

# SKRIPSI

## PERAN BADAN PENGENDALIAN PERTANAHAN DAERAH DALAM ALIH FUNGSI TANAH

( Studi kasus di Kabupaten Sleman Yogyakarta Tahun 2005 )

## The Role of Board of Territorial Land Affair Restrain in Accordance With The Changing Land Function

( The study of Case in Sleman Regency, Yogyakarta, th 2005 )



Disusun oleh :

Nama : Doddy Hermawan.

NIM : 20020520082.

JURUSAN ILMU PEMERINTAHAN  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN POLITIK  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

**PERAN BADAN PENGENDALIAN PERTANAHAN DAERAH  
DALAM ALIH FUNGSI TANAH**

**( Studi kasus di Kabupaten Sleman Yogyakarta Tahun 2005 )**

**SKRIPSI**

**Diajukan Guna Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi  
Syarat Mencapai Gelar Sarjana Dalam  
Ilmu Sosial dan Politik Dengan  
Spesialisasi Ilmu Pemerintahan**

**Oleh :**

**Nama : Doddy Hermawan.**

**NIM : 20020520082.**

**JURUSAN ILMU PEMERINTAHAN  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN POLITIK  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

**2006**

## HALAMAN PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

# MOTTO

*Allah meningkatkan derajat orang-orang yang beriman diantara kami, dan orang-orang yang berilmu pengetahuan ke derajat yang lebih tinggi.*

*( Qs : Al-Mujajalah Ayat 11 )*

*Sesungguhnya sesudah kesulitan ada kemudahan.*

*( Qs : Al-Insyirah 6 )*

*Hidup dihiasi dengan kebahagiaan dan kesedihan, kebahagiaan datang untuk disyukuri. Permasalahan hidup datang bukan untuk dihindari dan diratapi, tapi harus dihadapi dan diperbaiki dengan bijak.*

*( Ardillivio DTTifosi Bianconeri la Juventus )*

*Kegagalan adalah Awal sebuah Kesuksesan.*

*( Renungan )*



## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur bagi Allah SWT yang melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya kepada kita semua, salam dan sholawat senantiasa dilimpahkan Allah SWT kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga dan para sahabatnya, serta pengikut-pengikutnya yang setia hingga hari pembalasan kelak, serta semoga limpahan syafaat Nabi Muhammad SAW, senantiasa tercurah kepada kita semua. Amin..

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui “ Bagaimana Peran Badan Pengendalian Pertanahan Daerah ( BPPD ) dalam alih fungsi tanah di Kabupaten Sleman tahun 2005 “, merupakan persyaratan yang harus penulis penuhi guna memperoleh gelar sarjana. Sehingga penelitian ini perlu mendapat bimbingan yang banyak dari berbagai pihak yang terkait dengan penelitian ini. Alhamdulillah atas bantuan dan dorongan yang diberikan, akhirnya skripsi ini dapat penulis selesaikan. Terima kasih yang sebesar-besarnya penulis haturkan kepada :

1. Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya dan juga kepada rasul-Nya Nabi Muhammad SAW yang telah memberikan tauladan yang baik.
2. Bapak Dr. H. Khoirudin Bashori, selaku rector Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
3. Bapak Bambang Eka Cahya Widada, S.IP.,M.Si., selaku Dekan Fakultas Ilmu social dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
4. Bapak Drs. Suswanta, M.Si., selaku Ketua Jurusan Ilmu Pemerintahan.
5. Ibu Titia Daryaningih, S.ID., M.Si., selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Pemerintahan

6. Ibu Ane Permatasari, S.IP.,M.SI., selaku Dosen Pembimbing Utama yang selalu memberikan dorongan dalam penyelesaian skripsi ini.
7. Bapak Drs Suswanta M. Si selaku penguji I dan Bapak Drs Suranto M. Pol selaku penguji II.
8. Segenap staf Dosen dari Civitas Akademika Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah memberikan bekal ilmu yang tidak ternilai selama penulis dibangku kuliah sehingga dapat menyelesaikan study ini.
9. Segenap Aparat Badan pengendalian Pertanahan Daerah ( BPPD ) Kabupaten Sleman yang telah bersedia memberikan bantuan dan informasi yang sangat berharga bagi penulis.
10. Sahabat- sahabatku Muh Joko Saptomo, Cahyo Rineko W, Suhendro Tafsir KB, Muchlis Umar , Fajar Radite Syamsi , Dwi Utomo, Shanty Octaviany , Diah Leny Winjasri , Suci Husna Hendita Thanks semuanya...
11. Teman-Temen KKN UMY 2005 Grogol IX Parangtritis.
12. Thanks to Era beserta Keluarga di Tawang Sari, Sukoharjo.
13. Teman-teman Ilmu Pemerintahan Angkatan 2002. Sherly, Rini, Risa, Yeyen, Tita, Dwi, Novi, Titis Permaningtyas, Armina Quratulaini, Didik Prayitno, Hendra Pratama, Rozi, Bowo, Slamet, Fajar, Ujung Jati Nirwana, Adi Tri Harsono.
14. Sahabat-sahabatku di rumah bambi dan alex makasih doa, supportnya selama ini.
15. Anak-anak Shecer Band dan Kalijajar Community.
16. ...

Demikian, mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat bagi kita semua. Semoga Allah memaafkan kekurangan maupun kesalahan penulis dan menerima segala amal kebaikan atas bantuan dan pengorbanan yang mereka berikan pada penulis. Dengan hati terbuka penulis mengharapkan kritik dan saran dari pembaca dan semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini di masa mendatang.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, 3 Mei 2006

Penulis



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN MOTTO.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiv</b>
<b>SINOPSIS.....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
D. Kerangka Dasar Teori.....	8
1. Peran.....	8
2. Pemerintah Daerah.....	9
▪ Pemerintah Daerah.....	9
▪ Badan Pengendalian Pertanahan Daerah sebagai instansi Pemerintah Daerah	16

3. Kebijakan Agraria.....	17
4. Fungsi Tanah.....	20
▪ Fungsi Tanah.....	20
▪ Alih Fungsi Tanah.....	25
E. Definisi Konseptual.....	27
F. Definisi Operasional.....	27
G. Metode Penelitian.....	28
1. Jenis Penelitian.....	28
2. Lokasi Penelitian.....	29
3. Unit Penelitian.....	29
4. Jenis Data dan Tehnik Pengumpulan Data.....	29
5. Tehnik Analisis Data.....	31
<b>BAB II DESKRIPSI WILAYAH KABUPATEN SLEMAN.....</b>	<b>33</b>
A. Keadaan Umum.....	33
1. Letak Geografis dan Batas Wilayah.....	33
2. Iklim.....	34
3. Luas Tekstur Tanah Menurut Kecamatan.....	35
B. Keadaan Penduduk Demografi.....	35
1. Jumlah Penduduk Per Bulan Berdasarkan Jenis Kelamin.	35
2. Jumlah Penduduk Berdasarkan Mobilitas Per Kecamatan.	36
3. Jumlah Kepadatan Penduduk Tiap Km <sup>2</sup>	
di Kabupaten Sleman	37

4. Luas Lahan Dirinci Menurut Penggunaannya Per Kecamatan.....	38
5. Luas Panen produksi dan rata-rata produksi padi sawah dirinci per Kecamatan.....	40
C. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman.....	41
1. Asas Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman.	42
2. Tujuan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman.	42
3. Sasaran Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman.	43
4. Fungsi Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman.	43
5. Kedudukan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman.....	44
6. Fungsi Kota / Pusat Pelayanan.....	45
D. Gambaran Umum Badan Pengendalian Pertanahan Daerah ( BPPD ) Kabupaten Sleman.....	46
<b>BAB III ANALISIS DAN INTERPRETASI DATA.....</b>	<b>54</b>
<b>Peran Badan Pengendalian Pertanahan Daerah dalam mengendalikan alih fungsi tanah di Kabupaten Sleman.....</b>	<b>55</b>
1. Perizinan peruntukan penggunaan tanah.....	55
a. Izin lokasi.....	56
b. Izin pemanfaatan tanah.....	58
c. Izin perubahan penggunaan tanah.....	61
d. Izin konsolidasi.....	64

e. Izin penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.....	67
2. Pengawasan terhadap pemanfaatan tanah.....	73
3. Penataan dan penertiban penggunaan tanah.....	75

#### **BAB IV PENUTUP.**

A. Kesimpulan.....	83
B. Saran	88

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Luas lahan dirinci menurut penggunaannya per Kecamatan di Kabupaten Sleman Tahun 1998 – 2002.....	3
Tabel 1.2	Data perubahan Lahan berdasarkan izin perubahan penggunaan tanah Kabupaten Sleman Januari-Pertengahan Agustus 2005....	5
Tabel 2.1	Data letak geografis dan batas wilayah.....	33
Tabel 2.2	Data rata – rata suhu udara, kelembaban, tekanan udara, kecepatan angin, arah angin, curah hujan, dan hari hujan di wilayah Kabupaten Sleman 2004.....	34
Tabel 2.3	Data luas tekstur tanah menurut kecamatan di Kabupaten Sleman.....	35
Tabel 2.4	Data banyaknya penduduk per bulan menurut jenis kelamin di Kabupaten Sleman tahun 2004.....	36
Table 2.5	Data Penduduk awal tahun, migrasi, penduduk akhir tahun dan pertambahannya per Kecamatan.....	37
Tabel 2.6	Data luas wilayah, banyaknya penduduk, banyaknya rumah tangga, rata-rata banyaknya anggota rumah tangga dan kepadatan penduduk per Km <sup>2</sup> menurut Kecamatan Di Kabupaten Sleman...	38
Tabel 2.7	Data luas lahan dirinci menurut penggunaannya per Kecamatan di Kabupaten Sleman.....	39
Tabel 2.8	Data luas panen produksi dan rata - rata produksi padi sawah dirinci per Kecamatan di Kabupaten Sleman.....	40

Table 2.9	Data Rencana Tata Ruang Wilayah ( RTRW ) Kabupaten Sleman.	45
Tabel 2.10	Banyaknya pegawai Badan Pengendalian Pertanahan Daerah Kabupaten Sleman berdasarkan golongan.....	51
Tabel 2.11	Banyaknya pegawai Badan Pengendalian Pertanahan Daerah Kabupaten Sleman berdasarkan pendidikan.....	52
Table 3.1	Data perubahan lahan berdasarkan izin peruntukan penggunaan tanah per Agustus 2005 khusus izin lokasi.....	58
Table 3.2	Data perubahan lahan berdasarkan izin peruntukan penggunaan tanah per Agustus 2005 khusus izin pemanfaatan tanah.....	60
Table 3.3	Data perubahan lahan berdasarkan izin peruntukan penggunaan tanah per Agustus 2005 berdasarkan izin perubahan penggunaan tanah.....	63
Table 3.4	Data perubahan lahan berdasarkan izin peruntukan penggunaan tanah per Agustus 2005 khusus izin konsolidasi tanah.....	66
Table 3.5	Data perubahan lahan berdasarkan izin peruntukan penggunaan tanah per Agustus 2005 khusus izin penetapan lokasi.....	68

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Bagan struktur dan personalia BPPD.....	53
Gambar 3.1	Prosedur reorganisasi	60

## SINOPSIS

Pesatnya laju pertumbuhan pembangunan seiring pula dengan terus meningkatnya jumlah penduduk, maka kebutuhan akan tanah juga semakin meningkat pula, terutama sekali pembangunan yang berkaitan dengan fisik. Seiring dengan pesatnya pertumbuhan pembangunan, di wilayah Kabupaten Sleman, Yogyakarta banyak sekali lahan – lahan pertanian yang dialih fungsikan menjadi pemukiman atau perumahan penduduk, industri, pertokoan, pasar dan lain sebagainya. Untuk mengendalikan alih fungsi di Kabupaten Sleman maka Pemerintah Daerah kabupaten Sleman membentuk Badan Pengendalian Pertanahan Daerah ( BPPD ). Dari latar belakang masalah diatas maka yang menjadi rumusan masalah adalah bagaimana peran Badan Pengendalian Pertanahan Daerah dalam alih fungsi tanah di Kabupaten Sleman tahun 2005.

Adapun metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian deskriptif dengan tehnik pengumpulan data melalui interview atau wawancara dengan nara sumber dan dokumentasi, yang menjadi unit analisa data dalam penelitian ini yaitu aparat Badan Pengendalian Pertanahan Daerah Kabupaten Sleman.

Berdasarkan hasil penelitian ini peran Badan Pengendalian Pertanahan Daerah dalam mengendalikan alih fungsi tanah di Kabupaten Sleman tahun 2005 yaitu *pertama*, melalui perizinan peruntukan penggunaan tanah yang terdiri atas lima izin yaitu izin lokasi, izin pemanfaatan tanah, izin perubahan penggunaan tanah, izin konsolidasi, izin penetapan lokasi untuk kepentingan umum. implementasi dari kelima izin tersebut yang menjadi kendala adalah pengurusan proses perijinan yang lama dan mahalnya biaya retribusi perijinan *Kedua*, dengan pengawasan terhadap pemanfaatan tanah, dilakukan dengan monitoring terhadap perubahan / peruntukan tanah dalam bentuk menerima laporan dari tiap-tiap tim teknis kecamatan se-kabupaten Sleman langkah selanjutnya melakukan inventarisasi ataupun membuat catatan dokumentasi pelanggaran penggunaan dan pemanfaatan tanah Setelah itu menganalisis data hasil monitoring dan mengevaluasi pelaksanaan pengawasan dan pemanfaatan penggunaan tanah setiap tahunnya. *Ketiga*, dengan penataan dan penertiban penggunaan tanah dalam implementasinya RTRW ( Rencana Tata Ruang Wilayah ) Kabupaten Sleman yang tidak sesuai dengan kondisi wilayah kabupaten sleman tahun 2005. Itulah yang menjadi kendala BPPD dalam menjalankan tugasnya, dalam hal penertiban penggunaan tanah disini BPPD tidak sampai ke pengadilan akan tetapi sifat penertiban secara administratif melalui pemberian surat peringatan dan teguran secara lisan. Sanksi administrasi apabila terjadi pelanggaran, pelanggar diwajibkan membayarkan sejumlah denda langsung melalui UPTSA di bagian IPPT. Lemahnya sanksi yang diterapkan apabila terjadi pelanggaran menjadi salah satu factor kendala di dalam BPPD.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa Badan Pengendalian Pertanahan Daerah tahun 2005 dalam menjalankan perannya secara umum sudah berjalan secara optimal, akan tetapi ada beberapa kendala atau masalah dari masing masing kegiatan. Untuk itu saran yang diberikan yaitu agar BPPD perlu melakukan peningkatan koordinasi dan pelatihan Sumber Daya Manusia ( SDM ), peningkatan sarana dan prasarana yang memadai, pembenahan sistem dan prosedur pelayanan agar mekanisme proses perizinan lebih singkat, mudah, murah, tepat waktu dan memiliki transparansi dalam hal