



BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.12, 2021

KEMEN-ATR/BPN. Sertipikat Elektronik.

PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 1 TAHUN 2021
TENTANG
SERTIPIKAT ELEKTRONIK

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat, perlu mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik;
- b. bahwa untuk mewujudkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik sebagaimana dimaksud dalam huruf a, hasil kegiatan pendaftaran tanah diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Sertipikat Elektronik;

- Mengingat : 1. Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 251, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5952);
4. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 185, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6400);
8. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 83);
9. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang

- Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 84);
10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 722);
 11. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 319);
 12. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 401);
 13. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 349);
 14. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 985);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG
SERTIPIKAT ELEKTRONIK.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisa, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.
2. Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.
3. Data adalah keterangan mengenai sesuatu hal yang termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, *electronic data interchange* (EDI), surat elektronik (*electronic mail*), telegram, teleks, *telecopy* atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode Akses, simbol, atau perforasi.
4. Pangkalan Data adalah kumpulan data yang disusun secara sistematis dan terintegrasi dan disimpan dalam memori yang besar serta dapat diakses oleh satu atau lebih pengguna dari terminal yang berbeda.
5. Tanda Tangan Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan,

terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi.

6. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.
7. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
8. Sertipikat elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-*el* adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik.
9. Peta Ruang adalah dokumen hasil pengukuran dan pemetaan yang memuat informasi objek ruang yang disahkan oleh pejabat berwenang yang digunakan dalam kegiatan pendaftaran tanah.
10. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
11. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
12. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di provinsi yang berada di bawah

dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

13. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

BAB II

PELAKSANAAN SISTEM ELEKTRONIK PENDAFTARAN TANAH

Pasal 2

- (1) Pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik.
- (2) Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pendaftaran tanah untuk pertama kali; dan
 - b. pemeliharaan data pendaftaran tanah.
- (3) Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diselenggarakan melalui Sistem Elektronik.
- (4) Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik diberlakukan secara bertahap yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 3

- (1) Hasil pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik berupa Data, informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik.
- (2) Data, informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan data pemegang hak, data fisik dan data yuridis bidang tanah yang valid dan terjaga autentikasinya.
- (3) Seluruh Data, informasi dan/atau Dokumen Elektronik disimpan pada Pangkalan Data Sistem Elektronik.

Pasal 4

- (1) Penyelenggaraan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) dilaksanakan secara andal, aman, dan bertanggung jawab terhadap beroperasinya Sistem Elektronik.
- (2) Penyelenggaraan Sistem Elektronik untuk pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi:
 - a. pengumpulan data;
 - b. pengolahan data; dan
 - c. penyajian data.
- (3) Hasil penyelenggaraan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berbentuk Dokumen Elektronik, berupa:
 - a. Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik; dan/atau
 - b. dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik.
- (4) Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a disahkan menggunakan Tanda Tangan Elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Dokumen Elektronik hasil alih media sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b divalidasi oleh pejabat berwenang atau pejabat yang ditunjuk dan diberikan stempel digital melalui Sistem Elektronik.

Pasal 5

- (1) Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.
- (2) Untuk keperluan pembuktian, Dokumen Elektronik dapat diakses melalui Sistem Elektronik.

BAB III
PENERBITAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK
UNTUK PERTAMA KALI

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 6

Penerbitan Sertipikat-*el* untuk pertama kali dilakukan melalui:

- a. pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar; atau
- b. penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-*el* untuk tanah yang sudah terdaftar.

Bagian Kedua
Pendaftaran Tanah Pertama Kali
untuk Tanah yang belum Terdaftar

Pasal 7

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan Sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, serta penyimpanan daftar umum dan dokumen, dilaksanakan melalui Sistem Elektronik.

Pasal 8

Hasil kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik berupa Dokumen Elektronik, terdiri atas:

- a. Gambar Ukur;
- b. Peta Bidang Tanah atau Peta Ruang;
- c. Surat Ukur, Gambar Denah Satuan Rumah Susun atau Surat Ukur Ruang; dan/atau
- d. dokumen lainnya, yang merupakan hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Pasal 9

- (1) Setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis diberikan nomor identifikasi bidang tanah.
- (2) Nomor identifikasi bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari 14 digit, yaitu:
 - a. 2 digit pertama merupakan kode Provinsi;
 - b. 2 digit berikutnya merupakan kode Kabupaten/Kota;
 - c. 9 digit berikutnya merupakan nomor bidang tanah; dan
 - d. 1 digit terakhir merupakan bidang tanah di permukaan, di ruang atas tanah, di ruang bawah tanah, satuan rumah susun atau hak di atas hak bidang permukaan, hak di atas ruang atas tanah dan hak di atas ruang bawah tanah.
- (3) Nomor identifikasi bidang tanah merupakan nomor referensi yang digunakan dalam setiap tahap kegiatan pendaftaran tanah.
- (4) Apabila terjadi pemekaran wilayah desa/kelurahan atau kecamatan, nomor identifikasi bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak diubah.

Pasal 10

- (1) Pembuktian hak dilakukan berdasarkan alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak-hak lama sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah.
- (2) Alat bukti tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik; dan/atau
 - b. dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik,

sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3).

Pasal 11

Hasil kegiatan pengumpulan dan penelitian data yuridis berupa Dokumen Elektronik, terdiri atas:

- a. risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas, Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A, Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah B, Risalah Pemeriksaan Tanah Tim Peneliti, Risalah Pemeriksaan Tanah (*Konstatering Rapport*);
- b. pengumuman daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah;
- c. berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis;
- d. keputusan penetapan hak; dan/atau
- e. dokumen lainnya, yang merupakan hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis,

Pasal 12

- (1) Tanah yang sudah ditetapkan haknya menjadi hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan atau tanah wakaf didaftar melalui Sistem Elektronik dan diterbitkan Sertipikat-*el*.
- (2) Kumpulan Sertipikat-*el* yang tersimpan di Pangkalan Data secara berurutan sesuai edisinya sebagai riwayat pendaftaran tanah menjadi buku tanah elektronik.
- (3) Sebagai tanda bukti kepemilikan hak kepada kepentingan pemegang hak/nazhir, diberikan:
 - a. Sertipikat-*el*; dan
 - b. akses atas Sertipikat-*el* pada Sistem Elektronik.

Pasal 13

- (1) Sertipikat-*el* dan akses sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) tidak diberikan kepada pemegang hak/nazhir apabila data fisik atau data yuridis tidak lengkap atau masih disengketakan.

- (2) Dalam hal data fisik atau data yuridis sudah dilengkapi atau sengketa dinyatakan telah selesai maka Sertipikat-*el* dan akses dapat diberikan kepada pemegang hak/nazhir.

Bagian Kedua

Penggantian Sertipikat Menjadi

Sertipikat-*el* untuk Tanah yang Belum Terdaftar

Pasal 14

- (1) Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-*el* dilakukan untuk bidang tanah yang sudah terdaftar dan diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun atau tanah wakaf.
- (2) Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-*el* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pasal 15

- (1) Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-*el* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dilakukan apabila data fisik dan data yuridis pada buku tanah dan sertipikat telah sesuai dengan data fisik dan data yuridis dalam Sistem Elektronik.
- (2) Dalam hal data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum sesuai maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan validasi.
- (3) Validasi sebagaimana dimaksud ayat (2) meliputi:
 - a. data pemegang hak;
 - b. data fisik; dan
 - c. data yuridis.

Pasal 16

- (1) Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-*el* termasuk penggantian buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun menjadi Dokumen Elektronik.

- (2) Penggantian Sertipikat-*el* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan menarik Sertipikat untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada Kantor Pertanahan.
- (4) Seluruh warkah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan alih media (*scan*) dan disimpan pada Pangkalan Data.

BAB IV

PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH

Pasal 17

Setiap perubahan data fisik dan/atau data yuridis bidang tanah yang sudah diterbitkan Sertipikat-*el* dilakukan melalui Sistem Elektronik.

BAB V

EDISI SERTIPIKAT ELEKTRONIK

Pasal 18

- (1) Sertipikat-*el* diterbitkan untuk pertama kali dengan penomoran edisi berupa angka numerik yang dimulai dari angka 1 (satu), untuk kegiatan:
 - a. pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar;
 - b. penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-*el* untuk tanah yang sudah terdaftar;
 - c. pendaftaran pemecahan, penggabungan dan pemisahan; atau
 - d. perubahan data fisik yang mengakibatkan bertambahnya jumlah bidang.
- (2) Dalam hal terjadi perubahan data yuridis dan/atau data fisik terhadap Sertipikat-*el* yang diterbitkan untuk pertama kali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka

- diterbitkan Sertipikat-*el* edisi baru dengan penomoran selanjutnya menjadi edisi 2 (dua) dan seterusnya.
- (3) Perubahan data atas pencatatan layanan informasi tidak diterbitkan Sertipikat-*el* edisi baru sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
 - (4) Dalam hal telah diterbitkan Sertipikat-*el* edisi baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Sertipikat-*el* edisi sebelumnya tidak berlaku dan menjadi riwayat pendaftaran tanah.
 - (5) Dalam hal terdapat kesalahan pengisian data yang diketahui setelah Dokumen Elektronik berupa Sertipikat, surat ukur, gambar denah satuan rumah susun, surat ukur ruang dan/atau Dokumen Elektronik lainnya diterbitkan, pejabat yang berwenang wajib melakukan pembetulan dan menerbitkan Sertipikat-*el* edisi baru dengan penomoran selanjutnya.

Pasal 19

Gambar ukur, gambar ruang, peta bidang tanah, peta ruang, surat ukur, gambar denah, surat ukur ruang, dan Sertipikat dalam bentuk Dokumen Elektronik dibuat sesuai format sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

BAB VI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 20

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, permohonan pendaftaran tanah yang sudah diterima oleh Kantor Pertanahan yang sudah ditetapkan sebagai kantor yang melaksanakan pendaftaran tanah secara elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (4), diproses berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 21

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Ketentuan Pasal 163A, Pasal 178A dan Pasal 192A Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 722 Tahun 2019), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 22

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 12 Januari 2021

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

SOFYAN A. DJALIL

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 12 Januari 2021

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

WIDODO EKATJAHJANA