

**PROBLEMATIKA PELAYANAN PERIZINAN
KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG
DI KABUPATEN BOGOR**

SKRIPSI

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



**Disusun Oleh:
CHAIRUL ANDRA DWI PRASETYA
NIT. 19283292**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2023**

ABSTRAK

The Ministry of ATR/BPN admits that there are still many problems related to the implementation of KKPR. Sutaryono et al (2022) explained that a number of obstacles to the implementation of the KKPR, namely: the transformation from manual to digital in the system *Online Single Submission* (OSS) and preparation of Regional Spatial Plans and Detailed Spatial Plans. Problems identified include: regulations, institutions, human resources and service work procedures. Nurhikmawati (2022) explained that PKKPR activities in Semarang Regency which were held for business activities through the OSS application were not yet effective. This is marked by the obstacles in implementing PKKPR through the OSS application which originates from regulations, the substance content is not ready, the OSS application still has many weaknesses and the FPR has not yet been formed. The purpose of this research is to find out the implementation of business licensing services through KKPR in Bogor Regency, to find out the obstacles and solutions for business licensing through KKPR in Bogor Regency. The research method used kualitatif deskriptif. The data used in this study are primary data and secondary data. Primary data obtained from interviews and observations. Meanwhile, secondary data was obtained from document studies such as: statutory regulations documents, documents resulting from business permits in the form of Land Technical Consideration (PTP) products, KKPR Approvals, data related to the number of KKPR business entries and exits. Based on the results of the research that has been done, it can be concluded that it is important to accelerate the preparation of the RDTR so that the business licensing process in Bogor Regency can be processed quickly and in accordance with the spatial planning that has been determined by the government to resolve the problems that have arisen.

Keywords: Land Technical Considerations, KKPR, RDTR

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	ix
INTISARI	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
A. Kajian Terdahulu	5
B. Kerangka Teoritik.....	8
1. Problematika.....	8
2. Penataan Ruang	8
3. Perizinan dan Investasi	12
4. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang	14
C. Kerangka Pemikiran	16
BAB III METODE PENELITIAN	18
A. Format Penelitian.....	18
B. Lokasi Penelitian	18
C. Batasan Penelitian.....	19
D. Informan dan Teknik Pemilihan Informan	19
E. Jenis, Teknik Pengumpulan dan Sumber Data.....	19
F. Teknik Analisis Data	23

BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	24
A. Geografis, Morfologi, dan Administrasi Kabupaten Bogor	24
B. Kebijakan Penataan Ruang dan Pengembangan Wilayah	26
C. Kebijakan Kemudahan Perizinan Berusaha	29
BAB V PELAYANAN PERIZINAN KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG	31
A. Pelaksanaan Pelayanan Perizinan KKPR Kegiatan Berusaha dengan Mekanisme Persetujuan KKPR	32
B. Kendala dalam Pelaksanaan Pelayanan Perizinan KKPR Kegiatan Berusaha Melalui Mekanisme PKKPR	44
C. Solusi Kendala dalam Pelaksanaan Pelayanan Perizinan KKPR Kegiatan Berusaha Melalui Mekanisme PKKPR	50
BAB VI PENUTUP	54
A. Kesimpulan	54
B. Saran	54
DAFTAR PUSTAKA	56

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu tujuan Negara Republik Indonesia yang tercantum dalam pembukaan Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ialah untuk memajukan kesejahteraan umum. Agar tercapainya tujuan tersebut, Pemerintah Indonesia melaksanakan program pembangunan nasional diberbagai bidang yang tentunya membutuhkan ruang yang sesuai dalam pelaksanakannya, maka untuk melaksanakan program tersebut melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yang memiliki tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang guna mendukung program-program pemerintah yang menjadi agenda nasional. Salah satu program Kementerian ATR/BPN yaitu Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR). KKPR terdiri atas KKPR untuk kegiatan berusaha, kegiatan non-berusaha dan untuk kegiatan yang bersifat strategis nasional.

Pemerintah dengan mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perizinan Berusaha Berbasis Risiko dan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Penataan Ruang. Terbitnya peraturan ini diharapkan dapat menjawab permasalahan dalam proses penerbitan izin berusaha yang rumit dan tidak transparan, sehingga dapat menjadi angin segar untuk investor menanamkan modalnya di Indonesia. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang merupakanaturan pelaksanaan dari PP Nomor 21 Tahun 2021. Pelaksanaan perizinan berdasarkan peraturan yang berlaku serentak dilakukan oleh kantor pertanahan seluruh Indonesia. Namun, penerapan pelaksanaan perizinan di daerah belum sepenuhnya dapat berjalan baik. Hal ini dikarenakan ketidaksiapan daerah dalam menerapkan pelaksanaan perizinan melalui perizinan berusaha berbasis risiko (OSS RBA) (Fauzia, 2021).

Konteks perizinan pemanfaatan ruang, KKPR ini berperan dan menggantikan: (1) izin prinsip; (2) izin lokasi; (3) izin penggunaan pemanfaatan tanah; (4) izin mendirikan bangunan; dan (5) izin lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam UU 26/2007 jo PP 15/2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Dalam administrasi pertanahan KKPR berperan sebagai acuan dalam perolehan hak atas tanah, yang dulu disebut sebagai izin lokasi. Oleh karena itu, peran KKPR dalam perizinan berusaha menjadi sangat strategis dan menjadi satu-satunya pintu masuk untuk kegiatan berusaha (Sutaryono dkk, 2022)

KKPR untuk kegiatan berusaha meliputi kegiatan berusaha untuk UMK dan kegiatan berusaha untuk non-UMK, dimana untuk KKPR kegiatan berusaha non-UMK dilakukan melalui mekanisme konfirmasi KKPR dan persetujuan KKPR yang diperoleh melalui OSS. Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKKPR) untuk kegiatan berusaha diberikan berdasarkan kesesuaian rencana lokasi kegiatan pemanfaatan ruang dengan RDTR yang telah terintegrasi dengan sistem OSS yang dilakukan dengan tahapan pendaftaran, penilaian dokumen usulan kegiatan pemanfaatan ruang terhadap Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan penerbitan KKKPR. PKKPR untuk kegiatan berusaha yang berlokasi di daratan diberikan dalam hal rencana lokasi kegiatan pemanfaatan ruang belum tersedia RDTR atau RDTR yang tersedia belum terintegrasi dalam sistem OSS (Susanti, 2021)

Penerapan KKPR ini, Kementerian ATR/BPN mengakui masih banyak permasalahan terkait pelaksanaan KKPR. Sejumlah kendala pelaksanaan KKPR antara lain transformasi dari manual ke digital pada sistem *Online Single Submission* (OSS) dan penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah serta Rencana Detail Tata Ruang. Berbagai permasalahan yang teridentifikasi antara lain: (1) regulasi; (2) kelembagaan; (3) sumberdaya manusia; dan (4) sistem dan tata kerja pelayanannya (Sutaryono, 2022). Sebagian besar daerah di

Indonesia mengalami permasalahan ini termasuk pada Kabupaten Bogor. Pemerintah Kabupaten Bogor telah mengatur regulasi tentang penyelenggaraan perizinan berusaha dalam Peraturan Bupati Nomor 51 Tahun 2022 tentang Pendelegasian Kewenangan Pelayanan Perizinan dan NonPerizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. Namun, terdapat keluhan yang diungkapkan oleh Kepala DPMPTSP yaitu ketiadaan RDTR Kabupaten Bogor maka pihak kantor ATR/BPN dan Dinas PUPR serta instansi terkait harus melakukan survey lokasi, mengecek zonasi peruntukan lahan dan lain-lain, itu tentu membutuhkan waktu panjang, ditambah dengan minimnya sumber daya manusia di Kantor ATR/BPN dan dinas teknis untuk survey lokasi. (Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, 2022).

Berdasarkan informasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah melaksanakan sistem OSS pada pelayanan perizinan KKPR untuk kegiatan berusaha, dalam pelaksanaannya masih di temukan kendala-kendala yang terjadi, baik pada instansi Kantor Pertanahan hingga instansi terkait lainnya. Hal ini tentu, menimbulkan keterhambatan dalam pelayanan penerbitan KKPR yang dimohonkan oleh pelaku usaha, sehingga perlu adanya solusi-solusi yang ada untuk kelancaran dalam pelaksanaannya.

Berdasarkan uraian di atas, maka penelitian tentang pelaksanaan KKPR dalam mempermudah perizinan dan pengembangan di sektor berusaha menjadi penting untuk dilakukan agar permasalahan-permasalahan yang ditimbulkan dapat menemukan solusi. Oleh karena itu, peneliti melakukan penelitian dengan judul “Problematika Pelayanan Perizinan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Di Kabupaten Bogor”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan pelayanan perizinan berusaha melalui KKPR di Kabupaten Bogor?
2. Apa kendala dan solusi pelayanan perizinan berusaha melalui KKPR di Kabupaten Bogor?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Mengetahui pelaksanaan pelayanan perizinan berusaha melalui KKPR di Kabupaten Bogor.
 - b. Mengetahui kendala dalam pelaksanaan pelayanan perizinan berusaha melalui KKPR di Kabupaten Bogor.
 - c. Mengetahui solusi dalam pelayanan perizinan berusaha melalui KKPR di Kabupaten Bogor.
2. Kegunaan Penelitian
 - a. Hasil penelitian ini sebagai syarat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan.
 - b. Hasil penelitian ini sebagai referensi bahan ajar dan bahan penelitian untuk Program Studi Diploma IV Pertanahan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
 - c. Penelitian ini juga diharapkan dapat bermanfaat bagi Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sebagai masukan dalam menentukan kebijakan kedepannya mengenai perizinan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian terkait problematika pelayanan perizinan dalam pelaksanaan KKPR pada Kabupaten Bogor, peneliti dapat mengambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pelayanan perizinan KKPR kegiatan berusaha melalui sistem OSS-RBA dengan mekanisme Persetujuan KKPR di Kabupaten Bogor yang dilakukan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor I telah berjalan baik dan dilakukan sesuai ketentuan.
2. Kendala terjadi pada pelaku usaha dan instansi pelaksana, kendala tersebut menandakan belum adanya kesiapan transformasi sistem dari manual ke digital, baik untuk pelaku usaha dan instansi pelaksana. Selain itu, Sumber Daya Manusia yang belum memadai pada setiap instansi, dengan jumlah Sumber Daya Manusia yang belum memadai maka pelaksanaan PKKPR Kegiatan Berusaha perlu membutuhkan waktu lebih lama, tetapi kualitas dalam pelayanan penerbitan perizinan berusaha tetap baik.

B. Saran

Berdasarkan hasil dan kesimpulan penelitian yang telah dilaksanakan, peneliti memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pelayanan perizinan melalui KKPR sudah berjalan sesuai dengan ketentuan. Tetapi, Kementerian Investasi/Badan Koordinasi Penanaman Modal sebagai lembaga yang berwenang perlu melakukan sosialisasi lebih kepada masyarakat sebagai pelaku usaha, dengan sistem yang berbasis *online*, karena masih banyak masyarakat awam tentang hal itu, sehingga menurutnya tidak perlu melakukan perizinan.
2. Perlu adanya penambahan jumlah Sumber Daya Manusia pada instansi teknis dengan kualifikasi pendidikan sesuai dengan yang dibutuhkan

pada instansi tersebut agar dapat menunjang pekerjaan yang hadapi pada instansi itu. Penambahan SDM juga diperlukan adanya pendidikan atau pelatihan yang dilakukan oleh kementerian-kementerian terkait, tujuan dilakukan kegiatan tersebut untuk menambah pengetahuan terkait KKPR sehingga pelaksana lebih memahami dengan regulasi yang telah ditetapkan dan menjadi dasar pelaksanaan.

3. Untuk kemudahan dalam pendaftaran PTP Kementerian ATR/BPN perlu melakukan pengintegrasian ke sistem KKPR agar pemohon dapat mendaftar secara *online* dan melengkapi berkas sesuai persyaratan PTP tanpa datang ke Kantor Pertanahan, sehingga tidak ada berkas fisik menumpuk lagi di Kantor Pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku dan Jurnal

- Adiningsih Dyah Fitriani, Sutaryono, Wahyuni. 2022. Penyelenggaraan Perizinan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Pada Sektor Berusaha Di Kabupaten Pati Jawa Tengah. *Tunas Agraria*, 18.
- Adharani, Yulinda, Nurzaman R. Adi., 2017. Fungsi Perizinan Dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang Di Kawasan Bandung Utara Dalam Kerangka Pembangunan Berkelanjutan. *Jurnal Bina Hukum Lingkungan, Universitas Padjajaran*.
- Alda Vidia Vergionita, I Nyoman Gede Sugiarta Ida Ayu Putu Widiati. 2022. Pengendalian Pemanfaatan Tata Ruang Dalam Sistem Zonasi Pembangunan Hotel Melalui Perijinan Kabupaten Badung. *Jurnal Konstruksi Hukum Vol. 3, No. 1, 2022, 6*.
- Ali, Achmad, Khusnul Khofifah, Reza Arirandi. 2022. Pemanfaatan Ruang Melalui Izin Mendirikan Bangunan di Kawasan Industri. *Jurnal Ilmiah Multidisiplin Vol.1, No.12, 8*.
- Creswell, J.W. 2013. Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan mixed. Pustaka Belajar
- Djasriain, E.A., 2022. Perizinan Pemanfaatan Ruang (Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang). Lembaga Pengkajian Tata Ruang. Jakarta
- Einstein Al Makarima Mohammad, S. M. 2022. Strategi Peningkatan Pelayanan Penerbitan KKPR Melalui Kebijakan Proses Bisnis Akselerasi Persetujuan Kkpr Dan Otomatisasi Penilaian. <https://simantu.pu.go.id/>.
- Jazuli A. 2017. Penegakan Hukum Penataan Ruang Dalam Rangka Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan. *Jurnal Rechtsvinding*
- Kurniati, Nia. 2019. Inovasi Pelayanan Perizinan Investasi Di Kota Mataram. *Jurnal Ekonomi & Ekonomi Syariah Vol 2 No 2*
- Muhibbin, Moh., 2022. Aspek Hukum Perizinan Pemanfaatan Ruang Dalam Pembangunan Perumahan Dan Permukiman. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Universitas Islam Malang*.
- Mukhammad, B 2021. Pelaksanaan Perizinan Berbasis Risiko Pasca Undang-

- Undang Cipta Kerja, *Jurnal Nalar Keadilan*, vol. 1, no. 2, hlm 14-27.
- Priyono, B. 2016. Perizinan sebagai Sarana Pengendalian Penataan Ruang dalam Perspektif. *Jurnal Administrasi Pemerintahan Daerah*, 22.
- Rifa'i Abubakar, M. 2021. Pengantar Metodologi Penelitian. Yogyakarta: SUKA-Press UIN Sunan Kalijaga.
- Simamora, Janpatar dan Andrie Gustri Ari Sarjono. 2022. Urgensi Regulasi Penataan Ruang Dalam Rangka Perwujudan Pembangunan Berkelanjutan Di Indonesia. *Jurnal Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas HKBP Nommensen*
- Sinaga, E.J. 2020. Penataan Ruang dan Peran Masyarakat dalam Pembangunan Wilayah. *Jurnal Pandecta. Balitbang Hukum dan HAM Kementerian Hukum dan HAM RI, Jakarta, Indonesia*
- Sutaryono, Arsan Nurrokhman, Novita Dian Lestari. 2021. Penguatan Pelaksanaan Penerbitan Pemanfaatan Ruang Pasca Terbitnya Undang-Undang Cipta Kerja. *Jurnal Pengembangan Kota*.
- Sutaryono, Novita Dian Lestari, Sugiasih. 2022. Mengakselerasi Perizinan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Untuk Kegiatan Berusaha. Policy Brief, PPPM, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta
- Sutaryono. 2022. Perizinan KKPR. Artikel Manajemen Pertanahan
- Seto, Sanjoyo dkk., 2020. Perizinan Berusaha Melalui Online Single Submission Sebagai Ketaatan Hukum Dalam Rangka Meningkatkan Investasi. *Borneo Law Review*, Universitas Borneo.
- Sugiyono, 2019, Metode penelitian dan pengembangan (research and development/R&D), Alfabeta, Bandung
- Susanti, A. D. 2021. Kajian Izin Lokasi Dan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Di Daratan Bagi Perizinan Berusaha. *Jurnal Riset Ekonomi dan Bisnis*, 13.
- Sutmasa, Y. Gede. 2021. Memastikan Efektivitas Implementasi Kebijakan Publik. *Jurnal Cakrawarti*, Vol. 04 No. 01 Feb-Jul 2021.

Web

Bappenas. 2019. Tingkatkan EoDB Indonesia, Menteri Suharso Dorong Proses Perizinan Usaha Cukup 1-2 Menit.
<https://www.bappenas.go.id/id/berita/tingkatkan-eodb-indonesia-menteri-suharso-dorong-proses-perizinan-usaha-cukup-1-2-menit>

Cibinong, rakyatbogor.net. 2022. OSS Terkendala, PUPR Percepat RDTR.
<https://rakyatbogor.net/oss-terkendala-pupr-percepat-rdtr/>

Dpmptkp. 2019. Catatan Problematika Perizinan dan Investasi.
<https://dpmp.kulonprogokab.go.id/detil/420/catatan-problematika-perizinan-dan-investasi>

Tataruadmin. 2021. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Sebagai Acuan Utama Dalam Perizinan Berusaha,
<https://tarubali.baliprov.go.id/kesesuaian-kegiatan-pemanfaatan-ruang-sebagai-acuan-utama-dalam-perizinan-berusaha/>

Toha. 2023. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) merupakan salah satu persyaratan dasar Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.
<https://www.easybiz.id/kkpr-penjelasan-mudah-dan-cara-mendapatkannya>

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang

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

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 tentang Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan.