



Memahami SKPT: Fungsi, Dasar Hukum, dan Informasi yang Terkandung di Dalamnya

July, 2025

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) merupakan dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan sebagai bukti bahwa suatu bidang tanah telah tercatat secara administratif dalam sistem pertanahan nasional. SKPT bukan merupakan sertifikat hak milik atau hak guna bangunan, namun keberadaannya sangat penting sebagai indikator legalitas dan status registrasi sebidang tanah.

Meskipun tidak memberikan hak kepemilikan langsung, SKPT berperan sebagai alat verifikasi yang menunjukkan bahwa data bidang tanah tersebut telah sesuai dengan arsip dan sistem pendaftaran resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam praktiknya, SKPT kerap menjadi dokumen pendukung penting dalam proses administrasi pertanahan. Dokumen ini dibutuhkan dalam berbagai keperluan seperti transaksi jual beli tanah, pengajuan kredit dengan jaminan tanah, penyusunan rencana investasi properti, serta sebagai bagian dari uji tuntas (due diligence) sebelum pengalihan hak atau pembangunan. SKPT memberikan kepastian awal mengenai kondisi administratif dan hukum tanah, sehingga meminimalkan potensi sengketa atau kendala di kemudian hari.

Dasar Hukum dan Validitas SKPT

Sebelum tahun 2023, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) umumnya diterbitkan dalam bentuk fisik oleh kantor pertanahan di masing-masing kabupaten/kota. Dokumen ini dicetak dan ditandatangani secara manual oleh pejabat berwenang dari Kantor Pertanahan. Dalam prosesnya, pemohon harus datang langsung ke kantor pertanahan, menyerahkan dokumen pendukung, dan menunggu proses verifikasi yang bisa memakan waktu cukup lama.

SKPT versi konvensional ini memiliki tantangan dalam hal kecepatan, efisiensi, dan keamanan data. Karena sifatnya cetak dan manual, risiko seperti dokumen palsu, kehilangan arsip fisik, serta keterlambatan akibat birokrasi masih cukup tinggi. Selain itu, proses pelacakan dan pembaruan data juga terbatas karena belum terhubung dengan sistem digital secara menyeluruh.

Memasuki tahun 2023, **Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)** mulai menerbitkan SKPT dalam format dokumen elektronik. SKPT digital ini ditandatangani menggunakan tanda tangan elektronik tersertifikasi yang dikeluarkan oleh **Badan Siber dan Sandi Negara (BSrE-BSSN)**. Langkah ini merupakan bagian dari reformasi digitalisasi layanan pertanahan yang bertujuan untuk meningkatkan keamanan, efisiensi, dan transparansi proses administrasi tanah.

Dengan sistem baru ini, SKPT elektronik memiliki kekuatan hukum yang sama dengan dokumen fisik, namun dengan keunggulan perlindungan yang lebih tinggi terhadap pemalsuan. Dokumen ini dilindungi oleh ketentuan pidana, termasuk Pasal 263 KUHP mengenai pemalsuan surat dan Pasal 35 serta Pasal 51 ayat (1) UU ITE terkait manipulasi informasi elektronik. Pelanggaran terhadap dokumen ini dapat dikenakan hukuman penjara hingga 12 tahun dan denda maksimal Rp12 miliar, menunjukkan keseriusan pemerintah dalam menjaga integritas informasi pertanahan.



Informasi yang Termuat dalam SKPT

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) menyajikan informasi yang sangat detail mengenai suatu bidang tanah, dimulai dari lokasi dan identitas lahannya. Informasi lokasi tanah biasanya mencakup letak administratif yang lengkap dengan desa, kecamatan, kabupaten, serta nomor bidang tanah (NIB). Dalam dokumen resmi, biasanya juga disebutkan status pemetaan, apakah bidang tanah tersebut telah dipetakan atau belum. Keberadaan peta yang akurat menjadi acuan penting dalam penilaian lokasi dan batas fisik tanah.



Data sertifikat adalah **bagian utama dalam SKPT yang menunjukkan jenis hak atas tanah, seperti Hak Milik atau Hak Guna Bangunan. Selain itu, dicantumkan pula nomor sertifikat, asal hak (misalnya hasil konversi dari hak lama), dan status buku tanah yang aktif.** Hal penting lainnya adalah konfirmasi bahwa bidang tanah tersebut tidak sedang dalam status sengketa, tidak diblokir, tidak dalam kondisi sita, dan tidak memiliki riwayat kasus hukum.

Bagian lain dari SKPT mencantumkan daftar pemilik hak atas tanah sebagaimana tercatat dalam sertifikat. Daftar ini sangat berguna sebagai dasar validasi legalitas tanah, terutama jika terjadi transaksi, pewarisan, atau pengalihan hak. Nama-nama yang tercantum harus sesuai dengan identitas hukum yang sah dan tercatat di Kantor Pertanahan.

Selain pemilik hak, dokumen **SKPT juga memuat informasi tentang pihak yang mengajukan permohonan SKPT. Data pemohon mencakup nama lengkap, tanggal dan tempat lahir, nomor identitas (NIK), serta alamat domisili. Ini berguna untuk mencatat siapa yang secara aktif meminta verifikasi atau konfirmasi status tanah tersebut.**

Tujuan permohonan SKPT pun disebutkan secara jelas dalam dokumen. Umumnya, permohonan ini diajukan untuk keperluan informasi, namun dapat juga digunakan dalam rangka transaksi jual beli, pengajuan kredit, proses legal due diligence, atau verifikasi internal dalam rangka perencanaan pengembangan properti.

SKPT juga bisa menyertakan informasi terkait keterkaitan bidang tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Namun dalam banyak kasus, keterpaduan dengan sistem tata ruang nasional ini belum sepenuhnya tersedia, dan akan dicantumkan sebagai catatan dalam dokumen bahwa informasi tata ruang belum terintegrasi. Dengan struktur data yang rinci dan resmi, SKPT menjadi dokumen administratif yang sangat membantu dalam memastikan legalitas, kejelasan status, dan keamanan hukum atas suatu bidang tanah. Informasi yang termuat di dalamnya menjadi acuan penting dalam pengambilan keputusan yang berkaitan dengan kepemilikan, pemanfaatan, atau pengalihan hak tanah secara sah.

Prosedur dan Syarat Permohonan SKPT

Untuk mengajukan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), pemohon dapat memilih dua jalur, secara langsung di Kantor Pertanahan setempat atau melalui platform digital resmi seperti aplikasi Sentuh Tanahku dan situs BHUMI milik Kementerian ATR/BPN sepanjang akun pemohon telah terverifikasi. Proses ini dirancang agar lebih mudah diakses oleh masyarakat, baik secara offline maupun online, sesuai dengan kemajuan layanan digital pemerintah.



Dalam pengajuan SKPT, beberapa **dokumen wajib dilampirkan sebagai syarat administrasi. Di antaranya adalah fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon, salinan sertifikat tanah sebagai dasar verifikasi data, serta surat kuasa apabila permohonan dilakukan oleh pihak lain.** Selain itu, pemohon juga perlu menyampaikan tujuan permohonan SKPT, apakah untuk keperluan informasi, transaksi jual beli, pewarisan, atau proses hukum tertentu.

Setelah seluruh dokumen dinyatakan lengkap dan diterima, petugas akan melakukan proses verifikasi data. **Lamanya waktu penerbitan SKPT dapat bervariasi tergantung pada tingkat kompleksitas kasus dan kondisi data tanah di kantor pertanahan.** Untuk bidang tanah yang datanya sudah terdigitalisasi dan tidak memiliki masalah hukum, penerbitan bisa dilakukan dalam waktu singkat. Namun, jika terdapat kendala seperti konflik data atau kebutuhan pemeriksaan lapangan, proses bisa memakan waktu lebih lama. Penting bagi pemohon untuk memeriksa kembali isi SKPT setelah diterbitkan. Jika terdapat ketidaksesuaian antara informasi dalam dokumen dengan kondisi fisik di lapangan atau isi sertifikat yang dimiliki, maka klarifikasi segera harus dilakukan ke Kantor Pertanahan. Dengan membawa bukti pendaftaran permohonan, pemohon dapat meminta perbaikan atau pembaruan data guna menjamin akurasi dan keabsahan informasi pertanahan yang dimilikinya.

Pengajuan SKPT sangat disarankan dilakukan sebelum melakukan transaksi jual beli tanah. Dengan adanya SKPT, pihak pembeli dapat memastikan bahwa tanah yang akan dibeli memiliki status hukum yang jelas, tidak dalam sengketa, tidak diblokir, dan tidak sedang dijaminkan. Dokumen ini menjadi bukti verifikasi awal yang penting dalam proses due diligence, sehingga risiko hukum di kemudian hari dapat diminimalkan.

SKPT juga sebaiknya diajukan ketika tanah akan dijadikan jaminan dalam pengajuan pinjaman atau kredit bank. Lembaga keuangan biasanya membutuhkan dokumen ini untuk memastikan bahwa aset yang diagunkan benar-benar terdaftar dan bebas dari permasalahan hukum. Selain itu, SKPT juga menjadi alat bantu analisis nilai dan risiko properti yang akan dibiayai.

Selain keperluan transaksi dan pembiayaan, SKPT juga berguna saat seseorang hendak menyusun rencana pengembangan properti atau investasi jangka panjang. Dengan mengajukan SKPT, pemilik lahan dapat memperoleh kepastian administratif sebelum menyusun desain proyek, mengurus izin bangunan, atau melakukan penggabungan/pemisahan bidang tanah. Memiliki dokumen ini di awal proses perencanaan akan sangat membantu dalam pengambilan keputusan berbasis data yang valid.

RA RELATED ARTICLES



Silent Approvals:
Mempercepat Proses
Perizinan Bisnis di
Indonesia



One Year to Go: Gearing
Up for Indonesia's New
Criminal Code



Melaju Kencang: Aturan
Baru yang Mendorong
Ledakan Kendaraan
Listrik di Indonesia

PARALEGALS.ID

member of :

PERADI SUARA
ADVOKAT
PERHIMPINAN ADVOKAT INDONESIA
INDONESIA ADVOCATES ASSOCIATION

The Largest Indonesian Advocate Organization



The First Indonesian Legal Auditor Association

official media :

@paralegals.id

paralegals.id

+6285739500188

info@paralegals.id

www.paralegals.id