

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN KESESUAIAN KEGIATAN  
PEMANFAATAN RUANG UNTUK KEGIATAN  
NON BERUSAHA MELALUI APLIKASI  
PERIZINAN LOKAL DAERAH  
DI KOTA SEMARANG**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Oleh:

**ANGGI NATALIA**

**NIT. 18273113/Perpetaan**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

**2022**

## **ABSTRACT**

The publication of Spatial Planning information as regulated in the Undang-Undang Cipta Kerja has a major impact on the licensing mechanism. The granting of space utilization permits that refer to the Spatial Planning can be carried out more effectively and efficiently by assessing the suitability of spatial utilization activities (KKPR), where the services have been integrated with the administrative agencies that serve the registration and issuance of the intended utilization permits. Regulations related to the implementation of licensing have also changed with the enactment of Government Regulation Number 5 of 2021 concerning the Implementation of Risk-Based Business Licensing (OSS RBA). These two new things, namely KKPR and OSS RBA have an interrelated relationship where KKPR is one of the basic requirements in the implementation of OSS RBA. However, OSS RBA has not been able to fully become a way for the issuance of KKPR, because OSS RBA has a focus only on KKPR for business activities. Seeing this condition, the City of Semarang organizes space utilization permits for non-business activities through a local application that adopts the RBA OSS system, namely the Easy and Integrated Investment Permit System (Siimut).

The purpose of this study is to find out what preconditions are needed so that KKPR for non-business activities can be issued through the RBA OSS Application, and to find out the implementation of the Minister of Agraria and Spatial Planning Regulation No. on the implementation of licensing for the suitability of space utilization activities for non-business activities through the Siimut application in Semarang City which involves two other agencies, namely the Spatial Planning Service and the Land Office, as well as knowing the response from each of the agencies involved.

Based on the research results, the implementation of KKPR for non-business activities through the OSS RBA has not yet been implemented and preconditions are needed that can make the issuance of KKPR for non-business activities through the OSS RBA possible. The implementation of the issuance of KKPR for non-business activities through the Siimut application has been running based on the applicable provisions. However, there is no KKPR for non-business activities that has been published by the Siimut application.

Keyword: space utilization, permissions, integration.

## DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN .....	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRACT .....	vii
INTISARI.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	iv
DAFTAR TABEL.....	v
DAFTAR LAMPIRAN.....	vi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. Kerangka Teori.....	6
1. Pelayanan Publik .....	6
2. Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik .....	7
3. Perencanaan Tata Ruang dan Pemanfaatan Ruang.....	10
4. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang .....	14
B. Kerangka Pemikiran.....	17
C. Pertanyaan Penelitian .....	18
BAB III METODE PENELITIAN.....	20
A. Lokasi Atau Objek Penelitian .....	20
B. Jenis, Sumber Dan Teknik Pengumpulan Data.....	20
C. Teknis Analisis Data .....	22
BAB IV GAMBARAN UMUM KOTA SEMARANG.....	24
A. Kondisi Geografis, Administratif dan Demografis .....	24

1. Kondisi Geografis.....	24
2. Wilayah Administratif .....	25
3. Kondisi Demografis.....	26
B. Kinerja Urusan Penataan Ruang dan Perizinan Kota Semarang.....	28
C. Potensi Pengembangan Wilayah Kota Semarang dan Arah Pembangunan Kewilayahan Kota Semarang .....	31
<b>BAB V PELAKSANAAN KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG UNTUK KEGIATAN NON BERUSAHA DI KOTA SEMARANG....</b>	<b>39</b>
A. Prakondisi yang Dibutuhkan dalam Penerbitan KKPR untuk Kegiatan Non- berusaha melalui OSS RBA di Kota Semarang .....	39
B. Penyelenggaraan Penerbitan KKPR untuk Kegiatan Non-berusaha melalui Aplikasi Siimut di Kota Semarang.....	47
C. Respon Masing-Masing Pihak terhadap Perizinan KKPR untuk Kegiatan Non Berusaha Melalui Aplikasi Siimut .....	58
<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>63</b>
A. Kesimpulan .....	63
B. Saran.....	64
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>65</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### A. Latar Belakang

Pada tahun 2018, Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik atau dikenal dengan *Online Single Submission* (OSS). OSS merupakan penyempurnaan dari konsep integrasi Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang melibatkan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam hal perizinan (Shandi dan Harahap Agustina Dessy, 2018). Sebelum peraturan ini terbit, perizinan di Indonesia dilaksanakan dengan sistem konvensional yang berbelit-belit dan mahal, serta banyak persyaratannya yang memberatkan. Pada sistem konvensional ini, proses penerbitan izinnya tidak dapat dipantau oleh pemohon (Kartiko, Djanjanto dan Zandra, 2020). OSS membantu pelaku usaha untuk dapat terkoneksi dengan *stakeholder* yang terlibat di dalam pelaksanaannya dengan cepat. Hal ini karena OSS bersifat dinamis, dimana pendaftarannya dilaksanakan secara *online* dan mandiri melalui website *oss.go.id*.

Kelebihan OSS dibanding dengan peraturan perizinan terdahulunya antara lain adanya satuan tugas (satgas) pada tingkatan berjenjang mulai dari pusat sampai daerah yang mengawal jalannya proses perizinan, pemodelan registrasi yang otomatis, serta integrasi data yang memberi kemudahan bagi para pelaku usaha pada proses pengajuan izin berusaha yang kedua dan seterusnya (Djasriain, 2022). Integrasi data yang dimaksud diwujudkan dengan penggunaan Nomor Induk Berusaha (NIB) sebagai identitas pelaku usaha, sehingga apabila di kemudian hari pelaku usaha memiliki usaha lain yang ingin didaftarkan, tidak diperlukan lagi proses registrasi.

OSS berhasil memangkas proses penerbitan izin usaha yang dikeluhkan berbelit-belit oleh masyarakat menjadi ringkas melalui satu pintu pendaftaran dan hanya memerlukan waktu 30 menit hingga satu jam saja (Setiadi, Rohaedi

dan Wajihuddin, 2021). Padahal sebelumnya, proses penerbitan izin bisa memakan waktu yang panjang, yaitu dalam hitungan bulan hingga tahunan.

OSS kemudian mengalami perubahan setelah diterbitkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK), yaitu OSS dilakukan dengan sistem *Risk Based Approach* (RBA). Sistem ini membagi perizinan berusaha ke dalam beberapa kategori risiko sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko dan Surat Menteri Investasi/Kepala BKPM Nomor 1342/A.1/2021. OSS RBA ini juga memangkas tahapan perizinan yang ada pada OSS sebanyak 5 tahapan sehingga pada pelaksanaannya, OSS RBA menyisakan hanya 1 tahapan perizinan yang padat dan terintegrasi.

Pelaksanaan OSS RBA secara garis besar terbagi ke dalam 3 syarat dasar, yaitu Izin Persetujuan Bangunan Gedung, Izin Persetujuan Lingkungan dan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR). Selain itu, OSS RBA juga terbagi atas beberapa subsistem, yaitu secara berturut-turut subsistem pelayanan informasi, subsistem perizinan berusaha, dan subsistem pengawasan (Djasriain, 2022). Di antara ketiga syarat dasar dan subsistem tersebut, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengemban peranan terkait KKPR pada subsistem perizinan berusaha bagian validasi. Peranan ini cukup penting dalam pelayanan perizinan melalui OSS RBA, mengingat permohonan NIB baru dapat diajukan apabila KKPR sudah selesai.

Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional pada tahun 2021 mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan KKPR dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang (SPPR). Disebutkan di dalam peraturan ini bahwa semua kegiatan pemanfaatan ruang diwajibkan untuk memiliki KKPR. Penerbitan KKPR dilaksanakan dalam bentuk dokumen elektronik yang dibubuhkan dengan tanda tangan elektronik. Namun demikian, walaupun disebutkan sebagai dokumen elektronik, dokumen KKPR ini dapat juga dicetak. Sedangkan KKPR itu sendiri dibagi menjadi KKPR untuk kegiatan berusaha,

KKPR untuk kegiatan non-berusaha dan KKPR pada kegiatan yang bersifat strategis nasional.

Kegiatan berusaha, kegiatan non-berusaha dan kegiatan yang bersifat strategis nasional yang ada dalam KKPR memiliki satu kesamaan, yaitu memerlukan ketersediaan data Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Ketersediaan data inilah yang kemudian membagi KKPR ke dalam tiga tipologi, yaitu: Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKKPR), Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) dan Rekomendasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (RKKPR). Untuk wilayah yang memiliki RDTR dan terintegrasi dengan OSS RBA dapat diberikan Konfirmasi KKPR. Sedangkan Persetujuan KKPR dan Rekomendasi KKPR diberikan bagi wilayah yang tidak memiliki RDTR, atau RDTR yang ada belum terintegrasi dengan OSS RBA. Dua diantara tiga tipologi KKPR ini, yaitu Persetujuan KKPR dan Rekomendasi KKPR, pada proses validasi dokumennya memerlukan penilaian berdasarkan asas penataan ruang dan pertimbangan teknis pertanahan.

Permohonan KKPR sebagai salah satu syarat dasar pada sistem OSS RBA diproses di dalam rangkaian pendaftaran izin melalui OSS RBA. Artinya, hal tersebut membuat pendaftaran KKPR hanya dapat diakses lewat satu pintu masuk, yaitu OSS RBA. Dengan begitu pula, pendaftaran KKPR juga dilaksanakan secara mandiri oleh pemohonnya. Namun pada kenyataannya, OSS RBA belum dapat menjadi pintu masuk yang memadai bagi pendaftaran KKPR. Hal ini karena OSS RBA berfokus pada kegiatan berusaha, sedangkan pada kenyataannya KKPR terdiri dari KKPR untuk kegiatan berusaha, kegiatan non-berusaha dan kegiatan yang bersifat strategis nasional. Keadaan tersebut membuat penerbitan KKPR untuk kegiatan non-berusaha dan kegiatan yang bersifat strategis nasional tidak dapat dilaksanakan melalui OSS RBA.

Kemudian, Penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko melalui OSS RBA ini memaksa setiap *stakeholder* untuk mampu melaksanakan kerjasama mulai dari persiapan instrumen yang dibutuhkan, mekanisme pelaksanaan pemberian

izinnya sampai dengan pengawasan terhadap izin yang diberikan terkait risiko yang dibawa oleh setiap kegiatan pemanfaatan ruang. Kesiapan masing-masing *stakeholder* inilah yang menimbulkan variasi dalam implementasi OSS RBA di berbagai daerah di Indonesia. Kota Semarang membuat sebuah aplikasi lokal yang menerapkan cara kerja aplikasi OSS RBA untuk melaksanakan pendaftaran KKPR pada kegiatan non-berusaha dengan nama aplikasi Sistem Izin Investasi Mudah dan Terpadu (Siimut).

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan uraian di atas, terdapat beberapa permasalahan yang ada dalam sistem kerja OSS RBA untuk perizinan KKPR, terutama pada KKPR untuk kegiatan non-berusaha di Kota Semarang, sehingga dapat dirumuskan permasalahan berikut:

1. Bagaimana prakondisi yang dibutuhkan dalam penerbitan KKPR untuk kegiatan non-berusaha melalui OSS RBA di Kota Semarang?
2. Bagaimana penyelenggaraan KKPR untuk kegiatan non-berusaha melalui Aplikasi Siimut di Kota Semarang?
3. Bagaimana respon terhadap pelayanan KKPR untuk kegiatan non-berusaha melalui Aplikasi Siimut oleh Organisasi Perangkat Daerah terkait, dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional selama ini?

## C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka:

1. Penelitian ini bertujuan:
  - a. Menjawab permasalahan yang ada terkait pelaksanaan penerbitan KKPR untuk kegiatan berusaha dan non-berusaha melalui OSS RBA dan kebijakan apa yang dapat diterapkan.
  - b. Menjawab permasalahan yang ada pada sistem kerja Aplikasi Siimut untuk penerbitan KKPR bagi kegiatan non-berusaha di Kota Semarang.



2. Kegunaan dari penelitian ini antara lain sebagai berikut:
  - a. Bagi peneliti, penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan khususnya terkait perizinan sekaligus menjadi referensi bagi peneliti dalam hal melaksanakan pekerjaan dan menghadapi permasalahan di Kantor Pertanahan.
  - b. Bagi keilmuan, penelitian ini diharapkan dapat menambah kajian ilmu pengetahuan di bidang pertanahan tentang pelaksanaan penerbitan KKPR melalui Pelayanan Perizinan Terintegrasi Secara Elektronik.
  - c. Bagi Kantor Pertanahan, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan referensi dalam pelaksanaan pekerjaan penerbitan KKPR.
  - d. Bagi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), penelitian ini diharapkan dapat menambah keilmuan di bidang perizinan terkait OSS RBA dan KKPR.
  - e. Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi tambahan tentang kondisi kebijakan pemberian izin Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.
  - f. Bagi pelaku usaha, penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan informasi mengenai pentingnya legal formal sebuah usaha sebagaimana pemerintah berusaha memberikan kemudahan dalam mendapatkannya.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian, maka peneliti dapat menarik kesimpulan bahwa pelaksanaan pelayanan KKPR melalui sistem OSS RBA di Kota Semarang diketahui sudah berjalan sesuai dengan pedoman dan sesuai dengan regulasi yang mengaturnya, dengan melibatkan tiga instansi, yaitu DPMPTSP, Distaru dan Kantor Pertanahan sebagai pelaksananya. Hanya saja, OSS RBA belum dapat melayani pendaftaran bagi KKPR untuk kegiatan non-berusaha dan kegiatan yang bersifat strategis nasional. Sehingga masih diperlukan prokondisi bagi pelaksanaannya, yaitu: persiapan regulasi yang mengatur pelaksanaan KKPR untuk kegiatan non berusaha wajib dilaksanakan melalui aplikasi OSS RBA, perangkat aplikasi OSS RBA yang tidak lagi mengalami masalah pada webnya serta pada sistem pelaporan masalah, serta peningkatan jumlah dan kualitas SDM pada masing-masing OPD yang terlibat.

KKPR untuk kegiatan non-berusaha yang diperbolehkan dilaksanakan secara non-elektronik menurut Permen 13/21, di Kota Semarang diselenggarakan melalui aplikasi lokal bernama Sistem Izin Investasi Mudah dan Terpadu (Siimut). Aplikasi Siimut dibuat oleh Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Semarang dan turut dijalankan oleh Dinas Penataan Ruang Kota Semarang serta Kantor Pertanahan Kota Semarang. Integrasi yang terjadi diantara Siimut dan KKP Web masih bersifat manual.

Pembagian kewenangan dari masing-masing instansi diatur dalam Surat Keputusan Walikota Semarang. Namun permasalahan terkait Sumber Daya Manusia masih menjadi sorotan pada pelaksanaannya. Kesiapan jumlah dan kualitas SDM masih perlu ditingkatkan lagi agar kecepatan dan kualitas pelayanan juga dapat meningkat.

## B. Saran

Aplikasi OSS RBA perlu dikembangkan untuk dapat melayani pendaftaran penerbitan KKPR untuk kegiatan non-berusaha dan kegiatan yang bersifat strategis nasional. Sehingga dengan demikian, pemerintah daerah tidak perlu lagi yang melaksanakan ketentuan KKPR untuk kegiatan non-berusaha secara non-elektronik karena dirasa kurang efektif.

Aplikasi Siimut yang dibuat oleh Pemerintah Kota Semarang masih perlu dikembangkan untuk dapat terintegrasi secara otomatis dengan KKP Web agar pemohon dapat mendapatkan pelayanan yang bersifat satu pintu sepenuhnya.

Peningkatan kualitas SDM pelaksana penerbitan KKPR untuk kegiatan non-berusaha masih perlu ditingkatkan. Hal ini dapat dipenuhi dengan melaksanakan rekrutmen pada jabatan-jabatan yang diperlukan. Proses rekrutmen diharapkan berjalan bersamaan dengan pembekalan kemampuan yang relevan pada masing-masing tugas pokoknya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Djasriain, E.A.S.H.M. (2022) *Perizinan Pemanfaatan Ruang (Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang)*.
- Enggarani, N.S. (2016) “Kualitas Pelayanan Publik dalam Perizinan di Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Kantor Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMP2T) Kabupaten Boyolali,” *Law and Justice*, 1(1), hal. 16. doi:10.23917/laj.v1i1.2702.
- Kartiko, G., Djanjanto, L. dan Zandra, R.A.P. (2020) “... Di Bidang Investasi Sebagai Upaya Penyelesaian Regulasi Perizinan Dan Harmonisasi Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia,” *Seminar Nasional Multi ...*, (September), hal. 745–754. Tersedia pada:  
<http://jurnal.una.ac.id/index.php/semnasmudi/article/view/1594>.
- Rahardjo, M 2010, ‘Triangulasi Dalam Penelitian Kualitatif’, *Research Repository*, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.
- Setiadi, T., Rohaedi, E. dan Wajihuddin, M. (2021) “Penerbitan Permohonan Perizinan Berusaha Melalui Sistem Online Single Submission,” *PALAR (Pakuan Law Review)*, 07(1), hal. 74–85.
- Shandi, I. dan Harahap Agustina Dessy (2018) “OSS dan Perkembangannya di Indonesia OSS and Its Development in Indonesia,” *Teori Hukum Negara [Preprint]*, (1).
- Sutaryono (2019) “Izin Berusaha dan OSS 1.”
- Sutaryono dan Dewi, A.. (2020) “No Title,” *Pemanfaatan Neraca Penatagunaan Tanah Untuk Percepatan Penyusunan RDTR-PZ.*, 10.
- Sutaryono dan Nurrokhman, A. (2020) *Laporan Penelitian Implementasi Kebijakan Penyelenggaraan Penertiban Pemanfaatan Ruang, Academia.Edu*. Tersedia pada:  
[https://www.academia.edu/download/68319794/Buku\\_Penelitian\\_Implementasi\\_Kebijakan\\_Penyelenggaraan.pdf](https://www.academia.edu/download/68319794/Buku_Penelitian_Implementasi_Kebijakan_Penyelenggaraan.pdf).

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2018 Tentang  
Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2021 Tentang  
Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang  
Penyelenggaraan Pengadaan Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2010 Tentang  
Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan KKPR Dan Sinkronisasi  
Program Pemanfaatan Ruang.