai batas-batas bidang tanah yang dimaksudkan, baik melalui musyawarah ataupun berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan, maka diadakan penyesuaian terhadap catatan-catatan yang ada;

(6) Apabila sengketa yang bersangkutan tidak diajukan ke pengadilan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka untuk pihak yang kuat pembuktiannya menurut penilaian Panitia Ajudikasi kegiatan penetapaan batas bidang tanahnya dilanjutkan.

Bagian Kedua
Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah

Pasal 13

(1) Setelah penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas selesai dilaksanakan, maka dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah.

(2) Pengukuran dan pemetaan bidang tanah diikatkan pada titik-titik dasar teknik dan benda tetap yang ada pada peta dasar pendaftaran.

(3) Dalam hal desa/kelurahan yang wilayah atau bagian wilayahnya ditetapkan sebagai loaksi pendaftaran tanah secara sistematik sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 tersedia peta dasar pendaftaran, maka pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan;

(4) Pengukuran bidang tanah yang batas-batasnya disengketakan sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat (3) dilakukan dengan memberikan simbol kartografis pada peta yang bersangkutan bahwa batas bidang tanah tersebut dalam sengketa.

(5) Pengukuran dan pemetaan bidang tanah dapat dilakukan oleh pihak ketiga pelaksananya tanpa mengangkat sumpah sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 dengan pengendalian oleh Panitia Ajudikasi.

(6) Dalam hal pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilakukan oleh pihak ketiga sebagaiman dimaksud dalam ayat (5) maka penetapan batas bidang tanah dilakukan oleh Panitia Ajudikasi.

Pasal 14

(1) Pengukuran dan pemetaan bidang tanah dapat dilakukan dengan cara terrestris dan/atau fotogrametris.

(2) Identifikasi dan pemetaan bidang tanah cara fotogrametris dilakukan untuk bidang-bidang tanah yang batas-batasnya dapat diidentifikasi pada peta foto atau peta garis.

(3) Hasil pengukuran batas bidang tanah yang dilaksanakan secara terrestris dituangkan pada lembar gambar ukur, formulir data ukur dan dihitung pada formulir hitungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

(4) Hasil identifikasi batas bidang tanah yang dilaksanakan secara fotogrametris dipetakan ke peta dasar pendaftaran yang bersangkutan.

Pasal 15

(1) Setelah bidang-bidang tanah selesai diukur dan dipetakan pada peta dasar pendaftaran, maka dilakukan pemberian nomor secara berurutan dimulai dengan nomor yang paling rendah pada lembar peta yang bersangkutan.

(2) Pemberian nomor bidang tanah sebagagaimana dimaksud ayat (1) dapat dimulai dengan bidang tanah yang terletak pada pojok kiri atas peta lembar pertama ke arah kanan sampai pada bidang tanah yang terletak pada pojok kanan, bersiku-keluang ke bawah ke arah kiri sedemikian sampai pada bidang tanah terakhir dan dilanjutkan pada peta lembar kedua dengan cara seperti pada lembar pertama dan seterusnya.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 Oktober 2026

(3) Selain pemberian nomor bidang bidang tanah pada peta dasar pendaftaran juga dibuat simbol-simbol kartografi.

Bagian Ketiga
Penyelidikan Riwayat Pemilikan/Penguasaan tanah

Pasal 16

Dalam ajudikasi diperlukan kegiatan penyelidikan riwayat tanah diperlukan alat-alat bukti tertulis maupun tidak tertulis berupa penguasaan fisik atas bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan, yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi.

Pasal 17

(1) Alat bukti tertulis sebagaimana dimaksud Pasal 16 antara lain :
   a. grosse akta eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonantie (S.1834-27), yang dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi Hak Milik, atau
   b. grosse akta hak atas tanah yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP 10/1961) di daerah yang bersangkutan atau
   c. surat tanda bukti Hak Milik dan Grant Sultan yang dikeluarkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
   d. sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau
   e. sertipikat hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Wakaf yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Pemerintah yang bersangkutan, atau
   f. sertipikat Hak Atas Tanah dan Wakaf yang diterbitkan berdasarkan PP 10/1961, yang dilengkapi dengan gambar situasi, atau
   g. sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan berdasarkan ketentuan Pasal 17 PP 10/1961 (”sertipikat sementara”) atau
   h. surat keputusan pemberian Hak Atas Tanah dari pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau
   i. akta pemindahan hak yang dibuat berdasarkan Hukum Adat, yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa/Kelurahan,atau
   j. akta pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT yang berwenang , atau
   k. Akta Ikrar Wakaf/Surat Ikrar yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, atau
   l. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Kantor Lelang yang berwenang, atau
   m. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
   n. berbagai bentuk surat keterangan waris,atau
   o. Petuk Pajak Bumi dan Verponding Indonesia Tahun 1960, atau
   p. surat keterangan riwayat tanah yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, atau
   q. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis yang tidak termasuk dalam huruf a s/d p yang dapat dipergunakan sebagai petunjuk mengenai dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu atau terjadinya suatu peristiwa hukum tertentu.
(2) Alat bukti tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib diserahkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi dan diberikan tanda terima.
(3) Apabila pemegang hak atas tanah berhalangan, penyerahan bukti tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh kuasa pemegang hak atas tanah dengan menyerahkan surat kuasa yang sah.

Pasal 18

(1) Dalam hal alat-alat bukti tertulis sebagaimanm dimaksud dalam Pasal 17 tidak ada, dapat digunakan alat bukti tidak tertulis berupa penguasaan fisik atas bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 Oktober 2026

(2) Alat bukti tidak tertulis sebagimana dimaksud dalam ayat (1) dituangkan dalam bentuk surat pernyataan sesuai contoh Lampiran IV, yang bila diperlukan pihak yang mengaku dapat mengangkat sumpah bahwa ia benar pemegang hak atas tanah atau pihak lain yang berkepentingan, dengan dilengkapi:
   a. kesaksian dari Kepala Desa/Kepala Kelurahan setempat yang dituangkan dalam daftar isian 201;
   b. kesaksian 2 (dua) orang saksi yang dapat dipercaya oleh Panitia Ajudikasi, misalnya tetua adat setempat, penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di Desa/Kelurahan yang bersangkutan.

(3) Surat pernyataan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) antara lain berisi:
   a. bahwa fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakan sendiri oleh pihak yang mengaku atau secara nyata tidak dikuasai tetapi digunakn pihak lain secara sewa atau bagi hasil, atau dengan bentuk hubungan perdata lainnya;
   b. bahwa tanahnya sedang/tidak dalam keadaan sengketa;
   c. bahwa tanahnya sedang/tidak dijadikan jaminan hutang;
   d. bahwa tanahnya bukan merupakan harta warisan yang belum dibagi;
   e. bahwa apabila penandatangan memalsukan isi surat pernyataan, bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.

(4) Apabila pemegang hak atas tanah atau kuasanya tidak berada di lokasi Panitia Ajudikasi berusaha menghubunginya apabila tidak berhasil maka tanahnya dicatat sebagai tanah tidak dikenal.

(5) Surat pernyataan beserta kesaksiannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan (3), dituangkan dalam dokumen tertulis sesuai contoh Lampiran V.

Pasal 19

(1) Setelah pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan menyerahkan bukti-bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 dan/atau Pasal 18, maka Satgas Pengumpul data Yuridis membuat berita acara pemeriksaan alat-alat bukti pemilikan tanah yang dituangkan dalam daftar isian 201 sesuai contoh Lampiran VI.

(2) Apabila terdapat bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dengan bukti sertipikat, maka Satgas Pengumpul Data Yuridis hanya mencatat nomor dan tahun penerbitannya.

Bagian keempat
Pembuktian Hak Melalui Pengumuman dan Pengesahan

Pasal 20

(1) Untuk memberikan kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan oleh Panitia Ajudikasi diadakan pengumuman selama 3 (tiga) bulan di Kantor Kepala Desa/Kelurahan dan/atau di Kantor Panitia Ajudikasi.

(2) Pengumuman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi lembar peta bidang-bidang tanah yang merupakan peta dasar pendaftaran dan daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19.

(3) Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud ayat (1) berakhir dan tidak ada yang mengajukan keberatan, maka lembar peta bidang-bidang tanah dan daftar isian yang bersangkutan disahkan oleh Panitia Ajudikasi dengan suatu berita acara.

(4) Setelah dilakukan pengesahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) peta dasar pendaftaran menjadi peta pendaftaran.

Pasal 21

(1) Jika selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) berlangsung ada yang mengajukan keberatan, baik mengenai data fisik ataupun data yuridis yang diumumkan, apabila keberatan tersebut dapat diterima oleh Panitia Ajudikasi diadakan penyesuaian.

(2) Apabila keberatan tersebut tidak dapat diterima, Panitia Ajudikasi berusaha menyelesaikannya secara damai melalui musyawarah dengan pihak-pihak yang berkepentingan.

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 Oktober 2026

(3) Terhadap keberatan yang tidak dapat diterima sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang tidak dapat diselesaikan melalui musyawarah sebagimanan dimaksud dalam ayat (2), maka berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2), (3), (4), dan (5) baik mngenai data fisik maupun yuridis.
(4) Apabila keberatan tersebut tidak diajukan ke pengadilan dalam jangka waktu yang sama sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 12 ayat (2) atau diajukan ke pengadilan tetapi dikenakan sita jaminan, maka data fisik dan data yuridis tersebut dilakukan pengesahan sesuai ketentuan yang dimaksud dalam pasal 20 ayat (3) dan (4) dengan dibubuhkan catatan adanya keberatan atau sedang dalam perkara tidak dikenakan sita jaminan dengan simbol kartografi yang sesuai.
(5) Setelah diperoleh keputusan mengenai data fisik ataupun data yuridis yang dimaksud berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan, maka diadakan penyesuaian terhadap catatan-catatan yang ada.

Bagian Kelima
Penegasan Konversi, Pengakuan Dan Pemberian Hak

Pasal 22

Berdasarkan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3), untuk pendaftarannya :

a. bidang-bidang tanah yang alat-alat bukti tertulis pendukungnya lengkap ditegaskan konversinya, sedangkan yang tidak lengkap diproses pengakuan haknya oelh Ketua Panitia Ajudikasi;
b. daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) yang telah disahkan diberi catatan sebagai berikut:
   1) untuk penegasan konversi :
      ”Berdasarkan Berita Acara Panitia Ajudikasi jo Pasal 20 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor... tanggal....*), status hak atas tanah : ..... ditegaskan konversinya menjadi Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna bangunan/Hak Pakai *) dengan catatan ada keberatan (tidak ke pengadilan/sedang diproses di pengadilan dengan/tanpa sita jaminan)*)

      A.N. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
      KABUPATEN/ KOTAMADYA.....
      KETUA PANITIA AJUDIKASI

      (.....)

   2) untuk pengakuan hak :
      Dalam pelaksanaan penerbitan surat keputusan pengakuan hak atas bidang tanah oleh Ketua Panitia Ajudikasi diberi catatan :
      ”Berdasarkan Berita Acara Panitia Ajudikasi jo Pasal 20 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... tanggal.....Badan Pertanahan Nasional Nomor... Tanggal ....*) , status hak atas tanah : .....ditegaskan konversinya melalui pengakuan hak menjadi Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai *) dengan pemegang hak atas nama :..... tanpa/dengan catatan ada keberangkatan (tidak ke pengadilan/sedang diproses di pengadilan denagan/tanpa sita jaminan)*)

      A.N KEPALA KANTOR WILAYAH
      BADAN PERTANAHAN NASIONAL
      PROPINSI.....
      KETUA PANITIA AJUDIKASI

      (.....)

*) Coret yang tidak perlu

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 Oktober 2026

Pasal 23

(1) Ketua Panitia Ajudikasi mengusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat pemberian hak atas tanah-tanah Negara termasuk tanah Negara yang menjadi obyek landreform dengan dilampiri berita acara pengesahan serta pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3).
(2) Kepala Kentor Pertanahan diberi wewenang untuk menetapkan pemberian hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)
(3) Keputusan pemberian hak diberikan secara kolektif dan dikeluarkan dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya usul pemberian hak tersebut dari Ketua Panitia Ajudikasi.

Bagian Keenam
Pembukuan dan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah

Pasal 24

(1) Pendaftaran pembukuan hak atas yang tidak disengketakan di pengadilan atau disengketakan di pengadilan tetapi tidak dikenakan sita jaminan, dilaksanakan dengan membuatkan buku tanahnya berdasarkan catatan penegasan konversi, keputusan pengakuan haknya atau keputusan pemberian hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 dan 23.
(2) Pembukuan hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi.
(3) Mengenai hak-hak atas tanah yang sudah dibukukan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), oleh Ketua Panitia Ajudikasi diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

Pasal 25

(1) Dalam rangkaian kegiatan pendaftaran hak atas tanah Ketua Panitia Ajudikasi melaksanakan kegiatan tata usaha pendaftaran tanah yang meliputi :
    a. pembuatan daftar isian pendaftaran tanah sistematik;
    b. pembuatan daftar tanah;
    c. pembuatan daftar nama;
    d. pembuatan daftar surat ukur;
    e. pembuatan daftar buku tanah;
    f. pembuatan sertipikat.
(2) Bentuk dan isi daftar-daftar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan sesuai contoh Lampiran VII.

Pasal 26

(1) Ketua Panitia Ajudikasi menyelengarakan administrasi pendaftaran tanah tersendiri untuk bidang-bidang tanah yang sudah didaftar secara sistematik termasuk pencatatan peralihan hak, pembebanan hak termasuk pembuatan sertipikatnya dan perbuatan hukum lainnya selama waktu penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematik berlangsung hingga saat penyerahan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27.
(2) Dalam hal kegiatan pembukuan hak, penerbitan sertipikat dan pencatatan-pencatatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak dapat dilaksanakan sampai saat penyerahan hasil kegiatan sebagaimana dimaksud Pasal 27, penyelesaiannya diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Bagian Ketujuh
Penyerahan Hasil Kegiatan

Pasal 27

(1) Setelah berakhirnya kegiatan proyek maka Ketua Panitia Ajudikasi menyerahkan hasil pekerjaannya kepada Kepala Kantor Pertanahan berupa:
    a. daftar nama;
    b. daftar tanah;
    c. daftar buku tanah;
    d. daftar surat ukur;

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 Oktober 2026

e. sertipikat hak atas tanah yang belum diserahkan kepada pemiliknya;
f. peta pendaftaran;
g. warkah-warkah;
h. daftar isian lainnya.

(2) Penyerahan hasil pekerjaan sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan dengan berita acara serah terima.
(3) Saat berakhirnya penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.

BAB IV
BIAYA PEMBERIAN DAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

Pasal 28

(1) Biaya pemberian hak atas tanah Negara kepada badan hukum ditetapkan menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975 dan penerbitan sertipikatnya ditetapkan berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992.
(2) Biaya pengakuan, penegasan dan pemberian hak atas tanah bagi perseorangan, Badan Keagamaan/Sosial dan Instansi Pemerintah ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1995.

BAB V
LAIN-LAIN

Pasal 29

Apabila selama dalam proses pembukuan hak atas sebidang tanah terjadi peralihan dan/ atau pembebanan hak atas tanah tersebut, maka yang bersangkutan wajib memberitahukannya kepada Panitia Ajudikasi.

Pasal 30

(1) Mengenai permohonan hak dan pendaftaran konversi atas bidang-bidang tanah yang telah diterima oleh Kantor Pertanahan yang pada saat dimulainya pendaftaran tanah secara sistematik belum selesai, penyelesaiannya dilakukan sebagai berikut :
   a. terhadap permohonan hak yang sudah diperiksa oleh Panitia Pemeriksaan Tanah, penyelesaiannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai ketentuan yang berlaku;
   b. terhadap permohonan pendaftaran konversi yang sudah selesai diumumkan, penyelesaiannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan/atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sesuai ketentuan yang berlaku;
   c. terhadap permohonan yang tidak termasuk huruf a dan b berkasnya disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Panitia Ajudikasi untuk diselesaikan menurut peraturan ini.
(2) Sehubungan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), semua biaya yang sudah dibayarkan oleh pemohon tidak dapat ditarik kembali.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 31

Dengan berlakunya Peraturan ini maka :
a. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1995 dinyatakan tidak berlaku lagi;
b. Ketentuan-ketentuan didalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 14 Tahun 1961, Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor SK.XIII/17/62, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1973, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1985, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 dan

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 Oktober 2026

peraturan pelaksanaan lain mengenai konversi, pengakuan hak, pemberian hak, dan pemindahan/pembebanan hak atas tanah yang bertentangan dengan peraturan ini dinyatakan tidak berlaku di lokasi pendaftaran tanah sistematik selama berlangsungnya pendaftaran tanah secara sistematik tersebut.

Pasal 32

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 23 Oktober 1995

MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttd.

IR. SONI HARSONO

CATATAN :

Peraturan ini sudah dicabut dengan terbitnya PMNA/KBPN No 3 Tahun 1997

Diunduh dari jdih.atrbpn.go.id pada 12 Oktober 2026