



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Melayani, Profesional, Terpercaya

SERTIPIKAT ELEKTRONIK MENUJU PELAYANAN PERTANAHAN MODERN BERSTANDAR DUNIA

Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah
Kementerian ATR/BPN



A. Mengapa harus berubah ke Layanan Elektronik

Tantangan Administrasi Pertanahan dan Perkembangan Teknologi

B. Prasyarat Layanan elektronik

- Dokumen Elektronik
- Validasi Data Pertanahan
- Keamanan Data
- Landasan Hukum Dokumen Elektronik

C. *Overview* Peraturan Menteri ATR/KBPN No. 1 Tahun 2021

D. Bentuk Sertipikat Elektronik

- Perbedaan Sertipikat Analog dan Elektronik
- Buku Tanah Elektronik
- NIB sebagai *Single Id*
- Jenis Informasi
- Edisi Sertipikat Elektronik

E. Tata Cara Penerbitan Sertipikat Elektronik

- Pendaftaran Tanah Pertama Kali
- Penggantian menjadi Sertipikat Elektronik

F. Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Lanjutan

G. FAQ (Frequently Asked Question)



KENAPA HARUS SERTIPIKAT ELEKTRONIK (LATAR BELAKANG)



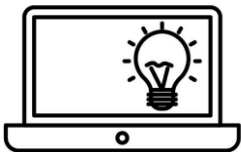
KARENA efisiensi dan transparansi pendaftaran tanah perlu ditingkatkan



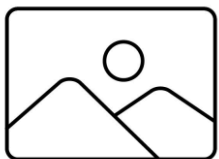
KARENA pengelolaan arsip dan warkah pertanahan akan lebih terjamin



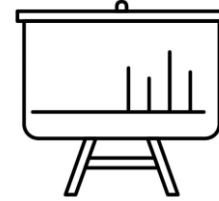
KARENA intensitas layanan derivatif akan meningkat, berbanding lurus dengan bertambahnya jumlah tanah terdaftar melalui PTSL



KARENA trend modernisasi dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial dan budaya menuju industry 4.0



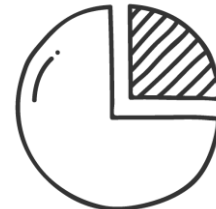
KARENA meningkatnya bencana alam seperti banjir, longsor dan gempa bumi



KARENA sudah terbukti berhasil pada instansi pemerintah lainnya (Menko dengan OSS, Kementerian Keuangan dengan Aplikasi Keuangan, Kumham dengan fidusia elektronik) dan sektor swasta dalam modernisasi pelayanan



KARENA akan menaikkan nilai Registering Property dalam rangka memperbaiki peringkat Ease of Doing Business Indonesia



KARENA akan mengurangi kewajiban masyarakat untuk datang ke kantor pertanahan sampai 80%



KARENA persepsi masyarakat bahwa pelayanan pertanahan dikelola secara tradisional



KENAPA HARUS SERTIPIKAT ELEKTRONIK (LATAR BELAKANG)

Evolusi Perkembangan Teknologi Dalam 25 Tahun Terakhir



- Sistem Elektronik sudah menggantikan Buku Analog, Kalender Analog, Kalkulator, Telepon Meja, Mesin Fax, Radio, Peta Dunia, Foto, Catatan Harian, dan lainnya
- Perkembangan Teknologi telah memudahkan kehidupan melebihi apa yang manusia pikirkan



SECURE DOCUMENT, SECURE PRINTING VS DIGITAL SIGNATURE

SECURE DOCUMENT

(watermark, micro printing, holografik, pola latar berwarna, dithered patterns/copy alert, dll)



SECURE PRINTING

Untuk pengamanan dokumen (secure code, crypto mark, micro printing, watermark)



DIGITAL SIGNATURE

(otentik, integritas, anti penyangkalan)



DIGITAL SIGNATURE
Dipilih karena tingkat keamanan dan potensi pengembangan yang tinggi



PENGAMANAN DENGAN TANDA TANGAN ELEKTRONIK

QR Code untuk mengakses langsung Sertipikat Elektronik



Informasi Nama, Waktu Penandatanganan dan Lokasi

Certificate Viewer

This dialog allows you to view the details of a certificate and its entire issuance chain. The details correspond to the selected entry.

Show all certification paths found

OSD DEMO

Arga <arga.dhahana@bssn.go.id>

Summary Details Revocation Trust Policies Legal Notice

Issued by: Arga <arga.dhahana@bssn.go.id>
Balai Sertifikasi Elektronik

Valid from: 2018/04/12 11:48:00 +07'00'

Valid to: 2018/05/12 11:48:00 +07'00'

Intended usage: Digital Signature, Non-Repudiation, Acrobat Authentic Documents

Export...

The selected certificate path is valid.

The path validation and revocation checks were done as of the signing time: 2018/04/24 22:29:32 +07'00'

Validation Model: Shell

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA BUDAYA PERTANAHAN NASIONAL

REPUBLIK INDONESIA

SERTIPIKAT HAK MILIK

NIB : 29.05.000000001.0

Hak Milik ini terletak di Jalan Timor Baru Nomor 13 Desa Gadung Kecamatan Toboali Kabupaten Bangka Selatan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung seluas 294 m2 (dua ratus sembilan puluh empat meter persegi).

PEMEGANG HAK : ANDRIAS PAMUNGKAS

Berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan Tanggal 10 Agustus 2020 Nomor 5/HM/BPN.19/2020.

BATASAN : Digunakan untuk tanah pertanian

KEWAJIBAN :
1. Mengusahakan tanah secara aktif
2. Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup

BIDANG TANAH :

Bidang tanah ini telah diukur berdasarkan Surat Ukur tanggal 21 Juli 2020

CATATAN :
Dibebani Hak Tanggungan Nomor 4/2021 Peringkat Pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 5/APHT/2020 tanggal 5 Maret 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Airif Sukatma, S.H., M.Kn., sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dengan Kreditor PT. Bank Nasional Indonesia, Tbk.

Kepala Kantor Pertanahan Bangka Selatan
Bambang Irijanto, A.Ptnh., M.M.
NIP : 197810102005011008

Kantor Pertanahan Bangka Selatan
Jl. Gg. Nenek, Gadung, Toboali, Kabupaten Bangka Selatan, Kepulauan Bangka Belitung 33783

Pertanahan:
- Akti dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang diandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSRiE
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau pengalangan kepada pihak lain yang tidak terikat.
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau menyalahgunakan informasi elektronik dari atau dokumen elektronik dapat dipertahankan Pasal 263 KUHP Pidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dari/atau Pasal 35 dan Pasal 31 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp. 2 Miliar

Signature Properties

Signature is VALID, signed by Arga <arga.dhahana@bssn.go.id>.

Signing Time: 2018/04/24 22:29:32 +07'00'

Source of Trust obtained from manually imported trusted identity.

Reason: Tanda tangan elektronik untuk menjamin keaslian dari dokumen elektronik

Location: Jakarta

Validity Summary

The document has not been modified since this signature was applied.

The certifier has specified that Form Fill-in, Signing and Commenting are allowed for this document. No other changes are permitted.

The signer's identity is valid.

The signature includes an embedded timestamp but it could not be verified.

Signature was validated as of the signing time: 2018/04/24 22:29:32 +07'00'

Signer Info

The path from the signer's certificate to an issuer's certificate was successfully built.

The signer's certificate is valid and has not been revoked.

Show Signer's Certificate...

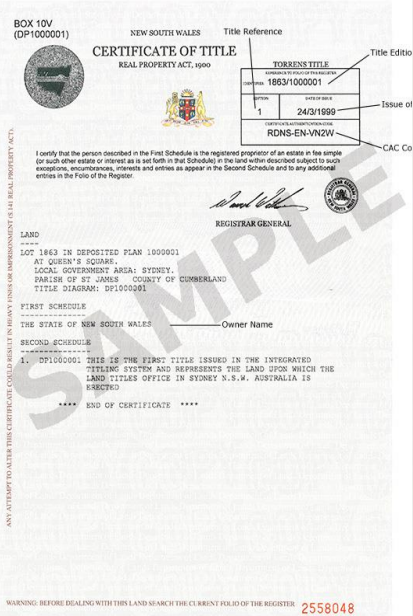
Advanced Properties... Close Validate Signature

Tanda Tangan Elektronik (Disertifikasi oleh BSRiE)

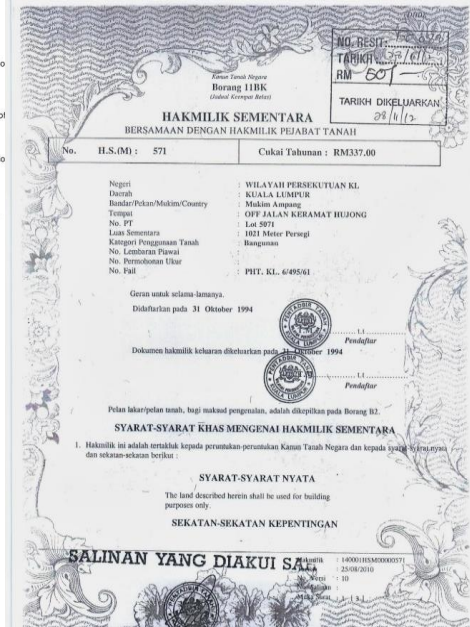


BENTUK SERTIPIKAT DI NEGARA LAIN

AUSTRALIA



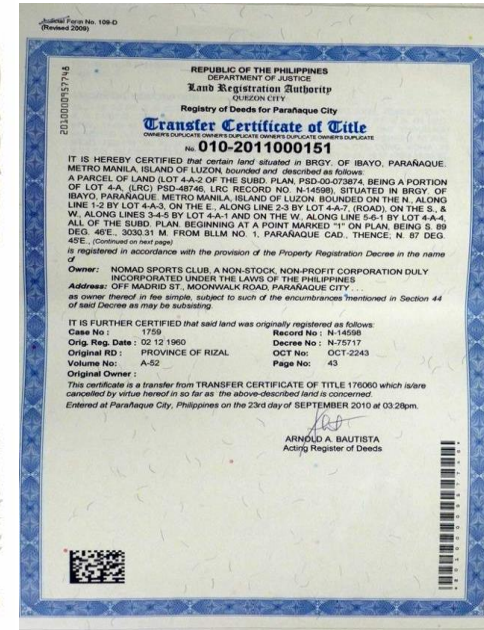
MALAYSIA



JEPANG



FILIPINA



INDONESIA



- Malaysia dan sebagian Australia menggunakan *Secure Paper*, meskipun telah menyimpan Dokumen Elektronik.
- Indonesia dan Filipina menggunakan Dokumen Elektronik.



KEAMANAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK

1. Kementerian ATR/BPN menerapkan **standard ISO27001:2013** untuk Sistem Manajemen Keamanan Informasi yang memastikan semua proses yang dilakukan berdasarkan analisa resiko dan mitigasinya berdasarkan *International Best Practises*

2. Menggunakan metode *enkripsi* terhadap semua data, baik yang disimpan, ditransfer atau diolah oleh Sistem ATRBPN



3. Menggunakan **Tanda Tangan Elektronik**, yang menunjukkan identitas penandatanganan dokumen elektronik dan logo BSRe yang memberitahukan informasi bahwa Tanda Tangan Elektronik menggunakan Root Certificate Authority oleh BSRE

6. Data pemilik tanah akan menyesuaikan dengan pendekatan **perlindungan data pribadi** dimana hanya data tertentu yang dapat diakses secara publik.

4. Menggunakan **Sertificate Elektronik menggunakan 2FA (2 factor Authentication)** untuk memastikan hanya pemilik sertipikat yang dapat membuka dokumen digital tersebut

5. **Penyimpanan data digital** ATRBPN dilakukan dengan model encryption dan di backup secara teratur di dalam **Data Center dan DRC**



PENINGKATAN TRANSAKSI LAYANAN *DERIVATIF* PASCA SERTIFIKASI

EASTERN EUROPE AND CENTRAL ASIA

Doing Business 2016; Registering Property

1	New Zealand	11	United Arab Emirates
2	Lithuania	12	Denmark
3	Georgia	13	Armenia
4	Rwanda	14	Norway
5	Belarus	15	Iceland
6	Estonia	16	Switzerland
7	Slovak Republic	17	Taiwan, China
8	Kyrgyz Republic	18	Kazakhstan
9	Russian Federation	19	Singapore
10	Sweden	20	Finland

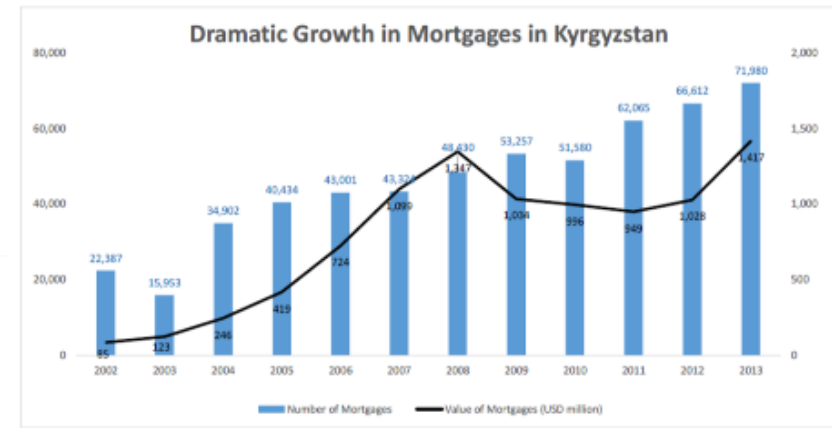
- Beberapa negara yang telah menyelesaikan pendaftaran tanah maka pelayanan pertanahan meningkat pesat
- Hal ini perlu antisipasi dengan strategi penerapan elektronik

MACEDONIA

PENINGKATAN JUMLAH TRANSAKSI



KYRGYZ REPUBLIC





UNDANG-UNDANG NO. 11 TAHUN 2008 ITE

- Penyelenggaraan sistem elektronik dilindungi dan diakui oleh Undang-Undang
- Informasi Elektronik, Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah dan merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia

UNDANG-UNDANG NO. 11 TAHUN 2020 CIPTA KERJA

Pasal 147

Tanda bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, dan hak tanggungan, termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik

Pasal 175 point 3

- Pejabat dan/atau Badan Pemerintahan dapat membuat Keputusan Berbentuk Elektronik.
- Keputusan Berbentuk Elektronik wajib dibuat atau disampaikan terhadap Keputusan yang diproses oleh sistem elektronik yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
- Keputusan Berbentuk Elektronik berkekuatan hukum sama dengan Keputusan yang tertulis dan berlaku sejak diterimanya Keputusan tersebut oleh pihak yang bersangkutan.**
- Dalam hal keputusan dibuat dalam bentuk elektronik, maka tidak dibuat keputusan dalam bentuk tertulis.**

PENGUNAAN DOKUMEN ELEKTRONIK



- Tanda Bukti Hak, Sertifikat, SK Menteri termasuk juga akta PPAT dapat dibuat dalam bentuk dokumen elektronik**
- Materi/substansi dalam PP24/1997 tentang Pendaftaran Tanah **disesuaikan** untuk menerapkan Sistem Elektronik dengan output Dokumen Elektronik
- Seluruh pelayanan pertanahan secara bertahap dilaksanakan secara elektronik**



PERATURAN MENTERI ATR/KBPN NO. 1 TAHUN 2021 SERTIPIKAT ELEKTRONIK

Jumlah BAB
7 BAB

Jumlah Pasal
22 PASAL

BAB I KETENTUAN UMUM

BAB II PELAKSANAAN SISTEM ELEKTRONIK PENDAFTARAN TANAH

- Pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik
- Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik **diberlakukan secara bertahap yang ditetapkan oleh Menteri**
- Hasil pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik berupa Data, informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan disimpan pada Pangkalan Data Sistem Elektronik

BAB III PENERBITAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK UNTUK PERTAMA KALI

Penerbitan Sertipikat-el untuk pertama kali dilakukan melalui:

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

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar dilakukan seperti kegiatan sesuai PMNA 3/1997, hanya output hasilnya **dapat berupa Dokumen Elektronik**

Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el untuk tanah yang sudah terdaftar dilaksanakan **melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah**

BAB IV PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH

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

BAB V EDISI SERTIPIKAT ELEKTRONIK

BAB VI KETENTUAN PERALIHAN

BAB VI KETENTUAN PENUTUP



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.**

Penerapan akan dilakukan secara bertahap (akan dibuatkan Keputusan Menteri) dengan mempertimbangkan:

1. Kesiapan Infrastruktur, Sarana, Prasarana
2. *Public Awareness*

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 4 ayat (3) merupakan jembatan bagi kegiatan pendaftaran tanah secara *hybrid* dengan alih media (digitalisasi) menjadi Dokumen Elektronik



Pasal 6

Penerbitan Sertipikat-el untuk pertama kali dilakukan melalui:

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

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:

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

Pasal 11

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

- 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);
- pengumuman daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah;
- berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis;
- keputusan penetapan hak; dan/atau
- dokumen lainnya, yang merupakan hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis.

Penggantian sertipikat menjadi sertipikat-el untuk tanah yang sudah terdaftar

Pasal 14

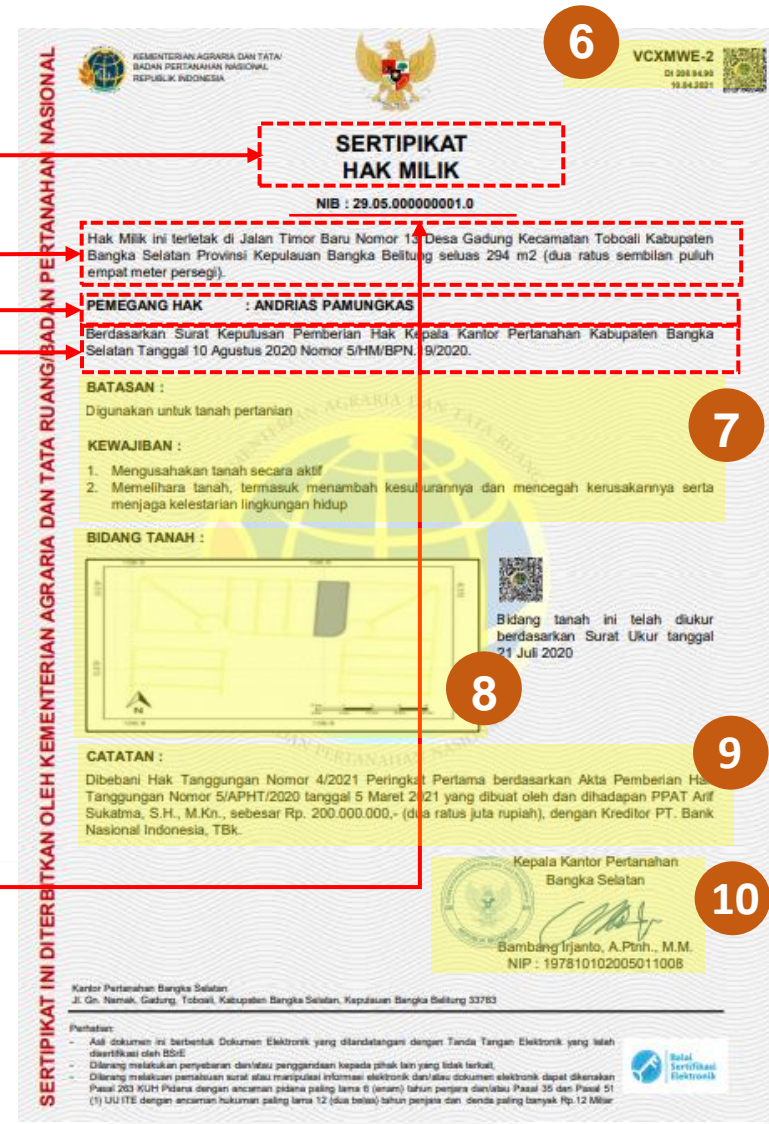
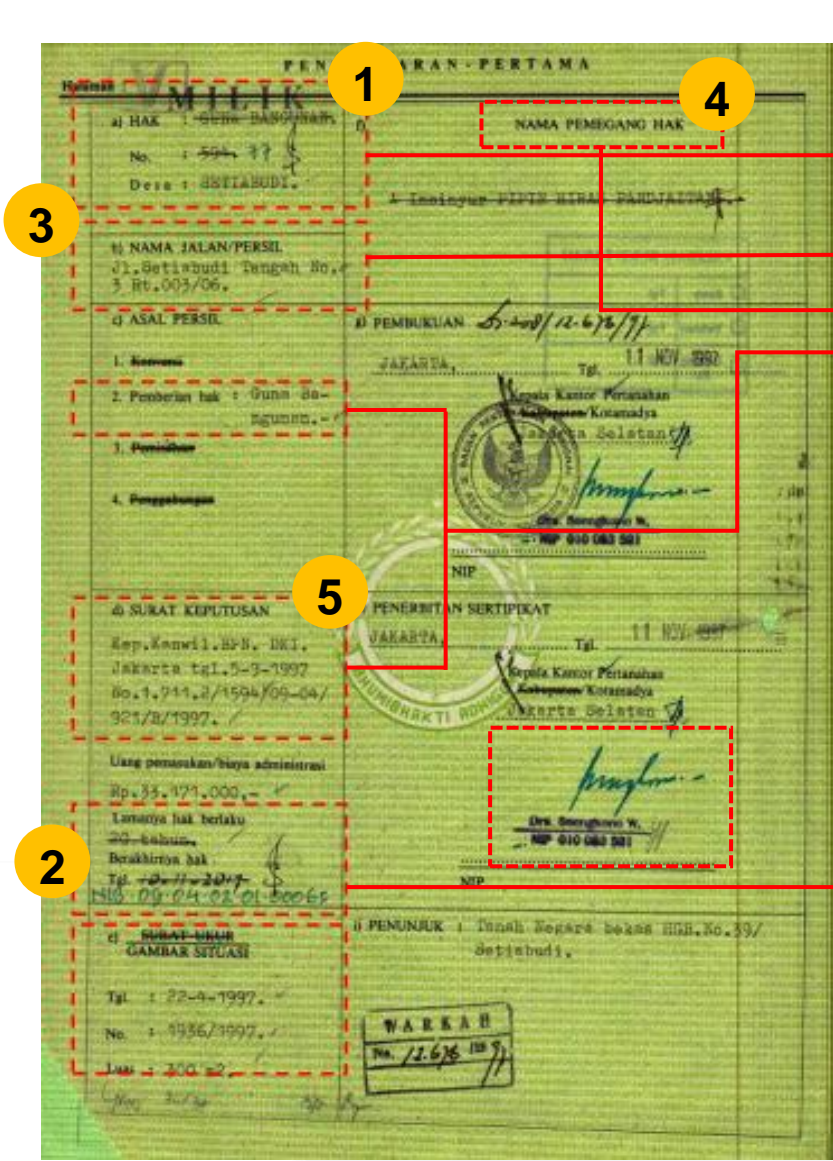
- Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el untuk tanah yang sudah terdaftar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b dilakukan untuk bidang tanah yang sudah terdaftar dan diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun atau tanah wakaf.
- Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **dilaksanakan melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.**

Pasal 16

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



KONSEP BENTUK DAN ISI SERTIPIKAT



KETERANGAN

- 1 Jenis Hak
- 2 NIB
- 3 Lokasi letak bidang tanah
- 4 Nama pemegang hak
- 5 Pendaftaran
- 6 Hashcode, Edisi Penerbitan dan DI 208
- 7 Kewajiban dan Batasan (RRR)
- 8 Gambar Bidang
- 9 Catatan
- 10 Tanda Tangan Elektronik (TTE)



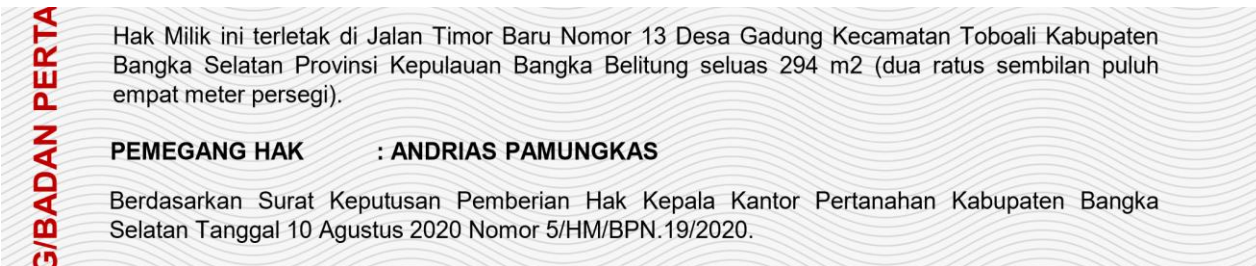
KONSEP BENTUK DAN ISI SERTIPIKAT

BAGIAN KEPALA



- Bagian atas tertulis “KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA” dengan lambang garuda di tengah.
- Bagian kanan terdapat keterangan Edisi Penerbitan dan **QR Code untuk mengakses Sertipikat Elektronik**
- Bagian judul sertipikat menjelaskan jenis hak, dan **NIB sebagai single ID yang menunjukkan bidang tanah.**

BAGIAN ISI #1



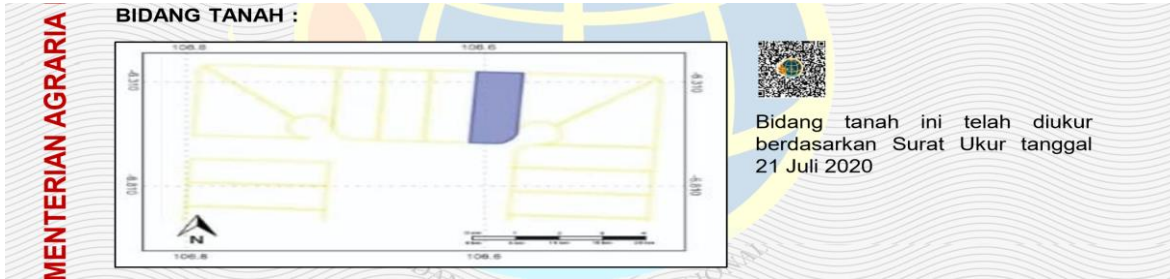
- **Bagian 1, Paragraf pertama** menjelaskan lokasi dan luas tanah, **gaya penulisan kalimat dibuat narasi** agar lebih mudah dibaca, bukan form yang terkesan kaku
- Keterangan pemegang hak berupa nama pemegang hak
- Paragraf selanjutnya dipergunakan untuk mencatat dasar pendaftaran hak

BAGIAN ISI #2



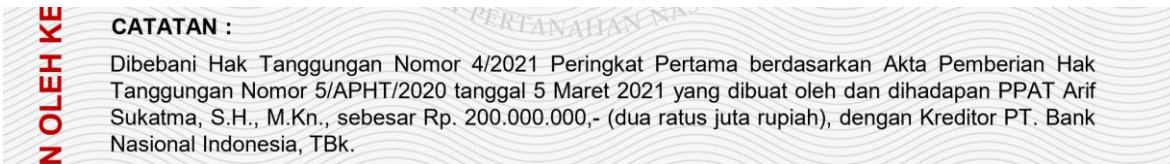
- **Bagian 2**, merupakan RRR (Restriction dan Responsibility) serta penunjuk lainnya yang melekat pada sertipikat

BAGIAN ISI #3



- **Bagian 3** berisi gambar bidang tanah dilengkapi dengan **QR Code** menuju **Surat Ukur**

BAGIAN ISI #4



- **Bagian 4**, menjelaskan apabila ada catatan-catatan pada sertipikat seperti catatan blokir, sita atau pembebanan-pembebanan lainnya sesuai peraturan perundangan, termasuk keterangan hak diatas hak

BAGIAN PENUTUP



- Menerangkan **Kabupaten/Kota Kantor Pertanahan yang menerbitkan sertipikat** dilengkapi dengan alamat lengkap
- Pada bagian kanan sertipikat berisi **Tanda Tangan Elektronik Kepala Kantor Pertanahan yang mengesahkan sertipikat**. dan Bagian akhir menerangkan mengenai keterangan dokumen elektronik
- Terdapat Logo **BSRe** untuk menunjukkan sertipikat ini telah diotorisasi oleh **BSRe**

BUKU TANAH-EL

(daftar SHAT-el yang disimpan di pangkalan data)

SERTIPIKAT HAK MILIK
NIB : 29.05.00000001.0

Hak Milik ini terletak di Jalan Timor Baru Nomor 13 Desa Gadung Kecamatan Toboali Kabupaten Bangka Selatan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung seluas 294 m² (dua ratus sembilan puluh empat meter persegi).

PEMEGANG HAK : ANDRIAS PAMUNGKAS

Berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan Tanggal 10 Agustus 2020 Nomor 5/HM/BPN.19/2020.

BATASAN :
Digunakan untuk tanah pertanian

KEWAJIBAN :

1. Mengusahakan tanah secara aktif
2. Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup

BIDANG TANAH :

Bidang tanah ini telah diukur berdasarkan Surat Ukur tanggal 21 Juli 2020

CATATAN :

Dibebani Hak Tanggungan Nomor 4/2021 Peringkat Pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 5/APHT/2020 tanggal 5 Maret 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Arif Sukatma, S.H., M.Kn., sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dengan Kreditor PT. Bank Nasional Indonesia, Tbk.

Kepala Kantor Pertanahan
Bangka Selatan
Bambang Irijanto, A.Pth., M.M.
NIP : 197810102005011008

Kantor Pertanahan Bangka Selatan
Jl. Gn. Nemek, Gadung, Toboali, Kabupaten Bangka Selatan, Kepulauan Bangka Belitung 33763

Perhatian:
- Ail dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang dilandaskan dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah diartikulasi oleh BSE.
- Dilarang melakukan penyebaran, denilasi penggantian kepada pihak lain yang tidak terkait.
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 203 KUHP Pidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp. 12 Miliar

SHAT-EL

(dicetak diberikan kepada pemegang hak/nadzir)

SERTIPIKAT HAK MILIK
NIB : 29.05.00000001.0

Hak Milik ini terletak di Jalan Timor Baru Nomor 13 Desa Gadung Kecamatan Toboali Kabupaten Bangka Selatan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung seluas 294 m² (dua ratus sembilan puluh empat meter persegi).

PEMEGANG HAK : ANDRIAS PAMUNGKAS

Berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan Tanggal 10 Agustus 2020 Nomor 5/HM/BPN.19/2020.

BATASAN :
Digunakan untuk tanah pertanian

KEWAJIBAN :

1. Mengusahakan tanah secara aktif
2. Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup

BIDANG TANAH :

Bidang tanah ini telah diukur berdasarkan Surat Ukur tanggal 21 Juli 2020

CATATAN :

Dibebani Hak Tanggungan Nomor 4/2021 Peringkat Pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 5/APHT/2020 tanggal 5 Maret 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Arif Sukatma, S.H., M.Kn., sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dengan Kreditor PT. Bank Nasional Indonesia, Tbk.

Kepala Kantor Pertanahan
Bangka Selatan
Bambang Irijanto, A.Pth., M.M.
NIP : 197810102005011008

Kantor Pertanahan Bangka Selatan
Jl. Gn. Nemek, Gadung, Toboali, Kabupaten Bangka Selatan, Kepulauan Bangka Belitung 33763

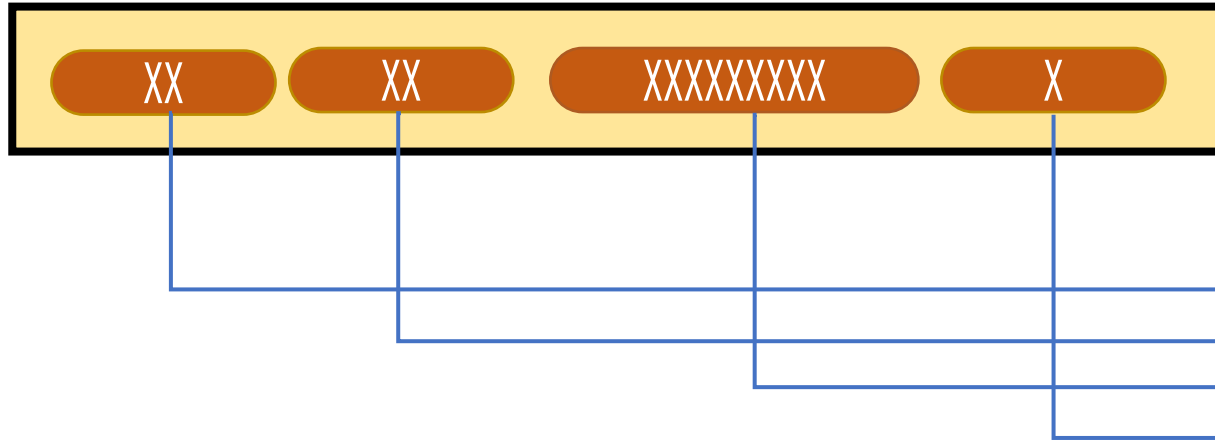
Perhatian:
- Ail dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang dilandaskan dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah diartikulasi oleh BSE.
- Dilarang melakukan penyebaran, denilasi penggantian kepada pihak lain yang tidak terkait.
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 203 KUHP Pidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp. 12 Miliar

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 pemegang hak/nazhir, diberikan:
 - a. Sertipikat-el; dan
 - b. akses atas Sertipikat-el pada Sistem Elektronik.



NIB sebagai Single ID



NIT	X	Y	version	format
101410000001	107,554634	-6,947553	1	1
101410000002	107,554826	-6,947627	1	1
101410000003	107,555057	-6,947715	2	1
101410000004	107,555181	-6,947434	1	1
101410000005	107,555522	-6,947587	1	1
101420000001	107,555425	-6,947856	2	2
101420000002	107,555352	-6,948054	1	2
101420000003	107,554978	-6,947910	1	2
101420000004	107,554966	-6,947921	1	2
101420000005	107,554468	-6,947734	1	2
101420000006	107,554465	-6,947739	1	2
101420000007	107,554355	-6,947687	1	2
101420000008	107,554412	-6,947507	1	2
101420000009	107,554423	-6,947472	1	2

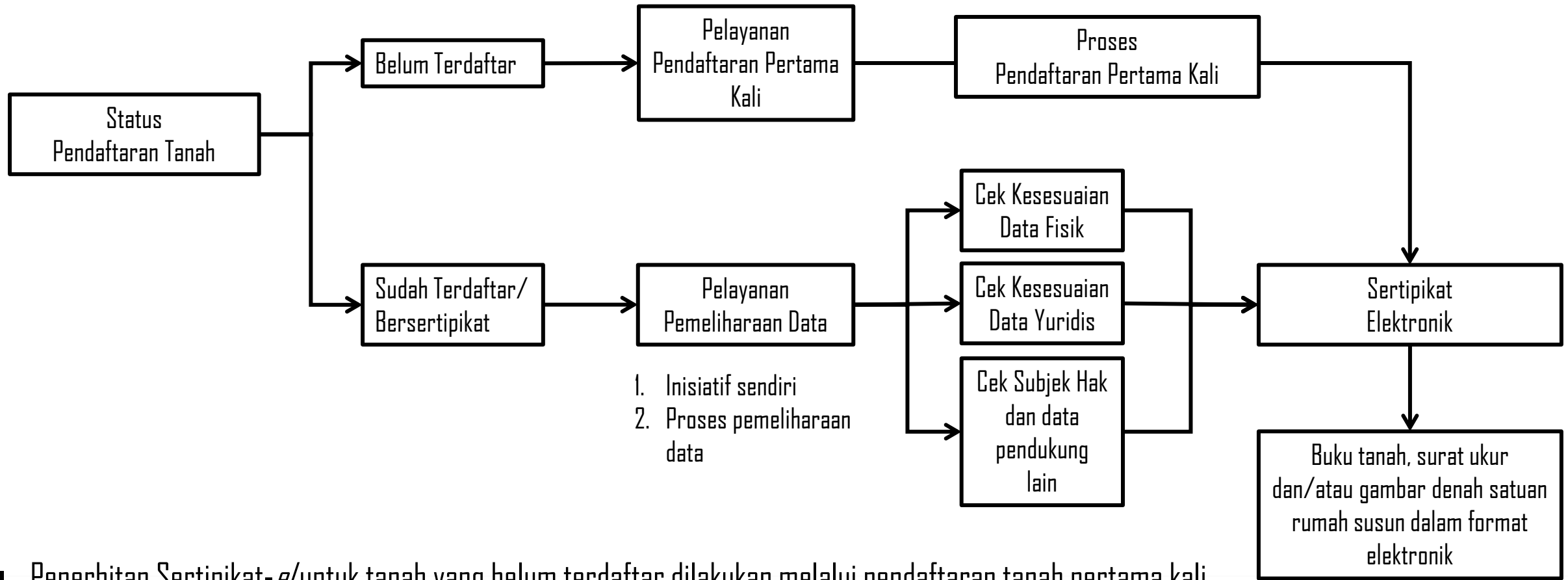


Pasal 9

- (1) Setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadik 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 kode 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.



PENERBITAN Sertipikat Elektronik untuk Pertama Kali



- Penerbitan Sertipikat-*e*/untuk tanah yang belum terdaftar dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali.
- Penggantian Sertipikat analog menjadi Sertipikat-*e*/untuk tanah yang sudah terdaftar dilaksanakan **berdasarkan permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah oleh pemilik tanah**
- Apabila bidang tanah masih terdapat **SENGKETA** maka Sertipikat Elektronik tidak akan diterbitkan



PENGGANTIAN SERTIPIKAT ANALOG MENJADI SERTIPIKAT-EL

- Konversi diterbitkan berdasarkan data terakhir pemegang hak, data fisik dan data yuridis pada sertifikat manual
- Diajukan oleh Pemegang Hak kepada Kantor Pertanahan dengan membawa asli sertifikat dan/atau kelengkapan dokumen lainnya, atau pada saat permohonan pemeliharaan data pendaftaran tanah

1. Penggantian dilakukan berdasarkan permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diajukan oleh pemegang hak.
2. Sertipikat analog masih tetap berlaku
3. Akan ditetapkan lokasi tertentu untuk percontohan penggantian Sertipikat analog menjadi elektronik, disesuaikan dengan dukungan infrastruktur dan *public awareness*
4. Tidak ada kewajiban untuk mengganti Sertipikat analog menjadi Sertipikat Elektronik, akan tetapi diberikan nilai tambah pada Sertipikat Elektronik, antara lain;
 - **Efisiensi;** layanan atas dokumen-dokumen elektronik otomatis akan dilakukan secara elektronik, sehingga meningkatkan efisiensi baik pada simpul Input, Proses maupun Output, sehingga akan melahirkan efisiensi waktu layanan.
 - **Minimasi pertemuan fisik;** hal ini akan berdampak pada minimasi biaya transaksi layanan pertanahan dan meminimalkan dampak pandemi.
 - **Akuntabilitas dan Aksesibilitas;** pencatatan semua aspek pendaftaran tanah secara elektronik akan meningkatkan akuntabilitas Sertipikat, dan meningkatkan aksesibilitas informasi.
 - **Mengurangi intervensi pihak yang tidak berkepentingan;** semua simpul informasi dilindungi keamanannya, sehingga pemegang hak atas tanah bisa mendeteksi jika terjadi intervensi pada hak atas tanahnya
 - **Kontribusi aktif dalam memperbaiki iklim investasi Indonesia;** pengelolaan dokumen pertanahan secara paperless akan memberikan nilai tinggi pada aspek Registering Property dalam pemeringkatan *Ease of Doing Business Indonesia*



EDISI PENERBITAN SERTIPIKAT-EL

Edisi 1 Konversi Penegasan

TREGHA-1
DI 29.05.2021
19.08.2021

SERTIPIKAT HAK MILIK
NIB : 29.05.00000021.0

Hak Milik ini terletak di Jalan Timor Baru Nomor 13 Desa Gadung Kecamatan T. Bangka Selatan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung seluas 294 m2 (dua ratus empat meter persegi).

NAMA PEMILIK : SUKMA OCTAVRYNA

Berdasarkan Konversi Penegasan Hak sesuai Berita Acara Pengesahan Data Fisik tanggal 4 September 2017 Nomor BA/4151X/2017.

BATASAN :
Digunakan untuk tanah pertanian

KEWAJIBAN :
1. Mengusahakan tanah secara aktif
2. Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah terjadinya kelestarian lingkungan hidup

BIDANG TANAH :
Bidang tanah berdasarkan Su 21 Juli 2020

Kepala Kantor
Bangka
Bambang Irijant
NIP : 197811

Kantor Pertanahan Bangka Selatan
Jl. Gg. Nemaq, Gadung, Toboali, Kabupaten Bangka Selatan, Kepulauan Bangka Belitung 33783

Perhatian:
- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang diandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah diverifikasi oleh BSE.
- Dilarang melakukan penyebaran, distribusi, pengendalian kepada pihak lain yang tidak berhak.
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 203 KUHP Pidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 30 dan Pasal 31 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp. 12 Miliar

Edisi 2 Jual Beli (lanjutan)

HBNLPA-2
DI 29.05.2021
19.08.2021

SERTIPIKAT HAK MILIK
NIB : 29.05.00000021.0

Hak Milik ini terletak di Jalan Timor Baru Nomor 13 Desa Gadung Kecamatan Toboali Kabupaten Bangka Selatan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung seluas 294 m2 (dua ratus empat meter persegi).

NAMA PEMILIK : REKHA HANAFI

Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Januari 2021 Nomor 678/SRT-PPAT/AY/17 dibuat oleh dan dihadapan Arif Sukatma, S.H., M.Kn., PPAT di Kabupaten Bangka Selatan

BATASAN :
Digunakan untuk tanah pertanian

KEWAJIBAN :
1. Mengusahakan tanah secara aktif
2. Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah terjadinya kelestarian lingkungan hidup

BIDANG TANAH :
Bidang tanah ini berdasarkan Surat 21 Juli 2020

Kepala Kantor
Bangka
Bambang Irijant
NIP : 1978101

Kantor Pertanahan Bangka Selatan
Jl. Gg. Nemaq, Gadung, Toboali, Kabupaten Bangka Selatan, Kepulauan Bangka Belitung 33783

Perhatian:
- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang diandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah diverifikasi oleh BSE.
- Dilarang melakukan penyebaran, distribusi, pengendalian kepada pihak lain yang tidak berhak.
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 203 KUHP Pidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 30 dan Pasal 31 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp. 12 Miliar

Edisi 3 Waris (lanjutan)

DVBNA-3
DI 29.05.2021
19.08.2021

SERTIPIKAT HAK MILIK
NIB : 29.05.00000021.0

Hak Milik ini terletak di Jalan Timor Baru Nomor 13 Desa Gadung Kecamatan Toboali Kabupaten Bangka Selatan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung seluas 294 m2 (dua ratus sembilan puluh empat meter persegi).

NAMA PEMILIK : ANDRIAS PAMUNGKAS

Berdasarkan Surat Keterangan Waris dari Kepala Desa Gadung tanggal 15 Maret 2021 Nomor 88/III/2021 dikuatkan oleh Camat Toboali tanggal 16 Maret 2021 Nomor 9976/III/2021.

BATASAN :
Digunakan untuk tanah pertanian

KEWAJIBAN :
1. Mengusahakan tanah secara aktif
2. Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah terjadinya kelestarian lingkungan hidup

BIDANG TANAH :
Bidang tanah ini telah diukur berdasarkan Surat Ukur tanggal 21 Juli 2020

Kepala Kantor Pertanahan
Bangka Selatan
Bambang Irijanto, A.Pet., M.M
NIP : 197810102005011008

Kantor Pertanahan Bangka Selatan
Jl. Gg. Nemaq, Gadung, Toboali, Kabupaten Bangka Selatan, Kepulauan Bangka Belitung 33783

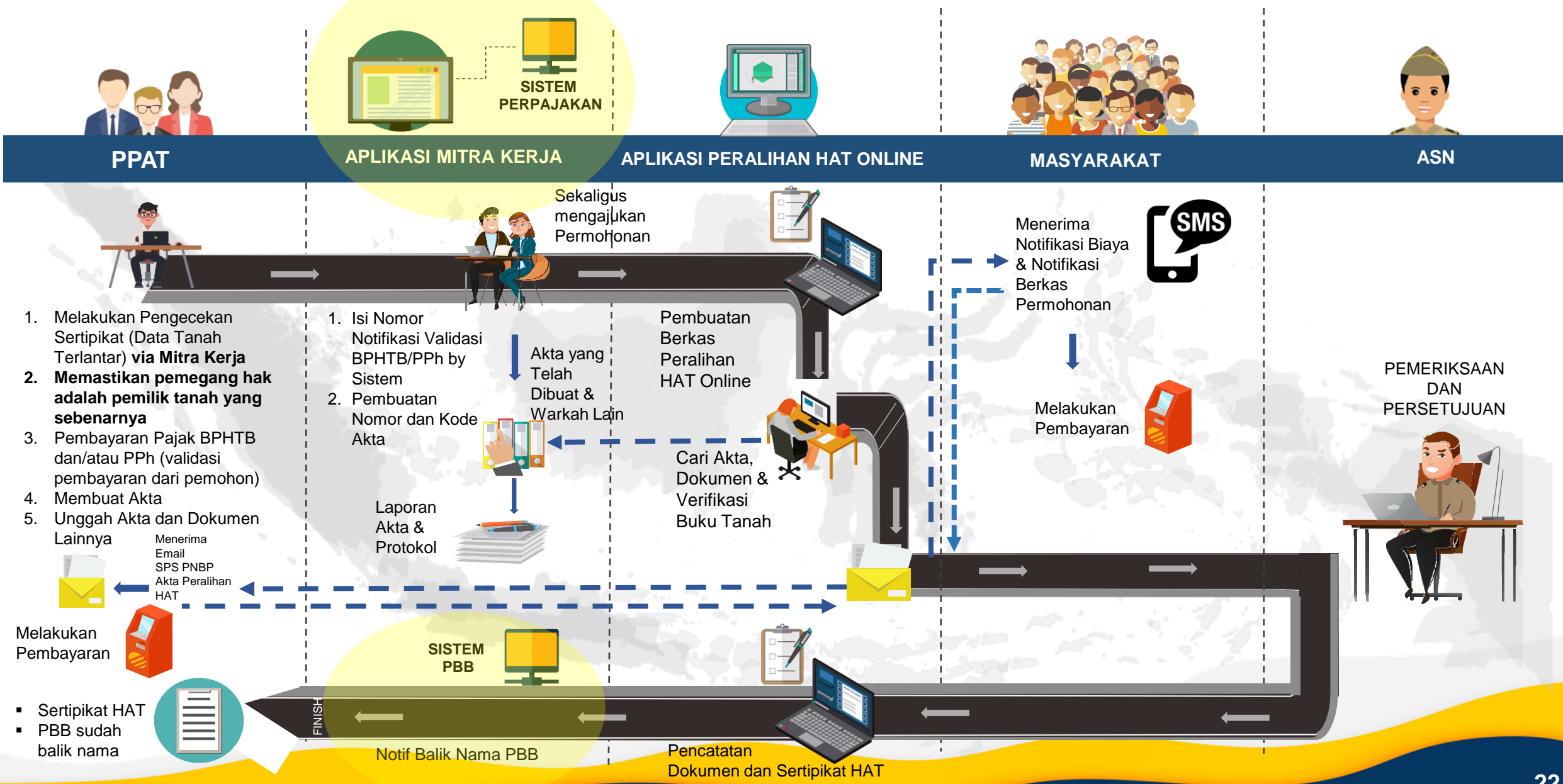
Perhatian:
- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang diandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah diverifikasi oleh BSE.
- Dilarang melakukan penyebaran, distribusi, pengendalian kepada pihak lain yang tidak berhak.
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 203 KUHP Pidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 30 dan Pasal 31 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp. 12 Miliar

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.



PERALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA ELEKTRONIK





LAYANAN LANJUTAN SHAT ELEKTRONIK

Setelah Sertipikat Elektrnoik diterbitkan, **sistem pemeliharaan data pendaftaran tanah secara elektronik** juga harus sudah disiapkan minimal yang mencakup 18 kegiatan perubahan data yuridis dan 3 kegiatan perubahan data fisik, antara lain:

Peralihan hak akta PPAT

1. Akta Jual Beli;
2. Akta Tukar Menukar;
3. Akta Hibah;
4. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
5. Akta Pembagian Hak Bersama;
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan (diatur di Permen HT el)
7. Akta Pemberian HGB Atas Tanah Hak Milik.
8. Akta Pemberian HP Atas Tanah Hak Milik

Pemeliharaan data lainnya

1. Lelang; Kutipan risalah lelang
2. Pewarisan
3. Akta penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi
4. Putusan Pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan
5. Blokir, sita, perkara, pencatatan lain atas persetujuan Menteri
6. Perubahan nama pemegang suatu hak, karena yang bersangkutan ganti nama
7. Keputusan pemberian perpanjangan jangka waktu hak
8. Hapusnya hak atas tanah dan HM Sarusun

Perubahan hak

1. HGB menjadi HM atau HP berdasarkan Keputusan MNA/Ka BPN No. 6/1998.
2. Perubahan HM menjadi HGB atau HP berdasarkan Keputusan MNA/Ka BPN No. 16/1997
3. Perubahan HGB (diatas HPL Perumnas) menjadi HM berdasarkan Keputusan MNA/Ka BPN No. 15/1979

Perubahan data fisik

1. Pemecahan bidang tanah;
2. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
3. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah

- Setelah Sertipikat-el terbit, maka layanan yang mendasarkan pada akta PPAT akan dilakukan secara elektronik
- Pengelolaan user elektronik pada aplikasi mitra kerja. Ke depan perlu strategi pengelolaan user/masyarakat sebagai pemegang hak untuk pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah lainnya secara elektronik.



FAQ (Frequently Asked Question) - APA

1. Apakah Sertipikat tanah saat ini akan ditarik?
2. Apakah sertipikat tanah yg ada saat ini tidak berlaku?
3. Apa bedanya sertipikat elektronik dengan yg ada sekarang?
4. Apa Manfaat Sertipikat Elektronik?
5. Apakah pergantian sertipikat tanah menjadi elektronik ini menggunakan biaya?
6. Apakah ada potensi mafia tanah bermain pada sertipikat elektronik ini?
7. Apakah sertipikat elektronik berpotensi untuk di duplikasi atau di hack?
8. Apakah pemerintah punya server sebegitu besar?
9. Apakah nanti Kantor Pertanahan akan tetap menyimpan data fisik sertipikat tanah?
10. Apakah output program PTSL di tahun 2021 ini masih menggunakan sertipikat tanah bentuk fisik atau sudah elektronik?
11. Apakah masyarakat mengajukan sendiri atau ada petugas dari ATR yang mendata ke rumah?



Sertipikat yang ada saat ini tidak ditarik, karena tetap berlaku. Penggantian sertipikat hanya dilakukan pada layanan pemeliharaan data. ini sebabnya tidak disiapkan mekanisme dan biaya untuk masyarakat mengajukan sendiri penggantian Sertipikat menjadi elektronik. Sertipikat analog disimpan di Kantor Pertanahan sebagai warkah, apabila dilakukan transaksi pemeliharaan data dimana outputnya adalah sertipikat elektronik.

Perbedaan utama Sertipikat analog dengan Sertipikat elektronik adalah fisik, jenis informasi dan metode pengamanannya. Secara fisik, perbedaannya adalah; Sertipikat analog diserahkan kepada pemegang hak dalam bentuk buku, sedangkan sertipikat elektronik diberikan dalam bentuk elektronik/file. untuk jenis informasi, tambahan utama pada sertipikat elektronik adalah informasi tentang *Restriction* dan *Responsibility*. Sedangkan untuk metode pengamanannya, sertipikat elektronik menggunakan Hash Code, QR Code dan TTE. Hal-hal ini adalah nilai tambah yang akan memberikan banyak keuntungan bagi pemegang Sertipikat elektronik, diantaranya minimasi pemalsuan atau bahkan minimasi transaksi ilegal pertanahan yang biasa dilakukan mafia tanah. Dalam konteks pelayanan pertanahan, pemegang Sertipikat elektronik juga dimungkinkan untuk mendapatkan pelayanan pertanahan tertentu tanpa harus datang ke kantor pertanahan.



FAQ (Frequently Asked Question) - BAGAIMANA

1. Bagaimana tahapan pelaksanaan Sertipikat Elektronik?
2. Bagaimana sistem keamanan dari sertipikat elektronik ini?
3. Bagaimana cara membedakan sertipikat elektronik yang asli dan palsu?
4. Bagaimana efektivitas dari sertipikat tanah elektronik? dan bagaimana efektivitas bagi masyarakat yang tinggal di pedalaman? Apakah sertipikat elektronik ini sudah mementingkan aspek user friendly untuk seluruh lapisan masyarakat?
5. Bagaimana jika akan melakukan proses jual beli tanah menggunakan sertipikat elektronik?
6. Bagaimana pemerintah menjamin tidak terjadi sertifikat ganda?
7. Bagaimana proses mendapatkan sertipikat elektronik ini?
8. Di platform digital seperti apa kita bisa gunakan sertipikat elektronik? Bagaimana masyarakat yang kurang paham menggunakan gadget?



Tahapan pelaksanaan sertipikat elektronik sudah didiskusikan, dengan dasar pertimbangan utama kesiapan publik. Sosialisasi mengenai Sertipikat elektronik akan dilakukan secara menyeluruh, sebelum tahapan pelaksanaan dimulai. Sosialisasi akan menekankan pada perbedaan utama Sertipikat analog dan elektronik, yaitu fisik, jenis informasi dan metode pengamanan yang salah satunya bertujuan meminimalkan penggandaan sertipikat, serta metode penggantian, dimana penggantian ini akan dilakukan dalam penyelesaian transaksi pemeliharaan data. Akan disampaikan pula bahwa tidak ada perubahan khusus dalam proses pelayanan pertanahan, kecuali pada output produk yang semua Sertipikat analog, menjadi Sertipikat elektronik sebagai outputnya.

Sertipikat elektronik diharapkan akan efektif dalam pengelolaan pertanahan nasional, dalam berbagai aspek. Khusus untuk aspek ketersediaan internet bagi pemegang hak, akan dipastikan bahwa bagi masyarakat yang tinggal pada lokasi-lokasi kurang ramah internet akan dapat dilayani di kantor pertanahan dengan menggunakan infrastruktur internet Kantor Pertanahan.



FAQ (Frequently Asked Question) - MENGAPA? KAPAN? SIAPA?

1. Mengapa tanda tangan di sertipikat elektronik ini masih menggunakan cap basah? Mengapa belum menggunakan QR Code?
2. Kapan program digitalisasi sertifikat tanah dimulai?
3. Siapa yang akan ditunjuk sebagai operatornya?



Dalam penerbitannya, penandatanganan sertipikat elektronik menggunakan Tanda Tangan Elektronik. Pelaksanaan dilakukan secara bertahap, secara khusus kepada Kantor Pertanahan lokus EoDB yakni 5 Kantor Pertanahan di Prov. DKI Jakarta dan 2 Kantor Pertanahan Surabaya 1 dan Surabaya 2. Penerapannya didahulukan untuk Instansi Pemerintah. Operator (pelaksana) sampai dengan pengesahan dokumen elektronik adalah pejabat yang berwenang di Kantor Pertanahan.

**TERIMA
KASIH**



**DIREKTORAT JENDERAL PENETAPAN HAK DAN PENDAFTARAN TANAH
KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

Melayani, Profesional, Terpercaya



@atr_bpn



@KementerianATRBPB



@kementerian.atrbpn



@Kementerian ATRBPB