

Penyelenggaraan perizinan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang pada sektor berusaha di kabupaten Pati Jawa Tengah

Organizing permits for the suitability of space utilization activities in the business sector in Pati district, Central Java

Dyah Fitriani Adiningsih¹, Sutaryono², Wahyuni²

¹Kantor Pertanahan Kutai Kartanegara, Jalan Aji Imbut, Kalimantan Timur, Indonesia

^{2,3}Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Jln. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Yogyakarta, Indonesia
Correspondent email: sutaryono@stpn.ac.id

Submitted: October 12, 2022 | Accepted: December 4, 2022 | Publish: January 2, 2023

Abstract: *The Online Single Submission Risk Basic Approach (OSS RBA) is an instrument owned by the government in realizing the ease of doing business, especially licensing. One of the licensing classifications referred to is the (Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang) (KKPR). The implementation of KKPR licensing experienced many obstacles. This paper aims to find out the OSS RBA work system in implementing business licensing through (Persetujuan Kesesuaian Pemanfaatan Ruang) (PKKPR) scheme that applies and compares the Spatial Planning instrument (RTR) as the sole reference used. This study uses a qualitative descriptive analytical method based on observation with a case study approach. The results of this study indicate that: (1) The implementation of PKKPR services through the OSS RBA system in Pati Regency has been running according to public service standards; (2) Obstacles encountered in Land Technical Considerations in PKKPR services for business at the Pati Regency Land Office are the occurrence of an asynchronous upload data at OSS RBA with the data required for PTP services; (3) PTP services are still carried out manually and separately from the KKPR system.*

Keywords: *Business license, space utilization, land technical considerations*

Abstrak: *Online Single Submission Risk Basic Approach (OSS RBA) merupakan instrumen yang dimiliki pemerintah dalam mewujudkan kemudahan berusaha khususnya pengurusan perizinan. Salah satu klasifikasi perizinan yang dimaksud adalah Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR). Pelaksanaan perizinan KKPR mengalami banyak kendala. Naskah ini bertujuan untuk mengetahui sistem kerja OSS RBA dalam pelaksanaan perizinan berusaha melalui skema Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) Berusaha serta membandingkan instrumen Rencana Tata Ruang (RTR) sebagai acuan tunggal yang digunakan. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif bersifat deskriptif analitis berdasarkan observasi dengan pendekatan studi kasus. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) Pelaksanaan Pelayanan PKKPR Berusaha melalui sistem OSS RBA di Kabupaten Pati sudah berjalan sesuai standar pelayanan publik; (2) Kendala yang dihadapi pada Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Pelayanan PKKPR Berusaha di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati adalah terjadi ketidaksinkronan antara data *upload* di OSS RBA dengan data yang dibutuhkan pada pelayanan PTP; (3) Pelayanan PTP masih dilakukan secara manual dan terpisah dari sistem KKPR.*

Kata Kunci: Perizinan berusaha, pemanfaatan ruang, pertimbangan teknis pertanahan



Pendahuluan

Permasalahan umum investasi di Indonesia yang kerap dirasakan oleh pelaku usaha meliputi permasalahan perizinan, pengadaan tanah, dan regulasi atau kebijakan. Permasalahan perizinan sering dianggap sebagai hal yang rumit, berbelit-belit, dan prosedur pengurusan yang lama. Selain itu, panjangnya proses pengadaan tanah juga menjadi hambatan ketika objek pengadaan tanah menemui sengketa sehingga tidak bisa memberikan jaminan kepastian hukum. Masalah selanjutnya mengenai regulasi atau kebijakan yang masih tumpang tindih dalam pelaksanaan di lapangan. Padahal efisiensi birokrasi adalah modal utama untuk meningkatkan kepercayaan asing berinvestasi di Indonesia (Mayasari, 2020).

Dalam rangka memperbaiki perizinan melalui sistem OSS maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 2018), kemudian disempurnakan pelaksanaannya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko (selanjutnya disebut PP No. 5 Tahun 2021). Pada Pasal 1 angka 21 mendefinisikan OSS merupakan sistem elektronik yang terintegrasi dikelola dan diselenggarakan oleh Lembaga OSS guna menyelenggarakan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko. Lembaga OSS merupakan suatu lembaga pemerintahan yang bergerak dalam menyelenggarakan urusan pemerintah pada bidang koordinasi penanaman modal. Perizinan berusaha yang diterbitkan oleh kementerian/lembaga dan pemerintah daerah berdasarkan regulasi tersebut digunakan untuk memulai, melaksanakan, dan mengembangkan kegiatan usaha dan bukan sebaliknya menjadi hambatan perkembangan kegiatan berusaha (Arrum, 2019). Dalam hal ini diberlakukannya OSS diharapkan mampu memberikan manfaat bagi para pelaku usaha dalam proses perizinan maupun dalam menjalankan usahanya (Ayunda at al., 2021).

Sistem OSS ini merupakan instrumen perizinan berusaha yang erat kaitannya antara sektor usaha dengan pelaku usaha. Tujuan diciptakannya OSS yang terintegrasi dengan teknologi diharapkan membuat proses perizinan menjadi lebih sederhana dan praktis, sehingga iklim investasi di Indonesia bergerak ke arah yang positif. Berdasarkan data dari Kementerian Investasi/BKPM Indonesia pada tahun 2020 *Ease of Doing Business (EoDB)* Indonesia menduduki peringkat 73 dalam indeks kemudahan berusaha yang menggambarkan respon pelaku usaha berkaitan dengan bermacam indikator. Pelaksanaan pelayanan perizinan berusaha melalui sistem OSS masih menemui masalah. Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik belum berjalan maksimal karena masih terjadinya kesenjangan, yakni: (a) kurangnya pemahaman pelaku usaha dalam menggunakan sistem OSS dari segi pendaftaran dan pengisian data pada proses penerbitan izin usaha; dan (b) dari sisi pelaku usaha, pemenuhan komitmen pengurusan perizinan yang dibutuhkan belum terpenuhi (Rahayu at al., 2021). Oleh karena itu, sinkronisasi antar lembaga sangat diperlukan terkait dengan pengajuan izin berusaha utamanya untuk kejelasan skema perizinan. *Thus, the government hopes to be able to realize data integration which also ensures the security of*

personal data on the Online Single Submission's system to achieving a business investment climate to improve the country's economy in the business sector (Inggarwati et al., 2020).

Pasca diterbitkannya UU Cipta Kerja dalam mendukung pelaksanaan perizinan, maka pemerintah mengeluarkan peraturan turunan yaitu PP No. 5 Tahun 2021 tentang Perizinan Berusaha Berbasis Risiko dan PP No. 21 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Penataan Ruang. Perizinan berusaha yang diterbitkan oleh kementerian/lembaga dan pemerintah daerah untuk memulai, melaksanakan, dan mengembangkan kegiatan usaha, perlu ditata kembali agar menjadi pendukung dan bukan sebaliknya menjadi hambatan perkembangan kegiatan usaha (Arrum, 2019). Peraturan tersebut diharapkan menjadi jawaban dari permasalahan dalam proses penerbitan izin berusaha yang rumit dan tidak transparan, sehingga dapat menjadi angin segar bagi investor untuk menanamkan modalnya di Indonesia. Permen ATR/KBPN Nomor 13 Tahun 2021) tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang merupakan aturan pelaksanaan dari PP No. 21 Tahun 2021. Pelaksanaan perizinan berdasarkan peraturan yang berlaku serentak dilakukan oleh kantor pertanahan seluruh Indonesia.

Terkait sistem, Lestariningsih dan Roqib (2021) menemukan bahwa terdapat perbedaan antara OSS 1.1 (versi PP No. 24 Tahun 2018) dengan OSS RBA (versi PP No. 5 Tahun 2021) pada klasifikasi kegiatan usaha. OSS 1.1 mendasarkan pada jumlah modal dan KBLI, sedangkan pada OSS RBA menekankan pada pemilihan KBLI dan tingkat resiko yang akan ditimbulkan. Dalam hal perlindungan data secara elektronik baik OSS 1.1 maupun OSS RBA belum diatur secara jelas, sehingga perlindungan data merujuk pada Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik dalam bentuk penyelesaian sengketa secara administratif, penyelesaian sengketa secara perdata atau penyelesaian secara pidana.

Berdasarkan informasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sejak tahun 2018 telah melaksanakan sistem OSS pada pelayanan izin lokasi sesuai dengan PP 24 Tahun 2018. Sedangkan untuk pelayanan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) dan Izin Perubahan Hak (IPH) diatur dalam PP No. 15 Tahun 2010. Setelah terbitnya PP No. 5 Tahun 2021 semua pelayanan Izin Lokasi, IPPT dan IPH pelaksanaannya menggunakan pemberian KKPR guna menunjang kemudahan berusaha. Terkait dengan perizinan ini, kantor pertanahan berperan dalam pemberian pertimbangan teknis pertanahan.

Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP) berdasarkan Permen ATR/KBPN No. 12 Tahun 2021 diberikan untuk kegiatan KKPR, penegasan status dan rekomendasi tentang penguasaan tanah timbul, dan penyelenggaraan kebijakan penggunaan dan pemanfaatan tanah. Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dalam pelaksanaan PTP pada kegiatan KKPR menggunakan aplikasi KKP Web yang terintegrasi dengan sistem OSS-KKPR. PTP pada kegiatan KKPR diterbitkan berkaitan dengan pelayanan yang dahulu dinamakan Izin Lokasi, IPPT, dan IPH. Penerbitan KKPR menggunakan PTP didasarkan pada tidak terdapat RDTR sehingga menggunakan RTRW Kabupaten dan/atau RDTR belum terintegrasi dengan sistem OSS.

Penggunaan RTRW sebagai dasar penerbitan KKPR membutuhkan waktu yang lebih lama, sehingga RDTR dinilai lebih efisien karena perizinan berusaha dapat diterbitkan pada

satu hari yang sama sehingga berdampak pada kemudahan berusaha. Berkenaan dengan hal tersebut penelitian mengenai Penyelenggaraan Perizinan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Pada Sektor Berusaha Melalui Aplikasi *Online Single Submission* di Kabupaten Pati sebagai upaya dalam membentuk iklim berusaha yang baik melalui kemudahan berusaha menjadi penting dilakukan.

Metode penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif bersifat deskriptif analitis berdasar penelitian lapang dengan pendekatan studi kasus. Penelitian dilakukan untuk mendeskripsikan penerapan sistem OSS untuk perizinan berusaha yang sudah berjalan di suatu Kantor Pertanahan, mengetahui kekurangan dan kelebihan, mengetahui hambatan dan solusi yang dilakukan berdasarkan sistem OSS tersebut terlebih berkaitan dengan acuan/landasan instrumen RTR yang digunakan dalam kegiatan KKPR. Diharapkan dengan adanya penelitian ini akan mampu membantu Kantor Pertanahan dalam penerapan sistem OSS sebagai dasar pada kegiatan KKPR berusaha terutama berkaitan kesadaran tentang pentingnya instrumen RTR yang digunakan sebagai acuan/landasan.

Gambaran mengenai penyelenggaraan Perizinan OSS-KKPR di Kabupaten Pati, ditinjau berdasarkan 14 (empat belas) komponen standar pelayanan publik berdasarkan UU No. 25 Tahun 2009, kemudian dideskripsikan ke dalam teks naratif berdasarkan data yang diperoleh dari observasi partisipatif pasif, wawancara dan studi dokumen. Dari 14 (empat belas) komponen standar pelayanan publik, peneliti memilih 7 (tujuh) dari 14 (empat belas), yaitu: (1) Persyaratan; (2) Sistem, Mekanisme dan Prosedur; (3) Jangka Waktu Penyelesaian; (4) Biaya/Tarif; (5) Produk Pelayanan; (6) Kompetensi Pelaksana; dan (7) Penanganan Pengaduan, Saran dan Masukan.

Untuk mengetahui kendala dari pelaksanaan PTP dan solusi dalam kegiatan OSS-KKPR di Kabupaten Pati, dilakukan dengan cara mengevaluasi pelaksanaan PTP yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sebagai rangkaian kegiatan dalam penerbitan PKKPR. Selain mengevaluasi pelaksanaan PTP, dilakukan juga perbandingan antara hasil PTP dengan informasi yang ada pada instrumen RTR dalam hal ini adalah RDTR, kemudian dituangkan dalam bentuk teks naratif berdasarkan data yang diperoleh dari hasil observasi partisipatif pasif, wawancara dan studi dokumen

Hasil dan pembahasan

Pelayanan persetujuan KKPR pada sektor berusaha

Pelayanan Persetujuan KKPR merupakan salah satu jenis pelayanan publik. Oleh karena itu, pelayanan perizinan ini harus memenuhi azas-azas penyelenggaraan pelayanan publik, yakni: (1) transparan; (2) akuntabel; (3) partisipatif; (4) kesamaan hak; (5) efisien; (6) keseimbangan antara hak dan kewajiban; (7) profesional, pemrosesan perizinan melibatkan keahlian yang diperlukan (Syarif, 2016). Namun demikian, dalam hal ini pelaksanaan

pelayanan Persetujuan KKPR pada DPMPSTP Kabupaten Pati ditinjau melalui 7 (tujuh) komponen standar pelayanan yang ditetapkan dalam OSS RBA, sebagaimana berikut.

1. Persyaratan

Komponen standar pelayanan ini berkaitan dengan dokumen persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon. Pemohon sebagai pengguna layanan wajib memenuhi dokumen persyaratan dengan baik dan sesuai ketentuan yang telah ditetapkan. Persyaratan dalam pelayanan PKKPR Berusaha melalui sistem OSS RBA yang harus dipenuhi oleh pemohon dapat dilihat pada Tabel 1 di bawah ini.

Tabel 1. Persyaratan PKKPR berusaha melalui sistem OSS RBA

No	Aplikasi OSS RBA-Gistaru (Permen ATR/KBPN No. 13/2021)	PTP (Permen ATR/KBPN No. 12/2021)
1	Koordinat Lokasi Geojson (Wajib <i>Upload</i> dalam bentuk <i>shp complete</i> dengan jenis dokumen <i>zip</i>)	Peta/sketsa lokasi yang dimohonkan
2	Koordinat Lokasi SHP (Wajib <i>Upload</i> dalam bentuk <i>shp complete</i> dengan jenis dokumen <i>zip</i>)	Surat Kuasa apabila dikuasakan
3	Kebutuhan Luas Lahan	Fotokopi KTP
4	Informasi Penguasaan Tanah (Dalam Bentuk Surat Kepemilikan/Penguasaan) dengan klasifikasi Sudah Memiliki/Menguasai Lahan & Belum Memiliki Lahan	Fotokopi NPWP
5	File Bukti Penguasaan Lahan (Wajib <i>Upload</i> jika penguasaan tanah milik sendiri)	Fotokopi Akta Pendirian atau Pengesahan Badan Hukum (jika Badan Hukum)
6	Informasi Jenis Kegiatan/Informasi Jenis Usaha (Lingkup Usaha) berdasarkan KBLI 2020	NIB (Nomor Induk Berusaha)
7	Apakah memerlukan bangunan? (Hal ini akan berkaitan dengan bangunan dalam kondisi eksisting dan berkaitan dengan status bangunan milik sendiri, sewa, atau pinjam pakai)	Proposal rencana kegiatan berusaha (untuk pelaku usaha)
8	Rencana Jumlah Lantai Bangunan (Hal ini berkaitan dengan ketentuan Perda Kab. Pati No. 2/2021)	
9	Rencana Luas Lantai Bangunan (Hal ini berkaitan dengan ketentuan Perda Kab. Pati No. 2/2021)	
10	Rencana Teknis Bangunan dan/atau Rencana Induk Kawasan (Wajib <i>upload</i> dengan ukuran max. 5 MB jenis data <i>pdf</i>)	
11	PNBP Pelayanan Penerbitan KKPR (Kalkulasi pada sistem Gistaru)	

Sumber: Hasil wawancara peneliti dan studi pustaka, 2022

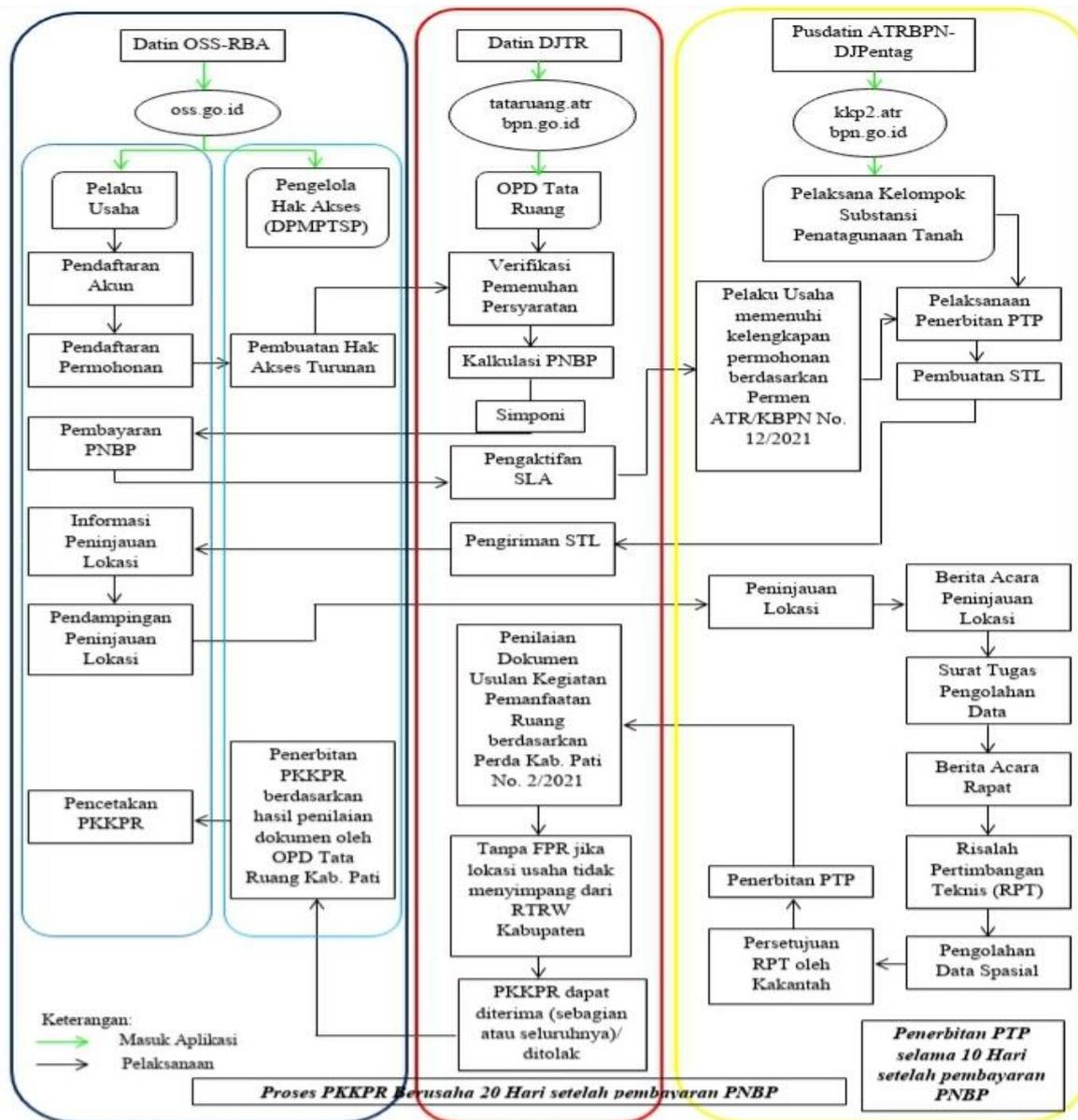
Persyaratan pelayanan PKKPR Berusaha melalui sistem OSS RBA wajib terpenuhi agar dapat berlanjut ke tahap berikutnya. Jika terjadi ketidaklengkapan atau kesalahan pengisian, maka DPUTR Kabupaten Pati sebagai OPD Tata Ruang akan melakukan penolakan berkas untuk verifikasi. Sehingga berkas dikirim kembali ke sistem OSS RBA guna pemenuhan kelengkapan oleh pemohon. Pemenuhan persyaratan yang harus dilakukan oleh pemohon sesuai dengan kriteria seperti untuk koordinat dalam bentuk *shp complete* dengan jenis dokumen *zip*. Hal-hal seperti ini menjadi penting untuk diperhatikan oleh pemohon, karena merupakan syarat dalam pemenuhannya. Terdapat 11 (sebelas) item (Tabel 1) yang akan di verifikasi oleh OPD Tata Ruang Kabupaten Pati, dimana dalam pelaksanaan pendaftarannya terdiri dari beberapa sub bagian di dalamnya. Sub bagian tersebut adalah Bidang Usaha, Lokasi Usaha, Rencana Teknis Bangunan/Rencana Induk Kawasan, Detail Rencana Bangunan, Data Investasi Bidang Usaha (dalam Rupiah),

Pelaksana pelayanan PKKPR Berusaha melalui OSS RBA di Kabupaten Pati bersikap terbuka terhadap pemohon. Maksudnya, jika pemohon merasa kesulitan dan tidak mengerti terhadap apa yang harus dilakukan dan dipersiapkan maka pelaksana pelayanan akan membantu memberi penjelasan. Pelaksana pelayanan disini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, DPUTR Kabupaten Pati dan DPMPTSP Kabupaten Pati. Sikap terbuka yang diterapkan membuat permohonan PKKPR Berusaha terutama yang menjadi kewenangan kabupaten untuk saat ini bisa dijalankan sesuai peraturan yang berlaku.

2. Sistem, mekanisme dan prosedur

Rumitnya regulasi perizinan dan peraturan perizinan yang tidak konsisten menyebabkan hambatan para investor untuk mendirikan usaha di Indonesia dan menyebabkan terhambatnya perkembangan ekonomi di Indonesia (Mukhammad, 2021). Kondisi tersebut mendorong pemerintah menetapkan sistem dan mekanisme perizinan yang baru. Pada praktiknya, pelayanan perizinan dilakukan melalui Perizinan Terpadu Satu Pintu (PTSP) dan layanan Perizinan Berusaha melalui *Online Single Submission* (OSS) dengan berbagai integrasi perizinan online yang merupakan upaya mempermudah masuknya investasi (Prastiti, 2021).

Salah satu Sistem dan mekanisme perizinan dalam OSS tersebut adalah Persetujuan KKPR, yang operasionalnya didasarkan Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan KKPR dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang dan Permen ATR/KBPN No. 12 Tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan. Pelaksanaan pelayanan PKKPR di Kabupaten Pati tidak terlepas dari proses PTP di dalamnya. Pelaksanaan PTP dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati diperlukan pemenuhan persyaratan terhadap permohonan PTP, dimana pemberkasan permohonan dilakukan secara manual oleh pemohon. Hal ini diakibatkan karena Hak Akses Turunan tidak diberikan kepada kantor pertanahan, sehingga tidak bisa melakukan *download* dokumen dari Pelaku Usaha. Lebih lanjut mengenai pelaksanaan PKKPR khususnya PKKPR Berusaha di Kabupaten Pati akan dijabarkan pada penjelasan berikut ini.



Gambar 1. Diagram alir proses PKKPR berusaha di kabupaten Pati

Sumber: Pengolahan data berdasarkan wawancara, observasi lapang, peraturan dan Youtube, 2022

Berdasarkan Gambar 1 bahwa proses pelaksanaan PKKPR Berusaha menggunakan sistem OSS RBA diharapkan memberikan kemudahan dalam perizinan berusaha. Pelaksanaan di Kabupaten Pati tidak terlepas dengan keterkaitan 3 (tiga) institusi pemerintah. Institusi pemerintah yang dimaksud adalah: (1) DPMPTSP Kabupaten Pati sebagai penerima kewenangan dari Bupati dalam perizinan di Daerah; (2) OPD Tata Ruang Kabupaten Pati sebagai pihak yang melakukan verifikasi pemenuhan persyaratan permohonan dan pelaksanaan penilaian dokumen usulan kegiatan pemanfaatan ruang; (3) Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sebagai pelaksana proses penerbitan PTP dalam pelaksanaan PKKPR Berusaha. DPMPTSP berwenang memberikan Hak Akses Turunan kepada OPD Tata Ruang Kabupaten Pati untuk proses verifikasi berkas. Hak Akses Turunan tidak diberikan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, sehingga dalam pelaksanaan penerbitan PTP terhadap

proses pemenuhan persyaratan masih dilakukan secara manual karena BPN tidak dapat melakukan *download* dokumen permohonan yang diajukan.

Berdasar pada Pasal 12 Permen ATR/KBPN No. 12/2021 bahwa dalam permohonan pendaftaran PTP terdapat kelengkapan dokumen yang harus dipenuhi oleh pemohon. Selaras dengan hal tersebut, maka Pelaku Usaha sebagai pemohon membuat berkas secara manual dan diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Pemenuhan persyaratan berkas permohonan secara manual didasarkan pada pemaparan dari Direktorat Jenderal Penataan Agraria Kementerian ATR/BPN berkaitan dengan Permen ATR/KBPN No. 12 Tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan. Selanjutnya terhadap pelaksanaan pelayanan PKKPR Berusaha melibatkan 3 (tiga) sistem yang saling terintegrasi. Sistem OSS RBA dalam pelaksanaan PKKPR Berusaha akan diakses oleh Pelaku Usaha dan DPMPSTSP Kabupaten Pati. Kemudian sistem Gistaru dalam pelaksanaan PKKPR Berusaha akan digunakan sebagai wadah oleh DPUTR Kabupaten Pati atau OPD Tata Ruang dalam melaksanakan kewenangannya. Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dalam melaksanakan kewenangan memberikan rekomendasi berupa PTP dilaksanakan melalui sistem KKP Web.

Proses pendaftaran permohonan harus memenuhi beberapa klasifikasi yang telah menjadi ketetapan pada aplikasi. Berkaitan dengan tipe gambar peta/lokasi usaha dalam pendaftaran dengan bentuk *polygon*, mengharuskan pemohon melampirkan koordinat *polygon* secara keseluruhan terhadap batas bidang tanah lokasi usahanya. Di samping itu, terdapat klasifikasi jenis dokumen dari *polygon* yang akan diunggah berupa dokumen *zip* dengan bentuk *shp complete*. Kemudian berkaitan dengan penggunaan tanahnya, apakah sudah dikuasai atau belum karena berhubungan dengan bukti penguasaan yang akan diunggah jika pemohon telah menguasai tanahnya. Akan tetapi, jika belum menguasai tanah maka Pelaku Usaha selaku pemohon wajib mengisi rencana status lahannya dengan milik sendiri, sewa atau pinjam pakai. Berbeda hal dengan tanah perluasan lokasi usaha dimana tanah induknya telah memiliki izin lokasi. Jenis pengajuan permohonan seperti ini memiliki penanganan yang berbeda oleh sistem OSS RBA.

3. Jangka waktu penyelesaian

Waktu pelayanan harus selesai sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan yang menjadi salah satu rangkaian dalam PKKPR Berusaha berdasarkan Pasal 62 ayat (2) Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan KKPR dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang disebutkan bahwa dalam penerbitan PTP paling lama 10 (sepuluh) hari sejak PNBPB dibayarkan. Sedangkan untuk pelayanan penerbitan PKKPR paling lama 20 (dua puluh) hari setelah persyaratan permohonan diterima secara lengkap dan PNBP telah dibayarkan berdasarkan Pasal 63 ayat (2) peraturan yang sama. Hal ini berarti pada hari ke-20 (dua puluh), penerima pelayanan sudah menerima hasil layanan berupa Persetujuan KKPR (PKKPR) untuk kegiatan berusaha.

Tidak adanya tanggungan untuk PTP pada kegiatan persetujuan KKPR pada kantor pertanahan menunjukkan bahwa pelayanan tersebut telah terselesaikan. Contohnya di

kantor pertanahan dengan argumentasi bahwa berkas sampai di aplikasi KKP Web adalah berkas PKKPR yang menjadi tanggungan untuk diselesaikan sesuai dengan penetapan jangka waktu oleh peraturan perundang-undangan

4. Biaya atau tarif

Biaya/tarif merupakan biaya yang dikenakan kepada pemohon baik dalam mengurus atau memperoleh pelayanan. Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan pelaksana pelayanan PKKPR Berusaha dapat diketahui bahwa biaya-biaya yang akan dibayarkan pemohon berupa biaya untuk Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan-Izin Lokasi dan Pelayanan Penerbitan KKPR. Biaya tersebut harus dibayarkan paling lambat 3 (tiga) hari setelah Surat Perintah Setor terbit. Besaran biaya yang harus dikeluarkan oleh pemohon didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 143/PMK.02/2021 (Permenkeu No. 143/PMK.02/2021) tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Kebutuhan Mendesak Atas Pelayanan Penerbitan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Jenis PNBPN yang diatur oleh Permenkeu No. 143/PMK.02/2021 dalam Pasal 2 ayat (1) adalah pelayanan penerbitan KKPR untuk Kegiatan Berusaha dan Strategis Nasional. Jenis PNBPN yang berkaitan dengan Kegiatan Berusaha sendiri terdiri dari dua, yaitu 1) pelayanan penerbitan KKKPR dan 2) pelayanan penerbitan PKKPR berdasarkan Pasal 2 ayat (2) dalam peraturan yang sama. Jenis PNBPN untuk kegiatan berusaha baik itu KKKPR maupun PKKPR hanya dikenakan bagi pelaku usaha Non UMK, hal ini berdasarkan Pasal 2 ayat (4) dalam peraturan yang sama. Berikut besaran tarif pelayanan penerbitan KKPR untuk Kegiatan Berusaha berlaku untuk penerbitan KKKPR dan PKKPR. Besaran yang dibayarkan pemohon dihitung secara otomatis dalam sistem Gistaru adalah:

Tarif pelayanan penerbitan KKKPR = Indeks Jenis Usaha x {Rp. 600.000,00 + (Luas Lahan x Indeks Daerah x Rp. 1.475.000,00)}

Tarif pelayanan penerbitan PKKPR = Indeks Jenis Usaha x {Rp. 1.500.000,00 + (Luas Lahan x Indeks Daerah x Rp. 1.350.000,00)}

PNBPN untuk pelayanan PTP diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Pasal 14 ayat (1) peraturan ini menjelaskan tentang tarif pelayanan PTP dalam rangka Izin Lokasi. Besaran biaya yang akan ditagihkan berdasarkan dengan perhitungan $T_{ptil} = (L/100.000 \times HSBKpb) + Rp. 5.000.000,00$. Nominal yang ditagihkan akan dikeluarkan secara otomatis oleh sistem.

Berdasarkan observasi dan hasil wawancara peneliti terhadap informan, serta pengumpulan data melalui studi dokumen dapat diketahui bahwa sistem akan menghitung secara otomatis kalkulasi biaya yang ditagihkan. DPUTR sebagai pelaksana pelayanan akan melakukan penghitungan PNBPN dengan melakukan klik "catc" untuk memunculkan tagihan PNBPN. PNBPN yang dibayarkan untuk memperoleh pelayanan PTP dan PKKPR. Satu SPS meliputi

dua kegiatan tersebut. Penghitungan nominal telah diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Simponi merupakan sistem yang telah diatur sedemikian rupa sehingga nominal tagihan telah berdasarkan ketentuan yang diundangkan. Sehingga tidak terdapat kelebihan atau kekurangan bayar, kecuali terjadi kesalahan pada pengisian luas tanah yang dimohonkan.

Pelayanan PKKPR Berusaha melalui sistem OSS RBA dibuat dengan meminimalisir kerugian materiil yang mungkin dialami oleh pemohon. Pemohon tidak akan mendapat tagihan SPS untuk dilakukan pembayaran jika pemenuhan persyaratan permohonan belum *clean and clear*. Sehingga, ketika terjadi penolakan permohonan sebelum verifikasi tidak akan mempengaruhi jalannya jangka waktu pelayanan PKKPR Berusaha. Pemohon tidak dirugikan secara materiil karena belum melakukan pembayaran pelayanan ke negara. Selama waktu pembenahan pemenuhan persyaratan tersebut, pemohon belum melakukan pembayaran PNBP.

5. Produk pelayanan

Produk pelayanan berarti bahwa hasil dari layanan yang diterima harus benar, tepat dan sah. Hal ini berarti hasil pelayanan PKKPR Berusaha yang diterima pemohon harus benar, tepat dan terjamin keabsahannya sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi pemohon selaku penerima pelayanan. Perlu diketahui berdasar penjelasan pada kanal *youtube* Ditjen Tata Ruang dari Abdul Kamarzuki selaku Plt. Direktur Jenderal Tata Ruang Kementerian ATR/BPN dalam pemaparan Pembinaan dan pembekalan Materi Tentang Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) bahwa produk hukum dari KKPR ini memiliki sifat hukum yang berbeda bagi pengguna layanan dan pelaksana layanan.

Sifat hukum yang mengikat pada pengguna layanan yang nantinya menjadi pemegang KKPR berlaku sifat hukum perdata dan pidana. Sedangkan bagi pelaksana pelayanan sifat hukum yang mengikat pada ranah tata usaha negara. Apabila terjadi hasil produk pelayanan PKKPR Berusaha yang tidak benar, tidak tepat dan tidak terjamin keabsahannya maka bagi pelaksana layanan akan diperiksa mengenai prosedur dan administrasi. Berbeda dengan pemegang KKPR yang memiliki sifat hukum pidana dan perdata. Hal ini dikarenakan dalam proses penerbitan KKPR terdapat banyak pernyataan oleh pemohon menerangkan kebenaran data yang diunggah sehingga pemohon bertanggung jawab atas keabsahan data tersebut.

Terdapat 4 permohonan PKKPR Berusaha yang telah selesai prosesnya dan telah terbit produk pelayanan, dimana proses dari awal pendaftaran telah didampingi oleh pihak pelaksana pelayanan. Pelaksanaan *input* data awal oleh Pelaku Usaha selaku pemohon merupakan data yang benar dan valid akan memberikan hasil akhir yang tepat. Kecil kemungkinan produk pelayanan yang dihasilkan dari sistem OSS RBA akan terjadi kesalahan, kecuali kesalahan tersebut sudah dilakukan di awal. Bila dilihat dari proses pelayanan dimana analisa dokumen dilakukan untuk menerbitkan produk, berarti analisa yang dilakukan seharusnya sudah terhadap dokumen yang benar atau valid tadi. Pelaksanaan analisa berdasar pada Perda Kabupaten Pati No. 2 Tahun 2021 dan hasil PTP.

6. Kompetensi pelaksana

Petugas sebagai pelaksana pemberi pelayanan harus berkompeten dan ditempatkan sesuai pengetahuan, keterampilan, keahlian, sikap dan perilaku yang diperlukan. Peningkatan dalam kualitas pelayanan dapat dilihat dari siapa yang akan melakukan apa dan dengan kemampuan yang seperti apa. Kompetensi bermakna kemampuan dalam melaksanakan pekerjaan yang diberikan. Kompetensi dalam pelayanan PKKPR Berusaha bukan hanya dimiliki oleh pelaksana pelayanan saja, akan tetapi pengguna pelayanan juga merupakan aktor utama.

Proses PKKPR Berusaha melalui sistem OSS RBA bila dilihat dari pengguna layanan yang notabenehnya bukan merupakan seorang "mitra". Maksudnya adalah pengguna layanan bisa siapa saja dengan berbagai macam pekerjaan yang melekat padanya. Akan sangat merepotkan, jika setiap pemohon yang akan melakukan pemenuhan persyaratan datang kepada pelaksana pelayanan guna meminta pendampingan. Begitu juga pelaksana pelayanan PKKPR Berusaha melalui sistem OSS RBA di Kabupaten Pati yang tidak selamanya berada di posisi tersebut. Pelaksana pelayanan di Kabupaten Pati tersebut perlu adanya inovasi dalam mengabadikan pengetahuan yang dimilikinya. Tujuan akhirnya agar ilmu yang dimiliki dapat tersalurkan dan dapat digunakan dalam kesuksesan pelaksanaan pelayanan. Perlunya mengabadikan pengetahuan yang sudah dimiliki akan membantu banyak pihak dalam melaksanakan tupoksi pekerjaan yang dibebankan. Tidak semua orang dapat mengerti hanya dengan membaca peraturan, di samping itu kemungkinan terjadi bias informasi terhadap pemahamannya. Dirasa perlu adanya pandangan dari pemahaman orang yang telah berhasil melakukan praktiknya, sehingga menjadi pendukung peraturan yang telah ditetapkan.

7. Penanganan pengaduan, saran dan masukan

Pengaduan, saran dan masukan wajib difasilitasi baik itu berkaitan dengan tempat, waktu serta terdapat tindakan konkret dalam merespon pengaduan agar menjadi bentuk perbaikan terhadap pelayanan dan perubahan yang lebih baik. Terkait pengaduan, saran dan masukan dari pengguna pelayanan PKKPR Berusaha di Kabupaten Pati telah diupayakan oleh pelaksana pelayanan dengan memberikan pendampingan langsung kepada pengguna layanan. Awal kemunculan sistem OSS RBA untuk pelayanan PKKPR Berusaha membuat pemohon kebingungan dalam pelaksanaan. Kebingungan yang mereka alami ditandai dengan datang ke Kantor Pertanahan untuk menanyakan proses dari permohonan yang mereka ajukan. Akan tetapi jika dilihat dari prosedur pelayanan yang ada, seharusnya pemohon mendatangi DPUTR Kabupaten Pati sebagai OPD Tata Ruang di daerah. Keruwetan yang terjadi pada permulaan sistem OSS RBA ini dilaksanakan menjadi satu pemicu untuk berpikir menguraikan permasalahan yang ada.

Antar pelaksana pelayanan harus bersinergi satu dengan yang lain untuk mewujudkan suksesnya pelayanan PKKPR Berusaha melalui sistem OSS RBA di Kabupaten Pati. Apabila terjadi permasalahan agar dapat didiskusikan bersama untuk menemui penyelesaian. Berdasarkan hasil observasi dan wawancara yang dilakukan oleh peneliti bahwa peneliti tidak menemukan pengaduan, saran dan/atau masukan secara langsung di lapangan. Kondisi ini

terjadi karena saat peneliti datang, pelayanan PKPPR Berusaha melalui sistem OSS RBA di Kabupaten Pati telah berjalan dengan baik dan sesuai prosedur yang telah ditetapkan. Dibuktikan dengan terselesaikan 4 (empat) pendaftaran pelayanan PKKPR Berusaha yang dikerjakan *by system* oleh para pelaksana layanan dan pengguna pelayanan. Walaupun dalam prosesnya para pelaksana pelayanan terlibat langsung memberikan pendampingan kepada pengguna pelayanan, hal ini semata-mata merupakan terobosan yang merupakan tindakan konkret dalam merespon pengaduan. Tindakan konkret yang diambil memberikan hasil yang bagus sebagai bukti dalam perbaikan pelayanan dan memberikan dampak perubahan yang lebih baik.

Berdasarkan uraian di atas penyelenggaraan pelayanan PKKPR Berusaha dinilai berdasar komponen standar pelayanan publik yang ada pada UU No. 25 Tahun 2009, dapat dilihat pada Tabel 2 berikut.

Tabel 2. Penyelenggaraan pelayanan PKKPR berusaha melalui sistem OSS RBA

Komponen Standar Pelayanan Publik berdasar UU No. 25 Tahun 2009	Implementasi PKKPR Berusaha di Kabupaten Pati	Keterangan
Persyaratan	<ul style="list-style-type: none"> a. Pelaksanaan PKKPR Berusaha berkas permohonan di-upload pemohon melalui sistem OSS RBA. b. DPUTR sebagai OPD Tata Ruang pada perizinan darat dapat melakukan unduh berkas melalui sistem Gistaru. c. Kantor Pertanahan menjalankan pelayanan PTP dengan mensyaratkan pemenuhan berkas permohonan yang diberikan kepada pelaksana secara manual. 	<ul style="list-style-type: none"> a. Pemenuhan persyaratan dan pelaksanaan PKKPR Berusaha melalui sistem OSS RBA telah sesuai dengan PP No. 5 Tahun 2021, Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2021. b. Pemenuhan persyaratan dan pelaksanaan PTP telah sesuai dengan Permen ATR/KBPN No. 12 Tahun 2021.
Sistem, Mekanisme, dan Prosedur	<ul style="list-style-type: none"> a. Pelaku Usaha selaku pemohon menggunakan sistem OSS RBA untuk pelayanan PKKPR Berusaha dan membuat dokumen PTP yang diserahkan secara manual kepada kantor pertanahan. b. DPMPSTSP menggunakan sistem OSS RBA dalam pembuatan Hak Akses Turunan dan Penerbitan PKKPR Berusaha. c. DPUTR menggunakan sistem Gistaru dalam melakukan verifikasi berkas, kalkulasi PNBP, dan penilaian dokumen untuk pemanfaatan ruang. d. Kantor pertanahan menggunakan sistem KKP Web dalam melakukan pelayanan PTP. 	Sistem, mekanisme, dan prosedur sudah sesuai dengan PP No. 5 Tahun 2021, Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2021 dan Permen ATR/KBPN No. 12 Tahun 2021.
Jangka Waktu Penyelesaian	Terhadap 4 (empat) berkas PKKPR Berusaha dapat diselesaikan dalam 20 hari dengan pelaksanaan PTP kurang dari 10 hari.	Telah sesuai dengan Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2021

Biaya/Tarif	Dibayarkan sesuai dengan SPS.	dan Permen ATR/KBPN No. 12 Tahun 2021. Telah sesuai dengan Permenkeu No. 143/PMK.02/2021 dan PP No. 128 Tahun 2015.
Produk Pelayanan	<ul style="list-style-type: none"> a. Dikeluarkan dan ditandatangani oleh DPMPTSP selaku penerima kewenangan dari Bupati. b. DPUTR memberikan hasil penilaian dokumen melalui kajian kepada DPMPTSP. Untuk 4 berkas yang telah terbit tidak melalui FPR dikarenakan tidak menyalahi RTRW kabupaten. 	<ul style="list-style-type: none"> a. Telah sesuai dengan Perbup Pati No. 54 Tahun 2021. b. Telah sesuai dengan Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2021 dan Perda Kab. Pati No. 2 Tahun 2021.
Kompetensi Pelaksana	DPMPTSP, DPUTR dan Kantor Pertanahan saling bersinergi dan berkomunikasi dalam proses pelayanan. Setiap instansi bekerja sesuai kewenangan sehingga berkas PKKPR Berusaha dapat berjalan sesuai peraturan.	Telah sesuai dengan Perbup Pati No. 54 Tahun 2021, Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2021 dan Permen ATR/KBPN No. 12 Tahun 2021.
Penanganan Pengaduan, Saran, dan Masukan	Pelaksana pelayanan terlibat dalam pemenuhan persyaratan oleh Pelaku Usaha sebagai kiat-kiat yang diusahakan dalam menyukseskan penerbitan PKKPR Berusaha melalui sistem OSS RBA.	Telah sesuai dengan PP No. 5 Tahun 2021, PP No. 6 Tahun 2021, dan PP No. 21 Tahun 2021.

Sumber: Hasil wawancara peneliti dan studi pustaka, 2022

Kendala pelaksanaan pertimbangan teknis pertanahan dalam pelayanan persetujuan KKPR berusaha dan alternatif solusinya

Pelayanan Persetujuan KKPR merupakan salah satu dari tiga skema pemberian dalam KKPR. Penyebab pemberian Persetujuan KKPR atau PKKPR karena suatu daerah tidak/belum memiliki RDTR atau sudah memiliki RDTR namun belum terintegrasi dengan sistem OSS RBA. Hal ini berarti daerah yang masih menggunakan RTRW kabupaten/kota sebagai *single reference* dalam pelaksanaan pemberian KKPR wajib melalui skema PKKPR. Skema PKKPR tidak terlepas dari adanya proses PTP di dalamnya. Karena RTRW kabupaten/kota masih bersifat umum, berawal dari hal ini perlu pendetailan terhadap lokasi usaha yang diajukan. RDTR dan RTRW termasuk ke dalam produk RTR (Rencana Tata Ruang), akan tetapi RDTR dalam pemberian KKPR tidak diperlukan PTP di dalamnya.

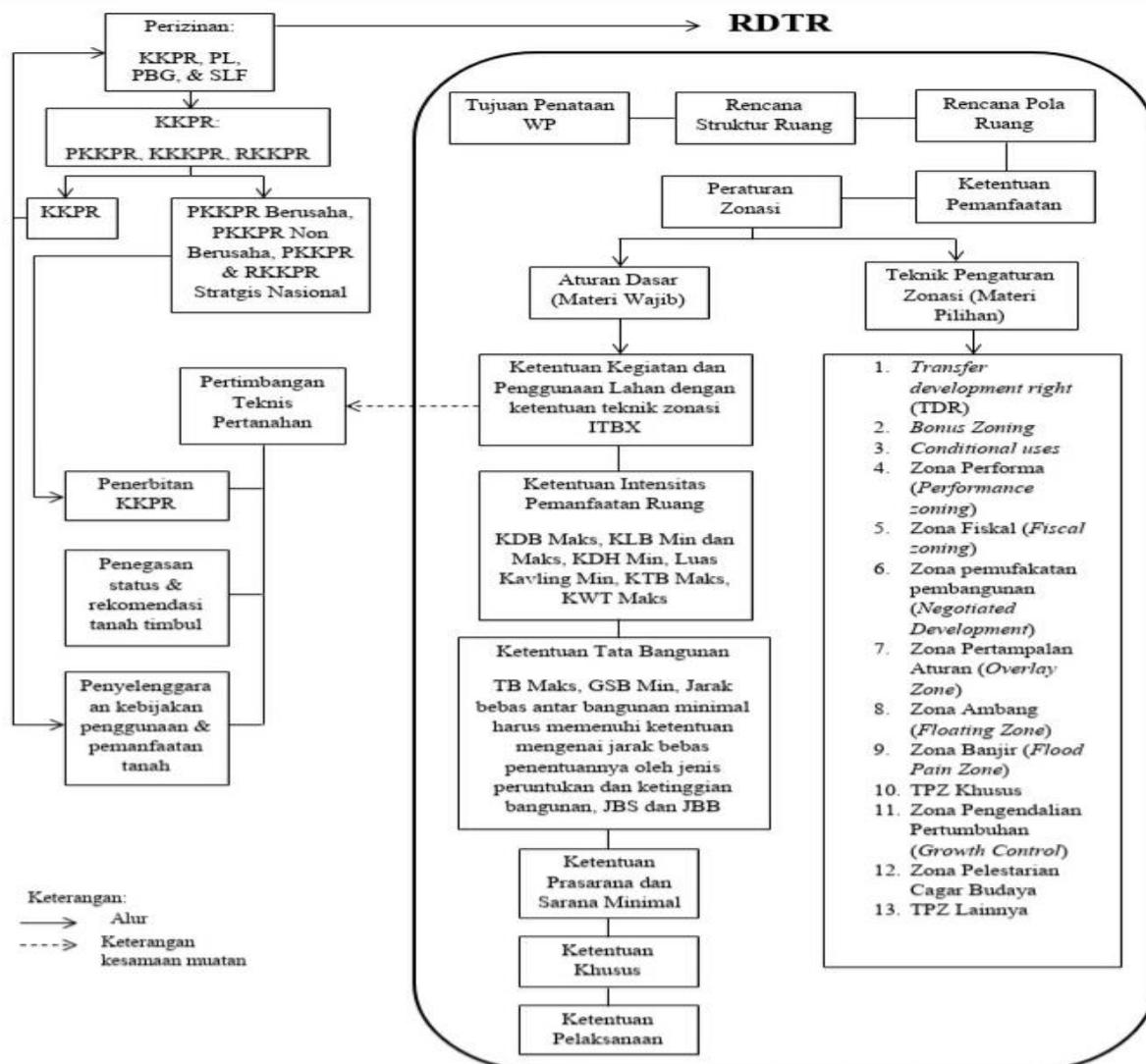
Berdasarkan hasil studi dokumen yang dilakukan oleh peneliti, penyusunan RDTR diatur dalam Permen ATR/KBPN No. 11 tahun 2021 dengan sedemikian rupa sehingga jika pelaksanaannya diikuti sesuai peraturan maka akan menghasilkan RDTR yang lengkap dan berkualitas. Hal ini terlihat dari proses persiapan yang membutuhkan banyak materi pendukung. Kelengkapan data yang harus dipersiapkan, menunjukkan betapa kehati-hatian pemerintah dalam merancang peraturan tersebut. Di samping itu, kesadaran terhadap produk RDTR yang akan multifungsi pada penerapannya di kemudian hari. Dilengkapi dengan muatan RDTR yang dijelaskan sedemikian mendetail, memberikan gambaran bahwa RDTR

yang dihasilkan akan memberikan informasi yang sangat berguna untuk pengambilan keputusan oleh pemangku kepentingan. Sebagai contoh adalah pada kegiatan perizinan berusaha yang meliputi KKPR, Persetujuan Lingkungan, Persetujuan Bangunan Gedung, dan Sertifikat Laik Fungsi, dimana informasi-informasi yang diperlukan sebagai dasar penerbitannya sudah di-cover di dalam RDTR.

Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP) diberikan pada kegiatan penerbitan KKPR, penegasan status dan rekomendasi penguasaan tanah timbul, serta penyelenggaraan kebijakan penggunaan dan pemanfaatan tanah. PTP diperlukan untuk penerbitan KKPR yang diperuntukkan bagi PKKPR Berusaha, PKKPR Non Berusaha, PKKPR atau RKKPR strategis nasional. Kepala Kantor Pertanahan membentuk Tim PTP dalam menjalankan tugasnya pada pelayanan PTP. Tim PTP terdiri atas Kepala Kantor Pertanahan sebagai penanggungjawab, Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan sebagai ketua merangkap anggota, KKS Penatagunaan Tanah sebagai sekretaris merangkap anggota, dan unsur teknis di lingkungan Kantor Pertanahan sebagai anggota.

Proses PTP yang dilakukan oleh kantor pertanahan menghasilkan informasi paling minimal berupa ketentuan dan syarat penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Ketentuan mengenai penguasaan dan pemilikan tanah adalah harus berdasarkan alat bukti tertulis HAT tersebut, sedangkan untuk penggunaan dan pemanfaatan tanah harus memenuhi ketentuan dan syarat, yaitu: a. memperhatikan kepentingan umum; b. memperhatikan penggunaan dan pemanfaatan tanah sekitarnya; c. memenuhi asas keadilan; d. memenuhi asas keberlanjutan dengan memperhatikan unsur-unsur kemampuan tanah; dan e. memenuhi ketentuan perundang-undangan.

Hasil dari kegiatan PTP adalah dokumen Pertimbangan Teknis Pertanahan dan Peta Pertimbangan Teknis Pertanahan. Peta Pertimbangan Teknis Pertanahan merupakan rangkuman dari 7 (tujuh) peta yang dilampirkan pada Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan, ketujuh peta tersebut adalah: a. Peta petunjuk letak lokasi; b. Peta penggunaan tanah; c. Peta status penguasaan tanah; d. Peta kemampuan tanah; e. Peta RTR; f. Peta kesesuaian penggunaan tanah; dan g. Peta ketersediaan tanah. Kemudian dalam dokumen PTP paling sedikit memuat: a. pertimbangan kesesuaian dari rencana kegiatan terhadap seluruh/sebagian dari tanah yang akan digunakan, kemudian ditinjau berdasarkan aspek P4T serta kemampuan tanah; b. ketentuan dan syarat dalam P4T bagi seluruh/sebagian tanah yang dimohon; c. indikasi keberadaan sengketa, konflik, dan/atau perkara pertanahan terhadap seluruh/sebagian tanah yang dimohon; d. kemampuan tanah dalam mendukung kegiatan yang direncanakan; e. ketentuan sebagai dasar perolehan tanah dan peralihan HAT; f. pengakuan terhadap HAT dan hak keperdataan lainnya oleh masyarakat; dan g. penegasan bahwa PTP bukan alas HAT atau izin membuka tanah.



Gambar 2. Ilustrasi hubungan PTP dengan RDTR
 Sumber: Pengolahan data, 2022

Gambar 2 menggambarkan posisi PTP terhadap RDTR dimana RDTR memiliki muatan sesuai dengan Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2021. Dalam hal ini, ketersediaan RDTR dalam perizinan KKPR menjadi sesuatu yang *urgent* dan *emergence* (Sutaryono & Dewi, 2020). Dalam konteks ini RDTR berperan sebagai instrumen yang diperlukan dalam proses pemberian PTP. Keditailan informasi yang diuraikan dalam PTP memerlukan observasi langsung di lapangan. Pemotretan dilakukan terhadap batas lokasi yang dimohon, batas administrasi di lapangan, penguasaan tanah baik yang dimohon maupun sekitarnya, penggunaan tanah yang dimohon beserta sekitarnya, potensi adanya sengketa terhadap penguasaan dan/atau kepemilikannya, sempadan yang biasanya tidak jelas dituangkan dalam peta sehingga saat di lapangan harus diperhatikan, kemungkinan daerah rawan bencana beserta mitigasinya, kemampuan tanah yang dimiliki (cocok atau tidak dengan usaha yang dimohonkan), dan informasi lainnya terkait kegiatan yang diajukan. PTP sendiri merupakan pendetailan dari potensi yang ada dan mungkin muncul dari lokasi yang dimohonkan. Terdapat kesesuaian rencana kegiatan terhadap tanah yang dimohonkan berlaku sebagian

atau keseluruhan berdasarkan aspek P4T serta kemampuan tanah. Kemudian terdapat syarat dan ketentuan mengenai P4T terhadap tanah yang dimohonkan, dan kemungkinan adanya sengketa, konflik, dan/atau perkara pertanahannya. Termuat juga kemampuan tanah yang dimiliki apakah mampu mendukung rencana kegiatan. PTP merupakan dasar yang digunakan dalam perolehan tanah dan peralihan HAT, berlaku untuk lokasi yang telah memiliki KKKPR dimana dalam hal ini PTP memiliki fungsi sebagai penyaring dari hasil KKKPR atau dapat dikatakan memiliki fungsi sebagai “tapis”.

RDTR yang diamanatkan dalam Permen ATR/KBPN No. 11 Tahun 2021 merupakan rumusan yang sesuai dengan kebutuhan perizinan. Syarat setiap jenis perizinan diatur secara mendetail untuk dipenuhi dalam penyusunan RDTR. Data primer dan data sekunder yang harus dipenuhi untuk penyusunan RDTR telah berdasarkan standar yang diatur oleh pemangku kepentingan. Ditambah dengan adanya Peraturan Zonasi yang nantinya dapat digunakan dalam pertimbangan pemberian perizinan. RDTR yang disusun diharapkan dapat menjadi *single reference* dengan dapat dipertanggungjawabkan keabsahannya.

RDTR yang berkualitas merupakan hasil akhir yang diharapkan dalam penyusunan. Di samping itu, menjadi tuntutan yang harus dipenuhi sebagai kewajiban dari pihak penyusun. Rancangan kegunaan RDTR ke depan menjadi sangat menakutkan jika dalam penyusunannya masih dilakukan dengan tidak sesuai prosedur. Hal ini berkaitan dengan tujuan penyelenggaraan penataan ruang yang diharapkan mengarah pada ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Melihat kemajuan teknologi yang ada saat ini akan mendorong kepada kehidupan serba *online*. Tantangan ke depan adalah bagaimana memiliki dasar yang berkualitas agar dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Tentunya jika dalam konteks perizinan, dasar yang perlu dipersiapkan dengan benar adalah RDTR sebagai salah satu produk RTR. Di samping itu, untuk produk RTR lain seperti RTRW kabupaten/kota juga perlu dikawal dengan baik dalam proses penyusunannya, karena berkaitan dengan penyusunan RDTR.

Review yang dilakukan bahkan jika memungkinkan terdapat revisi bagi RDTR dilakukan setiap 5 tahunan setelah diperdakan. Kurun waktu 5 tahun sebelum terjadinya *review* atau revisi memungkinkan terjadi perubahan pada kondisi eksistingnya. Disinilah peran dari PTP diperlukan berkaitan dengan perolehan tanah dan peralihan hak terhadap lokasi yang telah memiliki KKKPR. Keditailan yang dihasilkan dari PTP, kepastian titik koordinat lokasinya, serta kondisi eksisting dipotret langsung di lapangan menjadi solusi dalam ketidakpastian yang mungkin timbul. Kesalahan peletakan bidang pada saat proses KKKPR sangat mungkin terjadi mengingat tidak semua masyarakat mengerti terhadap kualifikasi koordinat yang diperlukan dalam analisisnya. Hal ini memberikan dampak yang fatal, jika ternyata lokasi yang dimohonkan berada jauh dari yang diberikan KKKPR-nya. PTP tetap diperlukan pelaksanaannya sebagai penyaring dari pemberian KKKPR yang tidak sesuai eksisting dan/atau kesalahan letak. Sehingga, perwujudan ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan tetap bisa dilaksanakan.

Kesimpulan

Pelaksanaan Pelayanan Persetujuan KKPR Berusaha melalui sistem OSS RBA di Kabupaten Pati sudah berjalan sesuai dengan 7 (tujuh) standar pelayanan publik yang telah ditetapkan. Hal ini dibuktikan dengan telah terselesaikannya seluruh proses perizinan Persetujuan KKPR Berusaha yang diajukan oleh pemohon. Hal ini menunjukkan bahwa pelayanan perizinan KKPR di Kabupaten Pati telah dijalankan dengan baik.

Kendala dalam pelayanan Persetujuan KKPR terletak pada pelaksanaan Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Dalam hal ini masih terjadi ketidaksinkronan antara data *upload* di OSS RBA dengan data yang dibutuhkan pada pelayanan PTP. Alternatif solusi yang dilakukan adalah pemenuhan berkas permohonan pendaftaran PTP secara manual dan tidak melalui sistem OSS RBA.

Saran

1. Perlu adanya pedoman tata cara pelayanan yang dilakukan kepada Pelaku Usaha selaku pemohon, baik berupa teks maupun video. Tidak menutup kemungkinan memanfaatkan fasilitas yang dimiliki Kantor Pertanahan Kabupaten Pati berupa *instagram*, *facebook*, dan *youtube*. Disebabkan petugas pelaksana tidak selamanya berada di posisi tersebut, sehingga *transfer knowledge* kepada petugas yang baru dapat berjalan dengan baik dan tidak terjadi multi tafsir.
2. Berkaitan dengan pemahaman-pemahaman yang sulit dalam sistem OSS RBA untuk pemohon seperti ketentuan pada Cek Kegiatan RDTR, perlu diberikan penjelasan dengan lebih mendalam dari makna Pasal 181 PP No. 5 Tahun 2021. Dari studi dokumen yang dilakukan oleh peneliti, apabila pemohon memberikan isian "Ya" pada ketentuan Pasal 181 tersebut, maka PKKPR yang seharusnya Validasi, akan berubah menjadi PKKPR Otomatis. Hal ini dikhawatirkan jika terjadi sengketa, perkara dan/atau konflik pertanahan bisa memberikan peluang tuduhan maladministrasi terhadap pelaksana pelayanan. Karena, akan terjadi ketidaksinkron data yang dimasukkan oleh pemohon.
3. Pembuatan RDTR untuk Kecamatan Pati diharapkan berorientasi pada kualitas. Mengingat betapa pentingnya informasi yang diberikan oleh RDTR akan berdampak pada kehidupan masyarakat luas, khususnya di wilayah RDTR tersebut.
4. Peninjauan Lokasi dalam PTP tetap dipertahankan mengingat kedetailan yang dimiliki dari hasil PTP. Di samping itu, dengan adanya peninjauan lokasi maka data yang diperoleh dan dituangkan merupakan data tervalid dan *ter-update*.

Daftar pustaka

- Arrum, D. A. (2019). Kepastian hukum dalam perizinan berusaha terintegrasi secara elektronik (Online Single Submission) di Indonesia. *Jurist-Diction*, 2(5), 1631-1654.
- Ayunda, R., Nertivia, N., Prastio, L. A., & Vila, O. (2021). Kebijakan Online Single Submission sebagai E-Government dalam mewujudkan Good Governance di Indonesia. *Journal of Judicial Review*, 23(1), 71-84.

- Ditjen Tata Ruang (2021) *Penjelasan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang*, video online, 19 Oktober, dilihat pada 14 Juni 2022, <https://youtu.be/5naQPQ0vPE>
- Inggarwati, M. P., Celia, O., & Arthanti, B. D. (2020). Online single submission for cyber defense and security in Indonesia. *Lex Scientia Law Review*, 4(1), 83-95.
- Kementerian Investasi/BKPM (2020). *Kemudahan berbisnis*, dilihat pada 13 April 2022, <https://www.investindonesia.go.id/id/why-invest/ease-of-doing-business>
- Lestaringtyas, T., & Roqib, M. (2021). Perlindungan data pribadi pengguna sistem layanan perizinan berusaha terintegrasi secara elektronik OSS 1.1 dan OSS RBA (Risk Basic Approach). *Jurnal Jendela Hukum*, 8(2), 25-34.
- Mayasari, I. (2020). Kebijakan reformasi regulasi melalui implementasi omnibus law di Indonesia. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 9(1), 1-15.
- Mukhammad, B. (2021). Pelaksanaan perizinan berbasis risiko pasca undang-undang cipta kerja. *Jurnal Nalar Keadilan*, 1(2), 14-27.
- Prastiti, H. S. (2021). Membedah parameter berusaha dalam upaya meningkatkan kemudahan berinvestasi di Indonesia (Studi komparasi Indonesia dan Vietnam). *Dharmasiswa*, 1(3), 1259-1274.
- Rahayu, F. P., Paselle, E., & Khaerani, T. R. (2021). Pelaksanaan pelayanan perizinan berusaha Online Single Submission (OSS) di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) kota Samarinda. *EJournal Administrasi Publik*, 9(2), 5018-5032.
- Sutaryono dan Dewi, AR (2020). Pemanfaatan neraca penatagunaan tanah untuk percepatan penyusunan RDTR-PZ', *Jurnal Pertanahan*, 10(1), 25-38.
- Syarif, M (2016). Implementasi pelayanan perizinan terpadu satu pintu. *Jurnal Publik Reform Universitas Dharmawangsa*. 1 (1), 106-119.