

## Implementasi Kebijakan (OSS-RBA) Dalam Rangka Pelayanan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Ke Non-Pertanian

Dintasia Mustika Ayu Dinata<sup>1</sup>, Ana Silviana<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Universitas Diponegoro Semarang

[dintadinata@students.undip.ac.id](mailto:dintadinata@students.undip.ac.id)<sup>1</sup>, [silvianafhundip@gmail.com](mailto:silvianafhundip@gmail.com)<sup>2</sup>

---

***ABSTRACT;** This research will examine the implementation of permit services for changing the use of agricultural land to non-agricultural. This research was studied using normative methods with an analytical and a statutory approach to understanding by analyzing the regulations about some permits, and what the procedure is after the change in the OSS system. The results of the study indicate that there are certain procedures for transferring the function of agricultural land to non-agricultural use, and this procedure has undergone a slight renewal following the release of the OSS-RBA. Various aspects can still be improved during the implementation process of OSS-RBA.*

***Keywords:** Land, OSS-RBA, Agricultural, Permits*

**ABSTRAK;** Penelitian ini akan mengkaji bagaimana prosedur dan keefektifan pelayanan izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non-pertanian. Penelitian ini dikaji menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan analisis dan Pendekatan perundang-undangan untuk memahami dengan menganalisa peraturan-perundang-undangan secara konseptual mengenai Izin Perubahan Penggunaan Tanah, Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan bagaimana prosedurnya setelah ada pembaruan di sistem OSS. Hasil penelitian menunjukkan bahwa adanya prosedur tertentu untuk melakukan alih fungsi penggunaan tanah pertanian ke non-pertanian, dan prosedur ini mengalami sedikit pembaharuan seiring dengan dikeluarkannya OSS Risk Based Approach. Meskipun telah diperbaharui, pada saat proses implementasinya masih terdapat berbagai aspek yang bisa diperbaiki atau dioptimalkan.

**Kata Kunci:** Tanah, OSS-RBA, Pertanian, Izin

---

### PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kekayaan alam yang berada dibawah penguasaan Negara. Demikian diatur pada Pasal 33 Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (UUD 1945)

yang menyatakan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Tanah memiliki peran yang penting dalam kehidupan manusia dimana tanah dapat dijadikan ruang tempat manusia tinggal, memiliki unsur hara untuk menjadi tempat bertumbuh sumber pangan manusia dan bahkan menjadi komponen penting untuk tempat pertumbuhan unsur hewani. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa kehidupan manusia sangat bergantung kepada tanah.

Terhadap tanah, adanya hak penguasaan dan hak atas tanah yang dimiliki oleh negara atau individual. Terhadap hak penguasaan atas tanah dibagi menjadi hak bangsa, hak menguasai dari negara, hak ulayat masyarakat hukum adat. Dan hak-hak atas tanah yang dimiliki secara individual adalah hak yang beraspek keperdataan. Adapun hak pengusahaan tertinggi atas tanah dimiliki oleh Bangsa Indonesia dimana pemegang haknya adalah seluruh rakyat Indonesia dan memiliki hubungan hukum secara abadi. Penguasaan yang dimiliki oleh bangsa Indonesia, dalam aspek publik dilimpahkan kepada Negara untuk mendapatkan hak untuk menguasai.<sup>1</sup>

Negara sebagai penguasa atas tanah menurut Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ditafsirkan lebih lanjut pada Pasal 2 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria). Dimana berdasarkan ayat (2) Pasal tersebut diberikan kewenangan kepada negara untuk:

*“a.)mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; b.)menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, c.)menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”*

Penguasaan negara atas tanah berdasarkan pasal tersebut dibutuhkan dengan memberikan kebijakan-kebijakan mengenai bagaimana tanah seharusnya dipergunakan.

---

<sup>1</sup> Janu Amarrohman, F. (2021). *Buku Ajar Hukum Agraria*. Semarang: UNDIP PRESS. Hlm 93-94

Dimana meskipun sebuah tanah adalah kepemilikan pribadi seseorang, namun penggunaannya harus disesuaikan dengan kebutuhan dan kesejahteraan rakyat umum.<sup>2</sup> Ketentuan itu tidak berarti kepentingan perorangan akan terdesak oleh kepentingan umum. Tanah harus dipelihara dengan baik dan dicegah kerusakannya. Kewajiban ini tidak hanya dibebankan pada pemegang hak yang bersangkutan, tetapi juga setiap orang/badan hukum ataupun instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu.<sup>3</sup>

Dari aspek ekonomi, penggunaan akan sebuah tanah akan dilakukan untuk memperoleh keuntungan sebesar-besarnya. Namun, hal ini tidak dapat diimplementasikan oleh seluruh masyarakat dikarenakan atas penggunaan sebuah tanah akan menimbulkan dampak kepada aspek-aspek kehidupan lainnya. Tanah memiliki kegunaan sesuai dengan unsur dan tipologi masing-masing, oleh karena itu ada nya aspek lingkungan yang harus diantisipasi dalam pemanfaatan sebuah tanah. Demikian tanah juga memiliki kegunaan dalam aspek sosial dan budaya seperti hubungannya dengan masyarakat adat.

Kebutuhan atas tanah yang mengakibatkan berkurangnya tanah merupakan masalah global yang semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan populasi manusia, urbanisasi, dan perubahan iklim. Permintaan akan tanah semakin meningkat karena adanya peningkatan kebutuhan manusia akan pangan, pemukiman, industri, dan transportasi. Namun, sumber daya tanah yang tersedia terbatas dan semakin berkurang akibat kegiatan penebangan hutan, penggundulan lahan, dan degradasi lingkungan yang mempengaruhi kualitas dan ketersediaan tanah. Selain itu, perubahan iklim juga mempengaruhi produktivitas tanah dan mengakibatkan semakin berkurangnya ketersediaan lahan yang dapat ditanami.

Penggunaan atas tanah harus diatur dalam sebuah rencana dengan mempertimbangkan tata ruang. Dimana setiap tanah akan dialokasikan berdasarkan

---

<sup>2</sup> Cahyaningrum, D. (2019). Pelindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Pangan dari Pengalihan Fungsi untuk Non Pertanian Pangan. *Negara Hukum*, 10(1), 27-48.

<sup>3</sup> Achmad Chulaimi, (2007), *Hukum Agraria*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, Semarang, Hlm.21

kebutuhan sumber daya alam, kebutuhan masyarakat, dan sektor-sektor lainnya dengan merencanakan masa depan juga. Perencanaan atau pedoman untuk penataan ruang/ tanah diatur oleh Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang (Undang-Undang Penataan Ruang). Dimana undang-undang ini membentuk pengaturan mengenai penataan ruang di Indonesia dari berbagai bentuk ruang (darat, udara dan laut). Adapun tujuan dibentuknya pengaturan mengenai tata ruang ini adalah agar terbentuknya sebuah penyelenggaraan tata ruang yang transparan, efektif, dan partisipatif agar terwujud ruang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan.

Pengaturan mengenai pengendalian lahan yang digunakan untuk pertanian diatur pada Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. (Undang-Undang No. 41/2009). Dimana berdasarkan Undang-Undang tersebut, lahan yang digunakan untuk pertanian merupakan suatu bidang lahan yang dilindungi karena berhubungan dengan kedaulatan pangan nasional. Dimana perlindungan ini dilanjutkan dengan diberikannya pedoman oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian (PERMEN Agraria No. 18/2016).

Demikian diatur pada Pasal 3 PERMEN Agraria No.18/2016 memberikan pembatasan atas luas penguasaan dan kepemilikan tanah pertanian. Oleh karena pembatasan ini, apabila seseorang ingin menjalankan usaha dalam bidang pertanian maka diperlukannya sebuah izin. Dimana izin tersebut berdasarkan Peraturan Menteri Pertanian Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Tata Cara Perizinan Berusaha Sektor Pertanian (Peraturan Menteri Pertanian Nomor 5/2019) perizinan berusaha di sektor pertanian meliputi izin usaha dan izin komersial atau operasional. Adapun yang dapat memiliki atau menguasai sebuah lahan pertanian dapat berupa perorangan maupun dalam bentuk badan hukum.

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2006 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, izin adalah dokumen yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan daerah atau peraturan lainnya yang merupakan bukti legalitas, menyatakan sah atau diperbolehkannya seseorang atau

badan untuk melakukan usaha atau kegiatan tertentu. Sedangkan perizinan adalah pemberian legalitas kepada seseorang atau pelaku usaha atau kegiatan tertentu, baik dalam bentuk izin maupun tanda daftar usaha.

Ketentuan tentang perizinan mempunyai fungsi mengatur dan menertibkan. Sebagai fungsi mengatur, dimaksudkan bahwa perizinan yang ada dapat dilaksanakan sesuai dengan peruntukannya, sehingga tidak terdapat penyalahgunaan izin yang telah diberikan, dengan kata lain fungsi pengaturan ini dapat disebut juga sebagai fungsi yang dimiliki oleh pemerintah.<sup>4</sup> Salah satu hal yang dibutuhkan dalam perizinan kegiatan usaha yang berhubungan dengan tanah adalah Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR). Dimana KKPR memiliki fungsi sebagai acuan pemanfaatan ruang dan administrasi pertanahan dalam hal pengaturan hak dan kepemilikan tanah yang akan digunakan. Proses penerbitan dari tiap jenis KKPR melalui tahapan yang berbeda. Sebagai contoh penerbitan KKPR untuk kegiatan berusaha melalui Konfirmasi KKPR diberikan apabila rencana lokasi kegiatan pemanfaatan ruang sudah termuat di Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) serta terintegrasi dengan sistem Online Single Submission (OSS).

Oleh karena itu, berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka dibuatlah penulisan ini. Dimana akan dikaji lebih lanjut mengenai bagaimana kebijakan perizinan melalui OSS RBA yang berlandaskan kepada resiko. Dimana dalam penggunaan sebuah tanah terdapat kemungkinan untuk seseorang mengalihfungsikan tanah kepemilikannya. Dalam penulisan ini akan dikaji mengenai pengalihfungsian yang secara khusus dari tanah pertanian menjadi tanah non-pertanian.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka temukanlah pokok permasalahan yang akan menjadi ruang lingkup pembahasan dalam penulisan ini, yakni:

1. Bagaimana prosedur perubahan izin penggunaan tanah pertanian ke non-pertanian melalui OSS-RBA berdasarkan hukum positif Indonesia?

---

<sup>4</sup> Pudyatmoko, Y. S. (2009). *Perizinan: problem dan upaya pembenahan*. Grasindo. Hlm 10

2. Bagaimana efektifitas penerapan prosedur perubahan izin penggunaan tanah pertanian ke non-pertanian melalui OSS-RBA?

### **Tujuan Penelitian**

Dengan rumusan masalah tersebut diatas, maka penelitian ini diharapkan untuk:

1. Memahami prosedur perubahan izin penggunaan tanah pertanian ke non-pertanian melalui OSS-RBA berdasarkan hukum positif Indonesia
2. Mengetahui efektifitas penerapan prosedur perubahan izin penggunaan tanah pertanian ke non-pertanian melalui OSS-RBA.

### **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam melakukan penulisan ini adalah metode penelitian normatif. Penelitian ini menggunakan pendekatan analisis (analytical approach) dan Pendekatan perundang-undangan (statute approach) untuk memahami dengan menganalisa peraturan-perundang-undangan secara konsepsional mengenai Izin Perubahan Penggunaan Tanah, Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan bagaimana prosedurnya setelah ada pembaruan di sistem OSS. Penulisan ini menggunakan sumber hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan dan sumber hukum sekunder seperti artikel, jurnal dan buku. Bahan hukum dikumpulkan menggunakan studi pustaka melalui melihat, membaca, mendengarkan, ataupun mengikuti perkembangan zaman dapat dilakukan dengan menelusuri internet. Analisis bahan hukum dilakukan menggunakan teknik deskriptif dengan cara menjelaskan atau mendeskripsikan isu yang telah dikaji dengan sebagaimana adanya.<sup>5</sup>

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Prosedur Perubahan Izin Penggunaan Tanah Melalui OSS-RBA**

##### **1. Izin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian menjadi Non-Pertanian.**

Demi menjamin kepastian hukum kepada masyarakat, diperlukannya pendaftaran atas tanah. Dengan didaftarkannya tanah yang dimiliki oleh individual, dapat

---

<sup>5</sup> Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press. Hal 60.

mempermudah memperoleh keterangan berkenaan dengan sebidang tanah seperti hak apa yang dipunyai, berapa luasnya, lokasi tanah, dimana dan apakah dibebani hak tanggungan atau kredit perbankan sehingga memberikan jaminan kepastian hukum yang kuat.<sup>6</sup> Dimana pendaftaran tanah secara sistematis dan lengkap juga akan mempengaruhi perencanaan dan penyusunan rencana tata ruang.

Undang-Undang Penataan Ruang telah memberikan pengaturan mengenai perencanaan atas pemanfaatan sebuah ruang (darat, laut, udara). Dimana perencanaan atas sebuah tata ruang dibagi menjadi rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang. Adapun rencana umum dilakukan berdasarkan hierarki kewenangan wilayah yakni rencana tata ruang wilayah nasional, provinsi, kabupaten dan kota. Apabila daerah bagian yang memiliki hierarki lebih rendah ingin menyusun sebuah rencana tata ruang maka harus disesuaikan dengan rencana tata ruang dari hierarki lebih tinggi.

Mengenai tata ruang untuk mengatur penggunaan tanah telah diberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengatur. Seperti pada kota Semarang, diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031 (Perda Tata Ruang Kota Semarang). Berdasarkan peraturan daerah ini, kawasan pertanian dibagi menjadi Kawasan Pertanian Pangan berkelanjutan (KP2B) dengan luas kurang lebih 2602 (dua ribu enam ratus dua) hektar terdiri dari Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) dengan luas kurang lebih 1.633 (seribu enam ratus tiga puluh tiga) hektar dan Lahan Cadangan Pertanian Pangan dengan luas kurang lebih 969 (sembilan ratus enam puluh sembilan) hektar. Adapun Tujuan dilindunginya lahan pertanian yang masuk dalam lahan pertanian pangan berkelanjutan tersebut adalah demi menjaga ketahanan pangan.<sup>7</sup>

Penggunaan atas sebuah tanah dapat di alih fungsikan. Alihfungsi lahan juga dapat diartikan sebagai perubahan untuk penggunaan lain disebabkan oleh faktor-faktor yang

---

<sup>6</sup> Silviana, A. (2012). Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah. *Semarang: Universitas Diponegoro, Semarang*. Hlm 1

<sup>7</sup> Pamungkas, M., & Harun, S. H. (2018). *Studi Normatif tentang Perizinan Alih Fungsi Lahan Pertanian Di Sukoharjo* (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta). Hlm 6

secara garis besar meliputi keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang semakin bertambah jumlahnya dan meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan. Adapun bentuk-bentuk alih fungsi lahan menurut Mishabul terbagi menjadi tujuh pola, yakni:<sup>8</sup>

1. Konversi gradual berpola sporadis, yaitu alih fungsi lahan yang dipengaruhi oleh dua faktor utama yaitu lahan yang kurang/tidak produktif dan keterdesakan ekonomi pelaku konversi.
2. Konversi sistematis berpola “*enclave*”, yaitu dikarenakan lahan kurang produktif, sehingga konversi dilakukan secara serempak untuk meningkatkan nilai tambah.
3. Konversi lahan sebagai respon atas pertumbuhan penduduk (*population growth driven land conversion*) yakni, lebih lanjut disebut konversi adaptasi demografi, dimana dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk, lahan terkonversi untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal.
4. Konversi yang disebabkan oleh masalah sosial (*social problem driven land conversion*) disebabkan oleh dua faktor yakni keterdesakan ekonomi dan perubahan kesejahteraan.
5. Konversi tanpa beban dipengaruhi oleh faktor keinginan untuk mengubah hidup yang lebih baik dari keadaan saat ini dan ingin keluar dari kampung
6. Konversi adaptasi agraris disebabkan karena keterdesakan ekonomi dan keinginan untuk berubah dari masyarakat dengan tujuan meningkatkan hasil pertanian.
7. Konversi multi bentuk atau tanpa bentuk konversi dipengaruhi oleh berbagai faktor, khususnya faktor peruntukan untuk perkantoran, sekolah, koperasi, perdagangan, termasuk sistem waris yang tidak dijelaskan dalam konversi demografi

Tanah yang difungsikan sebagai tanah pertanian tidak seluruh jenisnya dapat di alih fungsikan. Pasal 44 Undang-Undang No. 41/2009 *jo* Undang-Undang Cipta Kerja telah memberikan ketentuan bahwa lahan pertanian yang digunakan untuk menghasilkan pangan secara berkelanjutan tidak dapat dialihfungsikan kecuali untuk kepentingan

---

<sup>8</sup> Munir, M. (2008). Pengaruh Konversi Lahan Pertanian terhadap Tingkat Kesejahteraan Rumah tangga Petani (Studi Kasus Desa Candimulyo, Kecamatan Kertek, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah). Hlm 38

umum dan/atau proyek strategis nasional. Meskipun dapat dialihfungsikan untuk hal-hal tersebut, masih ada persyaratan yang harus dilengkapi sebagaimana dinyatakan pada Pasal 44 ayat (3) Undang-Undang tersebut yakni:

*“dilakukan kajian kelayakan strategis; disusun rencana alih fungsi lahan; dibebaskan kepemilikan haknya dari pemilik; dan disediakan lahan pengganti terhadap Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang dialihfungsikan”*

Persyaratan tersebut diatas dapat dikecualikan apabila terjadi bencana sehingga pengalihan fungsi lahan untuk infrastruktur tidak dapat ditunda dengan tetap mencari pengganti lahan pertanian pangan berkelanjutan dalam jangka waktu paling lama 2 tahun. Dan apabila pengalihfungsian untuk kepentingan umum dilakukan kepada tanah yang dimiliki seseorang maka dapat diberikan sejumlah ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun lahan pertanian yang ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan dapat berupa lahan beririgasi yang meliputi sawah beririgasi teknis, semi teknis, sederhana dan pedesaan. Selanjutnya adalah lahan reklamasi, rawa pasang surut, non pasang-surut (lebak) yang telah memenuhi kesesuaian lahan. Dan lahan pertanian tidak beririgasi yang meliputi sawah tadah hujan dan lahan kering. Dimana bentuk-bentuk lahan pertanian ini tidak dapat dialihfungsikan.

Perlindungan atas Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan ditunjukkan dengan adanya sanksi Pada Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009. Dimana sanksi yang diberikan Undang-Undang tersebut meliputi sanksi administratif dan sanksi pidana. Mengenai sanksi administratif pada Pasal 70 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 meliputi peringatan tertulis, penghentian sementara kegiatan, penghentian sementara pelayanan umum, penutupan lokasi, dan pencabutan izin. Sedangkan sanksi pidana yang diberikan atas perbuatan pengalihan fungsi tanah yang tidak sesuai dengan Undang-Undang tersebut memiliki ketentuan pidana paling sedikit 2 (dua) tahun.

Akan tetapi, pengalihan fungsi lahan pertanian ke non pertanian bukan berarti tidak mungkin terjadi. Alih fungsi lahan menjadi non pertanian dapat dilakukan selama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan Menteri

Pertanian Nomor 81/Permentan/Ot.140/8/2013 telah memberikan pedoman mengenai teknis tata cara alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan. Berdasarkan pedoman ini dinyatakan bahwa Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan dengan persyaratan:

1) Memiliki Kajian Kelayakan Strategis

Kajian kelayakan strategis ditinjau dari aspek kepentingan umum yang akan mengalihfungsikan lahan pertanian pangan berkelanjutan dapat dipisah peruntukannya untuk pembangunan yang berskala besar, menengah dan kecil yang mengarah kepada 6 kepentingan umum

2) Mempunyai Rencana Alih Fungsi Lahan

Rencana alih fungsi lahan untuk pembangunan kepentingan umum antara lain penyusunan rencana tahunan termasuk luas, lokasi, peruntukan, dan dilengkapi dengan rencana induk sehingga tidak mengganggu kelangsungan pemanfaatan infrastruktur yang ada.

3) Pembebasan Kepemilikan Hak Atas Tanah

Pengalih fungsi melakukan pembebasan kepemilikan hak atas tanah pada pemilik tanah tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pembebasan kepemilikan hak atas tanah dilaksanakan melalui pemberian ganti rugi kepada para pemilik hak.

4) Ketersediaan Lahan Pengganti Terhadap Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Pemohon alih fungsi dapat melakukan alih fungsi setelah lahan pengganti yang diminta oleh pemilik lahan telah dipenuhi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Selain alih fungsi lahan untuk kepentingan umum, alih fungsi lahan pertanian juga dapat terjadi karena adanya bencana. alih fungsi lahan karena terjadi bencana, maka laporan kelayakan strategis dan rencana alih fungsi lahan tidak diperlukan, tetapi pembebasan dan ganti rugi kepemilikan hak atas tanah bagi pemilik tanah termasuk komoditas serta infrastruktur lain tetap diselesaikan dengan pemiliknya, terutama

masyarakat dan petani. Di samping itu, pengalihan fungsi juga melakukan penyediaan lahan pengganti sesuai dengan tipologi lahan yang akan dialihfungsikan.

Dengan berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria sebagai sumber hukum dalam bidang pertanahan, Menteri Dalam Negeri mengeluarkan Surat Edaran No.590/11108/SJ tertanggal 24 oktober 1984 tentang perubahan tanah pertanian ke non pertanian yang isinya mengamanatkan kepada pemerintah daerah untuk mencegah terjadinya pengurangan produksi pangan karena pengalihan fungsi lahan pertanian ke non pertanian. Pengendalian atas pengalihan fungsi ini adalah dengan mengendalikan dan mengatur masalah perizinannya.

Izin perubahan penggunaan tanah adalah sebuah bentuk izin yang harus dimiliki oleh seseorang apabila ingin mengubah peruntukan tanah pertanian menjadi non pertanian. Izin ini sering disebut sebagai izin pengeringan karena fungsinya yang dahulu dilakukan untuk mengubah sawah yang basah menjadi sebuah perkarangan yang kering untuk membangun rumah. Namun, penggunaan frasa izin pengeringan ini tidak dapat digunakan karena perubahan penggunaan tanah tidak selalu berpacuan kepada tekstur tanah. Izin perubahan penggunaan tanah dapat diberikan dalam hal mengubah kegunaan tanah yang kering namun untuk kegiatan pertanian menjadi tanah yang digunakan untuk sebuah lahan permukiman.<sup>9</sup>

Permohonan izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yang diberikan kepada bupati atau walikota harus memperhatikan pertimbangan dari panitia pertimbangan. Dimana panitia pertimbangan akan melakukan penelitian, peninjauan lapangan dan wawancara dengan pemohon yang bersangkutan menyangkut status tanah dan keadaan fisik lingkungan sekitarnya, serta memberikan pertimbangan atas hasil penelitian yang telah dilakukan kepada Bupati atau Walikota. Panitia pertimbangan akan memberikan pertimbangannya dalam bentuk Berita Acara Pemeriksaan (BAP) dan akan diserahkan ke kantor pertanahan setempat. Berdasarkan BAP tersebut, maka kantor pertanahan setempat dapat mengeluarkan ketetapan berupa Surat Keputusan Kepala

---

<sup>9</sup> Pudyatmoko, Y. S. (2009). *Perizinan: problem dan upaya pembenahan*. Grasindo. Hal.29

Kantor Pertanahan yang menyatakan bahwa permohonan Izin Perubahan Penggunaan Tanah pertanian ke non pertanian telah dikabulkan.<sup>10</sup>

### **3. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR)**

KKPR, berdasarkan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/se-pf.01/III/2021 (Surat Edaran Pelaksanaan KKPR Daerah) dikatakan akan diselenggarakan melalui OSS untuk kegiatan berusaha atau sistem elektronik untuk kegiatan non berusaha. Namun, berdasarkan surat edaran tersebut, dinyatakan bahwa apabila OSS atau sistem elektronik masih belum memberikan pelayanan untuk menerbitkan KKPR maka pelayanan tersebut dilakukan secara non-elektronik melalui menteri sesuai kewenangan yang diberikan Pasal 249 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021. Dimana apabila prosedur pengajuan KKPR telah selesai dan disetujui oleh menteri maka akan diberikan penerbitan Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKKPR) dan Persetujuan Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR).

Dalam hal penerbitan KKKPR untuk kegiatan berusaha (melalui OSS), hanya dapat diberikan berdasarkan kesesuaian Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Sebagaimana pernah dijelaskan sebelumnya, RDTR mencakup rencana secara terperinci tentang Tata Ruang Wilayah Kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kota. Untuk mendapatkan KKKPR tersebut, RDTR harus telah terintegrasi dalam sistem OSS. Dan semua proses permohonan sampai dengan penerbitan dilakukan melalui sistem OSS. Demikian juga untuk prosedur penerbitan PKKPR untuk kegiatan berusaha dapat dilakukan melalui OSS atau secara elektronik dengan tahapan pendaftaran, penilaian dokumen usulan kegiatan pemanfaatan ruang dan penerbitan PKKPR.

Prosedur pendaftaran KKKPR dan PKKP ini bisa dilakukan mandiri oleh masyarakat. Kedua dokumen ini dapat didapatkan melalui pendaftaran non-elektronik, yang dapat dilakukan melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu

---

<sup>10</sup> Kurniasih, R. Y. (2008). Pelaksanaan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian di kantor pertanahan kabupaten Klaten tahun 2002-2006, *Surakarta: Fakultas Hukum UNS*. Hal.109

Provinsi Kabupaten atau Kota. Pendaftaran meliputi dokumen usulan kegiatan, yang mencakup informasi lokasi, luasan dan bentuk lahan, kebutuhan luas lahan kegiatan, informasi penguasaan tanah, jenis usaha, rencana penggunaan air baku/bersih, rencana jumlah lantai bangunan, rencana luas lantai bangunan, dan rencana teknis bangunan. Setelah prosedur pendaftaran selesai, akan dilakukan proses pertimbangan teknis dalam jangka waktu paling lama 20 hari kerja. Hasil kajian dan pertimbangan akan memberikan hasil akhir yang dapat disetujui seluruhnya, disetujui sebagian atau ditolak seluruhnya. Jika PKKPR telah diterbitkan, akan mengandung informasi lokasi kegiatan, jenis peruntukan pemanfaatan ruang, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, indikasi program pemanfaatan ruang, dan persyaratan pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang.

#### **4. Perbedaan Perizinan Sebelum dan Setelah Pemberlakuan OSS-RBA**

Perizinan berusaha terintegrasi secara elektronik sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 diimplementasikan dalam sistem/aplikasi pemerintah yaitu Online Single Submission atau yang kita kenal OSS. OSS merupakan perizinan yang diterbitkan oleh lembaga OSS untuk dan atas nama menteri, pimpinan lembaga, gubernur, atau bupati/wali kota melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Awalnya, OSS Versi 1.0 diluncurkan oleh pemerintah pada bulan Juni Tahun 2018 yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 2018 Tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik. Kemunculannya pada awalnya memberikan dampak yang sangat besar, terutama di sistem perizinan di Indonesia. Dari semula yang berbasis manual dan tersebar di masing-masing daerah, menjadi sistem online dan terpusat di platform OSS. Akan tetapi dalam melakukan pengurusan OSS di versi 1.0, masih banyak sekali kekurangan diantaranya adalah sistem yang belum siap dan sering sekali website OSS mengalami gangguan. Dan salah satu kekurangannya adalah kebingungan dalam menentukan Klasifikasi Buku Lapangan Usaha Indonesia. Setelah versi 1.0 inilah OSS Versi 1.1 diluncurkan.

Dimana perbedaan yang ditemukan antara OSS Versi 1.0 dengan OSS Versi 1.1 adalah adanya penjelasan atau definisi pelaku usaha yang tidak ditemukan pada OSS Versi 1.0. Pembaharuan juga terjadi dengan bentuk-bentuk izin, dimana dalam OSS Versi 1.1 diterbitkan izin lokasi daratan, izin lokasi perairan, dan izin lokasi di laut, tidak seperti versi sebelumnya yang hanya menerbitkan izin lokasi daratan dan hanya dilengkapi dengan list komitmen.

Kemudian pada tahun 2020 dengan berlakunya Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, sebagai peraturan pelaksanaannya terbit 49 Peraturan Pemerintah dan 4 Peraturan Presiden, salah satunya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perizinan Berusaha berbasis Risiko. Peraturan Pemerintah tersebut memunculkan sistem elektronik pelayanan perizinan yang baru yaitu OSS RBA (*Risk Based Approach*) sebagai sebuah bentuk optimalisasi OSS Versi 1.1.

OSS RBA adalah sistem perizinan berusaha yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan kegiatan usahanya yang dinilai berdasarkan tingkat resiko kegiatan usaha. Sistem OSS berbasis risiko ini dibangun sejak bulan Maret tahun 2021. Berbeda dengan OSS Versi 1.1 yang tidak mendasarkan perizinan pada resiko dan skala kegiatan usaha, sistem OSS RBA ini menilai suatu permohonan perizinan pada tingkat resiko dan besaran skala kegiatan usaha.

Pendekatan berbasis risiko dalam OSS bertujuan untuk mengoptimalkan penggunaan sumber daya dan memastikan bahwa perizinan diberikan kepada pihak yang memenuhi persyaratan dan memiliki rekam jejak yang baik. Dalam hal ini, proses perizinan akan lebih efektif dan efisien karena fokus pada risiko tinggi dan meminimalkan risiko rendah. Pembaharuan ini didasari karena kelemahan atas OSS Versi 1.1 yang hanya mengkategorikan perizinan berdasarkan skala usaha. Dimana apabila permohonan perizinan terhadap usaha dengan skala mikro kecil maka tidak diperlukan pemenuhan

komitmen. Apabila menerapkan dengan cara demikian secara berkelanjutan, maka akan terjadi dampak negatif kepada lingkungan.<sup>11</sup>

Analisis risiko yang dilaksanakan oleh pemerintah pusat berdasarkan Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 dilakukan melalui pengidentifikasian kegiatan usaha, penilaian tingkat bahaya, penilaian potensi terjadinya bahaya, penetapan tingkat risiko dan peringkat skala usaha dan penetapan jenis perizinan berusaha. Dimana berdasarkan Pasal 9 dijelaskan lebih lanjut bahwa aspek-aspek yang dijadikan penilaian tingkat bahaya adalah aspek kesehatan, keselamatan, lingkungan dan/atau pemanfaatan dan pengelolaan sumber daya.

Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perizinan Berusaha berbasis Resiko memberikan pengaturan bahwa:

*“(1).Berdasarkan penilaian tingkat bahaya, penilaian potensi terjadinya bahaya, tingkat Risiko, dan peringkat skala usaha kegiatan usaha, kegiatan usaha diklasifikasikan menjadi: a. kegiatan usaha dengan tingkat Risiko rendah; b. kegiatan usaha dengan tingkat Risiko menengah; dan c. kegiatan usaha dengan tingkat Risiko tinggi”*

*“(2)Kegiatan usaha dengan tingkat Risiko menengah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terbagi atas: a. tingkat Risiko menengah rendah; dan b. tingkat Risiko menengah tinggi”*

Oleh karena itu, berdasarkan pengaturan tersebut diatas maka perizinan kegiatan usaha berdasarkan tingkat resiko masing-masing memiliki bentuk yang berbeda-beda. Hal ini diatur pada Pasal 12 sampai Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perizinan Berusaha berbasis Risiko. Adapun bentuk-bentuk tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Kegiatan Usaha dengan tingkat resiko rendah, pelaku usaha dalam kegiatan ini wajib mengurus Nomor Induk Bersama (NIB) yang merupakan identitas pelaku

---

<sup>11</sup> 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. Hal 30

usaha sekaligus legalitas untuk melaksanakan kegiatan usaha dan juga berlaku sebagai SNI (Standar Nasional Indonesia). Kegiatan usaha ini tidak membutuhkan verifikasi atau persetujuan dari kementerian/lembaga/Pemerintah Daerah. (Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021)

2. Kegiatan Usaha dengan tingkat risiko menengah rendah, mewajibkan pelaku usaha untuk memiliki Nomor Induk Bersama (NIB) dan sertifikat standar. Sertifikat standar sebagaimana dimaksud merupakan legalitas untuk melaksanakan kegiatan usaha dalam bentuk persyaratan pelaku usaha untuk memenuhi standar usaha dalam rangka melakukan kegiatan usaha yang diberikan melalui sistem OSS. Sama dengan kegiatan usaha berisiko rendah, kegiatan usaha dengan tingkat risiko menengah rendah tidak membutuhkan verifikasi atau persetujuan dari kementerian/lembaga/Pemerintah Daerah. (Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021)
3. Kegiatan Usaha dalam tingkat risiko menengah tinggi, mewajibkan pelaku usaha untuk memiliki Nomor Induk Bersama (NIB) dan Sertifikat Standar. NIB dan Sertifikat Standar merupakan perizinan berusaha bagi pelaku usaha untuk melakukan kegiatan operasional dan/atau komersial kegiatan usaha. Berbeda dengan kegiatan usaha yang berisiko rendah dan menengah rendah, kegiatan usaha dalam tingkat risiko menengah tinggi membutuhkan verifikasi atau persetujuan dari kementerian/lembaga/pemerintahan daerah (Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021)
4. Kegiatan usaha dengan tingkat risiko tinggi, mewajibkan pelaku usaha untuk memiliki Nomor Induk Bersama (NIB) dan izin. Persyaratan untuk penerbitan izin, pemenuhan persyaratan termasuk Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup dan NIB sekaligus izin sebagai perizinan berusaha berlaku untuk tahap operasional dan komersial. Demikian juga kegiatan usaha dengan tingkat risiko tinggi membutuhkan verifikasi atau persetujuan dari kementerian/lembaga/pemerintahan daerah. (Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021).

OSS-RBA menggolongkan perizinan berusaha berdasarkan skala kegiatan usaha. Usaha dibagi menjadi dua kategori: Usaha Mikro Kecil Menengah (UMK) dan Usaha Besar (Non-UMK). Usaha mikro kecil dapat berbentuk badan perseorangan dan badan usaha sementara Non-UMK dapat berbentuk orang perseorangan, badan usaha, kantor perwakilan atau badan usaha luar negeri. Usaha mikro kecil menengah juga dibagi menjadi tiga jenis: usaha mikro, usaha kecil, dan usaha menengah.

Dalam skala usaha besar (Non-UMK), badan usaha atau individu sebagai perorangan dapat melakukan kegiatan usaha menengah dan besar. Kegiatan usaha menengah adalah bentuk usaha yang menjalankan kegiatannya dengan modal diatas Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) namun dibawah Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh miliar rupiah). Usaha besar adalah usaha yang berbentuk Penanaman Modal Asing (PMA) atau Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) yang menjalankan kegiatan usahanya dengan modal lebih dari Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh miliar rupiah).

OSS-RBA juga telah membagikan atas tiap-tiap bentuk kegiatan usaha dengan Klasifikasi Baku Kegiatan Usaha (KBLI). KBLI yang berlaku pada saat ini adalah KBLI 2020 dengan menggunakan 5 digit sebagai kode bidang usaha. Sektor bidang usaha dalam ruang lingkup OSS RBA untuk prosedur perizinan adalah mencakup sektor usaha 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 dan transaksi elektronik, pertahanan dan keamanan serta ketenagakerjaan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 pada Pasal 36, perizinan pada sektor pertanian memiliki subsektor yakni perkebunan, tanaman pangan, hortikultura, peternakan dan kesehatan hewan, ketahanan pangan serta sarana pertanian. Adapun penggolongan kegiatan usaha berdasarkan risiko menurut kode KBLI yang ada pada Lampiran I Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 mengenai Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sektor Pertanian. Dimana lampiran ini telah menggolongkan secara jelas

dan terstruktur mengenai bentuk kegiatan usaha, risiko yang dimiliki, perizinan yang diperlukan, jangka waktu, masa berlaku dan pemerintah yang berwenang.<sup>12</sup>

Pasal 109 Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 pada ayat (1) memberikan pengaturan mengenai perubahan perizinan berusaha. Berdasarkan pasal tersebut perubahan dapat dilakukan dalam hal:

- a. keadaan yang dipakai sebagai dasar Perizinan Berusaha mengalami perubahan;
- b. perubahan kondisi lingkungan sumber daya air yang sangat berarti;
- c. perubahan kebijakan pemerintah; dan/atau
- d. volume penggunaan air selama 12 (dua belas) bulan berturut-turut kurang dari kuota yang ditetapkan dalam Perizinan Berusaha.

Dimana berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 Ketentuan mengenai persyaratan dasar Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masing-masing diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang tata ruang, lingkungan hidup, dan bangunan gedung. Hal ini berhubungan dengan bagaimana proses perubahan perizinan apabila adanya perubahan izin penggunaan tanah yang sebelumnya memiliki fungsi dalam sektor pertanian menjadi non-pertanian.

Izin perubahan penggunaan tanah sendiri tidak diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 sehingga prosedur pengajuannya belum difasilitasi oleh OSS RBA. Permohonan Izin Perubahan Penggunaan Tanah dapat dilakukan dengan melibatkan beberapa instansi terkait dalam Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) seperti Dinas Pertanian, Dinas Tata Ruang dan Kebersihan, Kantor Pertanahan, dan Kantor Pelayanan Terpadu. Dengan demikian prosedurnya tidak dilakukan secara elektronik melainkan secara tatap muka melalui instansi-instansi yang bersangkutan.

Apabila terjadinya perubahan penggunaan tanah dari kegiatan usaha sektor pertanian menjadi non pertanian, maka akan mempengaruhi perizinan-perizinan lainnya yang berhubungan dengan kegiatan usaha dan lokasi. Akan tetapi, OSS RBA dalam hal

---

<sup>12</sup> Lampiran I Salinan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 Sektor Pertanian, Diakses melalui: <https://dpmptsp.grobogan.go.id/informasi/dasar-hukum-perijinan/category/43-lampiran-i-pp-nomor-5-2021>

perizinan untuk sebuah kegiatan usaha hanya memiliki sistem untuk persyaratan dasar perizinan meliputi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), Persetujuan Lingkungan, persetujuan bangunan gedung, dan sertifikat laik fungsi. Demikian perizinan-perizinan ini juga diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dan masih memiliki cara alternatif yakni dengan non elektronik selama masa perkembangan OSS RBA.

### **B. Efektifitas Perubahan Izin Penggunaan Tanah Melalui OSS-RBA**

Sebuah lembaga yang memiliki peran fungsi dalam penyelenggaraan pelayanan perizinan adalah Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu (DPMPTSP). DPMPTSP mempunyai tugas melaksanakan perumusan, pengendalian dan melaksanakan kebijakan daerah di bidang penanaman modal dan pelayanan perizinan terpadu. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2021 Tentang Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, DPMPTSP dalam fungsinya melakukan pelayanan satu pintu menyelenggarakan pelayanan perizinan dan non perizinan.

Sebelum adanya pengaturan mengenai OSS, DPMPTSP adalah lembaga yang menjadi fasilitator atas pelayanan publik dalam administrasi perizinan. Dimana perizinan akan dimohonkan secara langsung menuju kantor yang bersangkutan dengan semua dokumen yang dicetak. Namun untuk saat ini, Hampir seluruh DPMPTSP di daerah Indonesia sudah mengaplikasikan pemakaian OSS-RBA.

Pada salah satu penelitian yang dilakukan oleh Qorina Dzulfi dan Sudjana dengan judul 'Pengukuran Efektivitas Sistem Pelayanan Perizinan Berusaha Online Single Submission di Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Kabupaten Garut' telah memberikan hasil penelitian mengenai kekurangan yang ada pada saat penerapan proses perizinan melalui sistem OSS. Berdasarkan survey yang dilakukan oleh DPMPTSP kota Garut, terindikasi pelayanan yang dinilai kurang baik pada tahun 2019-2020. Adapun

pelayanan-pelayanan tersebut adalah dalam hal sistem, mekanisme dan prosedur serta waktu penyelesaian.<sup>13</sup>

Penelitian lainnya yang dilakukan oleh Ida Ayu Purnami juga telah melakukan kajian mengenai kendala-kendala yang dialami dalam penerapan OSS-RBA pada DPMPTSP Provinsi Nusa Tenggara Barat. Bahwa berdasarkan penelitian tersebut dinyatakan kendala-kendala yang sering dialami adalah kurangnya sumber daya manusia, dimana dalam DPMPTSP Provinsi Nusa Tenggara Barat hanya terdapat dua orang Aparatur Sipil Negara (ASN) yang memahami penggunaan OSS-RBA. Permasalahan lainnya adalah kesenjangan digital pada pelaku usaha dan juga kondisi internet yang kurang stabil khususnya bagi daerah yang berada di pelosok. Masalah lainnya adalah masih ada pelayanan perizinan berusaha yang belum terdaftar pada aplikasi OSS-RBA dimana dalam pelayanannya dilakukan secara manual sehingga membuat pelayanan menjadi kurang efektif.<sup>14</sup>

Dan berdasarkan penelitian-penelitian lainnya telah banyak yang mengevaluasi kinerja sistem OSS-RBA. Permasalahan utama yang sering terjadi adalah mengenai jangka waktu prosedur perizinan melalui OSS-RBA. Bahwa dikarenakan OSS-RBA menggunakan sistem digital sektoral yang pada praktiknya masih dalam proses perintegrasian, maka proses perizinan usaha harus dilakukan terpisah-pisah. Oleh karena itu dari segi keefektifan waktu kendala yang sering ditemui adalah lamanya proses perizinan terutama apabila butuh perizinan dari pusat.

Kendala lainnya yang sering ditemui adalah bagaimana masih sedikitnya sumber daya manusia yang dapat mengerti semua alur perizinan melalui OSS-RBA. Dengan demikian, apabila masyarakat awam datang ke sebuah kantor pertanahan dan ingin mengajukan permohonan atas sebuah perizinan, akan merasa bingung karena prosedur yang ada pada kebijakan sudah berbeda, namun tidak ada yang bisa mendampingi secara

---

<sup>13</sup> Rizkiani, Q. D. (2022). Pengukuran Efektivitas Sistem Pelayanan Perizinan Berusaha Online Single Submission di Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Kabupaten Garut. *Indonesian Accounting Research Journal*, 2(3), 209-217.

<sup>14</sup> Purnami, I. A. (2022). *Pelayanan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Secara Online Pada Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Nusa Tenggara Barat* (Doctoral dissertation, Institut Pemerintahan Dalam Negeri).

berkelanjutan untuk menjalankan prosedur tersebut. Dengan demikian, apabila masyarakat yang ingin mengajukan sebuah perizinan tidak mengerti mengenai teknologi maka akan merasa dirugikan karena prosedurnya yang ‘tidak biasa’.

Pada beberapa bentuk perizinan seperti permohonan KKPR membutuhkan proses validasi persyaratan dari tingkat pusat, provinsi dan kabupaten/kota. Proses ini memiliki kelemahan yakni dengan masih dibutuhkannya tenaga manusia untuk melakukan validasi. Dimana validasi ini yang juga menjadi salah satu penyebab lamanya prosedur permohonan izin melalui OSS-RBA karena harus melalui tiga hirarki dengan waktu yang berbeda-beda. Sedangkan, seharusnya algoritma OSS-RBA sudah dapat memilah persyaratan berdasarkan tingkat resiko dan jenis kegiatan usahanya.

Selanjutnya adalah bagaimana posisi Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dalam implementasi perizinan melalui OSS-RBA. Dimana penyusunan RDTR ini harus melalui sebuah persetujuan substansi dari pemerintahan pusat yang memakan waktu cukup lama. Sehingga apabila pemerintahan daerah belum memiliki RDTR dan/atau RDTR digital yang ditanam di OSS RBA, permohonan untuk mendapatkan persetujuan pemanfaatan ruang atau izin lokasi diajukan kepada pemerintah pusat. Hal ini berpotensi untuk mengganggu keberlanjutan lingkungan, sosial, dan tata kelola dalam hal ini bisnis proses perizinan berusaha. Terlebih lagi dari aspek lingkungan hal ini dapat menyebabkan permasalahan karena persetujuan yang diberikan oleh pemerintah pusat adalah berdasarkan pendapat RT/RW, dengan begitu lokasi yang diberikan bisa saja tidak sesuai dengan kondisi lingkungan dan sosial di daerah tersebut.

Dari segi sistematika, meskipun OSS-RBA akan selalu dilakukan evaluasi dan pengukuran namun terdapat problematika dari proses/atau perizinan. Hal ini berhubungan dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI). KBLI disini merupakan pengklasifikasian aktivitas ekonomi yang didasarkan pada lapangan usaha guna menyeragamkan definisi, konsep, dan klasifikasi lapangan usaha sesuai dengan perkembangan aktivitas perekonomian di Indonesia. Adapun hal yang harus dioptimalkan adalah untuk memberikan klasifikasi yang lebih jelas mengenai kewenangan suatu dinas

atas KBLI pada suatu sektor dan bagaimana pemisahan kewenangan dengan sektor lainnya.<sup>15</sup>

Salah satu kekhawatiran dari pengajuan perizinan secara elektronik adalah mengenai pengendalian dan pelacakan atas status permohonannya. Namun, sebenarnya terdapat berbagai upaya untuk mengatasi masalah tersebut dalam pengajuan perizinan melalui OSS. Dimana sistem OSS dilengkapi dengan fitur pelacakan status permohonan, notifikasi otomatis, dan riwayat proses yang dapat diakses oleh pengguna. Hal ini dapat membantu pengguna untuk mengetahui tahapan proses perizinan mereka dan memudahkan pengendalian dan pengawasan proses tersebut. Selain itu, pihak yang bertanggung jawab atas sistem perizinan online dapat pula memantau kinerja sistem secara real-time dan mengambil tindakan jika ditemukan masalah atau ketidakberesan pada prosesnya.

Setiap kemajuan teknologi dan perubahan kebijakan pasti akan memunculkan tantangan dan biaya yang harus dibayar. Namun, jika dilihat dari sisi manfaat dan efisiensi yang dihasilkan, investasi dalam sistem perizinan elektronik dapat memberikan keuntungan jangka panjang bagi pemerintah dan masyarakat. Keuntungan yang dimaksud adalah mencakup efisiensi biaya seperti biaya administrasi dan operasional yang diperlukan dalam proses perizinan. Selain itu, dengan adanya transparansi dalam proses perizinan, dapat mengurangi risiko korupsi dan penyelewengan anggaran dan membuat produktivitas meningkat. Dalam jangka panjang, penggunaan teknologi dapat membantu mempercepat pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) merupakan sebuah perizinan mendasar yang diperlukan untuk izin usaha. Apabila pada saat ingin mengajukan izin usaha adanya sebuah perubahan penggunaan lahan, maka dalam mengajukan KKPR

---

<sup>15</sup> Dharmayanti, I. A. K. F., & Yasa, P. G. A. S. (2022). Penerapan Sistem Perizinan Berusaha Online Single Submission Risk-Based Approach (OSS-RBA) Di Bidang Industri Pasca UU Cipta Kerja. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 8(1), 509-526. Hlm 521

tersebut diperlukan surat pengantar izin perubahan penggunaan tanah untuk dipertimbangkan pada proses pertimbangan teknis. Dimana selanjutnya proses permohonan KKPR dapat diajukan menggunakan sistem OSS RBA ataupun tidak, sesuai dengan bentuk kegiatan usaha dan tingkat risiko yang dimilikinya.

OSS RBA, adalah sistem perizinan berusaha yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan kegiatan usahanya yang dinilai berdasarkan tingkat resiko kegiatan usaha. Dimana pada saat ini, sistem OSS RBA lah yang berlaku. OSS RBA mengklasifikasikan kegiatan usaha berdasarkan risikonya menjadi empat yakni kegiatan usaha berisiko rendah, menengah rendah, menengah tinggi dan tinggi. Pelaku usaha dalam mengajukan permohonan izin melalui OSS RBA hanya memerlukan pengisian data-data usaha melalui aplikasi/web dan OSS RBA akan secara otomatis mengklasifikasikan kegiatan usaha tersebut.

Adapun yang seringkali menjadi kendala dalam implementasi OSS RBA dalam administrasi perizinan meliputi faktor dari sistem itu sendiri atau faktor manusia. Dimana dari sistem OSS RBA kendala yang masih ada adalah integrasi dengan sistem-sistem perizinan lainnya seperti SIMBG, Gistaru, Amdalnet. Adapun kendala-kendala lainnya lebih banyak berasal dari keadaan dan juga faktor sumber daya (manusia). Dimana banyak orang yang masih merasa dirugikan dengan adanya perubahan sistem perizinan ini karena belum adanya digital literasi atau karena infrastruktur seperti internet belum memadai. Dimana dari faktor tersebut menimbulkan permasalahan seperti dalam hal pelayanan dan sebagainya. Namun, kendala-kendala ini adalah sesuatu yang harus dihadapi dan dijadikan evaluasi agar Indonesia turut berkembang bersama arus perkembangan teknologi.

### **Saran**

Setelah melakukan pengkajian tersebut diatas, dapat diberikan sebuah saran. Dimana agar membantu mengurangi kendala-kendala dari faktor manusia, maka dapat diberikan sumber daya manusia yang lebih memahami mengenai OSS-RBA pada setiap lembaga pemerintahan daerah untuk bisa mendampingi para masyarakat. Dan pemerintah

daerah dapat terus mengkaji serta mengevaluasi sistem OSS RBA agar terus bisa disempurnakan tanpa harus menghapus data pada sistem sebelumnya. Dikarenakan masih banyaknya bentuk perizinan yang belum difasilitasi oleh OSS RBA, yang mengakibatkan sistem ini belum secara maksimal untuk memusatkan proses perizinan. Perkembangan secara infrastruktur dari pemerintahan daerah juga perlu dilakukan agar tidak memberikan sarana dan prasarana yang adil kepada masyarakat yang berada di pedalaman.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Achmad Chulaimi, (2007), *Hukum Agraria*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, Semarang,
- Janu Amarrohman, F. (2021). *Buku Ajar Hukum Agraria*. Semarang: UNDIP PRESS.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press.
- Pudyatmoko, Y. S. (2009). *Perizinan: problem dan upaya pembenahan*. Grasindo.
- Pudyatmoko, Y. S. (2009). *Perizinan: problem dan upaya pembenahan*. Grasindo.
- Silviana, A. (2012). *Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah*. Semarang: Universitas Diponegoro, Semarang.
- Cahyaningrum, D. (2019). Pelindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Pangan dari Pengalihan Fungsi untuk Non Pertanian Pangan. *Negara Hukum*, 10(1), 27-48.
- Dharmayanti, I. A. K. F., & Yasa, P. G. A. S. (2022). Penerapan Sistem Perizinan Berusaha Online Single Submission Risk-Based Approach (OSS-RBA) Di Bidang Industri Pasca UU Cipta Kerja. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 8(1), 509-526.
- Kurniasih, R. Y. (2008). Pelaksanaan perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian di kantor pertanahan kabupaten Klaten tahun 2002-2006, *Surakarta: Fakultas Hukum UNS*.
- 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. Hal 30

- Munir, M. (2008). Pengaruh Konversi Lahan Pertanian terhadap Tingkat Kesejahteraan Rumahtangga Petani (Studi Kasus Desa Candimulyo, Kecamatan Kertek, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah).
- Pamungkas, M., & Harun, S. H. (2018). *Studi Normatif tentang Perizinan Alih Fungsi Lahan Pertanian Di Sukoharjo* (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta).
- Purnami, I. A. (2022). *Pelayanan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Secara Online Pada Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Nusa Tenggara Barat* (Doctoral dissertation, Institut Pemerintahan Dalam Negeri).
- Rizkiani, Q. D. (2022). Pengukuran Efektivitas Sistem Pelayanan Perizinan Berusaha Online Single Submission di Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Kabupaten Garut. *Indonesian Accounting Research Journal*, 2(3), 209-217.
- Savitri, D., & Supriatna, A. (2021). Analisis perubahan penggunaan tanah di Indonesia: 2009-2019. *Jurnal Pertanahan*, 11(1), 63-75.
- Lampiran I Salinan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 Sektor Pertanian, Diakses melalui: <https://dpmptsp.grobogan.go.id/informasi/dasar-hukum-perijinan/category/43-lampiran-i-pp-nomor-5-2021>