



PETUNJUK TEKNIS

Nomor 3/Juknis-HK.02/IV/2022

Tanggal 25 April 2022

LAYANAN PENGECEKAN SERTIPIKAT DAN SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH (SKPT) SECARA ELEKTRONIK





DAFTAR ISI

I.	PENDAHULUAN	2
A.	Umum	2
B.	Dasar Hukum	4
C.	Maksud dan Tujuan	6
D.	Ruang Lingkup	6
E.	Ketentuan Umum	7
II.	PENGGUNA LAYANAN	9
III.	PENGAJUAN PERMOHONAN	10
IV.	PERSIAPAN LAYANAN	11
A.	Persiapan	11
B.	Pelaksanaan	11
C.	Penolakan, Pembatalan, dan Penutupan Berkas Permohonan	12
V.	LAYANAN PENGECEKAN SERTIPIKAT	14
VI.	LAYANAN SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH (SKPT)	18
VII.	PENUTUP	23

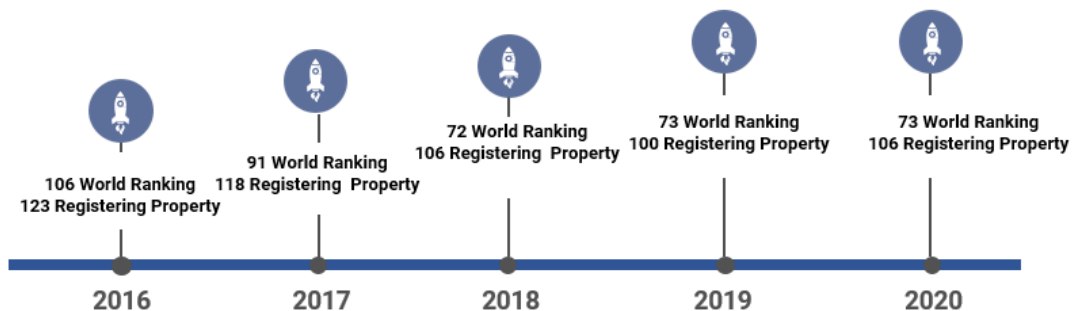
PETUNJUK TEKNIS
NOMOR 3/Juknis-HK.02/IV/2022
TENTANG
LAYANAN PENGECEKAN SERTIPIKAT DAN SURAT KETERANGAN
PENDAFTARAN TANAH (SKPT) SECARA ELEKTRONIK

I. PENDAHULUAN

A. Umum

Penerapan layanan informasi pertanahan secara elektronik menjadi salah satu tuntutan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam rangka transparansi informasi. Disamping itu, guna menindaklanjuti arahan Presiden Republik Indonesia untuk menaikkan ranking EoDB pada tahun 2021, salah satu strategi yang dilakukan perbaikan adalah keterbukaan informasi pertanahan kepada masyarakat dan pelaku usaha.

Mengacu pada penilaian EoDB di tahun 2020, ranking Indonesia masih sama dengan tahun 2019 yakni ranking 73 dunia, namun Indikator *Registering Property* turun dari angka 100 menjadi 106. Hal ini menjadi *concern* pemerintah untuk memperbaiki nilai Indikator *Registering Property*.



Penilaian Indikator *Registering Property* terdiri dari 4 aspek, yakni:

1. Prosedur peralihan hak (*procedures to legally transfer title on immovable property*);
2. Jangka waktu untuk masing-masing prosedur peralihan hak (*time required to complete each procedure*);
3. Biaya (*cost required to complete each procedure*); dan
4. Kualitas administrasi pertanahan (*quality of Land Administration*).

Khusus untuk kualitas administrasi pertanahan terdapat 5 unsur yang dapat dijabarkan dalam tabel berikut:

No	Indikator	Nilai
1	Indeks Transparansi Informasi	(3 dari 6)
2	Indeks Cakupan Geografis	(0 dari 8)
3	Keandalan Indeks Infrastruktur	(5 dari 8)
4	Indeks Resolusi Sengketa Tanah	(7,5 dari 8)
5	Indeks Akses yang Sama terhadap Kepemilikan Properti	(0 dari -2)

Dengan diterbitkannya Petunjuk Teknis Nomor 5/Juknis-100.HK.02/VIII/2021 tentang Layanan Informasi Pertanahan dan Tata Ruang Secara Elektronik yang merupakan petunjuk pelaksanaan dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, menjadi landasan hukum bagi penerapan sistem elektronik untuk beberapa layanan informasi pertanahan seperti Layanan Pengecekan Sertipikat, Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Layanan Nilai Tanah. Layanan Informasi Pertanahan dan Tata Ruang Secara Elektronik diharapkan dapat membantu menaikkan indikator kualitas administrasi pertanahan khususnya pada Indeks Transparansi Informasi.

Petunjuk Teknis ini merupakan penyempurnaan dari Petunjuk Teknis Nomor 5/Juknis-100.HK.02/VIII/2021 tentang Layanan Informasi Pertanahan dan Tata Ruang Secara Elektronik, yang mana terdapat pembaruan pada Sistem Elektronik Layanan Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik.



B. Dasar Hukum

Dasar Hukum yang mendasari Layanan Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik meliputi:

1. 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);
2. 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);
3. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4846);
4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 2010 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 99, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5149);
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 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893);



8. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 185, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6400);
10. 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);
11. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 83);
12. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 84);
13. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 401);
14. 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 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 953);
15. 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);



16. 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);
17. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1130);
18. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.05/2021 tentang Tata Cara Pembayaran Atas Transaksi Pengembalian Penerimaan Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 987);
19. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1601);
20. Petunjuk Teknis Nomor 5/Juknis-100.HK.02/VIII/2021 tentang Layanan Informasi Pertanahan dan Tata Ruang Secara Elektronik.

C. Maksud dan Tujuan

Petunjuk Teknis ini dimaksudkan sebagai pedoman bagi Kantor Pertanahan dan pengguna layanan dalam melaksanakan layanan informasi pertanahan dan tata ruang secara elektronik khususnya pada Sistem Layanan Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik.

Tujuan Petunjuk Teknis ini disusun agar menjadi payung hukum, standarisasi, panduan dan petunjuk lebih rinci dalam pemberian Layanan Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik.

D. Ruang Lingkup

Ruang Lingkup Petunjuk Teknis ini meliputi:

1. Pengguna Layanan;
2. Pengajuan Permohonan;
3. Persiapan Layanan Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik;
4. Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik;
5. Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik;

E. Ketentuan Umum

1. Informasi Elektronik adalah satu atau sekumpulan data elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, *electronic data interchange* (EDI), surat elektronik, 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.
2. Dokumen Elektronik adalah setiap Informasi Elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui Komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.
3. Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan Informasi Elektronik.
4. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria 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.
5. Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
6. Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
7. 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.



8. Penanda Tangan adalah subjek hukum yang terasosiasi atau terkait dengan Tanda Tangan Elektronik.
9. Data Pembuatan Tanda Tangan Elektronik adalah kode pribadi, kode biometrik, kode kriptografi dan/atau kode yang dihasilkan dari pengubahan tanda tangan manual menjadi Tanda Tangan Elektronik, termasuk kode lain yang dihasilkan dari perkembangan Teknologi Informasi.
10. Otoritas Pendaftaran adalah unit atau satuan kerja yang bertanggung jawab melakukan pemeriksaan, pemberian persetujuan atau penolakan atas setiap permintaan penerbitan, pembaruan dan pencabutan Sertifikat Elektronik yang diajukan oleh pemilik atau calon pemilik Sertifikat Elektronik.
11. Sertifikat Elektronik adalah sertifikat yang bersifat elektronik yang memuat Tanda Tangan Elektronik dan identitas yang menunjukkan status subjek hukum para pihak dalam Transaksi Elektronik yang dikeluarkan oleh Penyelenggara Sertifikasi Elektronik.
12. Domisili Elektronik adalah domisili para pihak berupa alamat surat elektronik dan/atau nomor telepon seluler yang telah terverifikasi.
13. Pengguna Terdaftar adalah pengguna layanan yang memenuhi syarat sebagai pengguna Sistem Elektronik dengan hak dan kewajiban yang diatur oleh Kementerian.
14. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
15. 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.
16. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian di Provinsi.
17. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota.



II. PENGGUNA LAYANAN

Layanan Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik dapat diakses oleh:

- a. Pemohon yang telah terdaftar sebagai pengguna pada aplikasi yang disediakan oleh Kementerian seperti Aplikasi Mitra Kementerian untuk pengguna PPAT, Badan Hukum dan Instansi Pemerintah, atau Aplikasi Sentuh Tanahku untuk pengguna perorangan, dengan mengajukan layanan melalui aplikasi; atau
- b. Pemohon yang belum terdaftar sebagai pengguna pada aplikasi yang disediakan oleh Kementerian, dengan mengajukan layanan langsung melalui Kantor Pertanahan.

Pengguna yang dapat mendaftarkan pada aplikasi yang disediakan oleh Kementerian, antara lain:

1. Perorangan

Perorangan yang dapat mengajukan layanan informasi pertanahan antara lain:

- a. Warga Negara Indonesia terdiri dari pemegang hak perorangan, kreditur, nazhir maupun pihak yang mempunyai kepentingan untuk mendapatkan informasi pertanahan (WNI); atau
- b. Warga Negara Asing yang berdomisili di Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia dan mempunyai dokumen keimigrasian visa, paspor, atau izin tinggal yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai keimigrasian.

2. PPAT

PPAT yang terdaftar di Aplikasi Mitra Kementerian dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan.

3. Badan Hukum yang dapat mengajukan layanan informasi pertanahan adalah pemegang hak badan hukum, kreditur, nazhir maupun pihak yang mempunyai kepentingan untuk mendapatkan informasi pertanahan, antara lain:

- a. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia:
 - 1) Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah/Badan Usaha Milik Desa;
 - 2) Badan Hukum Milik Negara; atau
 - 3) Badan Hukum Swasta.
- b. Badan-badan keagamaan, sosial, yayasan atau koperasi;
- c. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- d. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.



4. Instansi Pemerintah (Kementerian/Lembaga, Lembaga Pemerintah Non-Kementerian/Lembaga, Pemerintah Daerah dan Pemerintah Desa)
Instansi Pemerintah yang dapat mengajukan layanan informasi pertanahan adalah instansi yang mempunyai kepentingan untuk mendapatkan informasi pertanahan dan tata ruang dalam rangka melaksanakan tugas dan fungsinya, termasuk Kantor Lelang Negara untuk kepentingan pelaksanaan lelang.
5. Pihak lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam melakukan pendaftaran pengguna layanan pada Aplikasi Mitra Kementerian dan Aplikasi Sentuh Tanahku memedomani tata cara pendaftaran dan penggunaan pada masing-masing aplikasi.

Pengguna Terdaftar wajib mengamankan akun Sistem Elektronik agar tidak disalahgunakan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. *Password* wajib mengikuti kaidah sebagai berikut:

1. *Password* harus menggunakan kombinasi alfanumerik yang sulit ditebak.
2. Tidak berbagi *password* dengan pengguna lainnya.
3. Segala bentuk penyalahgunaan akun Sistem Elektronik menjadi tanggung jawab dari pemilik akun.

III. PENGAJUAN PERMOHONAN

1. Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik dapat diajukan melalui 2 (dua) cara yaitu:
 - a. melalui Aplikasi Mitra Kementerian, untuk pemohon PPAT dalam rangka pembuatan akta PPAT; atau
 - b. melalui permohonan secara langsung di Kantor Pertanahan setempat, untuk pemohon pemegang Hak Atas Tanah.
2. Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik dapat diajukan melalui 2 (dua) cara yaitu:
 - a. melalui Aplikasi Mitra Kementerian, untuk pemohon PPAT, Perorangan, Badan Hukum, Instansi Pemerintah atau pihak lainnya yang telah terdaftar di Aplikasi Mitra Kementerian.
 - b. melalui permohonan secara langsung di Kantor Pertanahan setempat apabila pemohon tidak terdaftar pada Aplikasi Mitra Kementerian.



IV. PERSIAPAN LAYANAN

A. Persiapan

1. Informasi pertanahan yang dapat diakses dalam Layanan Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik merupakan informasi yang disediakan pada pangkalan data Kementerian.
2. Dalam mempersiapkan keakuratan informasi hasil Layanan Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik, Kantor Pertanahan wajib melakukan validasi terhadap buku tanah, surat ukur dan persil bidang tanah.
3. Validasi terhadap buku tanah, surat ukur dan persil bidang tanah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan kebijakan yang dikeluarkan Kementerian.
4. Terhadap data pertanahan yang belum valid, pelaksana pelayanan wajib melakukan validasi sebelum hasil layanan diterbitkan karena apabila data pertanahan belum valid maka hasil Layanan Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik tidak akan diterbitkan.
5. Apabila terdapat perbedaan data antara data pada Sertipikat dengan hasil Layanan Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik maka pemohon dapat melakukan konfirmasi secara langsung kepada Kantor Pertanahan setempat.

B. Pelaksanaan

1. Pelimpahan Kewenangan Pengesahan Hasil Layanan
 - a. Hasil Layanan Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
 - b. Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan pengesahan hasil Layanan Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik kepada:
 - 1) Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran;
 - 2) Koordinator Pelaksana Substansi; atau
 - 3) Pejabat Fungsional.



- c. Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan kepada 1 (satu) atau lebih Koordinator Pelaksana Substansi atau Pejabat Fungsional.
 - d. Pelimpahan kewenangan dituangkan dalam Surat Keputusan Pelimpahan Kewenangan.
2. Pelaksanaan
- Pelaksanaan Layanan Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik dilakukan dengan tahapan:
- a. Pemeriksaan Kelengkapan Berkas
Petugas yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk memeriksa kelengkapan berkas persyaratan permohonan melalui Sistem Elektronik.
 - b. Pemeriksaan Pratinjau Hasil Layanan
Pejabat yang berwenang memeriksa pratinjau hasil Layanan Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik.
 - c. Pengesahan Hasil Layanan
Pejabat yang berwenang mengesahkan hasil Layanan Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik.

C. Penolakan, Pembatalan, dan Penutupan Berkas Permohonan

1. Permohonan Layanan Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik dapat ditolak/dibatalkan apabila:
 - a. permohonan ditolak karena tidak memenuhi syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan untuk diproses lebih lanjut.
 - b. terdapat keadaan kahar (*force majeure*) yang menyebabkan Sistem Elektronik terganggu sehingga mengakibatkan hasil layanan tidak dapat diterbitkan, antara lain:
 - 1) *Server* mengalami *blackout* atau tidak berfungsi;
 - 2) Servis yang disediakan oleh instansi lain tidak berjalan; atau
 - 3) Jaringan komunikasi ke *server* terputus, yang dinyatakan oleh Penyelenggara Layanan.



2. Sistem Elektronik akan melakukan penutupan berkas secara otomatis, dalam hal:
 - a. berkas dalam tenggang waktu 3 (tiga) hari kalender tidak dilanjutkan prosesnya sampai pembuatan surat perintah setor; dan/atau
 - b. berkas dalam tenggang waktu 5 (lima) hari kalender sejak mendapatkan surat perintah setor tidak ditindaklanjuti dengan pembayaran PNBP.

3. Pengembalian Biaya Layanan
Biaya layanan yang telah dibayarkan oleh pemohon sesuai ketentuan tarif PNBP hanya dapat dikembalikan terhadap layanan yang ditutup karena keadaan kahar (*force majeure*).



V. LAYANAN PENGECEKAN SERTIPIKAT SECARA ELEKTRONIK

1. Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik dapat diajukan oleh PPAT atau pihak selain PPAT seperti perorangan, badan hukum, instansi pemerintah atau pihak lainnya yang berkepentingan yang merupakan pemegang hak atas tanah.
2. Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik yang diajukan oleh PPAT merupakan bagian dari kewajiban PPAT sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan/peralihan atau pembebanan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
3. Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik yang diajukan oleh pihak selain PPAT tidak dapat dijadikan sebagai syarat pembuatan akta mengenai pemindahan/peralihan atau pembebanan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh PPAT.
4. Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik dilakukan untuk memeriksa kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Layanan ini bertujuan untuk memastikan kesesuaian Data Fisik dan Data Yuridis pada Sertipikat dengan data yang ada pada pangkalan data.
5. Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik tidak dapat dilakukan terhadap hak atas tanah yang telah hapus, jangka waktunya sudah berakhir, dibatalkan atau dilepaskan haknya.
6. Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik dilaksanakan sebagai berikut:
 - a. Permohonan layanan diajukan oleh PPAT melalui Aplikasi Mitra Kementerian. Sedangkan untuk pihak selain PPAT, permohonan diajukan langsung melalui Kantor Pertanahan setempat.
 - b. Untuk Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik yang diajukan oleh PPAT, maka:
 - 1) PPAT memasukan data sesuai Sertipikat antara lain provinsi, kabupaten/kota, kecamatan, desa dan nomor hak;
 - 2) PPAT memasukan data validasi dapat berupa NIB, nomor seri sertipikat atau nomor surat ukur;
 - 3) PPAT mengunggah hasil pindai (*scan*) Surat Permohonan, Sertipikat asli, NIK pemilik bidang tanah dan surat kuasa permohonan;
 - 4) Membuat pernyataan mengenai keaslian Sertipikat, dan menyatakan bahwa nama yang tercantum dalam Sertipikat merupakan pemegang hak yang sebenarnya dan beriktikad baik serta bertanggung jawab sepenuhnya atas penggunaan data yang diakses.
 - c. Untuk Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik yang diajukan oleh pihak selain PPAT, permohonan diajukan secara langsung melalui Kantor Pertanahan setempat.



Selanjutnya pemohon menyerahkan dokumen persyaratan kepada petugas di loket Kantor Pertanahan untuk kemudian diproses melalui Sistem Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik yang diakses oleh Kantor Pertanahan.

- d. Setelah permohonan diterima, maka Sistem Elektronik akan menerbitkan surat perintah setor biaya layanan, yang memuat nomor berkas dan tanggal pendaftaran, nama Pemohon, kode *billing* pembayaran, daftar biaya serta cara pembayarannya dan dikirim melalui alamat Domisili Elektronik Pemohon.
 - e. Setelah menerima surat perintah setor, Pemohon wajib melakukan pembayaran melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari kalender sejak surat perintah setor diterbitkan. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak melakukan pembayaran maka berkas permohonan dibatalkan secara otomatis oleh Sistem Elektronik dan Pemohon dapat mengajukan permohonan baru.
 - f. Status pembayaran memuat informasi tentang Nomor NTPN, Tanggal Pembayaran, Jumlah Pembayaran, Nama Wajib Bayar, Kode *Billing*, Tanggal Kode *Billing*, Kadaluarsa Kode *Billing*.
 - g. Setelah pembayaran terkonfirmasi oleh Sistem Elektronik, maka permohonan diproses oleh pelaksana di Kantor Pertanahan.
 - h. Pelaksana di Kantor Pertanahan memeriksa kelengkapan berkas permohonan, validitas data dan kesesuaian informasi yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan.
 - i. Apabila telah dianggap cukup, maka pejabat yang berwenang mengesahkan hasil Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik menggunakan TTE pejabat yang berwenang.
 - j. Setelah disahkan oleh pejabat yang berwenang, sistem elektronik akan menerbitkan hasil Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik.
 - k. Apabila terdapat perbedaan data antara hasil Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik dengan data pada Sertipikat maka:
 - 1) pemohon dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan setempat dengan membawa Bukti Pendaftaran, Asli Sertipikat dan hasil Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik; dan
 - 2) permohonan tidak dikenakan biaya kembali apabila konfirmasi dilakukan paling lambat 7 hari setelah hasil layanan diterbitkan.
 - l. Pada Buku Tanah fisik yang bersangkutan tetap dilakukan pencatatan atas Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik sampai dengan Sistem Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik telah tersertifikasi.
7. Hasil Layanan
- Hasil Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik dibuat sesuai dengan format sebagai berikut:



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA

Alamat:

PENGECEKAN SERTIPIKAT

No Berkas :
NTPN :

Sertipikat

- Jenis Hak
- Nomor Hak
- Desa/Kelurahan
- Nomor SK
- Nomor SU
- Nomor Seri
- NIB
- Luas
- Asal Hak
- Tanggal Penerbitan
- Tanggal Berakhir Hak

Nama Pemilik

(nama pemegang hak)
tempat tanggal lahir

Penunjuk

(isikan informasi penunjuk)

Catatan Pendaftaran Terakhir

(isikan riwayat pemeliharaan data
pendaftaran tanah yang terakhir)

Daftar Hak Tanggungan

(diisi apabila ada)

Blokir

(diisi apabila ada)

Sita

(diisi apabila ada)

Informasi Kasus

(diisi apabila ada)

Pajak Terhutang

(diisi apabila ada)

Catatan/Informasi Lainnya

(seperti PPJB/Perjanjian Sewa,
Blokir Internal atau informasi
lainnya, diisi apabila ada)

- Hasil Pengecekan ini diterbitkan tanggal .. pukul ...
- Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender terdapat perubahan data maka akan diinformasikan kepada Pemohon
- Lokasi bidang tanah dapat dicek melalui aplikasi "Sentuh Tanahku"
- Apabila terdapat ketidaksesuaian hasil pengecekan dengan Sertipikat Hak Atas Tanah maka pemohon melakukan konfirmasi atau menghubungi Kantor Pertanahan setempat dengan membawa bukti pendaftaran permohonan



Ditandatangani Secara Elektronik Oleh:
Nama pejabat yang berwenang
NIP.

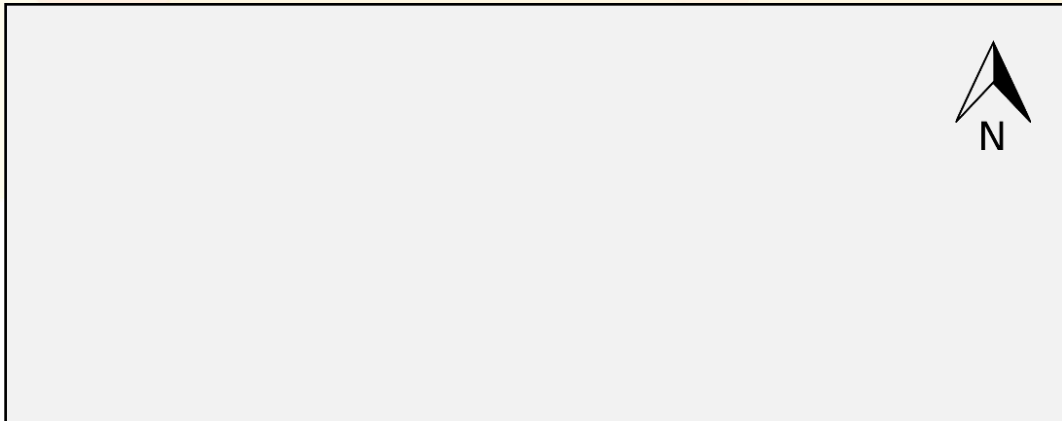
Perhatian:

- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSRfE
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait,
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUH Pidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 Ayat (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp12 Miliar



Balai
Sertifikasi
Elektronik

Informasi peta:



Keterangan : Batasan khusus terkait LP2B dan/atau RTRW/RDTR (apabila ada)

Perhatian:

- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSR E
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait,
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUHPidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 Ayat (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp12 Miliar





VI. LAYANAN SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH (SKPT) SECARA ELEKTRONIK

1. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) merupakan informasi tertulis yang memuat Data Fisik dan Data Yuridis mengenai sebidang tanah yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah yang terbuka untuk umum.
2. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dapat diajukan dalam rangka:
 - a. Sertipikat hilang (untuk mendapatkan Sertipikat pengganti);
 - b. Lelang; atau
 - c. kegiatan lainnya yang membutuhkan informasi pertanahan.
3. Dalam rangka lelang, keperluan dibedakan sesuai jenis lelang berdasarkan dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang meliputi:
 - a. Lelang Eksekusi terdiri dari:
 - 1) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
 - 2) Lelang Eksekusi pengadilan;
 - 3) Lelang Eksekusi pajak;
 - 4) Lelang Eksekusi harta pailit;
 - 5) Lelang Eksekusi Pasal 6 (UUHT);
 - 6) Lelang Eksekusi benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP);
 - 7) Lelang Eksekusi benda Sitaan Pasal 271 Undang-Undang Nomor 22 tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan;
 - 8) Lelang Eksekusi benda Sitaan Pasal 94 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1997 tentang Peradilan Militer;
 - 9) Lelang Eksekusi barang rampasan;
 - 10) Lelang Eksekusi jaminan fidusia;
 - 11) Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanaan dan cukai;
 - 12) Lelang Eksekusi barang temuan;
 - 13) Lelang Eksekusi gadai;
 - 14) Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001;
 - 15) Lelang Eksekusi barang bukti tindak pidana kehutanan sesuai Pasal 49 ayat (2) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2013 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Perusakan Kehutanan;
 - 16) Lelang Eksekusi benda sitaan sesuai Pasal 47A Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2002 tentang Komisi Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2019.



- b. Lelang Non Eksekusi baik wajib maupun sukarela, antara lain:
 - 1) Lelang Aset Properti Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional;
 - 2) Lelang Harta Peninggalan Tidak Terurus dan Harta Kekayaan Orang yang Dinyatakan Tidak Hadir;
 - 3) Lelang Aset Bank Indonesia;
 - 4) Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah Berbentuk Persero;
 - 5) Lelang Harta Milik Bank dalam Likuidasi;
 - 6) Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing;
 - 7) Lelang Barang Milik Perorangan atau Badan Usaha Swasta;
 - 8) Lelang Non Eksekusi lainnya.
4. Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik tetap dapat dilakukan terhadap hak atas tanah yang telah hapus, jangka waktunya sudah berakhir, dibatalkan atau dilepaskan haknya.
5. Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik dilaksanakan sebagai berikut:
 - a. Permohonan Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik diajukan oleh PPAT, Perorangan, Badan Hukum, Instansi Pemerintah melalui Layanan Aplikasi Mitra Kementerian. Sedangkan apabila pemohon tidak terdaftar dalam Aplikasi Mitra Kementerian, permohonan dapat diajukan langsung melalui Kantor Pertanahan setempat.
 - b. Untuk Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik yang diajukan melalui Aplikasi Mitra Kementerian:
 - 1) Pemohon memasukan data sesuai Sertipikat antara lain provinsi, kabupaten/kota, kecamatan, desa dan nomor hak;
 - 2) Pemohon memasukan data validasi dapat berupa NIB, nomor seri sertipikat atau nomor surat ukur;
 - 3) Untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 (UUHT), Pemohon wajib mengunggah hasil pindai (*scan*) Sertipikat asli;
 - 4) Pemohon mengunggah hasil pindai (*scan*) dokumen pendukung persyaratan lainnya seperti surat kehilangan kepolisian, surat sita pengadilan, surat tugas atau dokumen pendukung lainnya;
 - 5) Membuat pernyataan bahwa isian data telah sesuai dan bertanggung jawab sepenuhnya atas penggunaan data yang diakses.
 - c. Untuk permohonan Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik yang diajukan oleh secara langsung, pemohon menyerahkan dokumen persyaratan kepada petugas di loket Kantor Pertanahan. Kemudian permohonan diproses melalui Sistem Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik yang diakses oleh Kantor Pertanahan.



- d. Setelah permohonan diterima, maka Sistem Elektronik akan menerbitkan surat perintah setor biaya layanan, yang memuat nomor berkas dan tanggal pendaftaran, nama Pemohon, kode *billing* pembayaran, daftar biaya serta cara pembayarannya dan dikirim melalui alamat Domisili Elektronik Pemohon.
 - e. Setelah menerima surat perintah setor, Pemohon wajib melakukan pembayaran melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari kalender sejak surat perintah setor diterbitkan. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak melakukan pembayaran maka berkas permohonan dibatalkan secara otomatis oleh Sistem Elektronik dan Pemohon dapat mengajukan permohonan baru.
 - f. Status pembayaran memuat informasi tentang nomor NTPN, tanggal pembayaran, jumlah pembayaran, nama wajib bayar, kode *billing*, tanggal kode *billing*, kadaluwarsa kode *billing*.
 - g. Setelah pembayaran terkonfirmasi oleh Sistem Elektronik, maka permohonan diproses oleh pelaksana di Kantor Pertanahan.
 - h. Pelaksana di Kantor Pertanahan memeriksa kelengkapan berkas permohonan, validitas data dan kesesuaian informasi yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan.
 - i. Apabila telah dianggap cukup, maka pejabat yang berwenang mengesahkan hasil Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik menggunakan TTE pejabat yang berwenang.
 - j. Setelah disahkan oleh pejabat yang berwenang, sistem elektronik akan menerbitkan hasil Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik.
 - k. Apabila terdapat perbedaan data antara hasil Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik dengan data pada Sertipikat maka:
 - 1) pemohon dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan setempat dengan membawa Bukti Pendaftaran, Asli Sertipikat dan hasil Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik; dan
 - 2) permohonan tidak dikenakan biaya kembali apabila konfirmasi dilakukan paling lambat 7 hari setelah hasil layanan diterbitkan.
 - l. Pada Buku Tanah fisik yang bersangkutan tetap dilakukan pencatatan atas Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik sampai dengan Sistem Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik telah tersertifikasi.
6. Hasil Layanan
Hasil Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik dibuat sesuai dengan format sebagai berikut:



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA

Alamat:.....

SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH

No Berkas :
NTPN :

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menerangkan bahwa:

- Sebidang tanah terletak di:
 - Alamat (Jalan, RT/RW) :
 - Letak (Desa/Kel, Kec, Kab/Kota) :
 - NIB :
 - Pemetaan :

Berdasarkan dokumen pendaftaran tanah yang ada pada Kantor kami, bidang tanah tersebut dinyatakan sudah/belum diterbitkan Sertipikat dengan:

- Nama pemegang hak :
- Sertipikat :
- Luas :
- Status Buku Tanah :

- Catatan
 - Dibebani Hak Tanggungan (apabila ada)
 - Pajak Terhutang/Sita/Blokir/Kasus (apabila ada)
 - Catatan lainnya seperti PPJB/Perjanjian Sewa/Blokir Internal (apabila ada)

- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini diterbitkan atas permohonan:
 - Nama Pemohon :
 - Nomor Identitas :
 - Alamat :
 - Untuk Keperluan :

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini bukan merupakan Tanda Bukti Hak Atas Tanah.

- Hasil Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini diterbitkan tanggal .. pukul ...
- Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender terdapat perubahan data maka akan diinformasikan kepada Pemohon
- Lokasi bidang tanah dapat dicek melalui aplikasi "Sentuh Tanahku"
- Apabila terdapat ketidaksesuaian hasil pengecekan dengan Sertipikat Hak Atas Tanah maka pemohon melakukan konfirmasi atau menghubungi Kantor Pertanahan setempat dengan membawa bukti pendaftaran permohonan



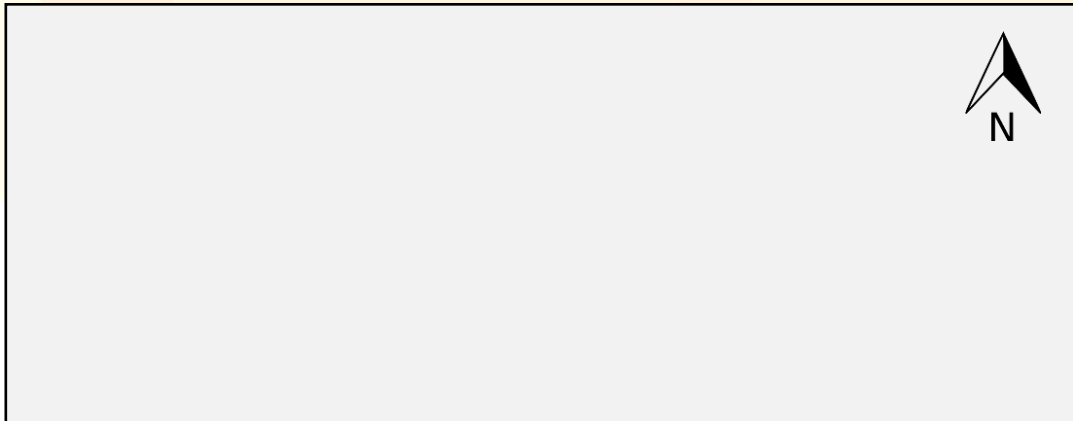
Ditandatangani Secara Elektronik Oleh:
Nama pejabat yang berwenang
NIP.

Perhatian:

- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSrE
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUH Pidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 Ayat (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp12 Miliar



Informasi peta:



Keterangan : Batasan khusus terkait LP2B dan/atau RTRW/RDTR (apabila ada)

Perhatian:

- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSR E
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait,
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUHPidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 Ayat (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp12 Miliar





VII. PENUTUP

1. Demikian Petunjuk Teknis ini menjadi dasar hukum bagi Layanan Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik.
2. Dengan berlakunya Petunjuk Teknis ini, maka Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik dan Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik dalam Petunjuk Teknis Nomor 5/Juknis-100.HK.02/VIII/2021 tentang Layanan Informasi Pertanahan dan Tata Ruang Secara Elektronik, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 25 April 2022

a.n. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

SEKRETARIS JENDERAL,

HIMAWAN ARIEF SUGOTO

