



KAJIAN IZIN LOKASI DAN KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG DI DARATAN BAGI PERIZINAN BERUSAHA

Anindita Dinar Susanti

anindita.dinar@bkpm.go.id

Kementerian Investasi/Badan Koordinasi Penanaman Modal, Jakarta, Indonesia

Info Artikel

Sejarah Artikel:
Diterima: 03-12-2021
Disetujui: 22-12-2021
Dipublikasikan: 28-12-2021

*Keywords: licencing;
business interests; legal
certainty*

Abstrak

Studi ini mengkaji tentang pemilihan lokasi, perizinan dan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang bagi kepentingan usaha. Tujuan studi ini adalah untuk membuktikan adanya keselarasan antara kebijakan pemerintah di satu sisi dengan teori pemilihan lokasi, serta hasil-hasil penelitian yang relevan. Selanjutnya kebijakan berupa peraturan yang berkaitan dengan aspek pengertian, ruang lingkup, mekanisme, jangka waktu, system, bentuk produk perizinan dan kemudahan usaha, bersama-sama dengan teori dan hasil penelitian dianalisis untuk diperoleh keselarasannya. Hasil menunjukkan bahwa kebijakan tersebut memberikan kepastian hukum dalam berusaha, serta adanya keberpihakan bagi pengembangan usaha yang bekategori mikro, kecil dan menengah

STUDY OF LOCATION PERMITS AND SUITABILITY OF LAND UTILIZATION ACTIVITIES FOR BUSINESS LICENSING

Abstract

This study examines the selection of locations, permits, and suitability of space utilization activities for business purposes. The purpose of this study is to prove the alignment between goverment policies on the other hand and the theory of site selection, as well as relevant research results. Furthermore, approaches in the form of regulations relating to understanding, scope, mechanism, period, system, licensing products, and business facilities, together with theory and research result, are analyzed to obtain alignment. The results show that the policy provides legal certainty in doing business and taking sides for the development of micro, small and medium enterprises.

✉Alamat korespondensi :

Kementerian Investasi/Badan Koordinasi Penanaman Modal, Jakarta, Indonesia
Email: anindita.dinar@bkpm.go.id

ISSN

1979-4800 (cetak)
2580-8451 (online)

PENDAHULUAN

Pertumbuhan ekonomi merupakan salah satu indikator yang amat penting dalam melakukan analisis tentang pembangunan ekonomi yang terjadi pada suatu negara. Dalam rangka mempercepat pembangunan ekonomi diperlukan peningkatan penanaman modal yang akan mengubah kekuatan ekonomi potensial menjadi kekuatan ekonomi riil, yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran seluruh rakyat secara adil dan merata. Undang-undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal dan peraturan pelaksanaannya menetapkan bahwa perusahaan penanaman modal yang akan melakukan kegiatan produksi/operasi wajib memiliki izin usaha dan izin komersial atau operasional. Perizinan berusaha adalah pendaftaran yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatan dan diberikan dalam bentuk persetujuan yang dituangkan dalam bentuk surat/keputusan atau pemenuhan persyaratan dan/atau komitmen. Pada tahun 2018 pemerintah mengeluarkan peraturan PP no 24 Tahun 2018 mengenai pelayanan perizinan berusaha terintegrasi secara elektronik. Dalam PP ini diatur mengenai perizinan berusaha terintegrasi secara elektronik atau *Online Single Submission* yang selanjutnya disingkat OSS adalah perizinan berusaha yang diterbitkan oleh Lembaga OSS untuk dan atas nama menteri, pimpinan lembaga, gubernur, atau bupati/walikota kepada Pelaku Usaha melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Semenjak berlakunya otonomi daerah, kompleksitas peraturan menjadi semakin bertambah ruwet, sehingga mengganggu iklim investasi di Indonesia. Oleh karena itu, Pemerintah, menempuh langkah strategis, dengan persetujuan dari DPR, Pemerintah menerbitkan UU No 11 tahun 2020 yang dikenal dengan UU Cipta Kerja. Sebagaimana yang tertuang dalam pasal 3 dari undang-undang tersebut ada beberapa tujuan yang hendak dicapai yaitu peningkatan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha, peningkatan perlindungan dan kesejahteraan pekerja, kemudahan, pemberdayaan, dan perlindungan Koperasi dan UMKM, dan peningkatan investasi pemerintah dan percepatan proyek strategis nasional. Dalam peningkatan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha, antara lain meliputi penerapan perizinan berusaha berbasis risiko, penyederhanaan persyaratan dasar perizinan berusaha, penyederhanaan perizinan berusaha sektor dan persyaratan investasi. Dengan diberlakukannya UU Cipta Kerja, maka pelaku usaha untuk memulai kegiatan usaha wajib memenuhi persyaratan dasar perizinan berusaha sebelum memiliki perizinan berusaha berbasis risiko. Analisis risiko yang dilakukan oleh pemerintah pusat dilakukan berdasarkan pada aspek kesehatan, keselamatan, lingkungan, dan/atau pemanfaatan pengelolaan sumber daya. Menurut Peraturan Pemerintah No 5/2021 resiko kegiatan usaha dikelompokkan menjadi risiko rendah, risiko menengah rendah, risiko menengah tinggi dan risiko tinggi.

Pasal 5 dari PP No 5 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko menyebutkan bahwa persyaratan dasar perizinan meliputi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, persetujuan lingkungan dan persetujuan bangunan gedung dan sertifikat laik fungsi. Selanjutnya persyaratan dasar mengenai Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) merupakan jenis persyaratan dasar mengenai kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan Rencana Tata Ruang (RTR). Berpijak dari hal tersebut, maka pelaku usaha terlebih dahulu wajib untuk memperoleh KKPR. KKPR mencakup lokasi usaha baik lokasi usaha di daratan, lokasi usaha di laut dan lokasi usaha Kawasan hutan (Pasal 24 ayat 2 Peraturan BKPM No.4 Tahun 2021). KKPR untuk kegiatan berusaha dibagi menjadi Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKKPR) dan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) (Pasal 5 Peraturan Menteri ATR /Kepala BPN No 13 Tahun 2021). Konfirmasi KKPR (KKKPR) untuk kegiatan berusaha diberikan berdasarkan kesesuaian rencana lokasi kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana detail tata ruang (RDTR) yang telah terintegrasi dengan sistem OSS. Sedangkan Persetujuan KKPR (PKKPR) untuk kegiatan usaha

diberikan dalam hal rencana lokasi kegiatan pemanfaatan ruang belum tersedia RDTR atau RDTR yang tersedia belum terintegrasi dalam sistem OSS. Dengan berlakunya UU No 11 Tahun 2020, maka mekanisme perizinan berusaha mengalami banyak perubahan dari berbagai sisi, baik secara peraturan hingga perizinan bagi kegiatan usaha.

Hasil penelitian terkait dengan pemilihan lokasi sudah banyak dilakukan. Beberapa peneliti menyebutkan bahwa lokasi yang berdekatan dengan infrastruktur, kondisi lingkungan dan biaya yang harus ditanggung oleh pengusaha, merupakan faktor yang dominan dalam mempertimbangkan pilihan lokasi usaha (Fuad, 2015; Sutanto, 2019, Fitriyani et.al. 2018). Sedangkan penelitian yang lain menyebutkan dalam pemilihan lokasi usaha, faktor yang sangat penting dipertimbangkan meliputi akses ke lokasi, ketersediaan fasilitas penunjang, dekat dengan pasar dan tersedianya energi. Sedangkan faktor lain yang bisa dipertimbangkan adalah tersedianya tenaga kerja, persaingan antar usaha sejenis dan peraturan pemerintah (Hanggita, 2018; Putra et.al, 2020). Berpijak dari penjelasan sebelumnya, maka permasalahan dalam studi ini adalah bagaimana praktek yang harus dilakukan oleh para pelaku usaha dalam mendapatkan perizinan usaha yang sesuai dengan peraturan yang baru. Tujuan studi ini adalah sebagai sosialisasi bagi kalangan akademisi, praktisi dan para pemangku kepentingan dalam kaitannya dengan implementasi peraturan perizinan usaha berbasis risiko.

TELAAH PUSTAKA

Teori Pemilihan Lokasi

Teori ini dikembangkan oleh August Losch (dalam Suryani, 2015). Dalam perkembangannya, teori ini lebih dikenal sebagai Teori Lokasi *Market Area*. Teori ini mendasarkan pada analisis pemilihan lokasi yang optimal pada pasar yang mampu dikuasai serta tingkat persaingan yang ada. Faktor-faktor yang mendominasi pemilihan lokasi adalah meliputi peruntukan lahan/zonasi, kondisi fisik, utilitas, dukungan transportasi, fasilitas parkir, dampak lingkungan yang meliputi social dan alam, pelayanan public, perubahan perilaku masyarakat, serta permintaan dan penawaran. Sementara itu, De Chiara dan Koppelman (dalam Suryani, 2015) memberikan tambahan kriteria antara lain : kedekatan dengan pasar dan pasokan bahan baku, tersedianya tenaga listrik dan sumber daya air, iklim yang mendukung, tersedianya modal, adanya perlindungan baik keamanan maupun kesehatan, pemukiman penduduk, peraturan setempat serta pertumbuhan kawasan di masa yang akan datang.

Selanjutnya Blair (dalam Suryani, 2015) berpendapat bahwa *market area* adalah suatu kawasan yang dipakai untuk menjual produk. Blair membagi kawasan menjadi dua yaitu *ideal outer range* (kawasan ideal yang bisa dijangkau) dan *real outer range* (kawasan sesungguhnya yang bisa dijangkau). *Ideal outer range* adalah maksimal yang bisa dijangkau pembeli untuk mendapatkan kebutuhan barang sepanjang harga barang ditambah dengan biaya transportasi, dipandang masih lebih murah. Sementara *real outer range* merupakan jarak maksimal yang bisa ditempuh pembeli, untuk mendapatkan barang yang dibutuhkan. *Real outer range* inilah yang disebut sebagai *market area* sebenarnya yang merupakan kawasan dari kegiatan bisnis.

Chombes, Piere dan Overman (dalam Suryani, 2015) menunjukkan bahwa suatu industri terdiri atas sejumlah pabrik yang memilih lokasi berurutan untuk memaksimalkan keuntungan. Diharapkan keuntungan tergantung pada biaya lokasi tertentu, disamping limpahan dari perusahaan lainnya.

Perizinan usaha berbasis risiko

Semenjak berlakunya UU No 11/tahun 2020, maka perizinan berusaha diatur dalam Peraturan Pemerintah No 5 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko. Perizinan berusaha berbasis risiko adalah perizinan berusaha berdasarkan tingkat risiko

kegiatan usaha. Penilaian risiko yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat meliputi penilaian tingkat bahaya terhadap aspek kesehatan, keselamatan, lingkungan, serta pemanfaatan dan pengelolaan sumber daya. Tingkat risiko dibagi menjadi empat yaitu kegiatan usaha dengan tingkat risiko rendah, tingkat risiko menengah rendah, tingkat risiko menengah tinggi dan tingkat risiko tinggi. Penyelenggaraan perizinan berusaha mencakup 16 sektor yaitu kelautan dan perikanan, pertanian, lingkungan hidup dan kehutanan, energi dan sumber daya mineral, ketenaganukliran, perindustrian, perdagangan, pekerjaan umum dan perumahan rakyat, transportasi, kesehatan, obat, dan makanan, pendidikan dan kebudayaan, pariwisata, keagamaan, pos, telekomunikasi, penyiaran dan sistem transaksi elektronik, pertahanan dan keamanan serta ketenagakerjaan. Perizinan berusaha berbasis risiko pada masing-masing sektor tersebut didasarkan pada Klasifikasi Baku Lapangan Indonesia/KBLI 2020.

Perizinan berusaha berbasis risiko rendah, bentuk perizinan usahanya berupa Nomor Induk Berusaha (NIB), yang merupakan identitas pelaku usaha sekaligus legalitas untuk melaksanakan kegiatan usaha. Perizinan berusaha risiko menengah rendah, bentuk perizinan usahanya berupa NIB dan sertifikat standar. Perizinan berusaha risiko menengah tinggi, bentuk perizinannya berupa NIB dan sertifikat standar yang perlu diverifikasi. Sedangkan perizinan berusaha risiko tinggi, bentuk perizinannya berupa NIB dan Izin yang wajib dipenuhi oleh pelaku usaha sebelum melaksanakan kegiatan usaha sebagaimana diatur pasal 12 hingga pasal 15 Peraturan Pemerintah No 5/2021. Sebelum perizinan diberikan, pelaku usaha terlebih dahulu wajib memiliki persyaratan dasar meliputi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, persetujuan lingkungan, persetujuan bangunan gedung, dan sertifikat laik fungsi.

Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR)

Pemerintah melalui PP No 21 tahun 2021 mengatur tentang kegiatan pemanfaatan ruang, sehingga setiap usaha di Indonesia wajib untuk menyesuaikan. Peraturan ini memuat tentang kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang untuk kegiatan berusaha, kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang untuk kegiatan nonberusaha dan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang untuk kegiatan yang bersifat strategis nasional. Kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang yang selanjutnya disebut KKPR bagi kegiatan berusaha meliputi untuk kegiatan berusaha untuk non-UMK dan kegiatan berusaha untuk UMK. Dimana untuk KKPR kegiatan berusaha non-UMK dilakukan melalui mekanisme konfirmasi KKPR dan persetujuan KKPR yang diperoleh melalui OSS. KKPR 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. PKKPR dibagi menjadi dua yaitu pertama PKKPR bagi kegiatan berusaha yang diterbitkan tanpa melalui penilaian dokumen usulan kegiatan pemanfaatan ruang apabila masuk dalam kriteria yang diatur dalam Pasal 181 Ayat 1 PP No. 5 Tahun 2021 yang juga diatur dalam Pasal 13 Peraturan Menteri ATR / Kepala BPN No 13 Tahun 2021. Kedua adalah PKKPR untuk kegiatan berusaha yang diterbitkan melalui tahapan penilaian, yang dimulai dengan tahapan pendaftaran, penilaian dokumen usulan kegiatan pemanfaatan ruang terhadap RTR, RZ KSNT dan RZ KAW kemudian penerbitan PKKPR.

PP No 21 Tahun 2021 juga menjelaskan pemanfaatan ruang bagi lokasi usaha yang berada di perairan pesisir, wilayah perairan dan wilayah yurisdiksi untuk persetujuan KKPR Laut (PKKPR Laut) diterbitkan sesuai kewenangan oleh Menteri di bidang Kelautan serta Gubernur yang sudah diberikan delegasi kewenangan oleh Menteri di Bidang Kelautan tanpa mengurangi kewenangan Menteri Kelautan dan Perikanan. Pemanfaatan ruang yang lokasinya berada pada

Kawasan hutan, dimana perubahan peruntukan dan fungsi serta penggunaan Kawasan hutan untuk kepentingan pembangunan di luar kehutanan berlaku ketentuan peraturan perundangan di bidang kehutanan. Sedangkan untuk pemanfaatan ruang yang lokasi usahanya berada di daratan maka Persetujuan KKPRnya diterbitkan oleh Menteri atau di dapat didelegasikan kewenangannya kepada Gubernur, Bupati atau Wali kota tanpa mengurangi kewenangan Menteri. Kemudian jika dalam hal Menteri, Gubernur, Bupati atau Walikota tidak menerbitkan PKKPR atau jika Menteri di bidang Kelautan tidak menerbitkan PKKPR Laut untuk kegiatan berusaha dalam jangka waktu paling lama 20 hari dihitung sejak pendaftaran atau pembayaran penerimaan negara bukan pajak, PKKPR atau PKKPR Laut diterbitkan oleh Lembaga OSS.

Jangka Waktu, Mekanisme Perpanjangan KKPR dan Pemutakhiran KKPR untuk Kegiatan Berusaha

Sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No 13 tahun 2021, khususnya pasal 18, pasal 19 dan pasal 22, maka lokasi yang diterbitkan KKPR dapat diajukan permohonan KKPR oleh pemilik tanah dan pemohon KKPR kegiatan berusaha dengan ketentuan sesuai dengan informasi penguasaan tanah, sebagaimana dimuat dalam pertimbangan teknis pertanahan, serta KKPR yang diajukan tidak melebihi luas tanah yang dimiliki. KKPR untuk kegiatan usaha yang belum memperoleh tanah untuk kegiatan usahanya, maka KKPR berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun. Namun apabila pemohon KKPR telah memperoleh tanah untuk kegiatan usahanya, masa berlaku KKPR mengikuti jangka waktu penguasaan atas tanah yang telah diperoleh pemohon dan sesuai dengan luas tanah yang diperoleh dan disetujui dalam KKPR.

Apabila pemegang KKPR belum dapat memperoleh keseluruhan tanah sesuai dengan KKPR yang diterbitkan maka pemegang KKPR dapat mengajukan permohonan perpanjangan KKPR untuk kegiatan berusaha atau kerjasama dengan Bank Tanah. Pengajuan permohonan perpanjangan KKPR atau pengajuan kerjasama dengan Bank Tanah dilakukan paling cepat 3 bulan sebelum berakhirnya KKPR. Jika dilakukan pengajuan kerjasama dengan Bank Tanah maka KKPR dimutakhirkan. Selain itu pengajuan perpanjangan KKPR hanya dapat dilakukan apabila perolehan tanah telah mencapai sekurang-kurangnya 30% dari luasan tanah yang disetujui dalam satu hamparan sesuai dengan penilaian dari kantor pertanahan. Dimana pemegang KKPR memasukkan Nomor KKPR untuk kegiatan berusaha yang telah dimiliki melalui Sistem OSS. KKPR untuk kegiatan berusaha yang telah diperpanjang berlaku selama 2 tahun dan tidak dapat diajukan perpanjangan kembali serta tidak dapat lagi mengajukan kerjasama dengan Bank Tanah. Kemudian jika pemohon KKPR tidak mengajukan perpanjangan KKPR sebelum jangka waktu KKPR berakhir atau jangka waktu perpanjangan KKPR berakhir maka tanah yang belum diperoleh oleh pelaku usaha dapat diajukan permohonan KKPR untuk kegiatan usaha oleh pemohon lainnya. Pelaku usaha yang telah memiliki KKPR dan belum memperoleh tanah maka harus membebaskan tanah dari hak dan kepentingan pihak lain berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atau pihak yang memiliki kepentingan dengan cara jual beli, pemberian ganti kerugian, konsolidasi tanah, atau cara lain yang sesuai dengan peraturan perundangan.

Kemudian sebelum tanah tersebut dibebaskan oleh pemegang KKPR maka semua hak atau kepentingan pihak lain yang sudah ada hak atas tanah tersebut tidak berkurang dan tetap diakui haknya, termasuk kewenangan menurut hukum oleh pemegang hak atas tanah melalui tanda bukti hak (sertifikat) termasuk didalamnya kewenangan untuk menggunakan atau memanfaatkan tanahnya bagi keperluan pribadi atau usaha sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku serta kewenangan untuk mengalihkan kepada pihak lain. Kewenangan untuk mengalihkan kepada pihak lain maksudnya ialah berdasarkan itikad baik, maka pengalihan hak diprioritaskan kepada pemegang KKPR atau Bank Tanah berdasarkan kerjasama dengan pemegang KKPR. Serta pemegang KKPR wajib menghormati kepentingan pihak lain yang lokasi usaha yang tanahnya

belum dibebaskan dengan tidak menutup atau mengurangi aksesibilitas masyarakat (*Dirangkum dari Pasal 20 dan Pasal 21 Peraturan Menteri ATR / Kepala BPN No 13 Tahun 2021*).

Merujuk Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No 13 tahun 2021, maka pemutakhiran KKPR dilakukan dalam hal yaitu pertama apabila pelaku usaha belum dapat menyelesaikan perolehan tanah dan tidak mengajukan permohonan perpanjangan KKPR, kedua apabila pelaku usaha telah memperoleh perpanjangan KKPR tetapi belum dapat menyelesaikan perolehan tanah sesuai dengan perpanjangan KKPR yang diterbitkan, ketiga apabila pelaku usaha telah melakukan kerja sama perolehan tanah dengan Bank Tanah, keempat apabila terjadi perubahan pelaku usaha akibat perbuatan hukum. Pemutakhiran KKPR dilakukan melalui Sistem OSS dimana KKPR untuk kegiatan berusaha dengan jangka waktu dan luasan tanah sesuai penguasaan atas tanah yang diperoleh

METODE

Penelitian ini merupakan *literature review* (studi pustaka), yaitu suatu cara yang dipakai untuk mengumpulkan data atau sumber yang berhubungan pada sebuah topik tertentu yang bisa didapat dari berbagai sumber seperti jurnal, buku, internet, dan pustaka lain. Pada penelitian ini literatur diambil dari berbagai hasil penelitian terdahulu, teori-teori yang relevan, Undang-Undang, Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri atau Peraturan Lembaga Non Kementerian yang mengatur mengenai perizinan berusaha, izin lokasi dan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.

HASIL & PEMBAHASAN

Dalam studi ini, pembahasan dilakukan dengan cara membandingkan antara apa yang terkandung dalam peraturan sebelum dan setelah terbitnya Peraturan Pemerintah No 5 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko dan Peraturan Pemerintah No 21 Tentang Penataan Ruang bagi kegiatan berusaha. Adapun yang menjadi sorotan dalam *literature review* ini meliputi : pengertian, ruang lingkup, mekanisme, jangka waktu, system, bentuk produk perizinan dan kemudahan berusaha bagi UMKM. Untuk memudahkan, maka disajikan dalam tabel sebagai berikut :

Tabel 1
Pengertian

Keterangan	Peraturan Lama	Peraturan Baru
Ijin Lokasi	Izin lokasi adalah jenis izin yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk usaha dan/atau kegiatannya dan berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usaha dan/atau kegiatannya	KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan RTR. Dimana bentuk dari KKPR bagi kegiatan berusaha yang berlokasi di darat ialah Konfirmasi KKPR sebagai dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan RTR dan Persetujuan KKPR yaitu dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan RTR selain RDTR.

sumber: data diolah 2021

Merujuk pada pengertian izin lokasi, izin lokasi diberikan untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk usaha, dan dapat berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan menggunakan

tanah bagi keperluan usaha. Perbedaan dengan ketentuan baru, perizinan mengenai tata ruang diberikan dalam bentuk konfirmasi dan persetujuan, bukan lagi berupa izin seperti dalam ketentuan yang lama. Selain itu ketentuan baru merujuk pada Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) bagi daerah yang sudah memiliki RDTR, serta bagi daerah yang belum memiliki RDTR maka merujuk pada Rencana Tata Ruang (RTR). Sebagai konsekuensi terbitnya aturan baru, setiap daerah baik Kabupaten, Kota dan Provinsi perlu memiliki peraturan tata ruang, sehingga akan nampak adanya pemisahan wilayah pemukiman dengan wilayah usaha. Selain itu, tersirat pula bahwa peraturan baru ini memiliki orientasi jangka panjang

Tabel 2
Ruang Lingkup.

Keterangan	Peraturan Lama	Peraturan Baru
Ruang Lingkup	Pasal 5 Permen ATR BPN No 17 Tahun 2019 yang diubah dalam Pasal 5 Permen ATR BPN No 13 Tahun 2020 ditemukan adanya pembatasan luas penguasaan tanah yang dipakai untuk berusaha sebagai contoh Usaha pengembangan perumahan dan pemukiman dalam satu provinsi 400 Ha, dan jika seluruh Indonesia 4.000 Ha. Demikian seterusnya	KKPR diberikan berdasarkan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dengan RTR (Rencana Tata Ruang). Dimana bentuknya terdiri atas Konfirmasi KKPR dan Persetujuan KKPR, untuk Konfirmasi KKPR yang selanjutnya disebut KKKPR diberikan apabila adanya kesesuaian antara permohonan pemanfaatan ruang yang luas lahannya dimohonkan oleh pelaku usaha dengan Rencana Detail Tata Ruang yang telah terintegrasi dengan OSS. PKKPR bagi kegiatan berusaha yang diterbitkan tanpa melalui penilaian dokumen usulan kegiatan pemanfaatan ruang apabila masuk dalam kriteria yang diatur dalam Pasal 181 Ayat 1 PP No. 5 Tahun 2021 yang juga diatur dalam Pasal 13 Peraturan Menteri ATR / Kepala BPN No 13 Tahun 2021. Sedangkan PKKPR untuk kegiatan berusaha yang diterbitkan melalui tahapan penilaian, yang dimulai dengan tahapan pendaftaran, penilaian dokumen usulan kegiatan pemanfaatan ruang terhadap RTR, RZ KSNT dan RZ KAW kemudian penerbitan PKKPR.

Sumber: data diolah 2021

Peraturan lama, melakukan pembatasan penguasaan lahan bagi usaha. Dalam peraturan yang baru, ruang lingkup pemanfaat ruang terutama bagi PKKPR dengan tahapan penilaian harus dinilai berdasarkan asas berjenjang dan komplementer, dengan berpedoman pada Rencana Tata Ruang Wilayah/ RTRW Kabupaten/Kota, Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi/RTRWP, Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional/RTRKSN, Rencana Zonasi Kawasan Strategis Nasional Tertentu/RZKSNT; Rencana Zonasi Kawasan/RZKaw, RTR Pulau/Kepulauan; serta Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. Sedangkan bagi KKKPR berpedoman pada RDTR yang dimiliki oleh suatu daerah. Penilaian ini dilakukan oleh Menteri melalui Direktur Jenderal Tata

Ruang serta dapat melibatkan FPR (Forum Penataan Ruang) dan juga dengan mempertimbangkan Pertimbangan Teknis Pertanahan (Pertek) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat sesuai lokasi yang dimohonan oleh pelaku usaha.

Tabel 3
Mekanisme

Keterangan	Peraturan Lama	Peraturan Baru
Mekanisme	Izin lokasi diperoleh melalui mekanisme tanpa komitmen dan dengan komitmen.	KKPR dalam mekanisme penerbitannya dibagi menjadi dua yaitu Konfirmasi KKPR dan Persetujuan KKPR. Dimana KKKPR diterbitkan berdasarkan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dengan RDTR yang telah terkoneksi dengan OSS.

Sumber: data diolah 2021

Menurut aturan lama, ijin lokasi tanpa komitmen akan diterbitkan, bila lokasi usaha yang dimohon oleh pelaku usaha memenuhi kriteria Permen ATR BPN No 17 tahun 2021 khususnya pasal 7 ayat 2. Sedangkan untuk Izin lokasi yang diterbitkan berdasarkan komitmen diterbitkan kepada pelaku usaha yang memerlukan tanah untuk menjalankan usaha dan /atau kegiatan tapi belum memiliki atau menguasai tanah.

Dalam peraturan yang baru, mekanisme penerbitan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang akan didasarkan pada kesesuaian Rencana Detail Tata Ruang yang telah terkoneksi dengan *Online Single Submission* (OSS). Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang bisa diterbitkan tanpa melalui penilaian dokumen usulan atau melalui penilaian dokumen usulan kegiatan pemanfaatan ruang.

Tabel 4
Jangka Waktu

Keterangan	Peraturan Lama	Peraturan Baru
Jangka waktu	Izin Lokasi memiliki jangka waktu izin lokasi memiliki jangka waktu 3 tahun sejak izin lokasi berlaku efektif dan dapat diperpanjang jangka waktunya selama 1 tahun, apabila tanah yang sudah diperoleh mencapai sekurang-kurangnya 50% dari luas tanah yang ditunjuk dalam izin lokasi	KKPR untuk kegiatan usaha yang belum memperoleh tanah untuk kegiatan usahanya, maka KKPR berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun. Perpanjangan KKPR hanya dapat dilakukan apabila perolehan tanah telah mencapai sekurang-kurangnya 30% dari luasan tanah yang disetujui. KKPR untuk kegiatan berusaha yang telah diperpanjang berlaku selama 2 tahun dan tidak dapat diajukan perpanjangan kembali serta tidak dapat lagi mengajukan kerjasama dengan Bank Tanah

Sumber: data diolah 2021

Peraturan Baru, secara tegas membatasi jangka waktu kegiatan usaha yang belum memperoleh tanah sebagai sarana kegiatan usahanya. Pembatasan berlaku untuk waktu 3 tahun dan dapat

diperpanjang selama 2 tahun. Setelah itu tidak dapat diperpanjang lagi. Ini mengindikasikan sebagai upaya pemerintah untuk memberikan kepastian hukum dan sekaligus untuk menghindari adanya spekulasi penggunaan tanah.

Tabel 5
Sistem yang digunakan

Keterangan	Peraturan Lama	Peraturan Baru
Sistem	Izin Lokasi bagi kegiatan berusaha baik izin lokasi yang terbit tanpa komitmen ataupun Izin Lokasi yang terbit melalui komitmen diperoleh melalui sistem OSS versi 1.0 yang <i>launching</i> tahun 2018 yang mengalami pembaharuan menjadi OSS Versi 1.1 pada tahun 2019	KKPR bagi kegiatan berusaha baik yang berbentuk KKKPR ataupun PKKPR diperoleh melalui sistem OSS Berbasis Risiko yang di <i>launching</i> pada tahun 2021

Sumber: data diolah 2021

Jika dilihat lebih jauh, *Online Single Submission* yang diluncurkan pada tahun 2021 sesungguhnya merupakan penyempurnaan dari versi terdahulu. Pada versi yang baru, perizinan dilakukan dengan mempertimbangkan faktor risiko. Perizinan usaha berbasis risiko dibagi menjadi risiko rendah, risiko menengah rendah, risiko menengah tinggi dan risiko tinggi, Selain itu perizinannya berusahanya berupa Nomor Induk Berusaha, Sertifikat Standar dan Izin tergantung pada risiko usahanya. Agar mendapatkan NIB, maka pelaku usaha wajib memiliki persyaratan dasar yang telah ditentukan.

Tabel 6
Bentuk Produk Perizinan

Keterangan	Peraturan Lama	Peraturan Baru
Bentuk Produk izinnya	Izin Lokasi diterbitkan dalam bentuk keputusan pemberian izin lokasi yang dibuat dalam bentuk dokumen elektronik yang disertai dengan tanda tangan elektronik. Dimana dokumen elektronik berlaku sah dan mengikat sesuai ketentuan peraturan perundangan di bidang informasi dan transaksi elektronik serta dapat dicetak.	KKPR diterbitkan dalam bentuk Konfirmasi dan Persetujuan. Konfirmasi KKPR dan Persetujuan KKPR diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik yang disertai dengan tanda tangan elektronik. Dimana dokumen elektronik berlaku sah dan mengikat sesuai ketentuan peraturan perundangan di bidang informasi dan transaksi elektronik serta dapat dicetak

Sumber: data diolah 2021

Dari bentuk produk perizinan, secara prinsip adalah sama, yang kesemuanya dilakukan secara elektronik dan dapat dicetak. Hal yang menarik, dalam perizinan tersebut tanda tangan dari pejabat berwenang dilakukan dengan menggunakan cara elektronik dalam bentuk QR dan ini secara sah sudah memenuhi perundangan yang berlaku. Dengan menggunakan tanda tangan elektronik, maka pemberian izin usaha bisa berjalan secara efisien dan efektif. Ini berarti bahwa

pelaku usaha akan mendapat kepastian untuk memulai usaha dengan waktu yang lebih singkat. Faktor dominan dalam pemilihan lokasi usaha meliputi tersedianya infrastruktur, kondisi lingkungan, biaya yang harus ditanggung, ketersediaan fasilitas penunjang, pasar, tersedianya tenaga kerja serta peraturan pemerintah yang merupakan kepastian hukum dalam berusaha ((Fuad, 2015; Sutanto,2019, Fitriyani et.al. 2018, Hanggita, 2018; Putra et.al, 2020)

Tabel 7
Kemudahan Berusaha Bagi UMKM

Keterangan	Peraturan Lama	Peraturan Baru
Kemudahan Berusaha bagi UMK	Kriteria Usaha Mikro, Kecil dan Menengah merujuk pada UU No 20 tahun 2008. Perizinan usaha dilakukan melalui melalui sistem OSS tanpa Komitmen.	Kriteria UMKM merujuk pada PP No 7 tahun 2021. Kemudahan berusaha bagi UMK (Usaha Mikro dan Kecil) terutama bagi KKPR diatur dalam Peraturan Pemerintah No 5 tahun 2021 khususnya Pasal 181 Ayat 2. Dimana sistem OSS menerbitkan berdasarkan pernyataan pelaku usaha sesuai format pada sistem OSS

Sumber: data diolah 2021

Karena perkembangan dunia usaha yang tidak bisa dihambat, maka kriteria UMKM seperti yang diamanatkan dalam UU No 20 tahun 2008 tentunya sudah ketinggalan. UU tsb mengamanatkan bahwa kriteria bisa ditinjau kembali sesuai dengan perkembangan jaman. Mekanisme tersebut ditempuh dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah No 7 tahun 2021. Dalam peraturan tersebut disebutkan, untuk mendapatkan perizinan usaha, maka kriteria UMKM yang digunakan adalah berkaitan dengan modal. Usaha Mikro adalah usaha yang memiliki modal sampai dengan Rp 1 miliar diluar tanah dan bangunan usaha, Usaha Kecil adalah usaha yang memiliki modal antara Rp 1 Miliar sampai dengan Rp 5 Miliar diluar tanah dan bangunan usaha, sedangkan Usaha Menengah adalah usaha yang memiliki modal antara Rp 5 Miliar sampai dengan Rp 10 miliar diluar tanah dan bangunan usaha. Selanjutnya untuk keperluan kemudahan, perlindungan dan pemberdayaan UMKM, maka kriteria yang digunakan adalah berdasarkan hasil penjualan pertahun. Usaha Mikro adalah usaha yang memiliki hasil penjualan sampai dengan Rp. 2 Miliar per tahun, Usaha Kecil adalah usaha yang memiliki hasil penjualan antara Rp 2 miliar sampai dengan Rp 15 Miliar per tahun, sedangkan usaha Menengah adalah usaha yang memiliki hasil penjuln di atas Rp 15 miliar sampai dengan di bawah Rp 50 Miliar pet tahun. Dengan terbitnya PP No 5 tahun 2021, maka Pemerintah memberi kesempatan yang seluas-luasnya bagi para pelaku UMKM untuk mengembangkan usaha. Merujuk data usaha yang diambil dari data yang dimiliki oleh Kementerian Koperasi dan UKM pada tahun 2019, jumlah pelaku usaha UMKM di Indonesia berjumlah sekitar 65.465.497 unit atau sekitar 99,99%, sedangkan sisanya yaitu 5.637 unit atau 0,01 % adalah berkategori usaha besar. Patut diduga, pertimbangan ini menjadi alasan bagi Pemerintah untuk lebih membuat kebijakan ekonomi yang berpihak kepada pengusaha UMKM.

Penelitian yang pernah dilakukan oleh para peneliti terdahulu, membuktikan adanya keterkaitan dengan kebijakan pemerintah di bidang perizinan serta kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang antara lain adalah :

- a. Studi yang dilakukan Sutanto (2019) yang mempunyai implikasi bahwa pelaku usaha perlu memiliki kesadaran dalam menentukan lokasi pemilihan usahanya, agar terhindar dari

kerugian

- b. Hasil penelitian Adhiputra dkk (2020) menyimpulkan bahwa kondisi lingkungan sekitar usaha, ketersediaan infrastruktur dan biaya lokasi, memiliki pengaruh atas keberhasilan bisnis
- c. Siswantika et al (2015) dalam studinya menyimpulkan bahwa pemilihan lokasi perlu mempertimbangkan aksesibilitas, faktor pendukung dan pangsa pasar, kesemuanya akan mendukung bagi berkembangnya suatu lokasi usaha
- d. Khoirul et al (2019) menjelaskan bahwa pemilihan lokasi usaha perlu memperhatikan kenyamanan bagi masyarakat untuk mengakses lokasi tersebut
- e. Demikian juga dengan studi yang dilakukan oleh Fuad (2015) agar usaha yang dilakukan bisa mencapai kesuksesan, maka pengusaha dalam melakukan pemilihan perlu memperhatikan ketersediaan infrastruktur, lingkungan sekitar dan biaya yang harus ditanggung
- f. Penelitian Heridiansyah dan Redjeki (2016), menyatakan bahwa pemilihan lokasi usaha tidak sekedar mempertimbangkan factor biaya saja, tetapi juga perlu mempertimbangkan factor-faktor kuantitatif yang diperlukan untuk mendukung strategi bisnis
- g. Demikian halnya dengan hasil studi Fuskova et.al (2018) menyebutkan bahwa hal yang terpenting dalam pemilihan lokasi usaha adalah tersedianya pasar serta tenaga kerja
- h. Hasil penelitian Snieska et.al (2019), menyimpulkan bawa suatu lokasi usaha harus memiliki daya tarik yang berguna untuk menciptakan bisnis dan pengembangan investasi
- i. Selanjutnya Lumbwe et.al (2018), pemilihan lokasi usaha yang tepat akan memberikan peluang, sedangkan ancaman yang muncul bisa memberikan keuntungan atau justru menjadi hambatan
- j. Chin (2020) menegaskan bahwa dalam melakukan pemilihan lokasi usaha, diperlukan pentingnya pemahaman kondisi ekonomi, demografis dan geografis di sekitaran lingkungan usaha.

Merujuk pembahasan tentang kebijakan pemerintah dalam hal perizinan usaha dan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang serta hasil kajian teori pemilihan lokasi dan penelitian, nampak adanya keselarasan. Dengan kebijakan yang tepat, maka pelaku usaha akan mendapat kepastian hukum dalam menjalankan usahanya. Kawasan industri dan usaha tidak tumpang tindih dengan kawasan pemukiman, penghijauan dan pertanian, sehingga dampak lingkungan bisa lebih dikendalikan. Oleh karena itu, pelaku usaha perlu jeli di dalam memilih kawasan berusaha, karena akan membawa konsekwensi terhadap biaya investasi dan operasional.

PENUTUP

Lokasi usaha memiliki peranan yang penting percepatan pertumbuhan ekonomi suatu daerah. Oleh karena itu, pemberian konfirmasi atau persetujuan pemanfaatan ruang bagi lokasi usaha dan penataan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang mutlak perlu diatur. Teori Lokasi merupakan teori dasar dalam melakukan analisis tata ruang yang baik serta sistematis bagi pemilihan lokasi, yang berguna untuk melakukan kegiatan ekonomi. Dengan adanya peraturan yang jelas, maka akan memberikan kepastian hukum dalam berusaha. Kebijakan yang ditempuh pemerintah saat ini, adalah kebijakan yang berpihak kepada para pelaku usaha yang memiliki kategori UMKM. Hal ini memberikan peluang bagi UMKM untuk dapat mengakses kebutuhan modal dari sektor perbankan serta wujud untuk mendapatkan perlindungan, pembinaan dan pengembangan lebih lanjut.

Daftar Pustaka

- Chin, J. T. (2020). Location Choice of New Business Establishments : Understanding the Local Context and Neighborhood Conditions in the United States. *Sustainability*, Vol 12, No 501, 1-17.
- Dasci, A., & Laporte, G. (2004). An Analytical Approach to the Facility Location and Capacity Acquisition Problem Under Demand Uncertainty. *Journal of the Operation Research Society*, Vol 56, 397-405.
- Fitriyani, S., Murni, T., & Warsono, S. (2015). Pemilihan Lokasi Usaha dan Pengaruhnya Terhadap Keberhasilan Usaha Jasa Berskala Mikro dan Kecil. *Management Insight*, Vol 13, No 1, 47-58.
- Fuad, E. N. (2015). Pengaruh Pemilihan Lokasi Terhadap Kesuksesan Usaha Berskala Mikro/Kecil di Komplek Shopping Center Jepara. *Media Ekonomi dan Manajemen*, Vol 30 No 1, 56-67.
- Fuskova, M., Hanackova, D., & Gubanova, M. (2018). Location Factors and Their Importance in Location Decision Making of Enterprises (In Condition of Slovak Republic) Case Study. *Ekonomika Management Inovace*, Vol 10, Issue 1, 5-18.
- Hanggita, A. T. (2018). Analisis Faktor Pemilihan Lokasi Usaha Jasa Pada UMKM di Kecamatan Pciran. *Journal Manajemen Bisnis*, Vol 8, No 02, Edisi Oktober, 167-176.
- Heridiansyah, J., & Redjeki, D. (2016). Dinamika Baru Pemilihan Lokasi Bagi Perusahaan Ritel dengan Sistem Franchise. *Jurnal STIE SEMARANG*, Vol 8, No 2, Edisi Juni, 40-60.
- Kementerian Koperasi dan UKM. 2021. *Tabel Perkembangan Data Usaha Mikro, Kecil, Menengah (UMKM) Dan Usaha Besar (UB) Tahun 2018 – 2019*. Diunduh di https://www.kemenkopukm.go.id/uploads/laporan/1617162002_SANDINGAN_DAT_A_UMKM_2018-2019.pdf tanggal 22 November 2021
- Khoirul, M., Yudana, G., & Rahayu, P. (2019). Faktor Utama Pemilihan Lokasi Kafe di Kota Surakarta. *Desa Kota*, Vol 1, No 2, 108-120.
- Lumbwe, A. K., Anyadiegwu, E. N., & Mbohwa, C. (2018). The Impact of Location Decision on Small, Micro and Medium Enterprises Performance in Johannesburg. *Proceedings of The International Conference on Industrial Engineering and Operation Management* (pp. 1205-1216). Paris, France, July 26-27: IECOM Society International.
- Putra, W., Nawasiah, N., & Widyaningsih, M. (2020). Pengaruh Penentuan Lokasi Terhadap Kesuksesan Usaha Jasa Berskala Mikro/Kecil. *Jurnal Ilmiah Manajemen Fakultas Ekonomi*, 91-102.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal*, Lembaran Negara No.67 Tahun 2007.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang No. 20 Tahun 2008 Tentang Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah*, Lembaran Negara No.93 Tahun 2008.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja*, Lembaran Negara No. 245 Tahun 2020.
- Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 2018 Tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik*, Lembaran Negara No.90 Tahun 2018.
- Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.5 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko*, Lembaran Negara No.15 Tahun 2021.
- Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang*, Lembaran Negara No.31 Tahun 2021.

- Republik Indonesia. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.17 Tahun 2019 Tentang Izin Lokasi*. Berita Negara No. 1085 Tahun 2019.
- Republik Indonesia. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.13 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.17 Tahun 2019 Tentang Izin Lokasi*. Berita Negara No. 970 Tahun 2020.
- Republik Indonesia. *Peraturan Badan Koordinasi Penanaman Modal No.1 Tahun 2020 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik*, Berita Negara No.308 Tahun 2020.
- Republik Indonesia. *Peraturan Badan Koordinasi Penanaman Modal No.4 Tahun 2021 Tentang Pedoman Dan Tata Cara Pelayanan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Dan Fasilitas Penanaman Modal*, Berita Negara No.272 Tahun 2021.
- Republik Indonesia. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.13 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang*. Berita Negara No. 330 Tahun 2021.
- Siswantika, Y. P., Nurhadi, K., & Andini, I. (2015). Pengaruh Faktor Pemilihan Lokasi Terhadap Efektivitas Pasar Panggungrejo. *Region, Vol 6, No 2, Juli*, 61-68.
- Snieska, V., Zykeine, I., & Burksaitiene, D. (2019). Evaluation of Locationas Attrativeness for Busines Growth in Smart Development. *Economic Research-Ekonomiska Istrazivanja, Vol 32, No 1*, 925-946.
- Suryani, Y. (2015). Teori Lokasi Dalam Penentuan Pembangunan Lokasi Pasar Tradisional (Telaah Studi Literatur). *Seminar Nasional Ekonomi Manajemen dan Akuntansi (SNEMA) Fakultas Ekonomi UniversitasNegeri Padang* (pp. 152-163). Padang: Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.
- Sutanto, T. W. (2019). Fakor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Terhadap Kesuksesan Usaha Dagang Di Kota Surabaya. *Seminar Nasional Ilmu Terapan (SNITER)* (p. 13). Surabaya: Universitas Widya Kartika.
- Zulkifli, & Wandebori, H. (2018, June). Formulating Business Strategy : A Case of Tutoring Agency In Indonesia. *Journal of Applied Management, Vol 16, Number 2*, 271-284.