

Pemanfaatan lahan sangat dipengaruhi oleh tuntutan pelaku pasar, berkembang pesat dan sebagian besar menerobos ke dalam fungsi lahan kegiatan lain. Akibatnya muncul fenomena perubahan pemanfaatan lahan yang sering kali menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan dan transportasi. Oleh karena itu diperlukan upaya pengendalian pemanfaatan lahan yang dirumuskan berdasarkan pola perkembangan pemanfaatan lahan dan kesesuaiannya dengan tata ruang.²

Pengendalian pemanfaatan ruang telah diatur dengan kebijakan dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) melalui mekanisme pengendalian, dimana dalam mekanisme tersebut terdapat kegiatan pengawasan dan penertiban. Kegiatan tersebut dimaksudkan untuk mengawal berjalannya RTRW secara konsisten. Sedangkan instrumen yang digunakan adalah melalui mekanisme perizinan pemanfaatan ruang seperti izin prinsip, izin lokasi dan perizinan lain yang berhubungan dengan pemanfaatan ruang, termasuk di dalamnya izin mendirikan bangunan.

Kebijakan penataan ruang secara nasional di Kabupaten Sleman dituangkan dalam RTRW mulai diundangkan melalui peraturan daerah pada tahun 1994 dan berlaku sampai tahun 2004. Dalam kurun waktu berjalannya peraturan tersebut sempat dilakukan peninjauan kembali pada tahun anggaran 1997/1998, namun belum dapat diproses formalitasnya. Mulai tahun 2003 telah dilakukan penyusunan kembali RTRW untuk masa berlaku sepuluh tahun mendatang yaitu 2005-2015, namun sampai akhir tahun 2005 belum bisa

²Susanti, Ira (2004), *Pengendalian Pemanfaatan Lahan Komersial Berdasarkan Pola Perkembangan Dan Kesesuaiannya Dengan Rencana Tata Ruang di Kota Bandung*, <http://lib.ith.ac.id/go.php?id>

ditetapkan melalui peraturan daerah sebagai hukum positif. Untuk menjabarkan RTRW tersebut, sampai tahun 2001 telah disusun Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) maupun Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) sebanyak 30 rencana di ibu kota kecamatan dan di kawasan yang tumbuh cepat. Disamping itu telah dilaksanakan penyusunan Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL) batas Kota Yogyakarta-Ringroad Maguwoharjo, dan kawasan Rusunawa di Padukuhan Gemawang Sinduadi Mlati, sehingga dalam rangka penataan ruang di Kabupaten Sleman hingga saat ini telah tersedia dokumen tata ruang kota di 17 kota kecamatan, 7 rencana detail tata ruang kawasan, dan 6 rencana tata bangunan dan lingkungan.

Pemerintah Kabupaten Sleman dalam upaya peningkatan efektifitas pemanfaatan ruang dilakukan upaya pengendalian tata ruang melalui Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT), *site plan* dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). IPPT sendiri merupakan izin awal dalam pemanfaatan lahan, sehingga *site plan* dan IMB bisa diberikan apabila seseorang atau badan telah mendapatkan IPPT terlebih dahulu. Izin ini harus didapat oleh masyarakat sebelum menggunakan lahan untuk berbagai kepentingan yang berdampak kepada struktur ekonomi, sosial budaya, lingkungan dan sesuai dengan tata ruang, sehingga 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.

IPPT sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang baru dilaksanakan sejak ditetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 10

Tahun 2001. Peraturan daerah ini mengakomodasi dan mengintegrasikan berbagai jenis izin pemanfaatan lahan atau penggunaan lahan yang ada seperti izin lokasi dan izin prinsip yang sebelumnya dilaksanakan oleh berbagai instansi di daerah, seperti BPN dan Bagian Tata Pemerintahan di Sekretariat Daerah. Lebih terintegrasi lagi pelaksanaannya setelah dibentuk Badan Pengendalian Pertanahan Daerah (BPPD) pada tahun 2004 yang mempunyai kewenangan melaksanakan urusan daerah di bidang

pertanahan termasuk pengendaliannya. Sebagai sebuah kebijakan atau peraturan yang baru, dimana Izin Peruntukan Penggunaan Tanah digunakan sebagai salah satu instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di daerah, maka diperlukan sosialisasi tentang keberadaannya dikaitkan dengan upaya pengendalian pemanfaatan ruang daerah. Demikian juga upaya mensosialisasikan Badan Pengendalian Pertanahan Daerah (BPPD) yang secara langsung menangani pengendalian pemanfaatan ruang dengan memberikan pelayanan IPPT kepada masyarakat.

IPPT sebagai salah satu instrumen pengendalian pemanfaatan ruang bisa menjamin tidak adanya pelanggaran pemanfaatan ruang atau sudahkah IPPT ditaati dalam penerapannya di lapangan oleh para pemegang izin tersebut. Karena pada kenyataannya masih banyak dijumpai pelanggaran pemanfaatan ruang di Kabupaten Sleman akibat berbagai faktor dan alasan.

Berdasarkan latar belakang tersebut menarik untuk mengetahui bagaimana Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) tersebut efektif atau tidak dalam mengendalikan pemanfaatan ruang di Kabupaten Sleman, sehingga penulis tertarik untuk mengambil judul *Pelaksanaan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) di Kabupaten Sleman*.

Tanah (IPPT) Sebagai Instrumen Dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang Di Kabupaten Sleman”

B. Perumusan Masalah.

1. Bagaimana pelaksanaan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) dalam mengendalikan Pemanfaatan ruang di Kabupaten Sleman?
2. Apakah faktor yang mempengaruhi pelaksanaan IPPT dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Kabupaten Sleman?

C. Tujuan Penelitian.

1. Untuk mengetahui pelaksanaan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) dalam mengendalikan Pemanfaatan ruang di Kabupaten Sleman
2. Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi pelaksanaan IPPT dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Kabupaten Sleman

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis

Untuk memberikan sumbangan kepada ilmu pengetahuan hukum, khususnya Hukum Administrasi Negara.

2. Manfaat praktis

Memberikan masukan dalam pelaksanaan penegakan hukum perizinan alih