

URGENSI KONFIRMASI KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG GUNA MENDUKUNG RENCANA PEMBANGUNAN JANGKA MENENGAH NASIONAL DI KABUPATEN NGAWI

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun oleh:

DZAIYAH NAJWA AL FIRDAUS

NIT. 22313965

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

2026

ABSTRACT

This study aims to analyze and describe in depth the procedures for implementing the Spatial Utilization Activity Conformity (KKPR) in Berusaha, identify the obstacles faced in its implementation, and formulate the urgency of transitioning to the KKPR Confirmation (KKKPR) to support the targets of the National Medium-Term Development Plan (RPJMN) in Ngawi Regency. The theoretical benefit of this study is to enrich the body of knowledge in public administration regarding the implementation of George C. Edward III's policy theory. Practically, this study is expected to serve as a basis for evaluation and recommendations for the Ngawi Regency Government, the Land Office, and relevant agencies in reducing bureaucratic obstacles to investment licensing.

The research method used is descriptive with a qualitative approach. Data collection was conducted through in-depth interviews with key stakeholders (DPUPR, DPMPTSP, the Land Office, DPPTK, and business operators), field observations, and document analysis. Data validity was tested using source and data triangulation techniques.

The research findings indicate that the procedures for implementing KKPR in Ngawi Regency are divided into two tracks due to the lack of an integrated Detailed Spatial Plan (RDTR). Non-MSME business operators are required to use the Online Single Submission (OSS) system, which requires a Land Technical Consideration (PTP) and a Spatial Planning Forum (FPR) hearing, while low-risk MSMEs are accommodated through the local SIPPADU system. Based on George C. Edward III's theoretical analysis, it was found that Resources constitute the most critical constraint triggering obstacles in other variables. These constraints include a shortage of verifier personnel, disruptions in the OSS and GISTARU systems, a decrease in the frequency of outreach activities due to budget constraints (Communication), low compliance among some FPR members (Position), and delays in permit issuance exceeding SOP deadlines due to the continued use of manual filing systems and wet signatures (Bureaucratic Structure).

It is imperative to implement the KKPR Confirmation mechanism in Ngawi Regency to support the development of a 1,200 hectare agribusiness industrial zone, which is part of the National Strategic Project (PSN) under the 2025-2029 Medium-Term National Development Plan (RPJMN). The transition from the bureaucratic KKPR Approval mechanism to KKPR Confirmation through the acceleration of Online RDTR preparation is projected to reduce the time required for the issuance of spatial planning permits to 1 working day, thereby ensuring legal certainty and accelerating regional economic growth.

Keywords: *Spatial Utilization Activity Compliance (KKPR), George C. Edward III, Business Licensing, OSS-RBA, RPJMN 2025-2029.*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
<i>ABSTRACT</i>	vii
INTISARI.....	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	16
A. Latar Belakang	16
B. Perumusan Masalah.....	21
C. Tujuan Penelitian	22
D. Manfaat Penelitian	22
E. Batasan Penelitian	23
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	24
A. Kajian Literatur	24
B. Kerangka Teoritis.....	29
1. Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2025-2029 di Kabupaten Ngawi	29
2. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR)	31
3. Sistem Perizinan Berusaha pada Pembangunan Industri	37
4. Teori Fungsi Manajemen (<i>Planning-Actuating</i>)	39
5. Teori Implementasi Kebijakan	40
C. Kerangka Pemikiran.....	43
D. Pertanyaan Penelitian	47
BAB III METODE PENELITIAN	48
A. Format Penelitian	48
B. Lokasi Penelitian.....	48

C. Teknik Penentuan Informan	49
D. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data	50
E. Teknik Analisis Data	54
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	58
A. Gambaran Umum Kabupaten Ngawi	58
B. Gambaran Umum PKKPR Kegiatan Berusaha di Kabupaten Ngawi.....	60
BAB V PERBEDAAN PROSEDUR PELAKSANAAN PKKPR KEGIATAN BERUSAHA	62
A. Proses Pelaksanaan PKKPR Berusaha berdasarkan Peraturan.....	62
B. Proses pelaksanaan PKKPR Berusaha di Kabupaten Ngawi	65
C. Perbedaan Prosedur Perizinan Berusaha di Kabupaten Ngawi Ditinjau Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan	70
BAB VI KENDALA DALAM PELAKSANAAN PKKPR KEGIATAN BERUSAHA DI KABUPATEN NGAWI.....	74
A. Komunikasi.....	78
B. Sumber Daya.....	80
C. Disposisi	83
D. Struktur Birokrasi.....	84
BAB VII REKOMENDASI PELAKSANAAN PKKPR KEGIATAN BERUSAHA DI KABUPATEN NGAWI DALAM MENDUKUNG PELAKSANAAN RPJMN 2025-2029.....	86
A. Rekomendasi Mengatasi Kendala dalam Pelaksanaan PKKPR Di Kabupaten Ngawi.....	86
B. Rekomendasi Percepatan Pelaksanaan RPJMN Di Kabupaten Ngawi.....	95
BAB VIII KESIMPULAN DAN SARAN.....	97
A. Kesimpulan	97
B. Saran.....	98
DAFTAR PUSTAKA	100

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional di Indonesia merupakan hasil sinergi antara dinamika perubahan sosial dan kebijakan pemerintah yang dirancang secara terarah (Maruapey *dkk.*, 2023). Pemerintahan secara *sustain* melakukan berbagai penyesuaian terhadap dinamika perubahan yang terjadi, dengan berlandaskan pada kebijakan dan pengaturan yang telah ditetapkan. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (SPPN) menjelaskan arti pembangunan nasional sebagai upaya yang dilaksanakan oleh semua komponen bangsa dalam rangka mencapai tujuan bernegara.

Dokumen perencanaan pembangunan nasional di Indonesia salah satunya adalah Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN). RPJMN merupakan sebuah dokumen yang digunakan sebagai landasan utama dalam penentuan arah, prioritas, dan strategi pembangunan yang terintegrasi dengan pusat dan/atau daerah. Pada UU No 25 Tahun 2004 dijabarkan RPJMN merupakan penjabaran dari visi, misi, dan program Presiden dalam proses pembentukannya memperhatikan Rencana Penyusunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN). Penjabaran visi misi berubah fluktuatif mengikuti periode 5 (lima) tahun. RPJMN 2025-2029 tercantum pada Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2025 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2025-2029, dengan membawa visi yaitu “*Bersama Indonesia Maju, Menuju Indonesia Emas 2045*” yang kemudian diwujudkan dengan delapan Astacita.

Sejalan dengan program prioritas nasional yang tertuang pada Astacita ke-5 dan ke-6 yang mengarahkan pembangunan pertumbuhan ekonomi dan pengembangan industri untuk mengembangkan Sumber Daya Alam (SDA) dalam negeri sehingga membuka lebih banyak pekerjaan berkualitas, mempromosikan kewirausahaan, memperluas industri kreatif serta mengembangkan industri agromaritim di pusat produksi. Perlunya

kebutuhan untuk menciptakan suatu area yang menjadi pusat kegiatan industri, yang sudah dilengkapi dengan fasilitas dan sarana yang dibutuhkan untuk mendukung pertumbuhan sektor tersebut dengan lebih terfokus (Nugraha, Subiyanto & Wijaya, 2015).

Untuk membangun suatu kawasan industri, pelaku usaha perlu melakukan perizinan sebagai persyaratan utama dalam proses pendirian dan pengoperasian industri tersebut. Namun bagi investor, masalah perizinan menjadi hal yang menakutkan, sebab dianggap kompleks, prosedur yang lama, dan berbelit-belit (Adiningsih, Sutaryono & Wahyuni, 2023). Proses panjang telah disederhanakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik, yang menggunakan suatu sistematika *Online Single Submission* (OSS) sebagai prasarana pelayanan perizinan secara mandiri. Sistematika yang ada di dalam OSS sudah terintegrasi dengan banyak bentuk perizinan pada tingkat pusat dan tingkat daerah. Diperbaharui pada Undang-Undang Cipta Kerja (UUCK) dalam Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan.

Proses Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) merupakan tahapan perizinan kegiatan berusaha/non-berusaha/rencana strategis yang telah dilakukan penyesuaian dari peraturan sebelumnya. Layanan perizinan dilaksanakan dengan menggunakan sistem OSS *Risk Based Approach* (OSS-RBA). Faktor pembeda pelayanan OSS dan OSS-RBA, ada pada penyelenggaraan perizinan berbasis resiko. Proses KKPR dengan OSS-RBA dinilai lebih mudah karena pemenuhan persyaratan sudah dilakukan secara *online*, walaupun tetap ada kegiatan penilaian dan proses validasi setelah penerbitan KKPR (Aurihan D., 2022). Dengan pemberlakuan sistematika ini, diharapkan membantu pengurusan perizinan bagi pelaku usaha dapat lebih mudah dan jelas, yang kemudian dapat berkontribusi dalam kapitalisasi perekonomian negara (Aurihan D., 2022).

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan

Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang, membagi tipologi KKPR menjadi tiga, yaitu Konfirmasi KKPR (KKKPR), Persetujuan KKPR (PKKPR), dan Rekomendasi KKPR (RKKPR). Proses penerapan tipologi didasarkan pada dokumen penentuan izin yang berlaku. Pelaksanaan KKKPR dilakukan berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang telah terhubung dengan sistem OSS. Mekanisme ini terbukti berjalan secara efektif, ditandai dengan adanya meningkatnya efisiensi dan transparansi dalam proses perizinan, serta terbangunnya kolaborasi antar lembaga yang terlibat dalam penerbitan perizinan, sehingga menyingkat waktu penerbitan (Asyiah, 2024).

Mekanisme PKKPR dilakukan pada wilayah yang RDTR-nya belum terintegrasinya dengan sistem OSS dan belum tersedia. Penerapan PKKPR melibatkan secara langsung ke beberapa instansi seperti Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP), Dinas Lingkungan Hidup (DLH), Dinas Pertanahan dan Tata Ruang, Dinas Pertanian, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR), Dinas Perdagangan, Perindustrian dan Tenaga Kerja (DPPTK), Kantor Pertanahan (Kantah), dan lainnya sehingga dalam proses penerbitan izin membutuhkan prosedur yang lebih kompleks (Spaltani & Zuliyah, 2024). Kondisi tersebut memerlukan koordinasi yang baik guna mendukung percepatan PKKPR secara efisien. Pelaksananya memicu beberapa problematika lain, seperti kurangnya pengetahuan bagi setiap Sumber Daya Manusia (SDM) pelaksana perizinan baik dalam penggunaan sistem OSS dan optimalisasi Forum Penataan Ruang (FPR), teknis sistem, serta proses bisnis PKKPR yang masih berbelit (Ilham, 2023; Maulana, 2023; dan Fadlullah, 2023).

Kabupaten Ngawi menjadi salah satu bagian dari RPJMN 2025-2029 dan menjadi daftar Proyek Strategis Nasional (PSN) sebagai yang menjadi prioritas pengembangan sektor Kawasan Industri (KI) dengan luas mencapai 1.200 hektar. Pengembangan sektor KI diharapkan mampu dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan menciptakan peluang kerja yang

baru serta penguatan rantai pasok industri yang ada di Indonesia (Nugraha, Subiyanto & Wijaya, 2015). Namun demikian, kompleksitas proses perizinan pemanfaatan ruang melalui sistem PKKPR, berpotensi menjadi hambatan dalam percepatan realisasi investasi di sektor industri (Ilham, 2023).

Kabupaten Ngawi merupakan salah satu Pusat Kegiatan Lokal (PKL) yang ditetapkan berdasarkan RTRW Kabupaten Ngawi Nomor 4 Tahun 2025, yang berlokasi di sebelah barat Provinsi Jawa Timur dan berbatasan langsung dengan Provinsi Jawa Tengah. Kabupaten Ngawi memiliki keunggulan dari aksesibilitas wilayah apabila dibandingkan beberapa daerah lain, karena menjadi wilayah strategis dalam sektor transportasi dan perdagangan antar provinsi. Kabupaten Ngawi berperan sebagai konektor utama yang menghubungkan berbagai kabupaten dan kota lain, seperti Kota Surabaya, Kabupaten Madiun, Kota Solo, dan Daerah Istimewa Yogyakarta.

Dengan adanya fungsi konektor tentunya merubah dinamika pertumbuhan, ditunjukkan melalui penelitian (Agam & Syafriharti, 2017), pemilihan tempat tinggal berdasarkan aksesibilitas menunjukkan nilai positif untuk meningkatkan keinginan masyarakat untuk menetap. Berkesinambungan dengan kondisi yang ada di Kabupaten Ngawi pada awal mulai pengoperasian *exit* tol Ngawi-Kertosono pada tahun 2018, telah meningkatkan aksesibilitas wilayah secara signifikan. Pertumbuhan penduduk Kabupaten Ngawi meningkat pesat pada periode 2019 – 2021 dengan penambahan sekitar 70.000 jiwa. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2025, jumlah penduduk Kabupaten Ngawi saat ini mencapai 905,66 ribu jiwa.

Meningkatnya pertumbuhan penduduk berpotensi berimplikasi terhadap bertambahnya angka kemiskinan apabila tidak diimbangi dengan pertumbuhan ekonomi yang memadai (Sartika & Lili, 2019). Salah satu indikator yang dapat digunakan untuk menggambarkan kondisi pertumbuhan ekonomi daerah adalah Produk Domestik Regional Bruto

(PDRB). Kondisi tersebut tercermin pada perbandingan PDRB dengan beberapa daerah di Provinsi Jawa Timur, yang mengindikasikan Kabupaten Ngawi berada dalam kelompok rendah, dengan rata-rata pertumbuhan sekitar 20% dalam periode 2020-2023. Capaian ini menunjukkan bahwa kinerja pertumbuhan ekonomi Kabupaten Ngawi belum mampu bersaing dengan kabupaten lain di wilayah Jawa Timur.

Bentuk dorongan pemerintah guna mengoptimalkan potensi wilayah, tidak hanya tercermin melalui kebijakan pembangunan fisik, tetapi juga melalui penguatan sektor-sektor ekonomi yang berkontribusi dalam peningkatan PDRB (Budiarrianto & Sebayang, 2021). Dengan mengembangkan sektor-sektor unggulan dan mendorong sektor lainnya guna menghasilkan pertumbuhan sektor perekonomian yang merata dan berkelanjutan. Adapun rincian kontribusi PDRB menurut lapangan usaha tahun 2020-2024 berdasarkan tabulasi data Kabupaten Ngawi Dalam Angka (2024), yang menunjukkan sektor pertanian, kehutanan, dan perikanan memberikan kontribusi yang tertinggi senilai 32,86%. Sedangkan sektor industri yang hanya memberikan kontribusi yang cenderung rendah sebesar 9,87%. Rendahnya kontribusi pada sektor industri tersebut menunjukkan bahwa perekonomian yang ada di Kabupaten Ngawi masih didominasi oleh sektor primer, sedangkan kegiatan perindustrian masih terbatas dan belum menjadi sektor unggulan.

Dalam konteks ini, penetapan Kabupaten Ngawi sebagai wilayah berstatus PSN seharusnya dapat menjadi katalis dalam peningkatan kontribusi sektor industri pengolahan. Namun demikian, potensi tersebut belum dapat dioptimalkan karena belum tersedianya RDTR yang dapat menjadi dasar penerapan mekanisme perizinan KKKPR. Kondisi ini menghambat pemanfaatan keunggulan strategis wilayah kabupaten Ngawi secara maksimal serta memperlambat upaya percepatan pertumbuhan ekonomi daerah. Oleh karena itu, percepatan penerbitan RDTR yang tepat pada suatu kawasan akan memberikan arah yang jelas bagi pembangunan

fisik dan penggunaan ruang, yang akan berdampak untuk memfasilitasi investasi.

Penelitian mengenai pelaksanaan KKPR berusaha di Indonesia sudah banyak dilakukan oleh peneliti terdahulu. Namun, kebanyakan penelitian hanya membahas mengenai hambatan dan problematika yang terjadi dalam pelaksanaan mekanisme Konfirmasi maupun Persetujuan. Seperti penelitian membahas mengenai hambatan dalam pelaksanaan KKPR yang terjadi di Kabupaten Sidoarjo mengalami peningkatan setelah adanya OSS kemudian dilengkapi relevansinya dengan teori Implementasi Edward C George III oleh Palandeng (2018). Implementasi pelaksanaan Persetujuan KKPR berusaha juga dilakukan oleh Ilham (2023) dan Maulana (2023) yang menemukan beberapa hambatan dan strategi implementasi KKPR. Secara spesifik upaya akselerasi PKKPR berusaha telah diteliti oleh Fadlullah (2023) untuk membantu percepatan investasi di Kota Tangerang. Belum ada yang meneliti secara spesifik peran KKPR dalam upaya peningkatan investasi dan pertumbuhan ekonomi yang ada dalam suatu kawasan industri dalam RPJMN 2025-2029. Penelitian ini bertujuan untuk meneliti **Urgensi Pelaksanaan Konfirmasi KKPR Dalam Mendukung RPJMN di Kabupaten Ngawi**. Secara praktis, studi ini diharapkan mampu memberikan saran untuk perencanaan dan penerapan kebijakan kepada pemerintah daerah berkaitan dengan perizinan, tata ruang, serta pengembangan industri berkelanjutan.

B. Perumusan Masalah

Dari penjelasan latar belakang yang telah disebutkan, peneliti menemukan pertanyaan penelitian yang akan dibahas dalam studi ini, yaitu:

1. Bagaimana perbedaan prosedur pendaftaran perizinan berusaha melalui SIPPADU dan OSS di Kab Ngawi.
2. Kendala yang sering terjadi dalam proses pendaftaran perizinan berusaha di Kabupaten Ngawi.
3. Rekomendasi pelaksanaan perizinan berusaha di Kabupaten Ngawi sebagai upaya percepatan pelaksanaan RPJMN 2025-2029.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan penjelasan tentang latar belakang dan rumusan masalah yang telah dijabarkan, peneliti memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Mengetahui prosedur pendaftaran perizinan berusaha yang ada di Kabupaten Ngawi.
2. Menganalisis permasalahan yang terjadi dalam proses pendaftaran perizinan berusaha di Kabupaten Ngawi.
3. Menganalisis arahan pelaksanaan perizinan berusaha di kabupaten ngawi sebagai upaya mendukung pelaksanaan RPJMN 2025-2029.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan penjelasan tentang tujuan penelitian yang telah disebutkan, penelitian ini menawarkan beberapa manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis/Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi dunia akademis, sebagai berikut;

- a. pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang penataan ruang dan kebijakan berusaha yang mendukung arahan pemerintahan dalam RPJMN; dan
- b. hasil penelitian dapat menjadi referensi bagi akademisi maupun peneliti dalam mengkaji keterkaitan antara pelaksanaan Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) dengan kebijakan pembangunan nasional yang tertuang dalam RPJMN.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pemerintah pusat maupun daerah, untuk mengidentifikasi:

- a. pelaksanaan KKPR agar lebih efektif dan efisien;
- b. memberikan gambaran bagi pelaku usaha dalam memahami prosedur perizinan pemanfaatan ruang; dan
- c. memberikan rekomendasi terhadap hambatan yang sering muncul dalam pelaksanaan perizinan pemanfaatan ruang.

E. Batasan Penelitian

Guna pelaksanaan penelitian yang lebih sesuai, terarah, dan tepat sasaran, terdapat beberapa batasan dalam penelitian ini, yang meliputi:

1. Prosedur perizinan pemanfaatan ruang yang dimaksud dalam penelitian ini merupakan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) dan Rekomendasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (RKKPR) pada kegiatan berusaha.
2. Kegiatan perizinan pemanfaatan ruang yang dimaksud dalam penelitian ini sebatas permohonan kegiatan berusaha dan kegiatan strategis nasional yang masuk setelah ditetapkan kawasan industri dalam RPJMN 2025-2029.
3. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Ngawi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 4 Tahun 2025 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Ngawi tahun 2025-2045.
4. Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional yang dimaksud dalam kajian ini adalah Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2025 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2025-2029.

BAB VIII

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai implementasi KKPR dalam mendukung RPJMN 2025-2029 di Kabupaten Ngawi, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil penelitian, kesenjangan (*gap*) antara fungsi perencanaan (*planning*) regulasi nasional dengan fungsi pelaksanaan (*actuating*) di Kabupaten Ngawi terjadi secara menyeluruh baik pada mekanisme OSS maupun SIPPADU. Pada mekanisme OSS (klaster risiko non-UMK), ketidaksinkronan terhadap PP No. 28 Tahun 2025 tecermin dari adanya dualisme berkas fisik untuk warkah pertanahan dan penggunaan tanda tangan basah manual pada dokumen PTP oleh Kantor Pertanahan, yang berakibat pada membengkaknya waktu pemrosesan izin hingga rata-rata 60 hari kerja akibat harus menyesuaikan jadwal rapat Sidang Forum Penataan Ruang (FPR) daerah yang tidak menentu. Sementara itu, pada mekanisme SIPPADU (klaster UMK risiko rendah), Pemkab Ngawi menerapkan kebijakan dua lapis pencatatan (*double-system*) dengan mewajibkan pelaku usaha mendaftar ulang serta mengunggah dokumen pendukung fisik tambahan seperti sertifikat tanah, gambar *site plan*, dan rencana teknis bangunan. Kebijakan tata kelola lokal (*local arrangement*) ini secara otomatis mengubah jalur tunggal perizinan otomatis berbasis komitmen yang seharusnya selesai dalam waktu 1 hari kerja, menjadi harus melewati verifikasi manual oleh dinas teknis yang memakan waktu hingga 7 hari kerja di lapangan.
2. Kendala utama dalam pelaksanaan PKKPR Berusaha dianalisis menggunakan teori George C. Edward III, di mana variabel Sumber daya menjadi penghambat paling kritis yang memicu efek domino terhadap variabel lainnya.

- a. Sumber daya: terjadi kelangkaan kuantitas SDM verifikator teknis, minimnya pelatihan sistem OSS, belum terintegrasinya RTRW ke sistem *online*, serta ketidakstabilan sistem OSS dan GISTARU.
 - b. Komunikasi: frekuensi sosialisasi kepada pelaku usaha menurun akibat efisiensi anggaran, serta terjadinya dualisme/ketidaksinkronan syarat dokumen antara OSS dan persyaratan manual Kantah.
 - c. Disposisi: lemahnya komitmen pengawasan pasca perizinan dan rendahnya kepatuhan sebagian anggota FPR dalam menghadiri koordinasi lintas sektor.
 - d. Struktur birokrasi: pengurusan PTP dan KKPR melampaui batas waktu SOP yang mencapai rata-rata 60 hari dari standar 20 hari kerja. Hal tersebut karena Kantah masih menerapkan warkah manual dan tanda tangan basah, serta belum optimalnya penerapan asas fiktif-positif.
3. Urgensi Konfirmasi KKPR dalam mendukung RPJMN 2025-2029 di Kabupaten Ngawi sangatlah tinggi. KI agribisnis seluas 1.200 hektar di Ngawi yang masuk dalam daftar PSN saat ini terhambat realisasinya karena proses izin pemanfaatan ruangnya masih terjebak dalam skema PKKPR yang birokratis dan kompleks. Akselerasi penyusunan RDTR hingga beralih mekanisme KKKPR menjadi satu-satunya jalan keluar mutlak untuk memangkas waktu penerbitan izin menjadi 1 hari kerja, sehingga memberikan kepastian hukum dan daya tarik investasi demi target pertumbuhan ekonomi nasional.

B. Saran

Saran-saran yang dapat direkomendasikan secara praktis dan akademis berdasarkan hasil temuan penelitian ini adalah:

1. Bagi Pemerintah Kabupaten Ngawi (DPUPR, DPMPTSP, dan DPPTK)
 - a. Merampungkan pembahasan konsultasi teknis *draft* pada 2 zona strategis dan mendorong percepatan integrasi data spasialnya ke sistem OSS-RBA agar perizinan dapat beralih ke skema Konfirmasi KKPR.

- b. Perli pengoptimalisasi FPR, dengan memperbaiki struktur keanggotaan dengan memasukan asosiasi profesi serta penegasan sanksi kehadiran FPR guna mengatasi hambatan legalitas formil sidang.
 - c. Mitigasi komunikasi dan anggaran dengan memanfaatkan media sosial secara kreatif lintas dinas untuk mengganti volume sosialisasi tatap muka yang terpangkas efisiensi anggaran.
2. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi
- a. Mengubah mekanisme legalisasi dokumen PTP dari tanda tangan basah menjadi Tanda Tangan Elektronik (TTE) agar proses tidak tertunda apabila pimpinan berada di luar kantor.
 - b. Penerapan asas fiktif-positif dengan penyepakatan MoU bersama lintas sektor untuk berkomitmen menerapkan aturan fiktif-positif apabila batas waktu pengerjaan PTP terlampaui demi menjaga kepastian waktu bagi pelaku usaha.
3. Bagi Kementerian Investasi/ BKPM
- Melakukan evaluasi dan perbaikan infrastruktur *cloud computing* sistem OSS agar beberapa format permohonan yang diunggah pemohon dapat diunduh oleh pelaksana daerah, serta menyediakan jalur *helpdesk* khusus dua arah bagi aparatur daerah yang bukan berbasis *bot*.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiningsih, D.F., Sutaryono, S. and Wahyuni, W. (2023) ‘Penyelenggaraan perizinan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang pada sektor berusaha di kabupaten Pati Jawa Tengah’, *Tunas Agraria*, 6(1), pp. 12–29. <https://doi.org/10.31292/jta.v6i1.198>.
- Adlini, M.N. et al. (2022) ‘Metode Penelitian Kualitatif Studi Pustaka’, *Edumaspul: Jurnal Pendidikan*, 6(1), pp. 974–980. <https://doi.org/10.33487/edumaspul.v6i1.3394>.
- Al Huzni, S. and Susanto, Y.A. (2021) ‘Pelaksanaan Izin Usaha Secara Elektronik Sebagai Upaya Peningkatan Investasi Di Indonesia’, *ADLIYA: Jurnal Hukum dan Kemanusiaan*, 15(1), pp. 101–116. <https://doi.org/10.15575/adliya.v15i1.11850>.
- Amerieska, S., Narsa, I.M. and Ningsih, S. (2023) ‘Manajemen Resiko Berbasis Stewardship dalam Keberlanjutan BUMDes’, *Jati: Jurnal Akuntansi Terapan Indonesia*, 6(2), pp. 173–189. <https://doi.org/10.18196/jati.v6i2.18184>.
- Asyiah, R., 2024. Problematika Pelayanan Perizinan Pemanfaatan Ruang Pada Sektor Berusaha Melalui Aplikasi OSS di Kabupaten Sidoarjo, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Aurihan D., E., 2022. Perizinan Pemanfaatan Ruang. Pertama ed. Jakarta: LAPATARU (Lembaga Pengkajian Tata Ruang).
- Bahroni, R., Rumbekwan, M. and Ginting, A.H. (2022) ‘Implementasi Kebijakan Pelayanan Perizinan Usaha Mikro Kecil Berbasis Online Single Submission Riska Based Approach (OSS RBA) Di Kabupaten Situbondo Provinsi Jawa Timur’, *Jurnal Ilmiah Wahana Bhakti Praja*, 12(1), pp. 71–85. <https://ejournal.ipdn.ac.id/JIWBP/article/download/2486/1265/>.
- Bakti & M. Saleh, S., 2020. Paradigma Penerapan Prinsip Pembangunan. *Syiah Kuala Law Journal*, 4(2), pp. 173–183.
- BPS Kabupaten Ngawi, 2025. *Kabupaten Ngawi Dalam Angka 2025*. Ngawi: BPS Kabupaten Ngawi.
- Budiarrianto, D. and Sebayang, A.F. (2021) ‘Penerapan Prinsip-Prinsip Good Governance terhadap Pelayanan Publik Desa Rahayu Kecamatan Margaasih Kabupaten Bandung’, *Bandung Conference Series: Economics*

Studies, 1(1), pp. 33–40.
<https://proceedings.unisba.ac.id/index.php/BCSES/article/view/49/57>.

Burhan, B., 2011. Metodologi penelitian kuantitatif: Komunikasi, ekonomi dan kebijakan publik serta ilmu-ilmu sosial lainnya. 2nd ed. Jakarta: *Kencana Prenada Media Group*.

Côté, R.P. and Cohen-Rosenthal, E. (1998) ‘Designing eco-industrial parks: A synthesis of some experiences’, *Journal of Cleaner Production*, 6(3–4), pp. 181–188. [https://doi.org/10.1016/s0959-6526\(98\)00029-8](https://doi.org/10.1016/s0959-6526(98)00029-8).

Creswell, J. W., 2007. Qualitative Inquiry & Research Design: Choosing Among Five Approaches. 3rd ed. Sage: *Thousand Oaks*.

Dinar, A., 2021. Kajian Izin Lokasi dan KKPR di Daratan Bagi Perizinan Berusaha, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Dwi. D., A., 2025. *Katadata Media Network*. [Online]: <https://databoks.katadata.co.id/>
[Accessed 1 December 2025].

Fadlullah, F., 2023. Upaya akselerasi perizinan melalui PPKKPR Berusaha Dalam Rangka Investasi di Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Faustina, R. and Rusli, B. (2025) ‘Implementasi Kebijakan Perizinan Berusaha Berbasis Resiko Menggunakan Sistem Online di DPMPTSP Kota Cirebon’, *Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Bidang Administrasi, Sosial, Humaniora dan Kebijakan Publik*, 8(1), pp. 29–41.
<https://doi.org/10.24198/responsive.v8i1.61157>.

Fitriyani, D., & Suryani, D. A. (2025). Implementasi penggunaan Online Single Submission (OSS) dalam penerbitan sertifikat badan usaha (SBU) konstruksi: Studi kasus CV Multi Lisensi. *Jurnal Professional*, 12(2), 923–932.

Hakim, L. (2023) ‘Telaah Hukum Terhadap Perizinan Dalam Proses Investasi Di Indonesia Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja’, *Jurnal Dialektika Hukum*, 5(1), pp. 1–15. <https://doi.org/10.36859/jdh.v5i1.1179>.

Hariadi, B., 2005. *Manajemen Strategi*. Malang: Bayumedia Publishing.

Hettne, B. & Ismu, M., 1985. *Ironi Pembangunan di Negara Berkembang*. Jakarta: Sinar Harapan.

- Ilham, G., 2023. *Permasalahan dan Alternatif Solusi Dalam Pelayanan Perizinan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Pada Sektor Berusaha di Kabupaten Gresik*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja*. Lembar Negara RI Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran RI Nomor 6573. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang*. Lembar Negara RI Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran RI Nomor 4725. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional*. Lembar Negara RI Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran RI Nomor 4421. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Juniati, S. D. & ibad, I., 2025. Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penerbitan Izin Usaha (Pepet Terus) di Kota Surakarta Implementasi Inovasi. *PESHUM : Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Humaniora*, 2 Agustus, 4(5), pp. 7067-7086.
- Kabupaten Ngawi (2025). *Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 4 Tahun 2025 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Ngawi tahun 2025-2045*. Lembaran Daerah Kabupaten Ngawi Tahun 2025 Nomor 4. Ngawi.
- Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (2021). *Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Araria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2021 tentang Koordinasi Penyelenggaraan Penataan Ruang*. Berita Negara RI Tahun 2022 Nomor 530. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (2021). *Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang*. Berita Negara RI Tahun 2021 Nomor 330. Sekretariat Negara. Jakarta.

- Kasmas, R. (2018) *Studi Implementasi Kebijakan Publik*.
- Kent Adytia Kusnanto (2024) 'Peran Hukum Tata Ruang dalam Pembangunan Berkelanjutan: Perspektif Pemikiran Hukum', *Ethics and Law Journal: Business and Notary*, 2(1), pp. 58–63. Available at: <https://doi.org/10.61292/eljbn.104>.
- Kusumarini, Y., Setiawan, A.P. and Ricky (2022) 'Re-TeXBoard: Interior Element Product Creativity From Fast Fashion Recycle Materials in the Context of Circular Economy Development', *Global Conference on Business and Social Sciences Proceeding*. [https://doi.org/10.35609/gcbssproceeding.2022.2\(69\)](https://doi.org/10.35609/gcbssproceeding.2022.2(69)).
- Mahadiansar, M. et al. (2020) 'Paradigma Pengembangan Model Pembangunan Nasional Di Indonesia', *Jurnal Ilmu Administrasi: Media Pengembangan Ilmu dan Praktek Administrasi*, 17(1), pp. 77–92. Available at: <https://doi.org/10.31113/jia.v17i1.550>.
- Maruapey, M.H. et al. (2023) 'Model Kepemimpinan Nasional Dan Pemerataan Pembangunan Di Indonesia Model Of National Leadership And Equity Development In Indonesia', *JOPPAS: Journal of Public Policy and Administration Silampari*, 5(1), pp. 20–33. <https://doi.org/10.31539/joppas.v5i1.6821>.
- Masri, S. & Sofian, E., 1989. *Metode Penelitian Survei*. Kedua ed. Jakarta: LP3ES.
- Maulana, H. (2023) 'Strategi Implementasi Kebijakan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) Darat Bagi Non Usaha Mikro Kecil (UMK)', *Jurnal Widyaiswara Indonesia*, 4(3), pp. 55–64.
- Meidezella, Wahyuni, D. & Elhamzah F., K., 2025. Pelaksanaan Pertimbangan Teknis Pertanahan (Ptp) Terkait Persetujuan Kegiatan Kesesuaian Pemanfaatan Ruang (PKKPR) Dikantor BPN Kab. Probolinggo. *Jurnal Hukum Politik dan Agama*, 01 Maret, pp. 1-13.
- Moleong, Lexy J. 2007. "Metodologi Penelitian Kualitatif." Bandung, Remaja Rosdakarya.
- Nugraha, W., Subiyanto, S. and Wijaya, A. (2015) 'Jurnal Geodesi Undip Januari 2015 Jurnal Geodesi Undip Januari 2015', *Jurnal Geodesi Undip*, 4, pp. 194–202. Available at: <https://doi.org/10.14710/jgundip.2015.7664>.

- Nugroho, A. (2020) '*Metode Penelitian Kualitatif Untuk Riset Agraria*', Gramasurya, 1, pp. 1–200.
- Octavian, F., Susanti, E. and Kunci, K. (2023) 'E-Government Service Quality pada Online Single Submission Risked Based Approach (OSS-RBA) di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Sumedang', 14(2), pp. 667–673.
- Palandeng, A.L. (2018) 'Implementasi Kebijakan Pelayanan Perizinan Berusaha Berbasis Online Single Submission (OSS) Di Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Surabaya', pp. 1023–1038.
- Putri, A.K. and Agustina, I.F. (2025). '*Implementation Online Single Submission System in Increase Public Services at the Investment and Services Office Integrated One-Stop Service (DPMPTSP) Regency Sidoarjo*'. 2(2).
- Pemerintah Indonesia (2018). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik*. Lembar Negara RI Tahun 2018 Nomor 90, Tambahan Lembaran RI Nomor 6215. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Pemerintah Indonesia (2021). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan*. Lembar Negara RI Tahun 2021 Nomor 15, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 6617. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Pemerintah Indonesia (2025). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2025 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Resiko*. Lembar Negara RI Tahun 2025 Nomor 98, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 7115. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Presiden Indonesia (2025). *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2025 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2025-2029*. Lembar Negara RI Tahun 2025 Nomor 19. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Puteri, R. and Rani1, H. (2020) 'Analisis Paradigma Pembangunan Di Indonesia Analisis of Development Paradigm in Indonesian', *IJI Publication*, 1(1), pp. 40–52. Available at: <https://journal.intelekmadani.org/index.php/ijipublication/article/view/37>.
- Santoso, W. (2021) 'Aktual justice', *Jurnal Aktual Justice*, 6(2), pp. 211–229.

- Setyawan, M.N. and Mahmudah, S. (2025) '*Analisis Izin PKKPR Berusaha di Darat dalam Proses Peralihan Hak atas Tanah*', *Notarius*, 18, pp. 573–592.
- Sartika & Lili, 2019. Pengaruh Pertumbuhan Penduduk, Pertumbuhan Ekonomi dan Tingkat Pengangguran Terbuka Terhadap Tingkat Kemiskinan Kabupaten/Kota Provinsi Kalimantan Barat Tahun 2013-2017. *Jurnal Mahasiswa Ekonomi Pembangunan*, 8(3).
- Sidik A., J., 2024. *Implikasi RTRW Kabupaten Banjarnegara Terhadap Pelaksanaan Pelayanan Pertanahan dan Pelayanan Perizinan Kabupaten Banjarnegara*, Yogyakarta: Diploma IV Pertanahan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Simamora, J. and Sarjono, A.G. (2022) 'Urgensi Regulasi Penataan Ruang dalam Rangka Perwujudan Pembangunan Berkelanjutan di Indonesia', *Jurnal Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas HKBP Nommensen*, 3(01), pp. 1–26.
- Solechan, S. (2019) 'Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam Pelayanan Publik', *Administrative Law and Governance Journal*, 2(3), pp. 541–557. <https://doi.org/10.14710/alj.v2i3.541-557>.
- Spaltani, B.G. and Zuliyah, S. (2024) 'Problematisasi Pelaksanaan Prosedur Perizinan Berusaha Bagi Pelaku Usaha', *Jurnal Ilmu Hukum*, 13, pp. 157–165.
- Sugiyono, 2013. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R & D*. 19 ed. Bandung: ALFABETA.
- Sugiyono, 2019. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Ke-1 ed. Bandung: ALFABETA.
- Susanti, A.D. (2021) 'Kajian Izin Lokasi Dan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Di Daratan Bagi Perizinan Berusaha', *Jurnal Riset Ekonomi dan Bisnis*, 14(3), p. 179. <https://doi.org/10.26623/jreb.v14i3.4408>.
- Sutaryono (2022) '*Perizinan KKPR*', Opini SKH Kedaulatan Rakyat Jogjakarta, (November), p. 11.
- Wahyuningsih, S. (2007) 'Pengembangan Agribisnis Ditinjau Dari Kelembagaan', *MEDIAGRO*, (Vol 3, No 1 (2007)). <https://publikasiilmiah.unwahas.ac.id/index.php/Mediagro/article/view/537/659>.