

**EFEKTIVITAS KANTOR PENGENDALIAN PERTANAHAN  
DAERAH (KPPD) DALAM PENGENDALIAN PEMANFAATAN  
RUANG MELALUI IZIN PERUNTUKAN PENGGUNAAN TANAH  
(IPPT)**

**(Studi di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman)**

Diajukan Kepada Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah  
Yogyakarta Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar  
Magister Ilmu Pemerintahan

**TESIS**



**Disusun Oleh:  
Deliana Vita Sari Djakaria  
20131040011**

**PROGRAM STUDI  
MAGISTER ILMU PEMERINTAHAN  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA  
2016**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Deliana Vita Sari Djakaria

NPM : 20131040011

Jenjang : Strata Dua (S2)

menyatakan bahwa Tesis dengan judul “EFEKTIVITAS KANTOR PENGENDALIAN PERTANAHAN DAERAH (KPPD) DALAM PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG MELALUI IZIN PERUNTUKAN PENGGUNAAN TANAH (IPPT) (Studi di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman)” adalah benar hasil penelitian saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk dan disebutkan sumbernya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan penuh kesadaran.

Yogyakarta, Desember 2016  
Pembuat pernyataan



**Deliana Vita Sari Djakaria**  
20131040011

**HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING**

**EFEKTIVITAS KANTOR PENGENDALIAN PERTANAHAN  
DAERAH (KPPD) DALAM PENGENDALIAN PEMANFAATAN  
RUANG MELALUI IZIN PERUNTUKAN PENGGUNAAN TANAH  
(IPPT)**

**(Studi di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman)**

TESIS

Diajukan oleh:

Nama : Deliana Vita Sari Djakaria

NPM : 20131040011

Telah disetujui oleh:

Dosen Pembimbing



**Rahmawati Husein, MCP., Ph.D**

Yogyakarta, Desember 2016

Mengetahui Ketua Program Studi  
Magister Ilmu Pemerintahan  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



**Dr. Dyah Mutiarin, M.Si**  
NIK: 19711108201004 163 089

## PENGESAHAN TIM PENGUJI

Judul : EFEKTIVITAS KANTOR PENGENDALIAN  
PERTANAHAN DAERAH (KPPD) DALAM  
PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG  
MELALUI IZIN PERUNTUKAN PENGGUNAAN  
TANAH (IPPT) (Studi Kecamatan Gamping Kabupate  
Sleman)

Ditulis oleh : Deliana Vita Sari Djakaria

NPM : 20131040011

Pembimbing : Rahmawati Husein, MCP., Ph.D

Yogyakarta, Desember 2016

Ketua Penguji

  
Rahmawati Husein, MCP., Ph.D

Tim Penguji

Penguji I



Dr. Dyah Mutiarin, M.Si

Penguji II

Dr. Zuli Qodir

## LEMBAR REVISI

Telah melaksanakan ujian tesis pada hari Kamis Tanggal 27 Oktober 2016 pukul 10.00 WIB bertempat di Gedung Pascasarjana ruang Studi Hall MIP Universitas Muhammadiyah Yogyakarta untuk diberikan persetujuan revisi tesis, oleh:

Nama : Deliana Vita Sari Djakaria  
NPM : 20131040011  
Judul : EFEKTIVITAS KANTOR PENGENDALIAN  
PERTANAHAN DAERAH (KPPD) DALAM  
PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG  
MELALUI IZIN PERUNTUKAN PENGGUNAAN  
TANAH (IPPT) (Studi Kecamatan Gamping Kabupaten  
Sleman).  
Pembimbing : Rahmawati Husein, MCP., Ph.D  
Penguji I : Dyah Mutiarin M. Si  
Penguji II : Dr. Zuli Qodir Dr.

Yogyakarta, Desember 2016

Mengetahui Ketua Program Studi  
Magister Ilmu Pemerintahan  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



## PENGESAHAN PROGRAM STUDI

Judul : Efektivitas Kantor Pengendalian Pertanahan Daerah  
(KPPD Dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Izin  
Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) (Studi Kecamatan Gamping  
Kabupaten Sleman).

Ditulis oleh : Deliana Vita Sari Djakaria

NIM : 20131040011

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar  
dalam Magister Ilmu Pemerintahan Universitas Muhammadiyah  
Yogyakarta

Yogyakarta, Desember 2016

Mengetahui  
Ketua Program Studi  
Magister Ilmu Pemerintahan  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



**Dr. Dyah Mutiarin, M.Si**  
NIK: 19711108201004 163 089



## **“ If There Is A Will There Is A Way ” (Quote)**

### **PERSEMBAHAN**

Tesis ini aku persembahkan untuk...

- ❖ Orang tuaku tercinta. Papa TENG HENDRIK dan mama Hj. WIRDA PAKAYA. Semoga selalu tercurahkan rahmat kesehatan dari Allah SWT kepada papa dan mama. Terima kasih, atas kasih sayang, doa, dan dukungan papa dan mama. Terima kasih juga telah berusaha untuk mewujudkan cita-cita anak kalian ini, mengantarkan Alink ke masa depan yang In Shaa Allah lebih baik, sesuai dengan isi dari doa mama papa. Maafkan Alink yang selalu membuat kalian khawatir. Kalian adalah orang tua yang terbaik di dunia.
- ❖ Mertuaku tercinta. Papa ISMAIL AKUB dan mama MEIN MANTU. Semoga selalu dalam lindungan-Nya. Terima kasih selalu mendoakan dan mendukung Alink. Semoga Alink bisa menjadi anak yang dapat memberi kebahagiaan kepada kalian. Terima kasih juga telah melahirkan anak yang saat ini menjadi suami.
- ❖ Kakak-kakakku tersayang. DESI INDRIANI DJAKARIA dan DEWI MARFIANTI DJAKARIA. Terima kasih telah mengantarkan adik kalian ke masa depan yang lebih baik. Terima kasih juga telah membantu dalam materi. Terima kasih juga buat kakak ipar YORDANIAL HAMZA dan M. SYUKUR.

- ❖ Adik-adikku. DENI RAHMAT DJAKARIA, ALDINA SAKIRA DJAKARIA, SRI WAHYUNI AKUB, dan DEBORA OKTAVIANI KATILI. terima kasih selalu menyemangati kakak kalian ini.
- ❖ Suamiku tercinta. BRIPTU APRIANTO AKUB. Terima kasih selalu menjadi teman diskusi terbaik, selalu menyemangati untuk cepat lulus, selalu menjadi salah satu alasan untuk cepat pulang, selalu sabar mendengarkan keluh kesah dari istrimu yg sering ngeluh. Semoga selalu seperti itu lelaki peyabarku. *You are my everything.*
- ❖ Ponakan-ponakan bude yang tersayang. VINZA MAKAYLA HAMZA, M. ARKAHFI REZKI HAMZA, M. ARSAFIN ADITYA HAMZA, KINARA SADIKA MUNHAK HAMZA, ASYFA ADINKA SEANA HAMZA, KEYSA AURELIA PUTRI M SYUKUR, MAULIDYA WAHDANIA M SYUKUR, DAN SITTI KHUMAIRA M SYUKUR. Kalian selalu bisa membuat bude rindu dengan senyuman dan canda kalian. Semoga menjadi anak yang membanggakan orang tua.
- ❖ Teman-teman yang selalu mendukung Alink. Ka ITA, LINA, GISKA, AKSAN, GUNTUR, ASWIN dan ka ANTI.



## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur akhirnya tesis ini berhasil diselesaikan dengan penuh perjuangan. Selain sebagai syarat untuk mendapatkan gelar M.IP dari Program Studi Magister Ilmu Pemerintahan Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, tesis ini merupakan jawaban atas rasa penasaran penulis tentang efektivitas KPPD dalam pengendalian pemanfaatan ruang melalui izin peruntukan penggunaan tanah di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman. Melalui kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan tesis ini. Terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ibu Rahmawati Husein, MCP., PhD yang telah dengan sabar membimbing penulisan tesis ini dari awal sampai dengan proses penjiilidan, masukan, kritikan serta motivasi dari beliau adalah ilmu serta pengalaman yang berharga untuk penulis.

Terima Kasih kepada Dr. Dyah Mutiarin, M.Si dan Pak Dr. Zuli Qodir atas kritikan, saran serta kesediaan waktu membimbing penulis untuk menyelesaikan tesis ini; kepada sahabat MIP (Umami Zakiah, Yulia Chandri, Eko, mas Sakir, mas Eki, kaka Azam yang tidak pernah lelah menyemangati dan mengingatkan untuk segera lulus) dan Teman-Teman MIP 06 dan MIP 07 teman diskusi terbaik. Tidak lupa juga terima kasih

kepada pak Sofyan yang selalu memberikan informasi penting kepada saya.

Terima kasih kepada seluruh dosen, staff dan karyawan di lingkungan Pascasarjana Magister Ilmu Pemerintahan Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah memberikan ilmu, pengalaman, dukungan dan kemudahan selama melakukan studi dan penulisan tesis.

Penulis menyadari betul akan kekurangan dan keterbatasan yang dimiliki penulis dalam menyusun hasil penelitian ini. Maka dengan sangat rendah hati tulisan ini disampaikan kepada pembaca untuk ditanggapi dan diberikan saran serta kritik yang membangun demi kesempurnaan hasil penelitian ini, dan segala kekurangan dan kelemahan yang ada merupakan tanggung jawab penulis. Semoga karya ini bisa bermanfaat.

Yogyakarta, Desember 2016

Penulis,

Deliana Vita Sari Djakaria

## ABSTRAK

Izin penggunaan pemanfaatan tanah masih menjadi suatu permasalahan yang cukup rumit di Indonesia. Pemanfaatan ruang dibanyak daerah di Indonesia, dalam pelaksanaannya tidak selalu sejalan dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Pelanggaran tersebut disebabkan oleh beberapa faktor antara lain, tekanan perkembangan pasar terhadap ruang, belum jelasnya mekanisme pengendalian dan lemahnya penegakan hukum. Pengendalian pemanfaatan ruang pada saat ini tidak efisien dan efektif, karena instrumen perizinan yang merupakan langkah awal dalam pengendalian pemanfaatan ruang sering saling bertentangan dan bahkan melanggar rencana tata ruang yang ada, contohnya di daerah Kecamatan Gamping banyak sekali pembangunan perumahan.

Pemanfaatan ruang sudah diatur dengan kebijakan dalam penyusunan RTRW (rencana tata ruang wilayah) melalui mekanisme pengendalian, dimana dalam mekanisme tersebut terdapat kegiatan pengawasan dan penertiban. Kegiatan tersebut dimaksudkan untuk mengawal berjalannya RTRW secara konsisten. Instrumen yang digunakan adalah melalui mekanisme perizinan pemanfaatan ruang. Izin Peruntukan Penggunaan Tanah atau disingkat IPPT menjadi tolak ukur bagi keberhasilan sebuah produk tata ruang ditinjau dari kesesuaian penggunaan lahan dengan rencana pemanfaatan ruang yang ada dalam rencana tata ruang tersebut sebagai sebuah instrumen pengendalian pemanfaatan ruang.

Tujuan dalam penelitian ini yaitu mengetahui tentang Efektivitas Kantor Pengendalian Pertanahan Daerah (KPPD) menjalankan dan menerapkan prosedur proses pengendalian pemanfaatan ruang melalui izin peruntukan penggunaan tanah (IPPT) di Kecamatan Gamping Kecamatan Sleman. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif yaitu menggunakan pendekatan pada kenyataan yaitu data primer dan data sekunder. yang berhubungan dengan penelitian. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, efektivitas KPPD dalam pengendalian pemanfaatan tanah belum efektif, dilihat dari empat indikator yang diteliti. Empat indikator tersebut yaitu komunikasi, sumberdaya, disposisi, dan struktur birokrasi. Pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Gamping belum efektif, sebab masih banyak pelanggaran hukum dan peruntukan tanah yang tidak sesuai dengan yang ditentukan. Hal ini bisa dilihat dari empat indikator yang diteliti, yaitu; pengendalian melalui pengaturan perizinan, instrument ekonomi, pengendalian melalui pengadaan prasarana, dan pengendalian dengan melibatkan masyarakat/swasta.

**Kata Kunci :** Efektivitas, *Pengendalian pemanfaatan ruang, KPPD, IPPT*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
PERNYATAAN KEASLIAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING.....	iii
PENGESAHAN TIM PENGUJI.....	iv
LEMBAR REVISI.....	v
PENGESAHAN PROGRAM STUDI .....	vi
PERSEMBAHAN .....	vii
KATA PENGANTAR .....	ix
ABSTRAK.....	xi
DAFTAR ISI .....	xii
DAFTAR TABEL .....	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xvii
<b>BAB I      PENDAHULUAN</b>	
I.1     Latar Belakang .....	1
I.2     Rumusan Masalah .....	14
I.3     Tujuan Penelitian.....	15
I.4     Kegunaan Penelitian.....	15
<b>BAB II     TINJAUAN PUSTAKA</b>	
II.1    Penelitian Terdahulu .....	16
II.2    Kerangka Teori.....	24
II.2.1    Pengendalian Pemanfaatan Ruang .....	24
II.2.2    Perubahan Pemanfaatan lahan.....	34
II.2.3    Tata Cara Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang.....	37
II.2.4    Kedudukan Pemerintah dalam Penataan Ruang ..	63
II.2.5    Efektivitas Implementasi.....	71
II.3    Kerangka Pemikiran.....	97
II.4    Definisi Konseptual.....	97
II.5    Definisi Operasional.....	98
<b>BAB III    METODE PENELITIAN</b>	
III.1    Jenis Penelitian .....	101
III.2    Lokasi Penelitian .....	103
III.3    Jenis Data .....	104
III.4    Teknik Pengumpulan Data .....	105
III.5    Unit Analisis Data .....	108
III.6    Teknik Analisis Data.....	109

<b>BAB IV</b>	<b>DESKRIPSI WILAYAH PENELITIAN</b>	
IV.1	Profil Wilayah Kabupaten Sleman.....	111
IV.1.1	Sejarah Kabupaten Sleman .....	111
IV.1.2	Visi dan Misi Kabupaten Sleman.....	113
IV.1.3	Letak dan Luas Wilayah.....	119
IV.1.4	Karakteristik Wilayah .....	123
IV.1.5	Kependudukan.....	126
IV.2	Deskripsi Kantor Pengendalian Pertanahan Daerah Kabupaten Sleman.....	127
IV.2.1	Dasar Hukum .....	127
IV.2.2	Visi dan Misi.....	128
IV.2.3	Tugas dan Fungsi .....	130
IV.2.4	Struktur Organisasi.....	131
IV.3	Kebijakan Penataan Ruang Di Kabupaten Sleman .....	134
IV.3.1	Pemanfaatan Ruang Pada Kawasan Lindung.....	134
IV.3.2	Pemanfaatan Ruang untuk Kegiatan Budidaya..	135
IV.4	Konsep Tentang Tata Ruang .....	141
IV.4.1	Penataan Ruang.....	141
<b>BAB V</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
V.1	Efektivitas Pengendalian Pemanfaatan Ruang .....	150
V.1.1	Komunikasi KPPD Kab. Sleman dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang .....	150
V.1.2	Pengendalian Melalui Pengaturan oleh Pemerintah dalam Bentuk Perizinan .....	163
V.1.3	Instrumen Ekonomi.....	199
V.1.4	Pengendalian melalui pengadaan prasarana .....	208
V.1.5	Pengendalian dengan Melibatkan Masyarakat...	214
V.2	Sumber Daya .....	226
V.2.1	Staf yang Terlibat dalam Pengendalian Pemanfaatan ruang.....	227
V.2.2	Informasi Dalam Melakukan Tugas Pengendalian Pemanfaatan Ruang .....	247
V.2.3	Wewenang Kantor Pengendalian Pertanahan Daerah Kabupaten Sleman.....	261
V.2.4	Fasilitas .....	272
V.3	Disposisi .....	275
V.4	Struktur Birokrasi .....	281

BAB VI	KESIMPULAN DAN SARAN	
VI. 1	Kesimpulan.....	290
VI. 2	Saran.....	293
DAFTAR PUSTAKA.....		296
LAMPIRAN		

## DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Perubahan sawah/tegalan ke permukiman/tempat usaha di Kabupaten Sleman tahun 1995 dan 2003 .....	9
Tabel I.2	Daftar perumahan di Kabupaten Sleman periode tahun 1990-1996 dan periode tahun 2002-2012.....	11
Tabel II.1	Matrix Penelitian Terdahulu .....	21
Tabel III.1	Unit analisis Data .....	108
Tabel III.2	Teknik Pengambilan Sampel/Narasumber .....	109
Tabel IV.1	Letak Geografis dan Batas Wilayah Kabupaten Sleman .	120
Tabel IV.2	Pembagian Wilayah Administrasi Kabupaten Sleman.....	122
Tabel IV.3	Jumlah Penduduk Kabupaten Sleman Menurut Kecamatan.....	127
Tabel IV.4	Data Pegawai Kantor PengendalianPertanahan Daerah Kabupaten Sleman.....	133
Tabel V.1	Jumlah dan Jenis IPPT yang dikeluarkan Tahun 2014-2015 .....	187
Tabel V.2	IPPT yang diizinkan dan ditolak dari tahun 2010-2015 di Kabupaten Sleman .....	192
Tabel V.3	Jumlah dan jenis IPPT yang dikeluarkan di Kecamatan Gamping Tahun 2014-2015 .....	194
Tabel V.4	Permohonan izin yang masuk dan keluar di Kecamatan Gamping Tahun 2014-2015 .....	195
Tabel V.5	Tingkat Pendidikan Pegawai KPPD Kabupaten Sleman..	227



## DAFTAR GAMBAR

Gambar II.1	Pendendalian Pemanfaatan Ruang .....	34
Gambar II.2	Diagram alur izin IPPT (izin lokasi, izin penggunaan tanah dan izin perubahan penggunaan tanah).....	62
Gambar IV.1	Peta Administrasi Kabupaten Sleman .....	121
Gambar IV.2	Susunan organisasi Kantor Pengendalian Pertanahan Daerah.....	132
Gambar IV.3	Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2005-2014.....	139
Gambar V.1	Dokumentasi kegiatan bimbingan teknis KPPD dengan instansi terkait .....	162
Gambar V.2	Dokumen yang secara hirarki harus ada .....	167
Gambar V.3	Bagan yang menggambarkan alur prosedur IPPT .....	186
Gambar V.4	Pelanggaran pemohon izin yang tidak menggunakan izin sesuai dengan permohonannya .....	219
Gambar V.5	Rumah hunian yang dibangun di atas sarana irigasi....	257
Gambar V.6	Papan Peringatan di Kecamatan Gamping.....	259

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 Pedoman Wawancara
- Lampiran 2 Surat Penunjukan Dosen Pembimbing
- Lampiran 3 Surat Ijin Penelitian dari Kantor KESBANGPOL  
Kabupaten Sleman
- Lampiran 4 Surat Ijin Penelitian dari BAPPEDA