

PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR ... TAHUN 2025  
TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA  
RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 3 TAHUN 2023 TENTANG PENERBITAN DOKUMEN ELEKTRONIK  
DALAM KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

- Menimbang : a. bahwa untuk menerapkan teknologi informasi dan komunikasi dalam kegiatan pendaftaran tanah guna mewujudkan visi dan misi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional menjadi institusi yang berstandar dunia dan meningkatkan kualitas pelayanan publik serta memberikan perlindungan dan jaminan keamanan data, Kementerian Agraria dan Tata Ruang telah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah;
- b. bahwa untuk menyesuaikan dengan kebutuhan masyarakat dan perkembangan teknologi informasi dan komunikasi, perlu dilakukan penggantian atas Peraturan Menteri sebagaimana dimaksud dalam huruf a;
- 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 Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah;
- 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 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
  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 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630);
  8. Peraturan Presiden Nomor 4 7 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 83);
  9. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 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 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga 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 2021 Nomor 953);
  11. 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);
  12. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 986);
  13. [Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan](#)

Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 461);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 2023 TENTANG PENERBITAN DOKUMEN ELEKTRONIK DALAM KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH.

BAB 1  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.
2. Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
3. Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
4. Peta Pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
5. Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat Data Yuridis dan Data Fisik suatu objek Pendaftaran Tanah yang sudah ada haknya.
6. Buku Tanah Elektronik yang selanjutnya disebut BT-el adalah Buku Tanah yang disahkan dengan tanda tangan elektronik menjadi blok data.
7. Blok Data adalah sekumpulan data alphanumeric yang disusun dalam format standar untuk merepresentasikan satu kesatuan Data Yuridis dan Data Fisik objek Pendaftaran Tanah.
8. 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.

9. Sertipikat Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang Data Fisik dan Data Yuridisnya telah tersimpan dalam BT-el.
10. Sistem Elektronik yang Disediakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik dalam kegiatan Pendaftaran Tanah.
11. Informasi Elektronik adalah satu atau sekumpulan data elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, elektronik data interchange (EDI), surat elektronik (electronic mail), telegram, teleks, telecopy atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol, atau perforasi yang telah diolah yang memiliki arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. Segel Elektronik adalah Tanda Tangan Elektronik yang digunakan oleh badan usaha atau instansi untuk menjamin keaslian dan integritas dari suatu Informasi Elektronik dan/ atau Dokumen Elektronik.
17. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
18. Anjungan Penerbitan Sertipikat yang selanjutnya disingkat APS adalah alat yang disediakan oleh

- Kementerian untuk melayani pencetakan Sertipikat-el secara mandiri oleh Masyarakat.
19. Peta Ruang adalah dokumen hasil pengukuran dan pemetaan yang memuat informasi objek ruang yang disahkan oleh pejabat berwenang yang digunakan dalam kegiatan pendaftaran tanah.
  20. Alih Media adalah kegiatan untuk mengubah data fisik pada Surat Ukur/Gambar Denah dan data yuridis pada Buku Tanah menjadi blok data yang berisi data fisik dan data yuridis.
  21. Pra SU-el adalah kegiatan yang dilaksanakan memverifikasi dan memvalidasi data fisik pada Surat Ukur/Gambar Denah dengan data pada Sistem KKP dalam rangka alih media.
  22. Pra BT-el adalah kegiatan yang dilaksanakan memverifikasi dan memvalidasi data yuridis pada Buku Tanah dengan data pada Sistem KKP dalam rangka alih media.
  23. Pra Sertel adalah data fisik hasil pra SU-el dan data yuridis hasil pra BT-el yang telah berelasi.
  24. 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.
  25. 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.
  26. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian di provinsi.
  27. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian di kabupaten/kota.
  28. Locket Pertanahan adalah loket yang disediakan untuk menerima permohonan pelayanan pertanahan di Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah, Kementerian atau tempat lain yang ditunjuk sesuai dengan kewenangannya.

## BAB II PENGUNAAN SISTEM ELEKTRONIK DALAM KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH

### Bagian Kesatu Penyelenggaraan Sistem Elektronik

#### Pasal 2

- (1) Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Kementerian.
- (2) Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menerapkan teknologi informasi dan komunikasi.
- (3) Penerapan teknologi informasi dan komunikasi pada kegiatan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui Sistem Elektronik.

### Pasal 3

- (1) Kementerian menyelenggarakan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya Sistem Elektronik sebagaimana mestinya.
- (2) Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterapkan untuk kegiatan:
  - a. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali;
  - b. pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah;
  - c. pencatatan perubahan Data dan informasi; dan
  - d. alih media.
- (3) Penerapan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan secara bertahap dengan mempertimbangkan:
  - a. kesiapan infrastruktur dan sumber daya manusia di setiap Kantor Pertanahan;
  - b. tingkat maturitas pelaksanaan teknologi informasi setiap Kantor Pertanahan; dan/atau
  - c. tingkat maturitas pengguna layanan.
- (4) [Persiapan penerapan sistem elektronik tercantum dalam Lampiran ... yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.](#)

### Bagian Kedua Dokumen Elektronik

#### Pasal 4

- (1) Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) menghasilkan Data, Informasi Elektronik, dan/atau Dokumen Elektronik.
- (2) Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat data pemegang hak, Data Fisik, dan Data Yuridis bidang tanah yang valid dan autentik.
- (3) Data, Informasi Elektronik, dan Dokumen Elektronik disimpan pada Pangkalan Data Sistem Elektronik.

#### Pasal 5

- (1) Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 meliputi:
  - a. Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik; dan/ atau
  - b. Dokumen Elektronik yang merupakan hasil pemindaian dokumen cetak.
- (2) Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a disahkan menggunakan Tanda Tangan Elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Untuk menjamin keaslian, Dokumen Elektronik yang merupakan hasil pemindaian dokumen cetak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dibubuhi Segel Elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 6

- (1) Dokumen Elektronik diakses dan/atau dicetak melalui Sistem Elektronik.

- (2) Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan/ atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.

BAB III  
DOKUMEN ELEKTRONIK  
DALAM KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH

Bagian Kesatu  
Penerbitan Dokumen Elektronik  
dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali

Paragraf 1  
Umum

Pasal 7

Penerbitan Dokumen Elektronik dalam kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a berasal dari permohonan yang diajukan melalui:

- a. Sistem Elektronik; atau
- b. Loker Pertanahan.

Pasal 8

- (1) Permohonan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali melalui Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a diajukan oleh pemohon dengan cara mengisi formulir permohonan dan mengunggah seluruh kelengkapan dokumen persyaratan.
- (2) Pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dengan pernyataan mengenai kesesuaian antara dokumen cetak dengan dokumen yang diunggah.
- (3) Pemohon menyerahkan dokumen persyaratan dalam bentuk dokumen cetak ke Loker Pertanahan setelah permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terkonfirmasi oleh Sistem Elektronik.
- (4) Petugas melakukan verifikasi kesesuaian dokumen cetak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dengan dokumen persyaratan yang diunggah melalui Sistem Elektronik.
- (5) Petugas melakukan verifikasi kesesuaian dokumen cetak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dengan dokumen persyaratan yang diunggah melalui Sistem Elektronik.
- (6) Dalam hal dokumen persyaratan diterbitkan secara elektronik oleh instansi teknis pengampu Data, verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dilakukan melalui Sistem Elektronik yang terintegrasi.
- (7) Dalam hal hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) dinyatakan telah lengkap dan memenuhi syarat maka:
  - a. hasil pemindaian dokumen persyaratan diberi catatan yang menjelaskan dokumen telah dicocokkan

sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Segel Elektronik;  
dan

- b. permohonan diproses sesuai dengan jenis layanan yang diajukan.

#### Pasal 9

- (1) Permohonan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali melalui Loker Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b diajukan oleh pemohon dengan cara menyampaikan surat permohonan disertai kelengkapan dokumen persyaratan.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan verifikasi atas kelengkapan dokumen persyaratan oleh petugas.
- (3) Dalam hal dokumen persyaratan diterbitkan secara elektronik oleh instansi teknis pengampu Data, verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui Sistem Elektronik yang terintegrasi.
- (4) Dalam hal hasil verifikasi dinyatakan telah lengkap dan memenuhi syarat maka:
  - a. dokumen persyaratan dalam bentuk dokumen cetak dipindai dan diunggah ke Sistem Elektronik oleh petugas;
  - b. hasil pemindaian dokumen persyaratan diberi catatan yang menjelaskan dokumen telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Segel Elektronik; dan
  - c. permohonan diproses sesuai dengan jenis layanan yang diajukan.

#### Pasal 10

Permohonan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (6) atau Pasal 9 ayat (4) diproses melalui tahapan kegiatan:

- a. pengumpulan dan pengolahan Data Fisik;
- b. penelitian Data Yuridis/[pemeriksaan tanah](#); dan
- c. pembukuan hak dan penerbitan Sertipikat-el.

#### Paragraf 2

##### Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik

#### Pasal 11

- (1) Pengumpulan dan pengolahan Data Fisik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a dapat dilaksanakan secara virtual dengan memanfaatkan teknologi informasi.
- (2) Bidang tanah hasil pengumpulan dan pengolahan Data Fisik dipetakan pada Peta Pendaftaran menggunakan Sistem Elektronik.

#### Pasal 12

- (1) Hasil kegiatan pemetaan bidang tanah pada Peta Pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) dituangkan menjadi surat ukur elektronik dalam bentuk Blok Data dan disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik oleh pejabat yang berwenang.

- (2) Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab terhadap kesesuaian letak bidang tanah pada Peta Pendaftaran.
- (3) Setiap perubahan pemetaan bidang tanah pada Peta Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam bentuk Blok Data baru yang tersimpan berurutan sesuai riwayat pemetaan bidang tanah.

#### Pasal 12A

- (1) Dalam hal hasil pemetaan bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 mengakibatkan perubahan posisi, bentuk dan luas bidang tanah yang berbatasan, maka perlu dilakukan kegiatan peningkatan kualitas data bidang tanah terhadap tanah yang terkena dampak perubahan.
- (2) Peningkatan kualitas data bidang tanah terhadap tanah yang terkena dampak perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan inisiatif Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan kajian teknis dari seksi yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang survei, pengukuran dan pemetaan.
- (3) inisiatif Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana ayat (2) dapat dilakukan melalui mekanisme menggunakan sumber dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), Corporate Social Responsibility (CSR), Pinjaman/Hibah atau sumber dana lainnya yang sah menurut peraturan perundang-undangan.
- (4) Peningkatan kualitas data bidang tanah terhadap tanah yang berbatasan dilakukan dengan melakukan pengukuran ulang terhadap bidang-bidang tanah yang terkena dampak perubahan atas persetujuan pemilik bidang tanah.
- (5) Peningkatan kualitas data bidang tanah sebagaimana dimaksud ayat (3) di monitor oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dilaksanakan dengan prinsip untuk tidak menimbulkan permasalahan data fisik di kemudian hari.

#### Pasal 13

- (1) Setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diberi nomor identifikasi bidang tanah.
- (2) Nomor identifikasi bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas 14 (empat belas) digit, yaitu:
  - a. 2 (dua) digit pertama merupakan kode provinsi;
  - b. 2 (dua) digit berikutnya merupakan kode kabupaten/kota;
  - c. 9 (sembilan) digit berikutnya merupakan nomor bidang tanah;
  - d. 1 (satu) digit terakhir merupakan keterangan indeks letak bidang tanah, dengan ketentuan:
    1. 0 (nol) untuk bidang tanah pada permukaan bidang tanah;
    2. 1 (satu) untuk ruang atas tanah;
    3. 2 (dua) untuk ruang bawah tanah;
    4. 3 (tiga) untuk satuan rumah susun;

5. 4 (empat) untuk bidang di atas bidang permukaan tanah;
  6. 5 (lima) untuk ruang pada ruang atas tanah; dan
  7. 6 (enam) untuk ruang pada ruang bawah tanah.
- (3) Nomor identifikasi bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan nomor unik yang tidak dapat diubah dan hanya dapat dimatikan.
  - (4) Nomor identifikasi bidang tanah yang dimatikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dalam hal:
    - a. proses pemecahan atau penggabungan bidang tanah;
    - b. bidang tanah musnah; atau
    - c. tidak sesuai atau tidak diperlukan lagi dalam tata usaha Pendaftaran Tanah.
  - (5) Nomor identifikasi bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan sebagai nomor referensi dalam setiap tahap kegiatan Pendaftaran Tanah.
  - (6) Dalam hal hak atas tanah dilakukan pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, nomor identifikasi bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tetap melekat pada bidang tanah.
  - (7) Bidang tanah yang telah mempunyai nomor identifikasi bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dipetakan (plotting) ke dalam Peta Pendaftaran.

### Paragraf 3

#### Penelitian Data Yuridis/[Pemeriksaan Tanah](#)

#### Pasal 14

- (1) Penelitian Data Yuridis/[pemeriksaan tanah](#) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b dilakukan dengan meneliti/memeriksa Data Yuridis bidang tanah terhadap alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun tidak tertulis berupa keterangan saksi dan/atau keterangan yang bersangkutan yang ditunjukkan oleh pemegang hak/ nazhir atau kuasanya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kegiatan penelitian Data Yuridis/[pemeriksaan tanah](#) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan secara virtual dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi.
- (3) Hasil kegiatan penelitian Data Yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. risalah penelitian Data Yuridis/[pemeriksaan tanah](#);
  - b. pengumuman daftar Data Yuridis dan Data Fisik bidang tanah;
  - c. berita acara pengesaban Data Fisik dan Data Yuridis atau keputusan penetapan bak; dan/atau
  - d. dokumen lainnya yang merupakan dokumen pendukung basil kegiatan penelitian Data Yuridis.
- (4) Hasil kegiatan penelitian Data Yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterbitkan dalam bentuk Dokumen Elektronik dan disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik.
- (5) Dalam hal hasil kegiatan penelitian Data Yuridis tidak diterbitkan dalam bentuk Dokumen Elektronik

sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dilakukan pemindaian dokumen cetak hasil kegiatan penelitian Data Yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

- (6) Hasil pemindaian dokumen cetak sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diberikan catatan yang menjelaskan dokumen telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Segel Elektronik.
- (7) Hasil pemindaian dokumen cetak yang telah diberikan catatan dan dibubuhi Segel Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diunggah ke Sistem Elektronik dan menjadi satu kesatuan warkah Pendaftaran Tanah.
- (8) Dokumen hasil penelitian Data Yuridis yang telah dilakukan pemindaian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disimpan dan dikelola oleh Kantor Pertanahan.

#### Paragraf 4 Penerbitan Surat Keputusan

##### Pasal 14A

- (1) Dalam hal pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah negara, setelah dilakukan pemeriksaan tanah, pejabat yang berwenang menerbitkan Keputusan Penetapan Hak Atas Tanah.
- (2) Keputusan Penetapan Hak Atas Tanah diterbitkan dalam bentuk Dokumen Elektronik dan disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik.
- (3) Dalam hal Keputusan Penetapan Hak Atas Tanah tidak diterbitkan dalam bentuk Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan pemindaian dokumen cetak Keputusan Penetapan Hak Atas Tanah.
- (4) Hasil pemindaian dokumen cetak yang telah diberikan catatan dan dibubuhi Segel Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diunggah ke Sistem Elektronik dan menjadi satu kesatuan warkah Pendaftaran Tanah.

#### Paragraf 5 Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertipikat Elektronik

##### Pasal 15

- (1) Hak pengelolaan, hak atas tanah, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dilakukan pembukuan hak dalam Buku Tanah.
- (2) Dalam hal hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun diterbitkan di atas hak pengelolaan atau hak atas tanah induk, pembukuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan juga pada Buku Tanah hak pengelolaan atau hak atas tanah induk.

##### Pasal 16

- (1) Kegiatan pembukuan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) dilakukan oleh pejabat yang ditunjuk dengan:
  - a. memeriksa kesesuaian Data Yuridis; dan
  - b. mengutip letak bidang tanah pada Peta Pendaftaran melalui Sistem Elektronik

- (2) Pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab terhadap kesesuaian informasi Data Yuridis bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a.
- (3) Tanggal pengesahan pembukuan hak dicatat pada saat Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengesahkan hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### Pasal 17

- (1) Kegiatan pembukuan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 menghasilkan BT-el yang pengesahannya dilakukan sekaligus pada Sertipikat-el.
- (2) Sertipikat-el sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berlaku efektif setelah ditandatangani secara elektronik.
- (3) Dalam hal Sertipikat-el hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai yang berjangka waktu, tanggal berakhir hak dihitung sejak tanggal pembukuan hak.
- ~~(4) Format Sertipikat-el sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.~~

#### Pasal 17A

- (1) Struktur informasi yang ditampilkan pada Sertipikat-el terdiri dari:
  - a. Baris Edisi, Jenis Layanan dan Kode Unik Sertipikat-el;
  - b. Baris Jenis Hak dan NIB;
  - c. Baris Pernyataan Deklaratif;
  - d. Baris Pejabat Pengesahan Sertipikat Elektronik;
  - e. Baris Letak Bidang Tanah/Unit Satuan Rumah Susun;
  - f. Baris Nama Pemegang Hak/Nazhir/Wakif;
  - g. Baris Batasan dan Kewajiban;
  - h. Baris Catatan Pendaftaran;
  - i. Gambar Peta Letak Bidang Tanah;
  - j. Keterangan *Disclaimer*/Perhatian; dan/atau
  - k. QR Code.
- (2) Dalam hal struktur informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat baris yang tidak terisi maka tidak ditampilkan Sertipikat-el.
- (3) Format Sertipikat-el sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 17B

- (1) Untuk kepentingan pembuktian hak, BT-el dapat dicetak dan dapat dilengkapi dengan Sertipikat-el dan/atau lembar pengesahan sesuai dengan riwayat Pendaftaran Tanahnya.
- (2) Hasil cetak BT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat seluruh riwayat Pendaftaran Tanah.
- (3) Format hasil cetak BT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Catatan: Pindahan dari Pasal 42 Bab Penyajian dan Keamanan Data

Pasal 18

- (1) Dalam hal bidang tanah tidak dapat diterbitkan Sertipikat-el karena Data Fisik dan/atau Data Yuridis kurang lengkap atau bidang tanah masih dipersengketakan, pembukuan hak menghasilkan BT-el yang pengesahannya dilakukan pada lembar pengesahan.
- (2) Lembar pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat catatan mengenai ketidaklengkapan Data Fisik dan/atau Data Yuridis atau bidang tanah masih dipersengketakan.
- (3) Lembar pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
- (4) Penerbitan Sertipikat-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditangguhkan sampai dengan catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihapus.

Pasal 19

- (1) Asli Sertipikat-el sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 berbentuk file digital yang tersimpan dalam Pangkalan Data Kementerian, dan kepada pemegang hak/nazhir diberikan akses melalui Sistem Elektronik.
- (2) Pemegang hak/nazhir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan akun pertanahan pada Sistem Elektronik untuk mengakses Sertipikat-el.
- (3) Dalam hal kepemilikan tanah bersama, akses Sertipikat-el sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan kepada seluruh pemegang hak/nazhir.
- (4) Pemberian akun pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh:
  - a. Kementerian, untuk kementerian/lembaga pemerintah nonkementerian dan badan usaha milik negara;
  - b. Kantor Wilayah, untuk pemerintah provinsi dan badan usaha milik daerah provinsi; dan
  - c. Kantor Pertanahan, untuk pemerintah kabupaten/kota, badan usaha milik daerah kabupaten/kota, perorangan, badan hukum, atau lainnya.
- (5) Akun pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan akun tunggal yang digunakan sebagai identitas kepemilikan tanah secara individual atau kepemilikan tanah secara bersama.
- (6) Akun tunggal sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan berdasarkan:
  - a. nomor induk kependudukan (NIK) yang telah terdaftar pada Sistem Elektronik kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang administrasi kependudukan dan catatan sipil, untuk subjek hak perorangan Warga Negara Indonesia;
  - b. nomor paspor, untuk subjek hak perorangan warga negara asing; atau
  - c. nomor akta pendirian badan hukum yang telah terdaftar pada Sistem Elektronik Administrasi Badan Hukum, untuk subjek hak badan hukum.

- (7) Subjek hak selain sebagaimana dimaksud pada ayat (5), diberikan akun tunggal berdasarkan nomor yang ditetapkan oleh Kementerian.

#### Pasal 20

- (1) Selain diberikan akses Sertipikat-el melalui Sistem Elektronik, pemegang hak/ nazhir dapat diberikan salinan resmi Sertipikat-el.
- (2) Salinan resmi sertipikat-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicetak menggunakan kertas dengan spesifikasi khusus.
- (3) Pencetakan salinan resmi sertipikat-el sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan oleh:
  - a. petugas loket, melalui sistem elektronik di Kantor Pertanahan atau tempat lain yang ditunjuk oleh Kementerian; atau
  - b. pemegang hak/nadzir, melalui Anjungan Pencetakan Sertipikat.
- (4) Pemberian salinan resmi Sertipikat-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan:
  - a. pemegang hak/nazhir belum memahami penggunaan teknologi informasi dan komunikasi;
  - b. pemegang hak/nazhir tidak bisa mengakses Sertipikat-el melalui Sistem Elektronik;
  - c. permintaan pemegang hak/nazhir; dan/atau
  - d. kebijakan Kementerian.
- (5) Sertipikat-el dilengkapi dengan *quick respon code* (QR code) untuk memastikan keaslian dan menampilkan status terakhir dari Sertipikat -el.
- (6) Pengecekan *quick respon code* (QR code) hanya dapat dilakukan melalui Aplikasi Sentuh Tanahku.
- (7) Apabila terdapat perbedaan data pada hasil cetak Sertipikat-el dengan data pada pangkalan data, maka data yang berlaku merupakan data pada pangkalan data Kementerian.
- (8) Ketentuan pencetakan Sertipikat-el dan pengelolaan kertas *secure paper* tercantum dalam Lampiran ... yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 21

- (1) Dalam hal salinan resmi Sertipikat-el secara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 hilang atau rusak, maka pemegang hak/nazhir dapat mengajukan permohonan pencetakan kembali salinan resmi Sertipikat-el
- (2) Permohonan pencetakan kembali Salinan resmi Sertipikat-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan:
  - a. surat keterangan kehilangan dari instansi yang berwenang, apabila diajukan karena hilang; atau
  - b. salinan resmi Sertipikat-el yang rusak, apabila diajukan karena rusak.
- (3) Pencetakan kembali salinan resmi Sertipikat-el dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan ketentuan:
  - a. hasil cetak kembali salinan resmi Sertipikat-el tidak mengubah edisi Sertipikat Elektronik.

- b. hasil cetak kembali salinan resmi Sertipikat-el hanya mencatatkan stempel berupa kalimat “Pengganti Sertipikat Hilang/Rusak”; dan
- c. pencetakan kembali salinan resmi Sertipikat Elektronik hanya dapat diterbitkan pada Kantor Pertanahan yang menerbitkan Sertipikat-el tersebut.

Bagian Kedua  
Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pemeliharaan  
Data Pendaftaran Tanah

Paragraf 1  
Umum

Pasal 22

- (1) Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah dilakukan dalam hal terjadi perubahan Data Fisik dan/atau Data Yuridis pada hak pengelolaan, hak atas tanah, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun.
- (2) Penerbitan Dokumen Elektronik dalam kegiatan pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf b berasal dari permohonan yang diajukan melalui:
  - a. Sistem Elektronik; atau
  - b. Loker Pertanahan.

Pasal 23

- (1) Permohonan pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah melalui Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf a diajukan oleh pemohon dengan cara mengisi formulir permohonan dan mengunggah seluruh kelengkapan dokumen persyaratan.
- (2) Pengajuan permohonan melalui Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai pernyataan mengenai kesesuaian antara dokumen cetak dengan dokumen yang diunggah.
- (3) Pemohon menyerahkan dokumen persyaratan dalam bentuk dokumen cetak ke Loker Pertanahan setelah permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terkonfirmasi oleh Sistem Elektronik.
- (4) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) termasuk salinan resmi Sertipikat-el yang dicetak oleh Kantor Pertanahan dalam hal pemegang hak mempunyai salinan resmi Sertipikat-el.
- (5) Petugas melakukan verifikasi kesesuaian dokumen cetak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dengan dokumen persyaratan yang diunggah melalui Sistem Elektronik.
- (6) Dalam hal dokumen persyaratan diterbitkan secara elektronik oleh instansi teknis pengampu Data, verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat dilakukan melalui Sistem Elektronik yang terintegrasi.
- (7) Dalam hal hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dinyatakan telah lengkap dan memenuhi syarat maka:

- a. hasil pemindaian dokumen persyaratan diberi catatan yang menjelaskan dokumen telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Segel Elektronik; dan
- b. permohonan diproses sesuai dengan jenis layanan yang diajukan.

#### Pasal 24

- (1) Permohonan pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah melalui Loker Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf b diajukan oleh pemohon dengan cara menyerahkan surat permohonan disertai kelengkapan dokumen persyaratan.
- (2) Dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk salinan resmi Sertipikat-el yang dicetak oleh Kantor Pertanahan dalam hal pemegang hak mempunyai salinan resmi Sertipikat-el.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan verifikasi atas kelengkapan dokumen persyaratan oleh petugas.
- (4) Dalam hal dokumen persyaratan permohonan diterbitkan secara elektronik oleh instansi teknis pengampu Data, verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilakukan melalui Sistem Elektronik yang terintegrasi.
- (5) Dalam hal hasil verifikasi dinyatakan telah lengkap dan memenuhi syarat maka:
  - a. dokumen persyaratan dalam bentuk dokumen cetak dipindai dan diunggah ke Sistem Elektronik oleh petugas;
  - b. hasil pemindaian dokumen persyaratan diberi catatan yang menjelaskan dokumen telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Segel Elektronik; dan
  - c. permohonan diproses sesuai dengan jenis layanan yang diajukan.

#### Pasal 25

- (1) Dalam hal permohonan pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT, PPAT menyampaikan akta disertai dengan dokumen persyaratan untuk keperluan pendaftaran permohonan.
- (2) Dokumen persyaratan untuk keperluan pendaftaran permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. identitas para pihak;
  - b. izin pemindahan hak, apabila dipersyaratkan;
  - c. bukti [validasi](#) pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dan Pajak Penghasilan; dan/atau
  - d. dokumen persyaratan lainnya.
- (3) Penyampaian akta dan dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui Sistem Elektronik paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak [akta yang bersangkutan diberikan nomor dan tanggal](#).

- (4) Penyampaian akta dan dokumen persyaratan melalui Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disertai pernyataan mengenai kesesuaian antara dokumen cetak dengan dokumen yang diunggah.
- (5) Akta dan dokumen kelengkapan persyaratan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disimpan oleh PPAT.

#### Pasal 26

- (1) Petugas melakukan pemeriksaan terhadap akta dan dokumen persyaratan yang disampaikan oleh PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap:
  - a. kelengkapan dokumen persyaratan;
  - b. kesesuaian isian Data; dan
  - c. ~~isi akta yang dibuat oleh PPAT.~~ Dihapus
- (3) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama 5 (lima) hari kerja sejak permohonan terkonfirmasi oleh Sistem Elektronik.
- (4) Dalam hal jangka waktu pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berakhir dan tidak dilakukan pemeriksaan, penyampaian akta dan dokumen persyaratan dianggap disetujui.

#### Pasal 27

- (1) Dalam hal hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) terdapat ketidaklengkapan dokumen, ketidaksesuaian isian Data, dan/atau kesalahan isi dalam akta, berkas permohonan dikembalikan kepada PPAT untuk dilengkapi dan/atau diperbaiki.
- (2) PPAT wajib segera memperbaiki permohonan yang dikembalikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan alasan pengembalian.
- (3) ~~Perbaikan permohonan yang menjadi tunggakan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling banyak 3 (tiga) permohonan.~~
- (4) ~~Dalam hal tunggakan perbaikan melebihi 3 (tiga) permohonan, PPAT tidak dapat melaporkan dan mendaftarkan permohonan pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.~~

#### Pasal 28

- (1) Dalam hal hasil pemeriksaan atas penyampaian akta dan dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 dinyatakan lengkap dan memenuhi syarat, PPAT dan penerima hak diberikan notifikasi melalui Sistem Elektronik bahwa permohonan pemeliharaan data pendaftaran tanah dapat didaftar.
- (2) PPAT wajib memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserahkannya akta dan dokumen persyaratan untuk keperluan pendaftaran permohonan.

- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didaftar setelah penerima hak atau kuasanya menyampaikan surat permohonan dan salinan resmi Sertipikat-el yang dicetak oleh Kantor Pertanahan dalam hal pemegang hak mempunyai salinan resmi Sertipikat-el.
- (4) Penyampaian permohonan dan/atau salinan resmi Sertipikat-el sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak notifikasi disampaikan.
- (5) Kantor Pertanahan menerbitkan tanda terima dokumen dan surat perintah setor untuk pembayaran biaya pelayanan setelah surat permohonan dan/atau salinan resmi Sertipikat-el disampaikan.
- (6) Tanda terima dokumen dan surat perintah setor sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat diberikan dalam bentuk dokumen elektronik yang dikirimkan melalui alamat surat elektronik atau diakses melalui akun pertanahan.
- (7) Penerima hak atau kuasanya melaksanakan pembayaran melalui bank persepsi atau cara lainnya setelah menerima surat perintah setor sebagaimana dimaksud pada ayat (6).
- (8) Permohonan diproses setelah pembayaran biaya pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) terkonfirmasi oleh Sistem Elektronik.

#### Paragraf 2

#### Pencatatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

#### Pasal 29

- (1) Pencatatan pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah dilaksanakan dengan mencatat perubahan Data Fisik dan/atau Data Yuridis pada BT-el hak pengelolaan, hak atas tanah, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan dalam bentuk Blok Data baru yang pengesahannya dilakukan sekaligus pada Sertipikat-el.
- (2) Setiap pencatatan perubahan pada BT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat Blok Data baru yang tersimpan berurutan sesuai riwayat Pendaftaran Tanah.
- (3) Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun di atas hak pengelolaan atau hak atas tanah induk tidak dicatat dalam BT-el hak pengelolaan atau hak atas tanah induk, kecuali untuk pemecahan, penggabungan, pemisahan bidang tanah dan hapusnya hak.

#### Pasal 30

- (1) Sertipikat-el sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) merupakan edisi lanjutan dari Sertipikat-el edisi sebelumnya.
- (2) Setelah diterbitkan Sertipikat-el edisi lanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Sertipikat-el edisi sebelumnya dinyatakan tidak berlaku dan berfungsi sebagai riwayat Pendaftaran Tanah.

- (3) Ketentuan pencetakan Sertipikat-el sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 dan Pasal 21 berlaku secara mutatis mutandis terhadap ketentuan pencetakan Sertipikat-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Ketiga  
Penerbitan Dokumen Elektronik  
dalam Kegiatan Pencatatan Perubahan Data dan Informasi

Pasal 31

- (1) Pencatatan perubahan Data Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf c, meliputi:
  - a. blokir, sita, atau perkara;
  - b. penghapusan blokir, sita, atau perkara;
  - c. tanah telantar;
  - d. status quo, skorsing atau istilah lainnya;
  - e. pencatatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau perjanjian sewa;
  - f. perubahan komoditas hak guna usaha;
  - g. pencatatan hapusnya hak;
  - h. perubahan data fisik karena kegiatan peningkatan kualitas data bidang tanah; dan/atau
  - i. pencatatan lainnya.
- (2) Perubahan Data Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan mencatat pada BT-el hak pengelolaan, hak atas tanah, atau hak milik atas satuan rumah susun dalam bentuk Blok Data baru yang pengesahannya dilakukan pada lembar pengesahan.
- (3) Lembar pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang ditunjuk.
- (4) Pencatatan pada BT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diterbitkan Sertipikat-el edisi lanjutan.
- (5) Setiap pencatatan perubahan Data Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada pemegang hak/nazhir melalui Sistem Elektronik.
- (6) Dalam hal lembar pengesahan untuk mencatat perubahan data fisik karena kegiatan peningkatan kualitas data bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i, pengesahannya dilakukan secara bersamaan sekaligus dengan penerbitan Sertipikat-el bidang tanah yang mengakibatkan perubahan bidang tanah lain.
- (7) Pengesahan bidang tanah yang terdampak perubahan data fisik karena kegiatan peningkatan kualitas data bidang tanah sebagaimana ayat (6) tidak mengurangi keabsahan sertipikat elektronik yang telah diterbitkan.

Pasal 32

- (1) Layanan informasi berupa Pengecekan Sertipikat, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Informasi Nilai Tanah atau pelayanan informasi pertanahan lainnya tidak dilakukan pencatatan pada BT-el.

- (2) Layanan Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Hasil layanan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa Dokumen Elektronik dibubuhi Segel Elektronik.

#### BAB IV DOKUMEN ELEKTRONIK HASIL ALIH MEDIA

##### Pasal 33

- (1) Alih Media merupakan kegiatan untuk mengubah:
  - a. surat ukur menjadi surat ukur elektronik; dan
  - b. Buku Tanah menjadi BT-el.
- (2) Kegiatan alih media sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan:
  - a. berdasarkan inisiatif Kantor Pertanahan, yang dilaksanakan secara bertahap dengan memprioritaskan wilayah dengan tingkat permohonan layanan pertanahan yang tinggi; atau
  - b. pada saat layanan pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.

##### Pasal 34

- (1) Kegiatan alih media sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 dilakukan melalui verifikasi dan validasi terhadap:
  - a. Data Fisik pada surat ukur; dan
  - b. Data Yuridis pada Buku Tanah.
- (2) Verifikasi Data dilakukan dengan memeriksa kesesuaian Data yang tersimpan pada Sistem Elektronik.
- (3) Validasi Data dilakukan dengan memeriksa struktur Data dan kelengkapan isian Data yang tersimpan pada Sistem Elektronik.

##### Pasal 35

- (1) Verifikasi dan validasi Data Fisik pada gambar situasi/surat ukur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. luas persil;
  - b. nomor identifikasi bidang;
  - c. keterangan di atas hak;
  - d. toponimi;
  - e. status batas bidang;
  - f. tanggal pencatatan validitas status bidang tanah;
  - g. status persil;
  - h. lembar;
  - i. validator batas bidang;
  - j. tanggal validasi batas bidang;
  - k. nomor gambar situasi/surat ukur;
  - l. tanggal pencatatan validitas nomor gambar situasi/surat ukur;
  - m. situasi/surat ukur;
  - n. status gambar situasi/surat ukur;
  - o. tanggal pencatatan validitas status gambar situasi/surat ukur;
  - p. validator tekstual;
  - q. tanggal validasi tekstual;
  - s. keadaan tanah;

- t. penunjuk batas;
  - u. nomor gambar ukur;
  - v. tanggal penomoran;
  - w. tanggal pembukuan; dan/atau
  - x. letak bidang tanah.
- (2) Verifikasi dan validasi Data Yuridis pada Buku Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) huruf b meliputi:
- a. nama pemilik;
  - b. jenis hak;
  - c. nomor Buku Tanah, letak, dan nomor seri blangko;
  - d. tanggal pembukuan, nama, dan jabatan pejabat penandatanganan;
  - e. tanggal penerbitan, nama, dan jabatan pejabat penandatanganan;
  - f. tanggal berakhir hak;
  - g. kolom penunjuk;
  - h. asal hak;
  - i. letak bidang tanah;
  - j. nomor dan tanggal daftar isian;
  - k. nomor bidang tanah, luas, dan status persil;
  - l. nomor surat ukur, tanggal, nama, dan jabatan pejabat penandatanganan;
  - m. luas persil di surat ukur;
  - n. nomor identifikasi bidang tanah;
  - o. hak di atas hak;
  - p. toponimi;
  - q. status batas bidang;
  - r. tanggal tercatat sebagai hak;
  - s. status persil;
  - t. lembar pengesahan
  - u. validator batas bidang;
  - v. validator tekstual;
  - w. tanggal validasi tekstual;
  - x. validator spasial;
  - y. tanggal validasi spasial;
  - z. keadaan tanah;
  - aa. penunjukan dan penetapan batas; dan/atau
  - bb. nomor blok/kaveling.
- (3) Dalam hal terdapat ketidaklengkapan isian Data dalam Sistem Elektronik yang disebabkan Data Fisik dan/atau Data Yuridis tidak tercatat dan/atau berbeda tipe Data isian dalam surat ukur dan Buku Tanah, dalam Sistem Elektronik diisi dengan nilai default sesuai dengan tipe data isian, meliputi:
- a. angka, diisi nilai 0 (nol);
  - b. alfanumerik, diisi simbol strip (-);
  - c. tahun, diisi 1900 (seribu sembilan ratus); dan
  - d. tanggal, diisi:
    - 1. 01/01/1900 untuk tanggal lahir, tanggal Daftar Isian atau tanggal lainnya; atau
    - 2. 31/12/9999 untuk tanggal berakhir hak pakai selama dipergunakan dan hak pengelolaan;
- (4) Dalam hal terdapat perubahan wilayah administrasi pada bidang tanah, dilakukan penyesuaian wilayah administrasi teraktual.

- (5) Dalam hal terdapat perbedaan antara Data yang tersimpan pada Sistem Elektronik dengan Data Fisik dan Data Yuridis dalam surat ukur dan Buku Tanah, dapat diperbaiki sesuai dengan Data yang paling mutakhir atau merujuk Data pada instansi teknis pengampu Data.
- (6) Dalam hal terdapat ketidaklengkapan dan/atau ketidaksesuaian nomor identifikasi bidang tanah, isian nomor identifikasi bidang tanah diperbaiki dan/atau dilengkapi.

#### Pasal 35A

- (1) Dalam hal Surat Ukur/Gambar Denah dan/atau Buku Tanah analog tidak ditemukan, maka dibuatkan Surat Ukur/Gambar Denah dan/atau Buku Tanah pengganti sementara, dan tata cara penerbitannya memedomani Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2010 tentang Penanganan Bencana dan Pengembalian Hak-Hak Masyarakat Atas Aset Tanah di Wilayah Bencana.
- (2) Dalam hal Surat Ukur/Gambar Denah dan/atau Buku Tanah analog tidak ditemukan karena penyebab di luar kebencanaan, maka dilaksanakan kegiatan sebagai berikut:
  - a. Inventarisasi Surat Ukur/Gambar Denah dan/atau Buku Tanah analog, mencakup:
    1. Pemeriksaan dan pendaftaran Surat Ukur/Gambar Denah dan/atau Buku Tanah analog di Kantor Pertanahan;
    2. Hasil pemeriksaan dan pendaftaran dituangkan dalam Berita Acara yang dibuat 3 (tiga) rangkap untuk disimpan sebagai arsip dan dikirimkan ke Kantor Wilayah yang bersangkutan;
    3. Inventarisasi yang dilakukan oleh kepala seksi yang membidangi pengukuran dan pendaftaran tanah;
    4. Format Berita Acara sebagaimana dimaksud pada huruf 2 tercantum dalam Lampiran ... yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
  - b. Penggantian Surat Ukur/Gambar Denah dan/atau Buku Tanah analog, mencakup:
    1. Penggantian Surat Ukur/Gambar Denah dan/atau Buku Tanah analog dilakukan dengan menunjukkan sertipikat tanah yang bersangkutan;
    2. Penyelidikan riwayat tanah pada sertipikat, warkah, daftar isian, dan data lainnya yang ada di Kantor Pertanahan setempat;
    3. Penyelidikan riwayat tanah dilakukan oleh kepala seksi yang membidangi pengukuran dan pendaftaran tanah;
    4. Apabila Kepala Kantor Pertanahan memandang penyelidikan riwayat tanah telah cukup untuk digunakan sebagai dasar penerbitan Surat Ukur/Gambar Denah dan/atau Buku Tanah pengganti, maka Surat Ukur/Gambar Denah

dan/atau Buku Tanah pengganti dapat diterbitkan; dan

5. Apabila Kepala Kantor Pertanahan memandang penyelidikan riwayat tanah belum cukup, maka dilakukan pengukuran ulang di lapangan dengan berpedoman pada data dan batas-batas yang ada pada sertipikat.

#### Pasal 36

- (1) Hasil kegiatan verifikasi dan validasi surat ukur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) menghasilkan Blok Data yang pengesahannya dilakukan pada Lembar Pengesahan Alih Media Surat Ukur.
- (2) Hasil kegiatan verifikasi dan validasi Buku Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) menghasilkan Blok Data yang pengesahannya dilakukan pada Lembar Pengesahan Alih Media Buku Tanah.
- (3) Lembar Pengesahan Alih Media Surat Ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Lembar Pengesahan Alih Media Buku Tanah ayat (2) disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
- (4) Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk yang melakukan pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bertanggung jawab terhadap kesesuaian hasil alih media dengan Data Fisik dan/atau Data Yuridis yang terdapat dalam surat ukur dan Buku Tanah.
- (5) Dalam hal terdapat kesalahan pada Data hasil alih media surat ukur elektronik dan/atau BT-el, dilakukan perbaikan dengan melakukan verifikasi dan validasi ulang.
- (6) Format Lembar Pengesahan Alih Media Surat Ukur dan Lembar Pengesahan Alih Media Buku Tanah sebagaimana dimaksud pada tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 37

- (1) Buku Tanah dan surat ukur yang telah dilakukan alih media pada halaman terakhir diberikan catatan berupa kalimat penutup "Buku Tanah/Surat Ukur ini telah dilakukan validasi dan telah sesuai dengan Data pada Sistem Elektronik. Pencatatan perubahan selanjutnya dilakukan melalui Sistem Elektronik".
- (2) Setelah diberikan catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Buku Tanah dan surat ukur dilakukan pemindaian dan dibubuhi Segel Elektronik.
- (3) Seluruh pencatatan perubahan Data Fisik dan/atau Data Yuridis selanjutnya dilakukan pada BT-el.

#### Pasal 38

- (1) Hasil pemindaian Buku Tanah dan surat ukur dikelola melalui Sistem Elektronik dan disimpan pada Pangkalan Data yang menjadi satu kesatuan warkah Pendaftaran Tanah secara elektronik.

- (2) Buku Tanah dan surat ukur yang telah dilakukan pemindaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disimpan dan dikelola oleh Kantor Pertanahan atau di tempat lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 39

- (1) Pelaksanaan alih media pada layanan pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah diproses melalui:
  - a. kegiatan alih media surat ukur dan Buku Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 sampai dengan Pasal 38; dan
  - b. pencatatan pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.
- (2) Pencatatan pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan pada BT-el dalam bentuk Blok Data baru yang pengesahannya dilakukan pada Sertipikat-el.
- (3) Sertipikat-el sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan sebagai edisi 1 (satu) dengan status terakhir sesuai dengan layanan pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah yang diajukan dan Sertipikat disimpan sebagai warkah Pendaftaran Tanah.
- (4) Ketentuan penerbitan Sertipikat-el sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 sampai dengan Pasal 21 berlaku secara mutatis mutandis terhadap penerbitan Sertipikat-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

### BAB V EDISI SERTIPIKAT-EL

#### Pasal 40

- (1) Sertipikat-el diterbitkan untuk pertama kali dengan penomoran edisi berupa angka numerik yang dimulai dari angka 1 (satu) untuk kegiatan:
  - a. penegasan konversi atau pengakuan hak;
  - b. pemberian hak di atas tanah negara;
  - c. pemberian hak di atas tanah hak;
  - d. pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun;
  - e. pendaftaran tanah wakaf;
  - f. penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el;
  - g. pemecahan, penggabungan dan pemisahan; atau
  - h. penerbitan Sertipikat-el yang diakibatkan perubahan kondisi fisik.
- (2) Dalam hal terjadi perubahan Data Yuridis terhadap Sertipikat-el yang diterbitkan untuk pertama kali sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diterbitkan Sertipikat-el edisi lanjutan dari Sertipikat-el sebelumnya.
- (3) Dalam hal telah diterbitkan Sertipikat-el edisi lanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Sertipikat-el edisi sebelumnya dinyatakan tidak berlaku dan berfungsi sebagai riwayat Pendaftaran Tanah.
- (4) Informasi mengenai edisi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diketahui melalui *quick respon code* (QR code) pada Sertipikat-el.

- (5) Dalam hal terdapat kesalahan pengisian Data yang diketahui setelah Sertipikat-el diterbitkan, pejabat yang berwenang wajib memperbaiki dan menerbitkan Sertipikat-el edisi baru.

#### Pasal 40A

- (1) Penghapusan atau pembatalan hak dilakukan dengan membubuhkan catatan pada Sertipikat-el mengenai penghapusan atau pembatalan hak.
- (2) Dalam hal terdapat pembatalan peralihan hak maupun pemulihan hak karena cacat administrasi atau dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan, diterbitkan Sertipikat-el edisi lanjutan dengan informasi sesuai dengan hak yang dipulihkan.

#### Pasal 40B

- (1) Sebelum Sertipikat-el diterbitkan untuk pertama kali atau Sertipikat-el edisi lanjutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 disahkan, Pejabat yang berwenang melakukan pemeriksaan terhadap konsep Sertipikat-el yang ditampilkan melalui sistem elektronik.
- (2) Pemeriksaan Sertipikat-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan contoh konsep Sertipikat-el tercantum dalam Lampiran ... yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

### BAB VI

#### PENGADAAN DAN PENATAUSAHAAN KERTAS DENGAN SPESIFIKASI KHUSUS

#### Pasal 41

- (1) Menteri bertanggung jawab atas pengadaan kertas untuk mencetak salinan resmi Sertipikat-el sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (4).
- (2) Kertas untuk mencetak salinan resmi Sertipikat-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kertas dengan spesifikasi khusus yang bersifat rahasia.
- (3) Pengadaan kertas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 41A

- (1) Dalam penerbitan Sertipikat-el, penyelesaian kegiatan dilakukan setelah penerbitan Sertipikat-el dengan mencatatkan pada Daftar Isian Penyelesaian Pekerjaan (DI 208).
- (2) Kegiatan pencetakan salinan resmi Sertipikat-el di loket pertanahan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20.
- (3) Dalam mencetak salinan resmi Sertipikat-el, kertas dengan spesifikasi khusus diinput pada aplikasi pengelolaan Barang Milik Negara agar berelasi dengan kode unik sertipikat-el.
- (4) Penatausahaan kertas dengan spesifikasi khusus menjadi tanggung jawab Kepala Subbagian Tata Usaha di Kantor Pertanahan.

~~BAB VII  
PENYAJIAN DATA DAN KEAMANAN DATA~~

~~Pasal 42~~

- ~~(1) Untuk kepentingan pembuktian hak, BT-el dapat dicetak dan dapat dilengkapi dengan Sertipikat-el dan/atau lembar pengesahan sesuai dengan riwayat Pendaftaran Tanahnya.~~
- ~~(2) Hasil cetak BT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat seluruh riwayat Pendaftaran Tanah.~~
- ~~(3) Format hasil cetak BT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.~~

Catatan: Dipindahkan ke pasal pembukuan dan penerbitan Sertipikat-el

Pasal 43

Pemegang hak/nazhir wajib memahami dan memperhatikan ketentuan atas kepemilikan Sertipikat-el dan/atau hasil cetaknya yang tercantum dalam kolom perhatian pada bagian bawah Sertipikat-el.

Pasal 44

- (1) Menteri memastikan keamanan penyimpanan Data BT-el dan Sertipikat-el dari keadaan tertentu yang menyebabkan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) terganggu.
- (2) Dalam hal sistem elektronik terganggu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), proses pendaftaran tanah dilakukan secara manual sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 45

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Sertipikat-el yang telah diterbitkan sebelum Peraturan Menteri ini berlaku, dinyatakan tetap sah dan diajukan penggantian menjadi Sertipikat-el sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini.

BAB IX  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 46

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 12), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 47

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

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

NUSRON WAHID

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal

DIREKTUR JENDERAL PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN  
KEMENTERIAN HUKUM REPUBLIK INDONESIA

DHAHANA PUTRA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2025 NOMOR ...