

BAB II

GAMBARAN UMUM SETTING PENELITIAN

1.1 Letak Geografis dan Administrasi

Kota Semarang merupakan kota metropolitan dan Ibu Kota Provinsi Jawa Tengah. Kota Semarang memiliki fasilitas yang memadai antara lain, terdapat fasilitas Pelabuhan, fasilitas Pendidikan, fasilitas Kesehatan, fasilitas perbelanjaan, dan Kawasan bisnis. Kedudukan Kota Semarang sebagai ibukota provinsi Jawa Tengah dan ditunjang dengan lokasi yang strategis pada jalur lalu lintas ekonomi Pulau Jawa menjadikan Kota Semarang tidak hanya berperan sebagai pusat pemerintahan tetapi juga memiliki peran sebagai salah satu pusat ekonomi di Jawa Tengah.

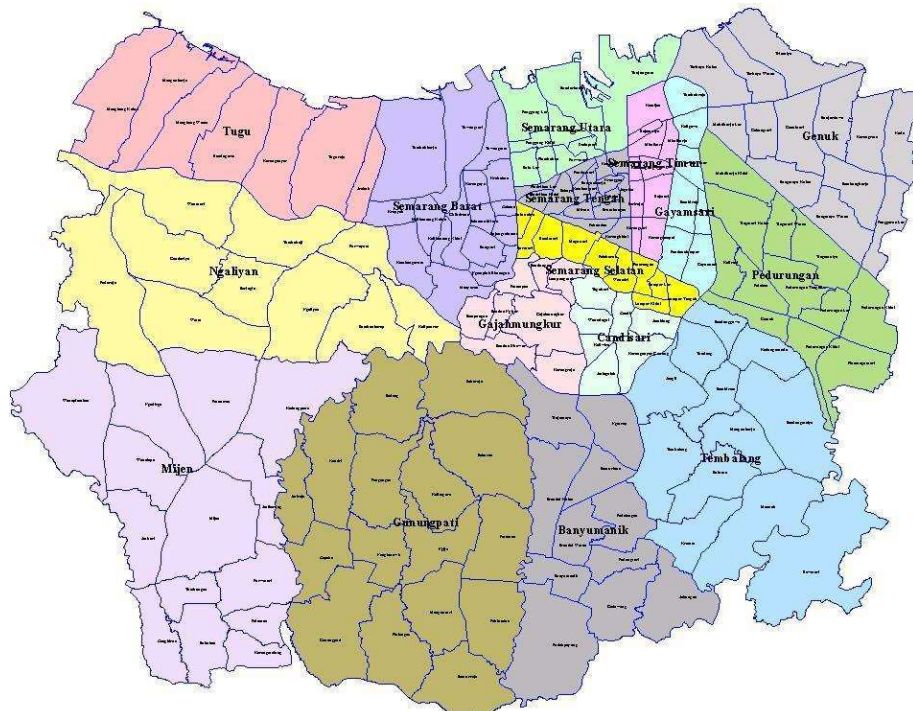
Kota Semarang memiliki lokasi strategis sebagai koridor pembangunan di Provinsi Jawa Tengah yang terdiri dari empat simpul pintu gerbang yaitu koridor pantai utara, koridor selatan, koridor timur dan koridor barat, serta didukung dengan sejumlah transportasi seperti Pelabuhan Tanjung Emas, Bandar Udara Internasional Ahmad Yani, Terminal Terboyo, serta Stasiun Kereta Api Tawang dan Poncol yang semakin menguatkan peran Kota Semarang sebagai simpul aktivitas pembangunan sekaligus gerbang perekonomian di Provinsi Jawa Tengah dan bagian tengah Pulau Jawa.

Kota Semarang terletak di antara garis $6^{\circ} 50'$ - $7^{\circ} 10'$ Lintang Selatan serta garis $109^{\circ} 35'$ - $110^{\circ} 50'$ Bujur Timur dengan Panjang garis pantai mencapai 13,6

km. Kota Semarang memiliki ketinggian terletak antara 0,75 sampai dengan 348,00 di atas garis pantai. Memiliki luas administratif sebesar 373,70 km persegi terbagi dalam 16 kecamatan serta 177 kelurahan, sekaligus merupakan administrasi kotamadya terluas di Pulau Jawa. Secara administratif, Kota Semarang mempunyai batas-batas wilayah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Laut Jawa
 Sebelah Timur : Kabupaten Demak
 Sebelah Selatan : Kabupaten Semarang
 Sebelah Barat : Kabupaten Kendal

Gambar 2. 1 Wilayah Administratif Kota Semarang



Sumber : (<https://www.tataruang.id/> 2022)

Pembagian Administrasi Per Kecamatan dapat dilihat dalam tabel 2.1 berikut :

Tabel 2. 1 Wilayah Administrasi Kota Semarang

No.	Kecamatan	Kelurahan	Luas Wilayah/Area (Km ²)
1.	Mijen	14	57,5
2.	Gunungpati	16	54,11
3.	Banyumanik	11	25,69
4.	Gajah Mungkur	8	9,07
5.	Semarang Selatan	10	5,928
6.	Candisari	7	6,54
7.	Tembalang	12	44,2
8.	Pedurungan	12	20,72
9.	Genuk	13	27,39
10.	Gayamsari	7	6,177
11.	Semarang Timur	10	7,7
12.	Semarang Utara	9	10,97
13.	Semarang Tengah	15	6,14
14.	Semarang Barat	16	21,74
15.	Tugu	7	31,78
16.	Ngaliyan	10	37,99

Sumber : semarangkota.bps.go.id (2022)

Berdasarkan tabel 2.1, dari 16 Kecamatan yang ada di Kota Semarang, terdapat 2 Kecamatan yang mempunyai wilayah terluas yaitu Kecamatan Mijen dengan luas wilayah 57,55 km² dan Kecamatan Gunungpati dengan luas wilayah 54,11 km².

Sebagai pusat pemerintahan dan perekonomian regional di Jawa Tengah, Kota Semarang bertransformasi menuju kearah yang lebih baik. Dalam

perkembangannya, Kawasan Metropolitan Semarang berkontribusi dalam hal finansial dan moneter yang vital di Indonesia. Sektor Perdagangan dan perindustrian yang berkembang pesat menjadi kunci dari dasar pembangunan Kota Semarang. Pertumbuhan kota yang sangat tinggi juga dikarenakan berkembangnya sektor jasa dalam arus perekonomian Kota Semarang dan akan terus meningkat. Pertumbuhan perekonomian ini mendorong meningkatnya daya beli masyarakat, arus modal, indeks kepercayaan konsumen, dan minat investasi. Semakin kondusifnya iklim bisnis di Kota Semarang mempengaruhi tumbuhnya Kawasan perkantoran dan perdagangan. Sebagai upaya regionalisasi dan keperluan tata ruang wilayah, berkembang Kawasan bisnis terpadu atau CBD (*Central Business District*) di Kota Semarang yang diperuntukkan untuk Kawasan ekonomi terpadu.

Kota Semarang memiliki Kawasan CBD utama, yaitu *Golden Triangle Business District*. *Golden Triangle Business District* merupakan kawasan bisnis terpadu yang terletak di Semarang Pusat yang memiliki tiga segmen sub-CBD, yang meliputi 1) *Simpang Lima City Center* (SLCC), 2) *Pemuda Central Business District* (PCBD), dan 3) *Gajahmada Golden Triangle* (GGT). Selain *Golden Triangle Business District*, Kota Semarang juga memiliki kawasan CBD yang masih berkembang tersebar di beberapa lokasi, meliputi Kawasan CBD Peterongan, Kawasan CBD Majapahit, Kawasan CBD Setiabudi, Kawasan CBD Tembalang, dan Kawasan CBD Jenderal Sudirman-Kalibanteng. Pengembangan

Kawasan CBD diakibatkan karena kondisi pusat kota mulai menunjukkan kejenuhan, sehingga terjadi perluasan pusat bisnis.

Penelitian ini dilakukan di Kota Semarang, karena Kota Semarang merupakan ibukota Provinsi Jawa Tengah, selain itu merupakan salah satu kota dengan pelayanan pertanahan terbesar di Indonesia. Penelitian ini dilakukan pada institusi pemerintah guna memperoleh data pendukung penelitian, yaitu Kantor Pertanahan Kota Semarang.

1.2 Kondisi Demografi Kota Semarang

Berdasarkan data dari (Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2022), jumlah penduduk di Kota Semarang sampai dengan tahun 2021 berjumlah 1.656.564 Jiwa yang terdiri dari 819.785 penduduk laki-laki dan 836.779 penduduk Perempuan. Kepadatan penduduk di Kota Semarang berbeda-beda di setiap Kecamatan. Selengkapnya jumlah penduduk di Kota Semarang dapat dilihat pada tabel 2.2 :

Tabel 2. 2 Jumlah Penduduk di Kota Semarang (sampai dengan tahun 2021)

No	Kecamatan	Penduduk (Jiwa)		Total Penduduk (L+P)
		Laki-Laki	Perempuan	
1	Mijen	41.695	41.626	83.321
2	Gunungpati	49.179	49.164	98.343
3	Banyumanik	69.891	71.798	141.689
4	Gajah Mungkur	27.396	28.461	55.857
5	Semarang Selatan	29.954	31.662	61.616
6	Candisari	39.279	37.985	77.264

7	Tembalang	95.369	96.191	191.560
8	Pedurungan	95.725	97.360	193.085
9	Genuk	63.182	62.785	125.967
10	Gayamsari	34.664	35.128	69.792
11	Semarang Timur	31.952	33.907	65.859
12	Semarang Utara	57.692	59.128	116.820
13	Semarang Tengah	26.186	28.510	54.696
14	Semarang Barat	72.610	75.275	147.885
15	Tugu	16.515	16.433	32.948
16	Ngaliyan	70.808	71.323	142.131

Sumber : Badan Statistik Kota Semarang (2022)

Jumlah penduduk terbanyak di Kota Semarang terdapat di Kecamatan Pedurungan dengan jumlah penduduk 193.085 Jiwa.

1.3 Pelayanan Kantor Pertanahan Kota Semarang

Pengelolaan agraria dan pertanahan di daerah dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang dibentuk berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020. Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi sebagai berikut : 1) penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan; 2) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan; 3) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah; 4) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu; 5) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan

pengembangan pertanahan; 6) pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang; 7) penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan; 8) pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN; 9) koordinasi tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN; 10) pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan; 11) penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan 12) pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan. Badan Pertanahan Nasional memiliki tugas untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan dengan *core function* sebagai berikut :

Gambar 2. 2 Core Function Badan Pertanahan Nasional Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020



Sumber : Kementerian ATR/BPN, 2022

Selanjutnya tugas pemerintahan bidang pertanahan di Kota Semarang menjadi tanggungjawab Kantor Pertanahan Kota Semarang yang merupakan instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

Gambar 2.3 Core Function Kantor Pertanahan Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020



Sumber : Kementerian ATR/BPN, 2022

Kantor Pertanahan Kota Semarang merupakan salah satu kota Top 5 Layanan Pertanahan Paling Tinggi tingkat Jawa Tengah pada tahun 2022 seperti tabel di bawah:

**Tabel 2. 3 Jumlah Layanan Pertanahan 2022
Top 5 Layanan Pertanahan Kantor Pertanahan se Jawa Tengah**

Kantor Pertanahan	Jumlah Berkas	Nilai PNBP
Kantor Pertanahan Kota Semarang	23.550	14.905.131.657
Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten	17.815	2.141.936.440
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati	16.057	2.127.134.205
Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen	15.889	1.748.595.386
Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar	13.228	2.600.010.719

Sumber : <https://statistik.atrbpn.go.id>

Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai layanan pertanahan tertinggi, hal tersebut terlihat dalam 10 Top Layanan Pertanahan pada tabel 2.4 di bawah ini :

Tabel 2. 4 Top 10 Layanan Pertanahan 2022

No	Nama Prosedur	Jumlah	Nilai PNBP
1	Pengecekan Sertifikat	16.525.914	1.065.741.257.830
2	Peralihan Hak - Jual Beli	9.204.708	3.105.718.725.366
3	Hak Tanggungan	8.479.951	4.228.943.591.854
4	Roya	4.978.932	295.186.636.107
5	Pengecekan Sertifikat	4.039.182	201.960.050.000
6	Perubahan Hak Atas Tanah	1.619.866	81.374.681.562
7	Pengukuran Dan Pemetaan Kadastral	1.555.470	669.255.850.764
8	Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pengakuan/Penegasan Hak	1.503.397	827.429.431.601

9	Informasi Nilai Tanah atau Nilai Aset Properti	1.499.747	84.292.131.160
10	Peralihan Hak - Pewarisan	1.149.781	735.813.871.927

Sumber : <https://statistik.atrbpn.go.id>

1.4 Program Pendaftaran Tanah di Kota Semarang

Pengertian Pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk juga pemberian surat tanda bukti bagi bidang tanah yang telah memiliki hak. Pendaftaran tanah memiliki fungsi antara lain 1) sebagai jaminan kepastian hukum, 2) meminimalisir sengketa pertanahan, 3) mendukung pembangunan, 4) meningkatkan indeks kemudahan berusaha, 5) mendorong inklusi keuangan, 6) sebagai bentuk tertib administrasi, 7) membangun *One Map Policy* skala besar, dan 8) meningkatkan penerimaan pajak negara.

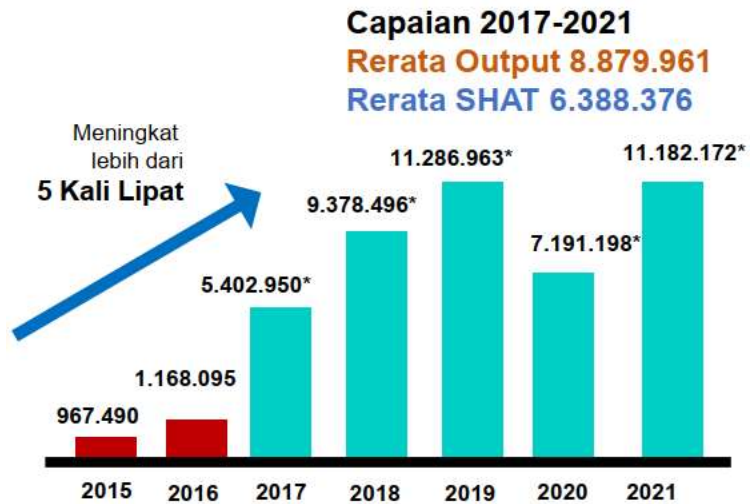
Dalam pelaksanaannya, untuk mewujudkan tanah terdaftar di seluruh Indonesia belum menghasilkan hasil yang maksimal. Terhadap 126 juta bidang tanah di Indonesia hanya 46 juta yang sudah terdaftar, ini artinya masih terdapat 80 juta bidang tanah yang belum terdaftar.

Pemerintah saat ini melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mempunyai kewenangan untuk melakukan upaya percepatan pendaftaran tanah melalui berbagai program atau proyek. Adapun beberapa program atau proyek yang telah dilakukan antara lain 1) Proyek Administrasi Pertanahan (PAP), 2) *Land Management and Policy Development Project* (LMPDP) atau Proyek Ajudikasi, Larasita, dan Program Nasional Agraria (Prona).

Program yang saat ini diterapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang merupakan inovasi dalam upaya percepatan pendaftaran tanah untuk membentuk suatu peta lengkap dalam suatu wilayah. Target penyelesaiannya yaitu seluruh bidang tanah di Indonesia terdaftar dan tersertifikasi pada tahun 2025. Berdasarkan target penyelesaian tersebut, kemudian dijabarkan menjadi 5 juta bidang di tahun 2017, 7 juta bidang di tahun 2018, 9 juta bidang di tahun 2019 dan 10 juta bidang tanah di tahun 2020 sampai dengan tahun 2025. Apabila pendaftaran tanah dilakukan sebagai pekerjaan rutinitas biasa, maka dalam satu tahun hanya menghasilkan 500 ribu bidang tanah, dan pendaftaran tanah seluruh Indonesia tersebut membutuhkan waktu 160 tahun.

Upaya yang dilakukan pemerintah dengan kebijakan percepatan pendaftaran tanah membuahkan hasil yang baik, terlihat bahwa ada peningkatan hasil pendaftaran tanah dari tahun 2015 sampai saat ini yaitu meningkat lebih dari lima kali lipat. Hal tersebut terlihat pada gambar 2.4.

Gambar 2. 4 Capaian Upaya Percepatan Pendaftaran Tanah



Sumber : Dirjen Hubungan Hukum Keagrariaan ATR/BPN, 2022

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional merupakan Lembaga vertikal, dimana fungsi kebijakannya di tingkat kabupaten atau kota dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan. Salah satunya yaitu pelaksanaan PTSL di Kota Semarang. Kantor Pertanahan Kota Semarang melalui kegiatan PTSL pada tahun 2022 ini telah menyelesaikan 18.239 Sertifikat Hak Atas Tanah dan Peta Bidang Tanah sebanyak 10.269 bidang tanah di 16 Kecamatan dan 168 Kelurahan.

Dalam rangka efisiensi dan efektivitas pelaksanaan PTSL di Kota Semarang, Kantor Pertanahan memetakan potensi penyebaran target PTSL di beberapa kelurahan dengan tetap mempertimbangkan sumber daya yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang, untuk itu dibutuhkan peran dari aktor-aktor

terkait antara lain dari Tim Panitia Ajudikasi, Tim Panitia Pendamping tingkat Kelurahan, pihak swasta dan juga masyarakat.

Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah di Kota Semarang menggunakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berbasis Partisipasi Masyarakat (PTSL + PM) adalah kegiatan PTSL yang melibatkan masyarakat (Puldata) dalam pengumpulan data/dokumen fisik dan yuridis. Kegiatan PTSL saat ini dilakukan dengan mekanisme swakelola yang dilakukan Satgas Fisik ASN/SKB dan Satgas Yuridis ASN dengan melibatkan masyarakat (Puldata) sebagai bagian dari tim pelaksana. Pengumpul Data Pertanahan (Puldata) adalah kelompok masyarakat yang diberi pelatihan dan ditugaskan untuk menjadi fasilitator sekaligus pelaksana proses pengumpulan data fisik dan yuridis.

Tabel 2. 5 Perbedaan antara PTSL dengan PTSL + Partisipasi Masyarakat

Tahapan PTSL	PTSL	Pelaksana PTSL + Partisipasi Masyarakat
Perencanaan		Kantor Pertanahan
Penetapan Lokasi		
Persiapan dan Pembentukan Panitia Ajudikasi		
Penyuluhan	Klarifikasi Peta Bidang Tanah	Partisipasi Masyarakat (Puldata)
Penelitian Data Yuridis untuk Pembuktian Hak		Panitia Ajudikasi
Pengumuman		
Penegasan Konversi, Pengakuan Hak dan Pemberian Hak		
Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah		

Tahapan PTSL	PTSL	Pelaksana PTSL + Partisipasi Masyarakat
Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan		
Pelaporan		

Sumber : Petunjuk Teknis PTSL 2022

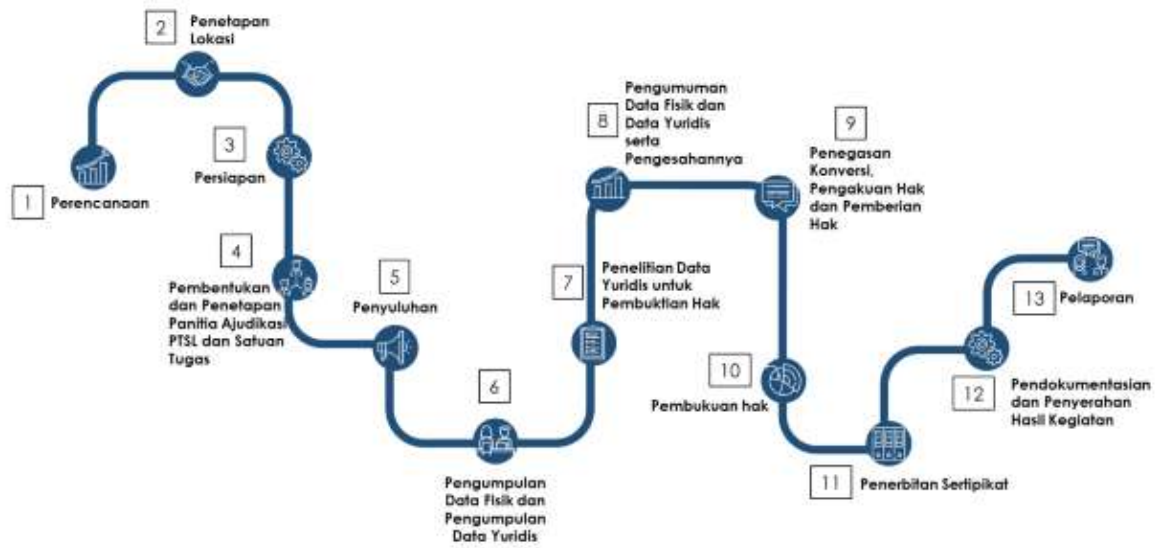
Dalam rangka mempercepat pelaksanaan kegiatan tersebut, PTSL dengan Partisipasi Masyarakat dilaksanakan sebagai bentuk upaya pemerintah untuk lebih meningkatkan target PTSL setiap tahunnya. Hal ini tertuang dalam Petunjuk Teknis Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berbasis Masyarakat Nomor 002/JUKNIS-300.UK.01.01/11/2019 dan disempurnakan dengan Petunjuk Teknis Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/Juknis-100.HK.02.01/I/2022. Dengan adanya program ini diharapkan ada peran aktif dari masyarakat untuk membantu dalam pengumpulan data pertanahan (Puldata) dan membantu menunjukkan batas-batas bidang tanah milik warga peserta program PTSL. Adapun manfaat dari kebijakan PTSL dengan Partisipasi Masyarakat ini yaitu dapat mempercepat mewujudkan tata tertib administrasi pertanahan. Petugas yang merupakan masyarakat di Kelurahan diberikan pelatihan sebagai fasilitator dalam proses pengumpulan data fisik dan data yuridis. Perbedaan PTSL dengan PTSL dengan Partisipasi Masyarakat (Puldata) yaitu keikutsertaan partisipasi petugas yang berasal dari masyarakat sebagai pelaksana kegiatan, hal ini mempermudah dalam pengumpulan data di lapangan dan meringankan tugas dari petugas Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Tahapan pekerjaan dalam kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah sebagai berikut :

1. Perencanaan, tahapan ini dilakukan dengan menyusun/mereviu/merevisi *Roadmap* pelaksanaan PTSL disesuaikan dengan kondisi data yang telah tersedia.
2. Penetapan Lokasi, dilakukan prioritas terhadap lokasi kelurahan yang jumlah bidang tanah terdaftarnya masih relatif rendah.
3. Persiapan, seluruh jajaran Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan penyiapan sarana dan prasarana, sumber daya manusia, koordinasi, sosialisasi, alokasi anggaran dan penyiapan peta kerja.
4. Pembentukan dan Penetapan Tim Panitia Ajudikasi dan Satuan Tugas, pembentukan panitia ini berpedoman terhadap Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
5. Penyuluhan, dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik, Satgas Yuridis serta Tim Panitia Pendamping PTSL tingkat kelurahan. Dalam penyuluhan ini disampaikan tahapan kegiatan, dokumen yang perlu disiapkan dan juga jadwal pengumpulan data yuridis.
6. Pengumpulan data fisik dan data yuridis, dapat dilakukan secara bersamaan maupun terpisah berpedoman pada peta kerja yang sama, kegiatan ini dilakukan menggunakan aplikasi Survey Tanahku.

7. Penelitian data fisik dan data yuridis untuk Pembuktian Hak, kegiatan ini dilakukan oleh Tim Panitia Ajudikasi yang meneliti tentang data kepemilikan antara subjek dengan objek tanah, hasilnya akan dikelompokkan berdasarkan kategori-kategori yang telah ditentukan oleh peraturan.
8. Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya, dilakukan untuk memastikan keabsahan data yuridis dan kesesuaiannya dengan data fisik. Pengumuman, tahap ini dilakukan sebagai kesimpulan terhadap objek tanah yang didaftarkan akan diterbitkan sertifikatnya atau tidak, apabila ada sanggahan.
9. Penegasan Konversi, pengakuan hak dan pemberian hak, tahap ini merupakan penyelesaian oleh Tim Panitia Ajudikasi dan dilaporkan usulannya kepada Kepala Kantor Pertanahan yang kemudian ditetapkan hak atas tanahnya.
10. Pembukuan Hak, pencetakan Buku Tanah dan salinannya (sertifikat hak), dilakukan melalui aplikasi KKP.
11. Penerbitan Sertifikat
12. Pendokumentasian dan Penyerahan sertifikat, dicatat dalam Daftar Isian Penyerahan Sertifikat.
13. Pelaporan, dilakukan secara berkala oleh Tim Ajudikasi PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan dan berjenjang sampai pemerintah pusat.

Gambar 2. 5 Tahapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2022



(sumber : Kementerian Agraria dan Tata Ruang, 2022)