



**IMPLEMENTASI LAYANAN 70-70 DI BIDANG PERTANAHAN  
(Studi di Kantor Pertanahan Kota Salatiga)**

Johanes Prima Cahya\*, Ana Silviana, Sukirno

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

E-mail : [primacahya12@gmail.com](mailto:primacahya12@gmail.com)

**Abstrak**

Mengambil momentum Hari Ulang Tahun Kemerdekaan Republik Indonesia yang ke 70 pada tanggal 17 Agustus 2015 dengan tema “Ayo Kerja”, Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional memberikan sebuah inovasi di bidang pertanahan yang diberi nama “Layanan 70-70”, sesuai Dengan Surat Edaran Nomor 13/SE/VIII/2015 yang meliputi 7 jenis pelayanan. Melalui Layanan 70-70, Kantor Pertanahan diberi hak untuk dapat memilih diantara 7 jenis pelayanan beserta jangka waktunya menurut kemampuan masing-masing. Layanan 70-70 merupakan layanan yang wajib dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan di seluruh wilayah Indonesia, salah satunya adalah Kantor Pertanahan Kota Salatiga.

Kata kunci : Layanan 70-70, Kantor Pertanahan, Pelayanan Pertanahan

**Abstract**

*Ministry of Agrarian and spatial / Head of National Agrarian Authority give an innovation in the land sector named "Layanan 70-70". It take the momentum of 70'th indonesia independence day with theme of "Let's Work". According to Circular Letter 13/SE/VIII/2015 it include 7 types of Services. Through Layanan 70-70, Agrarian Office was given the right not only to choose among 7 types of services but also to choose it duration. It is a services that must be implemented by Agrarian Office in all regions of Indonesia, one of them is Agrarian Office of Salatiga.*

*Keywords : Layanan 70-70, Agrarian Office, Agrarian Service*

**I. PENDAHULUAN**

Mengambil momentum Hari Ulang Tahun Kemerdekaan Republik Indonesia yang ke 70 dengan tema “Ayo Kerja”, Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional memberikan sebuah inovasi di bidang pertanahan yang diberi nama “Layanan 70-70”, Sesuai Dengan Surat Edaran Nomor 13/SE/VIII/2015. Layanan 70-70 memiliki ruang lingkup atas 7 (tujuh) jenis pelayanan.

Ruang lingkup Layanan 70-70 meliputi<sup>1</sup> :

1. Pengecekan sertifikat
2. Penghapusan hak tanggungan (roya)
3. Peningkatan hak
4. Peralihan hak karena jual beli
5. Hak Tanggungan
6. Pemisahan dan pemecahan
7. Pendaftaran sertifikat pertama kali

Jenis pelayanan dan jangka waktu Layanan 70-70 meliputi<sup>2</sup> :

1. Pengecekan Sertifikat : 7 menit, 17 menit, 70 menit, atau 7 jam

<sup>1</sup> Surat Edaran Nomor 13/SE/VIII/2015 angka 6

<sup>2</sup> Surat Edaran Nomor 13/SE/VIII/2015 angka 7

2. Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) : 7 menit, 17 menit, 70 menit, atau 7 jam
3. Peningkatan Hak dari HGB ke HM : 7 jam, 17 jam, atau 70 jam
4. Peralihan Hak Karena Jual-Beli : 70 atau 90 jam
5. Hak Tanggungan : 7 hari kerja
6. Pemisahan / Pemecahan : 17 atau 27 hari kerja
7. Pendaftaran Sertifikat Pertama Kali :
  - 45 atau 70 hari kerja berasal dari tanah negara
  - 70 atau 90 hari kerja berasal dari bekas milik adat.

Syarat dan ketentuan Layanan 70-70 meliputi<sup>3</sup> :

1. Pengecekan sertifikat dapat dilaksanakan setelah melakukan pendaftaran mandiri (online) dan telah divalidasi oleh Kantor Pertanahan;
2. Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) terhadap Hak Tanggungan yang dibebani hanya 1 (satu) bidang tanah;
3. Peningkatan Hak dari Hak Guna Bangunan (HGB) ke Hak Milik (HM) khusus bagi rumah tinggal dengan luas maksimum 600 m<sup>2</sup>;
4. Peralihan hak karena jual beli tanah non pertanian sampai dengan luas 600 m<sup>2</sup> dan pertanian sampai dengan 20.000 m<sup>2</sup>;
5. Hak Tanggungan berlaku untuk semua jenis;
6. Pemisahan/Pemecahan maksimum 5 bidang; dan
7. Pendaftaran Sertifikat Pertama Kali terhadap tanah untuk rumah tinggal sampai dengan luas 600 m<sup>2</sup>.

Dengan adanya Layanan 70-70 maka pengaturan mengenai jangka waktu terhadap 7 (tujuh) jenis pelayanan tersebut yang sebelumnya diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 diubah dengan Surat Edaran Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13/SE/VII/2015 sepanjang memenuhi rumusan yang di atur di dalamnya.

Dalam pelaksanaan pelayanan pertanahan kepada masyarakat, Kantor Pertanahan Kota Salatiga juga diwajibkan untuk melaksanakan Layanan 70-70 sesuai dengan Surat Edaran Nomor 13/SE/VII/2015. Sebagai suatu peraturan baru yang di undangkan pada tanggal 6 Agustus 2015 tentunya pelaksanaan ketentuan ini masih membutuhkan *adaptasi* dari Kantor Pertanahan, khususnya Kantor Pertanahan Kota Salatiga.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini antara lain :

1. Bagaimana implementasi Layanan 70-70 di Kantor Pertanahan Kota Salatiga?
2. Apa yang menjadi kendala dalam implementasi Layanan 70-70 di Kantor Pertanahan Kota Salatiga dan bagaimana solusinya?

## II. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan Yuridis Empiris. Pendekatan Yuridis Empiris merupakan pendekatan yang

---

<sup>3</sup> Surat Edaran Nomor 13/SE/VIII/2015 angka 8

digunakan untuk melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial di dalam masyarakat, dan berfungsi sebagai penunjang untuk mengidentifikasi dan mengklarifikasi temuan bahan non hukum bagi keperluan peneliti atau penulisan hukum.<sup>4</sup>

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu menggambarkan keadaan dari objek yang diteliti dan sejumlah faktor-faktor yang mempengaruhi data yang diperoleh, dikumpulkan, disusun, dijelaskan kemudian dianalisa. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan melukiskan tentang suatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu.<sup>5</sup> Analitis adalah kegiatan untuk memanfaatkan data sehingga dapat diperoleh suatu kebenaran atau ketidakbenaran suatu hipotesa.<sup>6</sup>

Metode pengumpulan data menggunakan metode wawancara dan observasi. Jenis wawancara yang digunakan oleh dalam penelitian ini adalah wawancara berencana, yaitu suatu wawancara yang disertai dengan daftar pertanyaan yang disusun sebelumnya. Jenis observasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi terlibat (*participant observation*) yaitu peneliti hadir di tengah-tengah kelompok masyarakat dan menjadi anggota atau bagian dari kelompok yang diamati

Metode analisa data yang dipergunakan adalah pendekatan

kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Analisis kualitatif yaitu data-data yang sudah di dapatkan dari studi lapangan dan studi pustaka akan dikumpulkan dan dikelompokkan secara sistematis sesuai dengan fakta dan karakteristik obyek yang diteliti secara tepat kemudian dianalisa secara kualitatif dengan tujuan mendapatkan suatu kesimpulan dari permasalahan penelitian.<sup>7</sup>

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Implementasi Layanan 70-70 di Kantor Pertanahan Kota Salatiga

Kantor Pertanahan Kota Salatiga telah melaksanakan Layanan 70-70 sejak tanggal 18 Agustus 2015. Sesuai dengan ketentuan SE 70-70, Kantor Pertanahan Kota Salatiga memilih keseluruhan dari ketujuh layanan tersebut beserta jangka waktunya yang sebagian besar merupakan jangka waktu minimal.

Jenis dan Jangka Waktu Layanan 70-70 di Kantor Pertanahan Kota Salatiga yaitu :

1. Pengecekan Sertifikat : 7 menit
2. Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) : 70 menit
3. Peningkatan Hak dari HGB ke HM : 7 jam
4. Peralihan Hak Karena Jual-Beli : 7 jam
5. Hak Tanggungan : 7 hari kerja
6. Pemisahan / Pemecahan : 27 hari kerja

<sup>4</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), hlm 105

<sup>5</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1983), hlm 35

<sup>6</sup> P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2006), hlm 106

<sup>7</sup> Sudarwan Denim, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, (Bandung : Pustaka Setia, 2002), hlm 62

7. Pendaftaran Sertifikat Pertama Kali : 45 hari kerja, dari tanah negara; dan 70 hari kerja, dari bekas milik adat.

Perhitungan Jangka Waktu Layanan 70-70 menggunakan Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) sebagai berikut :

1. Perhitungan akan berjalan hanya pada hari kerja yaitu Hari Senin sampai dengan Hari Jumat dan tidak berjalan pada Hari Sabtu, Minggu, dan hari libur lainnya
2. Perhitungan akan dimulai pada waktu dimulainya jam kerja yaitu pada pukul 08.00 untuk Hari Senin sampai dengan Kamis dan pukul 07.30 untuk Hari Jumat, perhitungan akan berakhir pada waktu berakhirnya jam kerja yaitu pukul 16.00, dan perhitungan akan dimulai kembali pada hari kerja berikutnya
3. Perhitungan akan berhenti pada saat jam istirahat yaitu pada pukul 12.00 untuk Hari Senin sampai dengan Kamis dan pukul 11.30 untuk Hari Jumat dan akan dimulai kembali pada saat jam istirahat telah selesai yaitu pada jam 13.00

Setiap perhitungan waktu dalam layanan 70-70 mulai terhitung sejak pemohon melakukan setor biaya di loket pembayaran dan perhitungan selesai pada saat berkas telah sampai pada loket penyerahan. Dalam website kkpBPN terdapat beberapa indikator yang menandakan jangka waktu, apabila jangka waktu masih cukup panjang maka website akan menampilkan tulisan dengan warna hitam, apabila jangka waktu tersisa

tinggal sedikit maka website akan menampilkan tulisan dengan warna kuning, dan apabila berkas yang diproses telah melebihi jangka waktu maka website akan menampilkan tulisan dengan warna merah. Dalam hal demikian maka agar bisa diproses lebih lanjut dibutuhkan Berita Acara Keterlambatan yang berisi keterangan mengenai berkas dan alasan keterlambatan yang kemudian ditandatangani oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.

Dalam melaksanakan Layanan 70-70 tentunya implementasi masing-masing jenis pelayanan tidak sama, berikut akan dibahas implementasi untuk masing-masing jenis pelayanan:

#### **1. Pengecekan Sertipikat**

Dalam melaksanakan Pelayanan Pengecekan Sertipikat sesuai dengan ketentuan SE 70-70, Kantor Pertanahan Kota Salatiga memilih jangka waktu 7 menit. Menurut keterangan Suyatmi selaku Pelaksana Subseksi Pendaftaran Hak, Kantor Pertanahan Kota Salatiga memilih jangka waktu 7 menit dikarenakan sebelum diberlakukan Layanan 70-70 Kantor Pertanahan Kota Salatiga sudah melaksanakan Pelayanan Pengecekan Sertipikat dalam waktu 7 menit melalui Layanan Lintas Serbu yang dicanangkan oleh Kantor Pertanahan Kota Salatiga sendiri. Selain itu jumlah pekerjaan dalam Pelayanan Pengecekan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Salatiga setiap harinya tidak terlalu banyak sehingga setiap permohonan mampu diselesaikan dalam waktu 7 menit.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Suyatmi, *Wawancara*, Pelaksana Subseksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kota Salatiga, (Salatiga, 3 November 2015)

Sesuai ketentuan Nomor 8 Huruf a SE 70-70 disyaratkan bahwa pengecekan sertipikat dapat dilaksanakan setelah melakukan pendaftaran mandiri (online) dan telah divalidasi oleh Kantor Pertanahan. Menurut Sigit selaku Petugas Locket Permata, di Kantor Pertanahan Kota Salatiga untuk pendaftaran online pelayanan pengecekan sertipikat dilakukan langsung di Locket Permata oleh Petugas Locket Permata dan langsung divalidasi oleh petugas tersebut.<sup>9</sup>

## **2. Penghapusan Hak Tanggungan (Roya)**

Dalam melaksanakan Pelayanan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) sesuai dengan SE 70-70, Kantor Pertanahan Kota Salatiga memilih jangka waktu 70 menit. Menurut keterangan Mia Puji Rahayu selaku Kepala Subseksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak, dan PPAT, Kantor Pertanahan Kota Salatiga tidak memilih jangka waktu minimal 7 menit dikarenakan secara proses Roya lebih rumit daripada pengecekan sertipikat. Selain itu dalam Roya berkaitan dengan 4 (empat) dokumen yaitu Sertipikat Hak Atas Tanah, Buku Tanah Hak Atas Tanah, Sertipikat Hak Tanggungan, dan Buku Tanah Hak Tanggungan yang harus diproses secara bersama-sama.<sup>10</sup>

Sesuai ketentuan Nomor 8 Huruf b SE 70-70 disyaratkan bahwa

Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) terhadap Hak Tanggungan yang dibebani hanya 1 (satu) bidang tanah. Menurut Mia Puji Rahayu dalam hal seorang pemohon mengajukan Roya terhadap suatu Hak Tanggungan yang membebani lebih dari 1 (satu) bidang tanah maka Kantor Pertanahan Kota Salatiga akan memproses permohonan tersebut tatap pada jangka waktu 70 menit dikarenakan selama beberapa obyek Hak Tanggungan tersebut merupakan satu perjanjian hutang piutang maka dokumen tersebut akan dihitung sebagai satu kesatuan berkas yang harus diproses secara bersama-sama.<sup>11</sup>

## **3. Peningkatan Hak dari HGB ke HM**

Dalam melaksanakan Peningkatan Hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sesuai dengan SE 70-70, Kantor Pertanahan Kota Salatiga memilih jangka waktu 7 jam. Menurut keterangan Nur Solikin selaku Kepala Subseksi Penetapan Hak, Kantor Pertanahan Kota Salatiga memilih jangka waktu minimal dikarenakan jumlah permohonan Peningkatan Hak di Kantor Pertanahan Kota Salatiga setiap harinya relatif sedikit sehingga dapat diselesaikan dalam jangka waktu 7 jam.<sup>12</sup> Dalam hal pemohon mengajukan berkas pada siang hari, maka perhitungan waktu pada hari tersebut akan diakhiri pada pukul 16.00 dan sisa jangka waktunya akan

<sup>9</sup> Sigit, *Wawancara*, Petugas Locket Permata Kantor Pertanahan Kota Salatiga, (Salatiga, 3 November 2015)

<sup>10</sup> Mia Puji Rahayu, *Wawancara*, Kepala Subseksi Peralihan Hak Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Salatiga (Salatiga 3 November 2015)

<sup>11</sup> Mia Puji Rahayu, *Wawancara*, Kepala Subseksi Peralihan Hak Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Salatiga (Salatiga 3 November 2015)

<sup>12</sup> Nur Solikin, *Wawancara*, Kepala Subseksi Penetapan Hak Kantor Pertanahan Kota Salatiga, (Salatiga 4 November 2015)

dilanjutkan pada hari kerja berikutnya pada pukul 08.00.

Sesuai ketentuan Nomor 8 Huruf c SE 70-70 disyaratkan bahwa Peningkatan Hak dari Hak Guna Bangunan ke Hak Milik khusus bagi rumah tinggal dengan luas maksimum 600 m<sup>2</sup>. Menurut Nur Solikin dalam hal pemohon mengajukan Peningkatan Hak selain dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atau dari Hak Guna bangunan menjadi Hak Milik namun bukan merupakan rumah tinggal atau merupakan rumah tinggal namun luasnya melebihi batas maksimum 600 m<sup>2</sup> maka jangka waktu pemrosesannya kembali ke Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan yaitu selama 5 (lima) hari.<sup>13</sup>

Pembatasan luas bidang tanah dalam Pelayanan Peningkatan Hak yang diatur dalam SE 70-70 dalam pelaksanaannya mengacu pada Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal. Dalam keputusan tersebut selain mengatur mengenai peningkatan hak yang berasal dari Hak Guna Bangunan juga mengatur mengenai peningkatan hak yang bersumber dari Hak Pakai dengan ketentuan keduanya harus dipergunakan untuk rumah tinggal dengan batas 600 m<sup>2</sup>. Dalam pelaksanaannya sepanjang peningkatan hak berasal dari Hak Guna bangunan dan tidak melebihi luas yang ditentukan maka jangka waktunya mengacu pada Layanan 70-

70 yaitu 7 jam, namun bila berasal dari Hak Pakai jangka waktunya mengacu pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2010 yaitu selama 5 hari. Dalam hal Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai untuk rumah tinggal telah hapus pada saat pemohon mengajukan peningkatan hak, sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal maka sepanjang masih dipunyai oleh bekas pegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak.

#### **4. Peralihan Hak Karena Jual-Beli**

Dalam melaksanakan Peralihan Hak Karena Jual Beli sesuai dengan SE 70-70, Kantor Pertanahan Kota Salatiga memilih jangka waktu 7 jam. Berdasarkan ketentuan angka 7 huruf d tentang jangka waktu Layanan 70-70 dalam Peralihan Hak Karena Jual Beli, Kantor Pertanahan diberikan pilihan jangka waktu pelayanan antara 70 jam atau 90 jam, namun Kantor Pertanahan Kota Salatiga menetapkan jangka waktunya sendiri yang 63 jam jauh lebih cepat dari pada jangka waktu minimal yang ditentukan dalam SE 70-70. Menurut keterangan Mia Puji Rahayu jangka waktu 70 jam dalam SE 70-70 dinilai terlalu lama dan justru lebih lama dari peraturan yang sebelumnya. Apabila waktu 70 jam dikonversi menjadi hari kerja dengan perhitungan satu hari kerja adalah 7,5 jam maka akan diperoleh waktu 9 hari lebih 2,5 jam

<sup>13</sup> Nur Solikin, *Wawancara*, Kepala Subseksi Penetapan Hak Kantor Pertanahan Kota Salatiga, (Salatiga 4 November 2015)

atau sekitar 10 hari kerja. Jangka waktu tersebut tentunya melebihi jangka waktu yang telah diatur sebelumnya dalam Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan yaitu selama 5 hari kerja. Pertimbangan dalam penentuan jangka waktu tersebut juga didasarkan atas luas wilayah dan jumlah penduduk Kota Salatiga yang tidak terlalu banyak sehingga jumlah permohonan Peralihan Hak Karena Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Salatiga per harinya masih cenderung sedikit.<sup>14</sup>

Sesuai ketentuan Nomor 8 Huruf d SE 70-70 disyaratkan bahwa Peralihan Hak Karena Jual Beli tanah non pertanian sampai dengan luas 600 m<sup>2</sup> dan pertanian sampai dengan 20.000 m<sup>2</sup>. Pembatasan tersebut dilakukan karena selama luas tanah tidak melebihi batas tersebut maka pemrosesan hanya akan dilakukan di dalam kantor pertanahan tersebut, namun apabila melebihi batasan tersebut maka dalam pemrosesannya diperlukan ijin dari BPN Propinsi maupun dari BPN RI. Menurut Mia Puji Rahayu dalam hal permohonan Peralihan hak karena jual beli melebihi batas yang ditentukan maka jangka waktu pemrosesannya kembali ke Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 yaitu selama 5 hari.<sup>15</sup>

### **5. Hak Tanggungan**

Dalam melaksanakan Pendaftaran Hak Tanggungan sesuai dengan SE 70-70, Kantor Pertanahan

Kota Salatiga memilih jangka waktu 7 hari kerja. SE 70-70 hanya memberikan satu pilihan waktu yaitu 7 hari kerja yang sebenarnya hampir sama dengan jangka waktu yang sebelumnya telah diatur dalam Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan yaitu hari ke-7. Secara sederhana memang tidak ada perbedaan antara 7 hari kerja dengan hari ke-7, namun dari pengertian perundang-undangan 7 hari kerja merupakan jangka waktu maksimal sehingga pemrosesan dapat dilakukan lebih cepat dari jangka waktu tersebut sedangkan hari ke-7 merupakan jangka waktu yang harus dipenuhi sehingga pemrosesan harus diselesaikan pada hari ke-7 dan tidak boleh lebih cepat ataupun lebih lambat dari waktu yang ditentukan.

Sesuai ketentuan Nomor 8 Huruf e SE 70-70 disyaratkan bahwa Hak Tanggungan berlaku untuk semua jenis. Menurut Mia Puji Rahayu yang dimaksud semua jenis adalah jangka waktu 7 hari kerja juga berlaku untuk pelayanan Peralihan Hak Tanggungan baik itu secara cessie maupun subrogasi. Dalam hal satu perjanjian hutang piutang membebani lebih dari satu bidang tanah maka pendaftaran hak tanggungan untuk masing-masing obyek hak tanggungan tersebut akan diproses secara bersama-sama dalam jangka waktu 7 hari kerja.<sup>16</sup>

### **6. Pemisahan / Pemecahan**

Dalam melaksanakan Pemisahan atau Pemecahan sesuai dengan SE 70-70, Kantor Pertanahan Kota Salatiga

---

<sup>14</sup> Mia Puji Rahayu, *Wawancara*, Kepala Subseksi Peralihan Hak Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Salatiga (Salatiga 3 November 2015)

<sup>15</sup> Mia Puji Rahayu, *Wawancara*, Kepala Subseksi Peralihan Hak Pembebanan Hak

dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Salatiga (Salatiga 3 November 2015)

<sup>16</sup> Mia Puji Rahayu, *Wawancara*, Kepala Subseksi Peralihan Hak Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Salatiga (Salatiga 3 November 2015)

memilih jangka waktu 27 hari kerja. Jangka waktu tersebut tentunya lebih lama apabila dibandingkan dengan Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan yang hanya memberikan jangka waktu 15 hari saja. Menurut Suyatmi, Kantor Pertanahan Kota Salatiga tidak memilih jangka waktu minimal dikarenakan selama ini pemrosesan permohonan Pemecahan Hak Atas Tanah tidak bisa dilaksanakan dalam jangka waktu 15 ataupun 17 hari saja. Meskipun jangka waktu yang dipilih lebih lama dari sebelumnya namun waktu 27 hari tersebut merupakan waktu maksimal dimana pemohon memperoleh kepastian bahwa proses pelayanan pemecahan hak atas tanah akan selesai selambat-lambatnya dalam waktu 27 hari kerja. Pada Kantor Pertanahan Kota Salatiga permohonan Pemisahan Hak Atas Tanah dapat dikatakan sangat jarang karena belum tentu adanya dalam kurun waktu satu tahun, namun untuk Pemecahan Hak Atas Tanah dapat dipastikan ada berkas yang masuk setiap harinya dan siap untuk di proses.<sup>17</sup>

Sesuai ketentuan Nomor 8 Huruf f SE 70-70 disyaratkan bahwa Pemisahan/Pemecahan maksimum 5 bidang. Syarat tersebut sesuai dengan ketentuan batas maksimal kepemilikan tanah dalam satu keluarga yaitu 5 bidang tanah. Oleh sebab itu melalui syarat tersebut dapat diketahui bahwa ketentuan jangka waktu dalam Layanan 70-70 hanya berlaku bagi pemohon perorangan dan bukan badan hukum. Dalam hal pemecahan lebih dari 5 bidang tanah,

menurut Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan hal tersebut hanya dapat terjadi pada proses pewarisan dan jangka waktunya disesuaikan dengan jumlah bidang tanah yang dimaksud.

### **7. Pendaftaran Sertifikat Pertama Kali**

Dalam melaksanakan Pendaftaran Sertifikat Pertama Kali sesuai dengan SE 70-70, Kantor Pertanahan Kota Salatiga memilih jangka waktu 45 hari kerja untuk pendaftaran sertipikat pertama kali yang bersumber dari tanah negara dan 70 hari kerja untuk pendaftaran sertipikat pertama kali yang bersumber dari bekas milik adat. Pendaftaran Sertipikat pertama kali yang bersumber dari bekas milik adat memiliki jangka waktu yang lebih lama dikarenakan pada proses pendaftarannya diperlukan metode pengumuman melalui papan pengumuman Kantor Pertanahan serta media cetak selama 60 hari untuk memberi kesempatan pada pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah tersebut mengajukan keberatan.

Sesuai ketentuan Nomor 8 Huruf g SE 70-70 disyaratkan bahwa Pendaftaran Sertipikat Pertama Kali terhadap tanah untuk rumah tinggal sampai dengan luas 600 m<sup>2</sup>. Menurut Keterangan Nur Sholikin selaku Kepala Subseksi Penetapan Hak Tanah, pendaftaran sertipikat pertama kali sesuai dengan SE 70-70 hanya berlaku untuk perorangan untuk kepentingan rumah tinggal dan dapat dimohonkan sebagai Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai. Dalam hal permohonan tidak sesuai

<sup>17</sup> Suyatmi, *Wawancara*, Pelaksana Subseksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kota Salatiga, (Salatiga, 3 November 2015)

dengan syarat tersebut maka jangka waktu pemrosesannya kembali ke Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan.<sup>18</sup>

## **B. Kendala dan Upaya Dalam Mengatasi Permasalahan Yang Berkaitan dengan Layanan 70-70**

### **1. Kendala**

- a. Kurang telitinya pihak petugas loket dalam pemeriksaan berkas dan jaringan internet yang mengalami gangguan. Kendala ini ada di setiap jenis pelayanan.
- b. Error dalam pemrosesan berkas biasanya hanya terjadi pada pelayanan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya). Kendala ini terjadi karena sistem pemrosesan berkas lama masih belum terintegresi maksimal dengan sistem yang baru.
- c. Kurang cermatnya PPAT dan/atau para pihak dalam Akta Jual beli. Kendala ini hanya terjadi pada pemrosesan Peralihan Hak Karena Jual beli dan biasanya dikarenakan PPAT salah dalam penulisan nama ataupun kurangnya paraf dari para pihak.
- d. Permasalahan dalam pengukuran dan kurangnya petugas ukur. Kendala ini hanya terjadi pada pelayanan Pemisahan/Pemecahan dan Pendaftaran Sertipikat Pertama Kali. Permasalahan dalam pengukuran biasanya terjadi karena pemohon tidak hadir ataupun tidak mendapatkan

persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan. Kurangnya petugas ukur di Kantor Pertanahan Kota Salatiga juga sering kali membuat proses pengukuran harus tertunda.

- e. Pemohon belum melakukan pembayaran BPHTB dan/atau tidak hadir dalam sidang Panitia A. Kendala ini hanya terjadi pada pelayanan Pendaftaran Sertipikat Pertama Kali.

### **2. Upaya**

- a. Untuk mengatasi kendala yang disebabkan karena pemohon maupun PPAT, Kantor Pertanahan Kota Salatiga harus berperan aktif dalam menyebar luaskan informasi kepada masyarakat maupun Notaris PPAT mengenai prosedur dan kelengkapan yang harus dipersiapkan termasuk segala bentuk inovasi yang sedang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan. Penyebarluasan informasi dapat melalui media elektronik, brosur, ataupun melalui komunikasi langsung dengan masyarakat. Selain itu pemohon maupun Notaris PPAT harus aktif dalam mencari informasi serta menjalankan segala syarat dan kelengkapan yang telah diatur oleh Kantor Pertanahan sehingga pelayanan dapat berjalan secara efektif dan menguntungkan semua pihak.
- b. Untuk mengatasi kendala yang disebabkan dari pihak kantor pertanahan sendiri, Kantor

---

<sup>18</sup> Nur Solikin, *Wawancara*, Kepala Subseksi Penetapan Hak Kantor Pertanahan Kota Salatiga, (Salatiga 4 November 2015)

Pertanahan Kota Salatiga harus mengadakan pelatihan kepada pegawainya agar lebih terampil dalam menggunakan sarana dan prasarana yang ada serta penambahan jumlah petugas ukur. Selain itu dalam jangka waktu maksimal satu bulan sekali harus diadakan evaluasi kinerja supaya kendala-kendala yang dihadapi tidak berlarut-larut dan dapat segera diatasi.

- c. Untuk mengatasi kendala yang disebabkan karena sistem maupun jaringan internet, semua pegawai Kantor Pertanahan Kota Salatiga harus dapat berperan aktif dalam menggunakan internet dan lebih memprioritaskan penggunaan internet untuk kepentingan kerja daripada untuk kepentingan pribadi. Selain itu apabila masih memungkinkan Kantor Pertanahan Kota Salatiga dapat meningkatkan kecepatan akses data internet namun hal itu disertai juga dengan penambahan biaya.

#### **IV. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan pada bab sebelumnya dapat disimpulkan bahwa:

1. Implementasi Layanan 70-70 di Kantor Pertanahan Kota Salatiga sudah berjalan sejak tanggal 18 Agustus 2015. Dalam melaksanakan Layanan 70-70 Kantor Pertanahan Kota Salatiga memilih semua jenis pelayanan utama dengan pemilihan jangka waktu yang bervariasi, namun sebagian besar pilihan Kantor Pertanahan Kota Salatiga jatuh pada jangka waktu minimal. Sistem birokrasi dan pemrosesan di Kantor

Pertanahan Kota Salatiga tidak mengalami perubahan yang signifikan walaupun jangka waktu pemrosesan menjadi semakin singkat.

2. Kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Salatiga Dalam melaksanakan layanan 70-70, masih dapat dilihat dari belum berhasilnya Kantor Pertanahan Kota Salatiga dalam melaksanakan seluruh jenis pelayanan secara optimal. Hal tersebut dipengaruhi oleh kurang telitnya petugas loket dalam pemeriksaan berkas dan masalah jaringan internet yang berdampak pada semua jenis pelayanan. Sementara itu kendala yang terjadi karena kelalaian PPAT maupun pemohon menyebabkan pelayanan Per-alihan Hak Karena Jual Beli, Pemecahan, Dan Pendaftaran Sertipikat Pertama Kali masih belum dapat dilaksanakan secara optimal. Untuk mengatasi berbagai kendala tersebut Kantor Pertanahan Kota Salatiga dituntut aktif dalam melaksanakan evaluasi kerja supaya segala bentuk kendala dan permasalahan dapat di deteksi dan diselesaikan sedini mungkin. Lebih dari itu, untuk dapat mendukung kinerja Kantor Pertanahan semua pihak dituntut aktif dalam berproses di Kantor Pertanahan sehingga diharapkan dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan di atas, penulis mengajukan saran yang dapat berguna bagi peningkatan kualitas kerja di Kantor Pertanahan pada

umumnya dan Kantor Pertanahan Kota Salatiga pada khususnya yaitu :

1. Layanan 70-70 merupakan layanan inovasi yang telah dilaksanakan di seluruh Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia, namun sejauh ini dasar hukum layanan 70-70 hanya sebatas Surat Edaran semata. Tidak semua jenis pelayanan dalam layanan 70-70 mengalami percepatan jangka waktu, sehingga untuk beberapa pelayanan yang mengalami perlambatan jangka waktunya dianggap bertentangan dengan dasar hukum yang lebih tinggi yaitu Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010. Pemerintah sebagai pembuat regulasi hendaknya harus bisa membuat peraturan yang lebih tegas baik dari segi kedudukan dalam tata peraturan perundang-undangan maupun dalam mengatur teknis kerja.
2. Layanan 70-70 dicanangkan oleh pemerintah sebagai peringatan pesta 70 tahun Indonesia merdeka, namun momentum tersebut akan berakhir pada tanggal 17 Agustus 2016. Dalam SE 70-70 sendiri tidak mencantumkan mengenai jangka waktu pelaksanaan Layanan 70-70 sehingga hal tersebut sering kali mengundang tanya dari berbagai pihak baik dari masyarakat maupun dari Kantor Pertanahan sendiri tentang keberlanjutan Layanan 70-70. Hal ini merupakan sesuatu yang saling

bertolak belakang dikarenakan substansi dari Layanan 70-70 mengatur mengenai kepastian jangka waktu, namun secara umum jangka waktu berlakunya Surat Edaran No 13/SE/VIII/2015 tentang yang mengatur mengenai Layanan 70-70 sendiri masih belum memiliki kepastian dan sering dipertanyakan oleh banyak pihak. Dalam hal ini para pembuat keputusan harus bisa memberi kepastian mengenai kebijakan-kebijakan yang dicanangkan sehingga Kantor Pertanahan maupun masyarakat tidak dibuat bingung dengan kebijakan yang ada.

3. Dalam melaksanakan Layanan 70-70, Kantor Pertanahan Kota Salatiga masih mengalami kendala untuk beberapa jenis pelayanan. Kantor Pertanahan Kota Salatiga diharapkan dapat lebih maksimal dalam melaksanakan Layanan 70-70 dan layanan-layanan lainnya dikarenakan Kantor Kantor Pertanahan Kota Salatiga memiliki kemudahan tersendiri yaitu wilayah Kota Salatiga yang kecil dan jumlah penduduknya yang tergolong sedikit sehingga menyebabkan permohonan pengurusan sertipikat sedikit pula.

## **V. DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku Literatur**

- Sudarwan Denim, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, (Bandung : Pustaka Setia, 2002)
- P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2006)



Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010)

Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1983)

**Peraturan Perundangan-Undangan**  
Surat Edaran Menteri Agraria Dan  
Tata Ruang/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Nomor  
13/SE/VII/2015 tentang *Layanan*  
70-70