

BAB II

GAMBARAN UMUM

2.1. Kota Semarang

Kota Semarang sebagai Ibu Kota Provinsi Jawa Tengah dengan luas wilayah 373,70 km yang berbatasan langsung dengan Kabupaten Kendal di sebelah Barat, Kabupaten Semarang di sebelah Selatan, Kabupaten Demak di sebelah Timur, dan Laut Jawa di sebelah Utara, memiliki Visi dan Misi yang tertulis pada RPJMD Kota Semarang tahun 2021-2026 yaitu “Terwujudnya Kota Semarang yang semakin hebat berlandaskan Pancasila dalam bingkai NKRI yang ber Bhinneka Tunggal Ika”. Adapun Misi Kota Semarang tahun 2021-2026 sebagai berikut:

- 1) Meningkatkan kualitas dan kapasitas sumber daya manusia yang unggul dan produktif untuk mencapai kesejahteraan dan keadilan.
- 2) Meningkatkan potensi ekonomi lokal yang berdaya saing dan stimulasi pembangunan industri, berlandaskan riset dan inovasi berdasar prinsip demokrasi ekonomi Pancasila.
- 3) Menjamin kemerdekaan masyarakat menjalankan ibadah, pemenuhan hak dasar dan perlindungan kesejahteraan sosial serta hak asasi manusia bagi masyarakat secara berkeadilan.
- 4) Mewujudkan infrastruktur berkualitas yang berwawasan lingkungan untuk mendukung kemajuan kota.

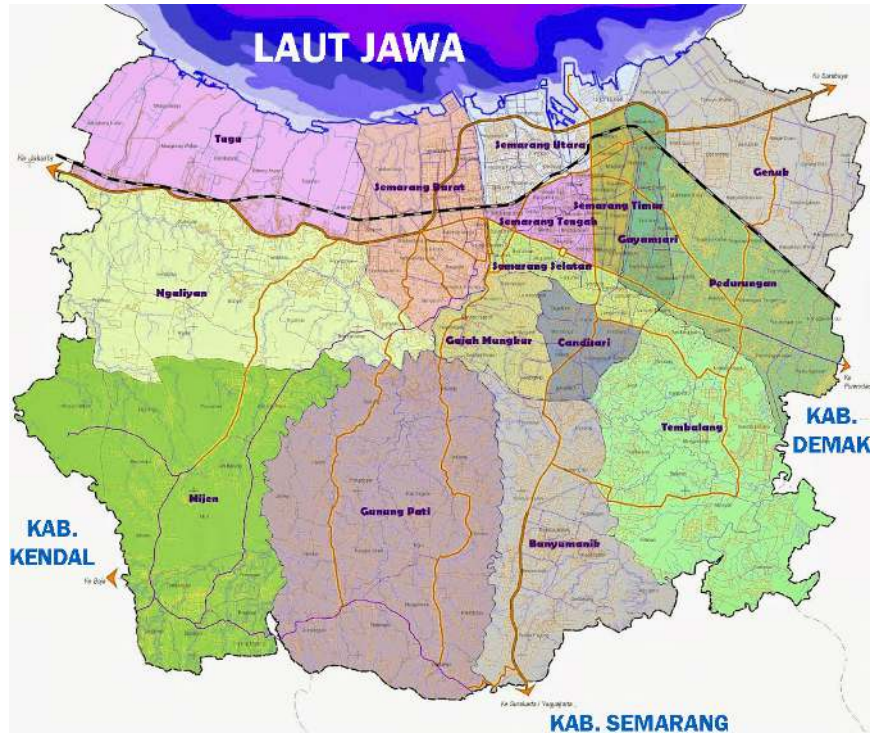
Menjalankan reformasi birokrasi pemerintah secara dinamis dan menyusun produk hukum yang sesuai nilai-nilai Pancasila dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Secara umum Kota Semarang sebagai Ibu Kota dari Provinsi Jawa Tengah menjadi salah satu Kota dengan tingkat mobilitas yang tinggi, menjadikan adanya kebutuhan dalam penataan yang ekstra untuk dapat mewujudkan tata ruang kota yang lebih baik dan layak bagi masyarakatnya. Ini mengarah kepada bagaimana Kota tersebut dapat bergerak dan terus berprogress dalam pembangunan dan kesejahteraan masyarakatnya.

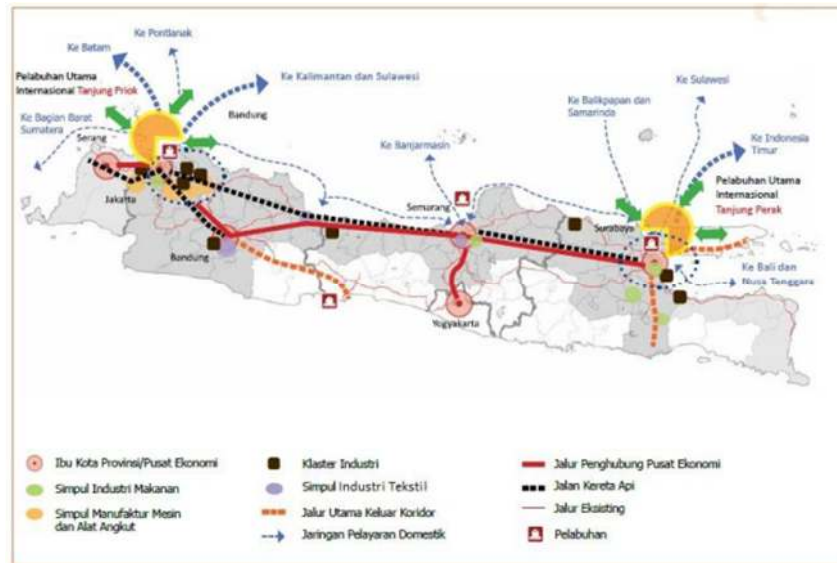
2.1.1. Kondisi Geografis Kota Semarang

Kota Semarang terletak pada posisi strategis di jalur lintas ekonomi Pulau Jawa, dengan koordinat geografis antara 6°50'–7°10' Lintang Selatan dan 109°35'–110°05' Bujur Timur. Ketinggian daratannya bervariasi antara 0,75 hingga 359 meter di atas permukaan laut, terbagi menjadi dataran tinggi dan dataran rendah. Dataran tinggi, yang dikenal sebagai Semarang Atas, terletak di selatan kota dengan ketinggian antara 90 hingga 359 meter di atas permukaan laut. Sementara itu, dataran rendah, atau Semarang Bawah, memiliki ketinggian antara 0,75 hingga 3,5 meter di atas permukaan laut. Kota Semarang memiliki iklim tropis, dengan puncak musim hujan terjadi pada bulan Januari dengan suhu rata-rata 27 derajat Celsius dan curah hujan sekitar 430 mm, sementara puncak musim kemarau terjadi pada bulan Agustus dengan suhu rata-rata 28 derajat Celsius dan curah hujan 60 mm. Peta Kota Semarang dan gambar koridor ekonomi Pulau Jawa berikut menggambarkan pergerakan

ekonomi yang menunjukkan potensi Semarang sebagai salah satu lokasi paling strategis di Pulau Jawa.



Gambar 2. 1 Peta Kota Semarang



Gambar 2. 2 Peta Jalur Ekonomi Pulau Jawa

2.1.2. Kondisi Demografis Kota Semarang

Keberadaan Kota Semarang yang strategis, sesuai dengan posisi geografisnya, berdampak pada kondisi demografis kota ini. Lokasi strategis tersebut berkontribusi pada kepadatan penduduk yang signifikan di wilayah tersebut. Kota Semarang terdiri dari 16 kecamatan dan 177 kelurahan. Sebagian besar penduduknya adalah suku Jawa, namun ada juga beberapa etnis lain seperti Tionghoa, Arab, dan Melayu, dengan komposisi penduduk: 93% suku Jawa, 4% suku Tionghoa, dan 3% suku lainnya. Jumlah total penduduk Kota Semarang mencapai 1.656.564 jiwa, dengan kepadatan penduduk sekitar 4.432 jiwa per kilometer persegi.

2.2. Kementerian ATR/BPN Kota Semarang (Kantor Pertanahan Kota Semarang)

Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015. Dan Pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo fungsi dan tugas dari organisasi Badan Pertanahan Nasional dan Direktorat Jenderal Tata Ruang Kementerian Pekerjaan Umum digabung dalam satu lembaga kementerian yang bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Atas perubahan ini sejak 27 Juli 2016 Jabatan Kepala BPN dijabat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang.

Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai berikut:

a. Visi

MENJADI LEMBAGA PELAYANAN PERTANAHAN YANG RAMAH,
RESPONSIF, PROFESIONAL, MODERN DAN TERUKUR

b. Misi

1. Mengembangkan Good Government dengan melaksanakan Sapta Tertib Pertanahan;
2. Mengembangkan *e-Government* dengan penerapan *Internet Center Technology (ICT)* dalam pelayanan pertanahan yang transparan, adil dan tanpa diskriminasi;

3. Menyediakan informasi pertanahan yang akurat, transparan dan normatif;
4. Mengedepankan pemberdayaan masyarakat dan musyawarah dalam mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan;
5. Meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM), sarana dan prasarana dalam rangka peningkatan pelayanan pertanahan.

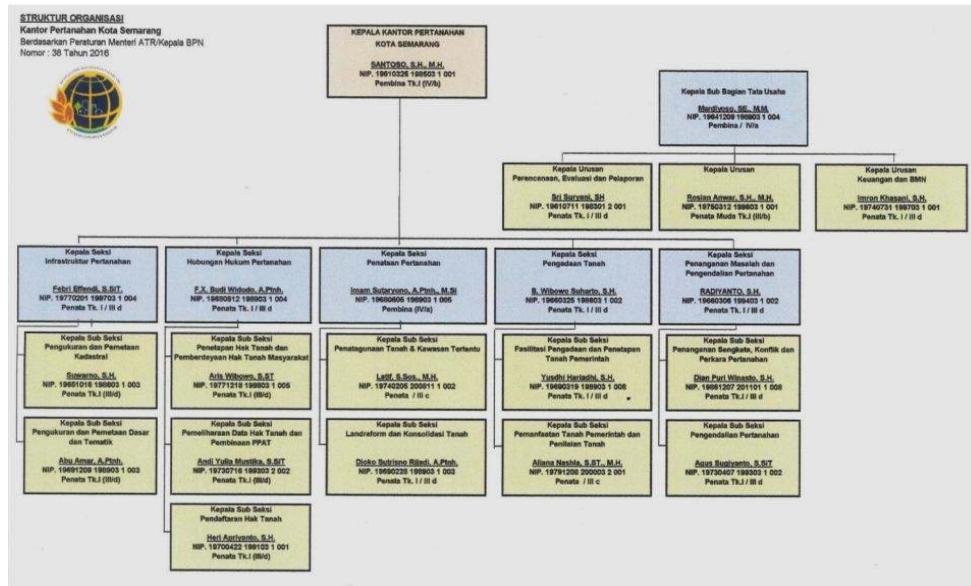
Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang adalah unit vertikal dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang langsung berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah. Kantor ini bertugas melaksanakan sebagian dari fungsi dan tugas Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di wilayah Kota Semarang.

Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang dipimpin oleh seorang Kepala Kantor yang dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh Kepala Sub Bagian Tata Usaha, Kepala Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Kepala Seksi Pengaturan dan Pemetaan Pertanahan, Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan, serta Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara.

Dengan Struktur Organisasi dan Deskripsi Jabatan sebagai berikut:

2.2.1. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Semarang

Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Semarang



Gambar 2. 3 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Semarang

(Sumber : Kantah Kota Semarang, 2019)

Berikut ini merupakan deskripsi jabatan dari tiap-tiap bidang :

- 1) Kepala Kantor Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang bertanggung jawab secara langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah.
- 2) Sub Bagian Tata Usaha
Tugasnya:

emberikan pelayanan administratif kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan serta menyiapkan bahan evaluasi kegiatan, penyusunan program, dan peraturan perundang-undangan.

Sub Bagian Tata Usaha terdiri dari:

a) Urusan Perencanaan dan Keuangan

Tugasnya:

Menyusun rencana, program, anggaran, serta laporan akuntabilitas kerja pemerintah, dan mengelola urusan keuangan serta pelaksanaan anggaran.

b) Urusan Umum Dan Kepegawaian

Tugasnya:

Mengelola urusan kepegawaian dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

3) Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran

Tugasnya:

Menyiapkan bahan kajian dan melakukan penetapan hak atas tanah, termasuk pemberian, perpanjangan, pembaruan hak, pengadaan tanah, perizinan, pendataan, pendaftaran, peralihan hak, pembebanan hak, serta pembinaan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah terdiri dari:

a) Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Ruang.

Tugasnya:

Menyiapkan pemeriksaan, saran, dan pertimbangan mengenai penetapan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, serta perpanjangan dan pembaruan hak atas tanah.

- b) Subseksi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan

Tugasnya:

enyusun pendaftaran hak atas tanah, pengakuan hak, pemeliharaan data, dan pembinaan PPAT, serta mengelola daftar buku tanah dan data pendaftaran tanah.

- c) Subseksi Pemeliharaan Hak Tanah dan Peminaan PPAT

Tugasnya:

Menyiapkan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, pengakuan dan penegasan konversi hak-hak lain seperti hak milik atas satuan rumah susun, tanah hak pengelola, tanah wakaf, serta data terkait, termasuk data fisik bidang tanah dan data komputerisasi untuk pelayanan pertanahan. Selain itu, juga memelihara daftar buku tanah dan daftar lain yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

- d) Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tugasnya:

Menyiapkan pendaftaran, peralihan, dan pembebanan hak atas tanah, serta pembebanan hak tanggungan. Mereka juga memberikan bimbingan kepada PPAT dan mengelola sarana daftar isian di bidang pendaftaran tanah.

4) Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan

Tugasnya:

Menyiapkan bahan dan melaksanakan penataan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan pengaturan wilayah pesisir, pulau kecil, serta wilayah tertentu lainnya.

Seksi Pengaturan dan Penataan tanah terdiri dari:

a) Subbagian Penatagunaan tanah dan kawasan tertentu

Tugasnya:

Menyusun rencana penggunaan tanah, memantau dan mengevaluasi perubahan serta penataan kawasan, dan menerbitkan izin perubahan penggunaan tanah.

b) Subseksi Landreform dan Konsolidasi Tanah

Tugasnya:

Menyiapkan usulan penetapan tanah untuk landreform, pemberian izin peralihan tanah, serta koordinasi dan evaluasi landreform dan pengelolaan tanah.

5) Seksi Penataan dan Pemberdayaan

Tugasnya:

Menyiapkan bahan kajian dan melaksanakan kegiatan pengendalian pertanahan, pengolahan tanah negara, tanah terlantar, dan pemberdayaan masyarakat

Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan terdiri dari:

a) Subseksi Pengendalian Pertanahan

Tugasnya:

Menyusun pengkajian basis data, melaksanakan kegiatan inventarisasi, dan mengelola penanganan tanah negara, tanah terlantar, serta tanah kritis.

b) Subseksi pemberdayaan Masyarakat

Tugasnya:

Menyiapkan bahan untuk inventarisasi, memberikan asistensi, dan menyediakan fasilitas guna memperkuat penguasaan serta melaksanakan pembinaan partisipasi masyarakat dan lembaga-lembaga terkait dalam pengelolaan pertanahan. Selain itu, melakukan kerja sama dengan pemerintah kabupaten/kota, lembaga keuangan, dunia usaha, serta memberikan bimbingan dan melaksanakan kerjasama dalam pemberdayaan masyarakat.

6) Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara

Tugasnya:

Menangani sengketa, konflik, serta perkara pertanahan termasuk mempersiapkan bahan dalam penanganan kasus pertanahan.

Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara terdiri dari:

a) Subseksi Sengketa dan Konflik Pertanahan

Tugasnya:

Mengkaji sengketa atau konflik yang terjadi, dan mengajukan rekomendasi penyelesaian konflik tersebut seperti memberikan alternatif mediasi, memfasilitasi, dan koordinasi dalam penanganan konflik.

b) Subseksi Perkara Pertanahan

Tugasnya:

Memnyelesaikan perkara pertanahan, berkoordinasi dan memberikan rekomendasi sesuai dengan putusan dari lembaga peradilan.

7) Seksi Survei dan Pemetaan

Tugasnya:

Melaksanakan koordinasi surey, pengukuran, juga pemetaan bidang tanah dan batas wilayah, juga pelaksanaan pembinaan surveyor berlisensi, pemetaan tematik, dan survey potensi tanah.

Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan terdiri dari:

a) Subseksi Pengukuran dan Pemetaan

Tugasnya:

Menyiapkan peta dan dokumen yang berkaitan dengan pengukuran serta pemeliharaan atas peta pendaftaran tanah.

Subseksi Tematik dan Potensi Tanah

Tugasnya:

Melaksanakan survei tematik, pemetaan dan pemeliharaan pengembangan pemetaan tematik, dan membina pejabat penilai tanah.

2.2.2. Wilayah Kerja Kantor Pertanahan Kota Semarang

Wilayah kerja dari Kantor Pertanahan Kota Semarang mencakup seluruh kecamatan yang ada di Kota Semarang, sedangkan untuk PTSL sendiri wilayah kerja tersebut dibagi menjadi 4 tim dengan 4 wilayah kerja, yang di mana 4 wilayah kerja tersebut merepresentasikan tiap daerah sesuai penjuruan yang ada di Kota Semarang. Dengan demikian apa yang ditangani oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah termasuk seluruh permasalahan pertanahan yang ada di Kota Semarang, sehingga terdapat kuantitas rutin yang harus dipenuhi dan dikerjakan sesuai dokumen yang masuk ke Kantor Pertanahan Kota Semarang dari masyarakat yang ada di Kota Semarang.