

# Jurist-Diction

Volume 3 No. 3, Mei 2020

## Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Izin Lokasi Dalam Rangka Perolehan Tanah Yang Diperlukan Usaha

**Surya Dini Hastuti**

surya.dini.hastuti-2016@fh.unair.ac.id

Universitas Airlangga

**How to cite:**

Surya Dini Hastuti,  
'Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Izin Lokasi Dalam Rangka Perolehan Tanah Yang Diperlukan Usaha' (2020) Vol. 3 No. 3 Jurist-Diction.

**Histori artikel:**

Submit 1 April 2020; Diterima 22 April 2020; Diterbitkan 1 Mei 2020.

**DOI:**

10.20473/jd.v3i3.18640

**Abstrak**

Izin lokasi merupakan upaya pengendalian pemanfaatan ruang yang dilakukan oleh Pemerintah dengan tujuan mengendalikan pelaku usaha dalam memperoleh tanah. Penelitian ini merupakan penelitian dogmatika hukum. Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual untuk mengkaji permasalahan hukum yang ada. Sumber yang digunakan dalam penelitian ini berdasarkan kajian kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, buku-buku, makalah, jurnal yang berkaitan dengan hukum penataan ruang dan hukum perizinan. Melalui penelitian ini penulis membahas izin lokasi dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang beserta fungsinya bagi pelaku usaha dalam kegiatan perolehan tanah yang diterbitkan melalui OSS sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 Tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik (OSS). Mengingat Pemerintah membuka peluang besar untuk kegiatan usaha di Indonesia, sedangkan ketersediaan ruang terbatas sehingga dapat menyebabkan pelanggaran pemanfaatan ruang oleh pelaku usaha.

**Kata Kunci:** Izin Lokasi; Pengendalian Pemanfaatan Ruang; *Online Single Submission*.

**Pendahuluan**

Ruang merupakan sarana untuk menunjang kegiatan atau kehidupan masyarakat yang merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, (selanjutnya disebut UUPR) Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.

Ruang dapat mendatangkan manfaat dan kesejahteraan bagi kehidupan Rakyat Indonesia. Oleh karena itu ruang harus dikelola oleh negara secara tepat, sistematis

dan berkelanjutan sesuai dengan amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi : “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Mengingat segala aktivitas dan kebutuhan masyarakat memerlukan ruang, tidak dapat dihindari bahwa ketersediaan ruang akan semakin sedikit seiring berjalannya waktu. Faktor-faktor yang menyebabkan bekurangnya ketersediaan ruang adalah bertambahnya jumlah penduduk yang memerlukan ruang untuk beraktivitas dan meningkatnya pembangunan baik oleh sektor Pemerintahan maupun sektor perusahaan yang membutuhkan ruang.<sup>1</sup> Pembangunan seperti tempat tinggal, jalan, kantor-kantor, pabrik-pabrik, dan kawasan-kawasan usaha akan dilakukan guna memenuhi kebutuhan baik masyarakat, pemerintah, maupun perusahaan.

Memasuki era industrialisasi, kebutuhan ruang yang berbanding terbalik dengan ketersediaan ruang mendorong pada situasi persaingan yang mengakibatkan pelanggaran-pelanggaran terhadap penggunaan dan pemanfaatan ruang, tumpang tindih peruntukan, dan pengalihan fungsi ruang dari sektor pertanian ke sektor non-pertanian terjadi karena perkembangan di berbagai sektor di suatu daerah. Baik di perkotaan maupun perdesaan, kawasan- kawasan yang seharusnya berfungsi sebagai sumber pangan berubah menjadi kawasan pembangunan rumah tempat tinggal (permukiman), termasuk kawasan hutan yang harus dipertahankan kelestariannya jangan sampai berubah fungsinya untuk kegiatan lainnya yang secara signifikan dapat menurunkan fungsi lindung kawasan tersebut. Sedangkan pemikiran terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai peruntukan dan pemanfaatannya bukan merupakan sesuatu yang harus dihindari.<sup>2</sup> Hal inilah yang menyebabkan tujuan pemanfaatan ruang hingga saat ini menjadi tidak tercapai

---

<sup>1</sup> Urip Santoso (I), *Hukum Penataan Ruang* (Airlangga University Press 2012).[1].

<sup>2</sup> Muhar Junef, *Penegakan Hukum Dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan (Law Enforcement Within The Scope of Spatial Lay-Out for The Purpose Of Sustainable Development)*, (Jurnal Penelitian Hukum DE JURE, ISSN 1410-5632 Vol. 17 No. 4 , Desember 2017: 373 – 390) <<http://ejournal.balitbangham.go.id>> ,dikunjungi tanggal 14 Agustus 2019, pukul 11.13 WIB.

karena masyarakat sendiri terbiasa dengan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan peruntukannya.

Kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan peruntukannya dapat merusak keseimbangan lingkungan hidup itu sendiri yang kemudian dapat mendatangkan bencana alam seperti banjir, erosi, dan tanah longsor. Eksploitasi lingkungan secara besar-besaran dan pencemaran dapat menjadi kebiasaan masyarakat yang tidak dapat dihindari. Kerusakan keseimbangan lingkungan juga menyebabkan penurunan kualitas dan kuantitas dari sumber daya alam yang terkandung serta penurunan fungsi dari suatu kawasan. Selain itu pemanfaatan ruang secara tumpang tindih dapat menimbulkan masalah yang dapat menjadi sengketa bagi pemegang hak atau pihak lain yang berkepentingan.<sup>3</sup>

Pemerintah lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan serta bantuan kepada masyarakat melalui penyelenggaraan penataan ruang yang berbasis kawasan guna mencegah pelanggaran-pelanggaran terhadap pemanfaatan ruang, sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sesuai dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Selain itu Pemerintah membuat instrumen tertib ruang yang dilaksanakan secara sistematis berdasarkan Pasal 1 angka 15 UUPR memberikan pengaturan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya yang dilakukan untuk mewujudkan tertib ruang. Terdapat 4 (empat) instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang dapat dilakukan oleh Pemerintah, yaitu penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disentif, serta pengenaan sanksi.

Instrumen perizinan memegang peranan penting terhadap penataan ruang melalui Izin Pemanfaatan Ruang. Izin pemanfaatan ruang yang diberlakukan oleh UUPR meliputi izin lokasi, izin amplop ruang, dan izin kualitas ruang yang diberikan oleh Pemerintah kepada perseorangan atau badan hukum sebelum memanfaatkan

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Op.cit.*[1].

ruang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>4</sup> Sehingga dalam rangka kegiatan usaha di Indonesia, para pelaku usaha diwajibkan memperoleh izin terlebih dahulu untuk memperoleh lokasi sebagai sarana penunjang usahanya melalui izin lokasi.

Izin lokasi merupakan persyaratan yang perlu dipenuhi oleh pelaku usaha yang akan memperoleh tanah dalam rangka penanaman modal dengan tujuan mengarahkan dan mengendalikan pelaku-pelaku usaha dalam memperoleh tanah mengingat penguasaan tanah harus memperhatikan kepentingan masyarakat banyak dan penggunaan tanah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku dan dengan kemampuan fisik tanah tersebut.<sup>5</sup> Pelaku usaha diberikan jangka waktu tertentu untuk melakukan perolehan tanah sebagai lokasi usahanya. Izin lokasi memberikan kepastian hukum untuk kegiatan perolehan tanah, namun instrumen ini tidak berarti pelaku usaha langsung dapat melakukan kegiatan usahanya di atas tanah yang sudah diberikan izin lokasi.

Memasuki era digitalisasi, Pemerintah saat ini berupaya meningkatkan penyelenggaraan perizinan berusaha terintegrasi secara elektronik atau *Online Single Submission* yang disingkat OSS, merupakan sistem khusus yang disahkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik. Dengan berlakunya sistem ini, ketentuan tentang prosedur pendaftaran Izin Lokasi dilakukan pula secara *online*. Untuk melaksanakan ketentuan Izin Lokasi melalui sistem OSS maka disahkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 17 Tahun 2019 tentang Izin Lokasi dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 15 Tahun 2018 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan.

Mengingat keberadaan pelaku usaha di Indonesia semakin bertambah, maka tidak dapat dihindari bahwa kegiatan para pelaku usaha akan mempengaruhi pola ruang yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah. Oleh karena itu sebelum diterbitkannya izin lokasi perlu adanya pengaturan zona-zona yang diatur melalui rencana tata

---

<sup>4</sup> Urip Santoso (I), *Op.Cit.*[161].

<sup>5</sup> Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah* (Rajawali 2008).[70].

ruang sebagai dasar penetapan lokasi. Penerbitan Izin Lokasi melalui OSS dapat berlaku secara otomatis apabila memenuhi kondisi-kondisi tertentu terutama apabila kabupaten/kota sudah memiliki Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang terintergrasi dengan OSS. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) memberikan peranan penting dalam mempercepat penerbitan izin lokasi secara *online* melalui sistem OSS. Hal ini dikarenakan tingkat ketelitian Rencana Detail Tata Ruang lebih tinggi dibandingkan Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) merupakan produk tata ruang dengan skala terkecil yang memiliki kekhususan tersendiri yaitu pendetailan dalam pemanfaatan ruang untuk skala kota dan/atau kawasan perkotaan serta merupakan hasil kesepakatan masyarakat dan pemerintah yang ditetapkan menjadi suatu produk hukum.<sup>6</sup>

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian dogmatika hukum. Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual untuk mengkaji permasalahan hukum yang ada. Sumber yang digunakan dalam penelitian ini berdasarkan kajian kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, buku-buku, makalah, jurnal yang berkaitan dengan hukum penataan ruang dan hukum perizinan

### **Pengaturan Perolehan Izin Lokasi**

Sesuai dengan amanat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018, izin lokasi melalui OSS diatur pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2019 tentang Izin Lokasi. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 17 tahun 2019, Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk usaha dan/atau kegiatannya dan berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usaha dan/atau kegiatannya.

---

<sup>6</sup> M Arszandi Pratama, *et al.*, *Menata Kota Melalui Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) : Semua Bisa Paham, Semua Bisa Ikut Serta* (ANDI OFFSET 2015).[6].

Objek izin lokasi berdasarkan ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2019 adalah tanah yang menurut rencana tata ruang wilayah sudah ditetapkan penggunaannya untuk kegiatan usaha berdasarkan rencana kegiatan usaha yang dimiliki oleh pelaku usaha. Rencana kegiatan usaha tersebut wajib didasarkan atas pemberian izin/persetujuan/pendaftaran untuk kegiatan penanaman modal yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang di bidang penanaman modal. Sehingga penggunaan dan pemanfaatan ruang yang dimohonkan izin lokasi oleh pelaku usaha adalah tidak untuk kegiatan selain kegiatan usahanya.

Subjek izin lokasi, yaitu pelaku perseorangan atau non-perseorangan yang dalam menjalankan usaha membutuhkan prasarana berupa tanah untuk menunjang kegiatan usahanya namun belum memiliki atau menguasai tanah. Ketentuan subjek izin lokasi diatur dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2019, meliputi sebagai berikut :

1. Pelaku Usaha perseorangan, yaitu merupakan orang perorangan penduduk Indonesia yang cakap untuk bertindak dan melakukan perbuatan hukum.
2. Pelaku Usaha non perseorangan, yaitu terdiri atas:
  - a. perseroan terbatas;
  - b. perusahaan umum;
  - c. perusahaan umum daerah;
  - d. badan hukum lainnya yang dimiliki oleh negara;
  - e. badan layanan umum;
  - f. lembaga penyiaran;
  - g. badan usaha yang didirikan oleh yayasan; atau
  - h. koperasi;
  - i. persekutuan komanditer (*commanditaire vennootschap*);
  - j. persekutuan firma (*vennootschap onder firma*); dan
  - k. persekutuan perdata.

Penerbitan izin lokasi harus melalui prosedur yang baik. Sebab prosedur merupakan salah satu asas keabsahan tindakan pemerintah. Prosedur yang baik hendaknya memenuhi landasan hukum administrasi yaitu:

1. Landasan Negara Hukum, yaitu berkaitan dengan perlindungan hak dasar;
2. Asas Negara Hukum, yaitu berkenaan asas keterbukaan;

3. Asas Instrumental, yaitu meliputi efektivitas dan daya guna.<sup>7</sup>

Bahwa prosedur yang baik juga harus memenuhi asas-asas umum penerbitan izin yang terdiri atas :

1. Permohonan;
2. Acara dan Peran Serta;
3. Pemberian Keputusan;
4. Susunan Keputusan;
5. Pengumuman Keputusan.<sup>8</sup>

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2019 mengatur dalam hal prosedur penerbitan izin lokasi dibagi menjadi 2 (dua) kondisi yang berbeda, yaitu perolehan izin lokasi tanpa komitmen dan berdasarkan komitmen. Izin lokasi tanpa komitmen dan berdasarkan komitmen memiliki persamaan yaitu harus melalui prosedur pertimbangan teknis pertanahan dalam jangka waktu 10 hari, apabila tidak maka izin lokasi menjadi batal. Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 15 Tahun 2018 bahwa pertimbangan teknis pertanahan dalam proses penerbitan izin lokasi adalah memuat persetujuan atau penolakan atas izin lokasi.

Pada kondisi pertama izin lokasi dapat diterbitkan secara langsung tanpa pemenuhan komitmen, apabila objek izin lokasi memenuhi persyaratan yang terdapat pada Pasal 7 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2019, yaitu:

- a. Tanah lokasi usaha dan/atau kegiatan terletak di lokasi yang telah sesuai dengan peruntukannya menurut Rencana Detail Tata Ruang dan/atau rencana umum tata ruang kawasan perkotaan;
- b. Tanah lokasi usaha dan/atau kegiatan terletak di lokasi kawasan ekonomi khusus, kawasan industri, serta kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas;
- c. Tanah lokasi usaha dan/atau kegiatan merupakan tanah yang sudah dikuasai

---

<sup>7</sup> Tatiek Sri Djatmiati, et.al., *Buku Ajar Hukum Perizinan* (Fakultas Hukum Universitas Airlangga 2012).[12].

<sup>8</sup> *ibid*

oleh Pelaku Usaha lain yang telah mendapatkan Izin Lokasi dan akan digunakan oleh Pelaku Usaha;

- d. Tanah lokasi usaha dan/atau kegiatan berasal dari otorita atau badan penyelenggara pengembangan suatu kawasan sesuai dengan rencana tata ruang kawasan pengembangan tersebut;
- e. Tanah lokasi usaha dan/atau kegiatan diperlukan untuk perluasan usaha yang sudah berjalan dan letak tanahnya berbatasan dengan lokasi usaha dan/atau kegiatan yang bersangkutan;
- f. Tanah lokasi usaha dan/atau kegiatan yang diperlukan untuk melaksanakan rencana Izin Lokasi tidak lebih dari:
  - 1) 25 Ha (dua puluh lima hektar) untuk usaha dan/atau kegiatan pertanian;
  - 2) 5 Ha (lima hektar) untuk pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah; atau
  - 3) 1 Ha (satu hektar) untuk usaha dan/atau kegiatan bukan pertanian.
- g. Tanah lokasi usaha dan/atau kegiatan yang akan dipergunakan untuk proyek strategis nasional.

Terhadap penerbitan izin lokasi tanpa komitmen, faktor yang harus diperhatikan adalah lokasi usaha yang dimohonkan telah memiliki peta digital RDTR yang terintegrasi dengan OSS dalam kawasan serta kondisi tertentu sebagaimana yang dimaksud Pasal 7 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2019. Apabila kabupaten/kota telah memiliki peta digital RDTR maka secara otomatis akan terhubung dengan sistem OSS, sehingga pada saat pelaku usaha memasukkan koordinat lokasi tanah usaha, OSS akan melakukan sinkronisasi antara lokasi tanah yang dimohonkan dengan peruntukannya sesuai dengan peta RDTR yang tersedia. Apabila tanah lokasi yang dimohonkan telah sesuai, OSS secara otomatis akan menerbitkan izin lokasi.<sup>9</sup> Izin lokasi diterbitkan dalam bentuk keputusan pemberian izin lokasi yang disertai dengan peta izin lokasi yang menunjukkan letak, luas, dan bentuk

---

<sup>9</sup> Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia, (Pedoman Perizinan Berusaha Melalui Sistem OSS Untuk Pelaku Usaha) <[www.oss.go.id](http://www.oss.go.id)> Juli 2018.[9].

bidang lokasi kegiatan usaha yang digunakan sebagai dasar untuk memberikan pertimbangan teknis pertanahan.

Pada kondisi yang kedua adalah prosedur izin lokasi berdasarkan komitmen diterbitkan lembaga OSS kepada pelaku usaha yang memerlukan tanah untuk kegiatan usahanya tapi belum memiliki atau menguasai tanah sebagai syarat terbitnya izin usaha berdasarkan komitmen. Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2019, komitmen merupakan pernyataan pelaku usaha untuk memenuhi persyaratan izin usaha dan/atau izin komersial atau operasional. Izin lokasi berdasarkan komitmen diberikan dalam hal lokasi usaha yang tidak tersedia peta digital RDTR yang terintegrasi dengan OSS atau tidak memenuhi kondisi sebagaimana disebutkan pada Pasal 7 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2019.

Lembaga OSS menerbitkan izin lokasi berdasarkan pernyataan pemenuhan komitmen disertai peta izin lokasi yang menunjukkan letak, luas, dan bentuk bidang lokasi kegiatan usaha. Adapun kewajiban yang harus dilakukan Pelaku usaha yaitu melampirkan persyaratan permohonan pemenuhan komitmen izin lokasi paling lama 10 (sepuluh) hari sejak izin lokasi diterbitkan melalui OSS yang kemudian ditindaklanjuti oleh pertimbangan teknis pertanahan. Apabila telah melewati jangka waktu tersebut pelaku usaha tidak melampirkan persyaratan pemenuhan komitmen secara lengkap, maka izin lokasi otomatis batal.

Hasil pertimbangan teknis pertanahan memuat disetujui atau ditolaknya permohonan pemenuhan komitmen izin lokasi kemudian disampaikan kepada Pemerintah Daerah kabupaten/kota melalui DPMPTSP (Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu) tempat lokasi usaha untuk dijadikan dasar pemberian persetujuan atau penolakan dalam jangka waktu 2 (dua) hari. Apabila Pemerintah Daerah menyetujui, maka izin lokasi berdasarkan komitmen dapat berlaku efektif. Berdasarkan Pasal 15 ayat (1), apabila izin lokasi efektif berlaku maka pelaku usaha dapat melakukan kegiatan perolehan tanah sesuai dengan lokasi yang telah diberikan persetujuan.

Berdasarkan Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2019, izin lokasi diberikan jangka waktu 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) tahun apabila tanah yang sudah diperoleh mencapai sekurang-kurangnya 50% (lima puluh persen) dari luas tanah yang ditunjuk dalam izin lokasi. Apabila jangka waktu izin lokasi berakhir dan perolehan tanah kurang dari 50% (lima puluh persen) dari luas tanah yang ditunjuk dalam izin lokasi maka izin lokasi tidak dapat diperpanjang dengan konsekuensi tanah yang telah diperoleh pelaku usaha wajib diusahakan sesuai rencana kegiatan usahanya yang telah disetujui. Perolehan tanah tersebut wajib didaftarkan ke kantor pertanahan setempat untuk diberikan hak atas tanah.

### **Eksistensi Izin Lokasi Dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

Izin merupakan bentuk pengecualian terhadap suatu larangan yang diberikan oleh Pemerintah kepada perorangan atau badan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan. Philipus M Hadjon menyatakan bahwa izin adalah persetujuan dari Pemerintah berdasarkan Undang-undang atau Peraturan Pemerintah, untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan larangan perundangan.<sup>10</sup> Menurut Prajudi Atmosoedirdjo, izin (*vergunning*) merupakan suatu bentuk penetapan yang memberikan keuntungan yaitu dispensasi atas suatu larangan, namun untuk dapat melakukannya disyaratkan suatu prosedur tertentu yang harus dilalui.<sup>11</sup> Sedangkan menurut J.J.H Bruggink dalam buku *Rechts Reflecties* yang diterjemahkan oleh Arief Sidharta, izin (*toesteming*) adalah pembolehan khusus untuk melakukan sesuatu yang secara umum dilarang.<sup>12</sup>

Izin merupakan instrumen dalam Hukum Administrasi yang memiliki fungsi pengaturan dan pengendalian bagi penguasa terhadap aktivitas masyarakat. Selain itu izin dapat memberikan kepastian hukum bagi tindakan pemerintah maupun

---

<sup>10</sup> Philipus M Hadjon, *Pengantar Hukum Perizinan*, YURIDIKA (Fakultas Hukum Universitas Airlangga 1993).[2] dikutip dari Urip Santoso (I), *Op.Cit.*[148].

<sup>11</sup> Philipus M Hadjon, *et al. Pengantar Hukum Administrasi* (Gadjah Mada University Press,2011).[143]

<sup>12</sup> Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Hukum*, (Citra Aditya Bakti, 1996).[101].

perlindungan hukum bagi pemegang izin. Adapun tujuan pemberian izin menurut Philipus M Hadjon adalah sebagai berikut :

- a. Keinginan mengarahkan (mengendalikan- "*sturen*") aktivitas-aktivitas tertentu (misalnya izin bangunan);
- b. Mencegah bahaya bagi lingkungan (izin-izin lingkungan);
- c. Keinginan melindungi objek-objek tertentu (izin terbang, izin membongkar pada monumen-monumen);
- d. Hendak membagi-bagi benda yang sedikit (izin penghuni di daerah padat);
- e. Pengarahan, dengan menyeleksi orang-orang dan aktivitas-aktivitas (izin berdasarkan "*Drank-en Horecawet*", dimana pengurus harus memenuhi syarat-syarat tertentu).<sup>13</sup>

Dalam sistem penataan ruang, perizinan merupakan salah satu dari instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang pada prinsipnya merupakan *preventif instrumental* yang memuat aspek yuridis yang terdiri dari larangan, persetujuan yang menjadi dasar perkecualian, dan ketentuan dalam pemberian izin. Pasal 35 *juncto* Pasal 37 ayat (1) UUPR mengatur bahwa pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi. Atas dasar ketentuan peraturan perundang-undangan, sebelum kegiatan pemanfaatan ruang dilaksanakan maka semua izin yang berkaitan dengan izin pemanfaatan ruang wajib dimiliki atas persetujuan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.

Adapun kewenangan pengendalian pemanfaatan ruang dalam UUPR merupakan kewenangan Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Kabupaten/Kota. Selain UUPR, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (UU Pemda) juga mengatur tentang pembagian kewenangan mengenai pengendalian pemanfaatan ruang yang ada pada urusan penataan ruang. UUPR merupakan *lex specialist* dan UU Pemda merupakan *lex generalis* dari pengaturan tentang penataan ruang. Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) huruf C UU Pemda, penataan ruang merupakan urusan wajib pemerintahan yang berkaitan dengan pelayanan dasar. Kewenangan ini dapat dilihat pula pada lampiran UU Pemda yaitu:

---

<sup>13</sup> Philipus M Hadjon, *Op.Cit.*[10]

## 1. Pembagian Urusan Pemerintahan Bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang

Tabel 1. Pembagian Urusan Pemerintahan Bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang

No	Sub-Urusan	Pemerintah Pusat	Daerah Provinsi	Daerah Kabupaten/ Kota
8.	Penataan Bangunan dan Lingkungan	<p>a. Penetapan pengembangan sistem penataan bangunan dan lingkungannya secara nasional.</p> <p>b. Penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungannya di kawasan strategis nasional.</p>	<p>Penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan di kawasan strategis Daerah provinsi dan penataan bangunan dan lingkungannya lintas Daerah</p>	<p>Penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungannya di Daerah kabupaten/kota.</p>

## 2. Pembagian Urusan Pemerintahan Bidang Pertanian

Tabel 2. Pembagian Urusan Pemerintahan Bidang Pertanian

No	Sub-Urusan	Pemerintah Pusat	Daerah Provinsi	Daerah Kabupaten/Kota
1.	Izin Lokasi	Pemberian izin lokasi lintas Daerah provinsi.	Pemberian izin lokasi lintas Daerah kabupaten/kota dalam 1 (satu) Daerah provinsi.	Pemberian izin lokasi dalam 1 (satu) Daerah kabupaten/kota..

## 3. Pembagian Urusan Pemerintahan Bidang Lingkungan Hidup

Tabel 3. Pembagian Urusan Pemerintahan Bidang Lingkungan Hidup

No	Sub-Urusan	Pemerintah Pusat	Daerah Provinsi	Daerah Kabupaten/Kota
3.	Pengendalian Pencemaran dan/atau Kerusakan Lingkungan Hidup	Pencegahan, penanggulangan dan pemulihan pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup lintas Daerah provinsi dan/atau lintas batas negara.	Pencegahan, penanggulangan dan pemulihan pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup lintas Daerah kabupaten/kota dalam 1 (satu) Daerah provinsi..	Pencegahan, penanggulangan dan pemulihan pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup dalam Daerah kabupaten/kota.

Dari kedua aturan tersebut, berdasarkan asas desentralisasi Pemerintah Daerah baik provinsi maupun kabupaten/kota memiliki otonomi sesuai wilayah

administrasinya terkait urusan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang yang terlepas dari Pemerintah Pusat. Dalam UUPR Pasal 8 ayat (4) diatur bahwa Pemerintah Pusat melalui dekonsentrasi dapat melimpahkan kewenangan pengendalian pemanfaatan ruang kepada Gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat di daerah. Sedangkan Pemerintah Daerah kabupaten/kota berwenang melaksanakan urusannya sendiri terkait pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah kabupaten/kota sebagai daerah otonom serta melaksanakan tugas pembantuan.

Izin lokasi merupakan upaya pengendalian pemanfaatan ruang. Dalam prosedur penerbitannya aspek keabsahan kewenangan penerbitan izin lokasi juga harus diperhatikan. Hal ini terkait dengan tanggungjawab dan tanggung gugat terhadap penerbitan izin lokasi. Berdasarkan Pasal 1 angka 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018, izin yang dikeluarkan oleh OSS ialah untuk dan atas nama Menteri, pimpinan, Lembaga, gubernur, atau bupati/walikota kepada pelaku usaha melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Hal ini berarti dalam penerbitan izin lokasi terdapat pelimpahan kewenangan dari Pemerintah Daerah kabupaten/kota kepada OSS secara mandat. Sehingga dengan adanya kewenangan yang bersifat mandat, tanggungjawab dan tanggung gugat tetap berada pada Pemerintah Daerah kabupaten/kota.

Tujuan izin lokasi dalam pengendalian pemanfaatan ruang adalah sebagai upaya penertiban agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang sudah ditetapkan Pemerintah. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang mengatur lebih lanjut tentang ketentuan izin lokasi, yaitu Pasal 160 mengatur bahwa dalam pemanfaatan ruang setiap orang wajib memiliki izin pemanfaatan ruang dan wajib melaksanakan setiap ketentuan perizinan dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang. Dikaitkan dengan sifat izin-izin dalam pemanfaatan ruang yang saling berkaitan (*Ketting Vergunning*), maka pemberian izin lokasi dijadikan dasar dalam pemberian izin penggunaan pemanfaatan tanah, artinya izin lokasi harus diperoleh terlebih dahulu sebelum mengajukan permohonan penggunaan pemanfaatan tanah.

Izin lokasi harus diperoleh atas prosedur yang benar. Sesuai dengan ketentuan Pasal 37 UUPR apabila tidak diperoleh melalui prosedur yang benar maka batal demi hukum. Dalam proses pemberian izin lokasi sangat dipengaruhi oleh kewenangan yang ada pada pejabat yang berwenang, oleh karena itu setiap pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan izin lokasi tidak diperbolehkan menerbitkan izin lokasi yang bertentangan dengan rencana tata ruang. Izin lokasi yang diperoleh atas prosedur yang benar namun terbukti bertentangan dengan rencana tata ruang wilayah dibatalkan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya masing-masing. Sedangkan terhadap izin lokasi yang sudah tidak sesuai lagi akibat adanya perubahan rencana tata ruang wilayah dapat dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan memberikan ganti kerugian yang layak. Terhadap tanah yang sudah diterbitkan izin lokasi yang masih berlaku efektif dilarang diterbitkan izin lokasi baru untuk subjek yang berbeda.

Ditinjau dari proses formalnya, menurut Hasni ada beberapa proses yang berlangsung dalam sistem izin lokasi di Indonesia, yaitu:

1. Perencanaan tata ruang tanah; izin lokasi harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku;
2. Alokasi penggunaan tanah; merupakan detail penggunaan tanah yang lebih spesifik;
3. Monopoli hak atas tanah; tidak ada pihak lain yang dapat memiliki dan membangun tanah dalam area izin lokasi yang dikeluarkan;
4. Mengalihkan semua hak atas tanah yang berada dalam area izin lokasi dengan mengeluarkan master HGB/HGU.<sup>14</sup>

Sejak diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018, penyelenggaraan izin lokasi secara *online* melalui sistem OSS setidaknya mampu mengatasi permasalahan-permasalahan konseptual seperti halnya kualitas tata ruang yang masih rendah, rencana tata ruang yang sulit diakses publik, dan rencana tata ruang yang kurang tegas. Hal ini dikarenakan dengan adanya sistem perizinan yang terintegrasi secara elektronik, penetapan izin lokasi sangat dipengaruhi oleh perencanaan penataan ruang. Kebijakan izin lokasi melalui sistem OSS dapat

---

<sup>14</sup> Hasni, *Op.Cit.*[311].

mendorong terutama Pemerintah Daerah untuk memperbaiki kualitas penataan ruang baik dari segi teknisnya, sumber daya manusianya, maupun terhadap perangkat aturan-aturan yang merupakan kebijakan daerah yang terus dikembangkan untuk menunjang kegiatan operasional penataan ruang daerah.

Dalam prosedur pemberian izin lokasi secara *online*, sistem OSS memerlukan peta rencana tata ruang yang lebih detail sebagai dasar dalam pengaplikasiannya. Kabupaten/kota yang telah memiliki peta digital RDTR yang telah terintegrasi dengan OSS dapat menerbitkan izin lokasi secara otomatis kepada pelaku usaha. Namun terhadap daerah kabupaten/kota tidak tersedia peta digital RDTR yang terintegrasi dengan OSS tetap dapat berproses secara *online* melalui OSS namun memerlukan persyaratan dan prosedur lain.

Peta RDTR merupakan bentuk perencanaan penataan ruang yang lebih rinci dari RTRW kabupaten/kota hingga RTRW nasional. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 16 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota, RDTR harus memuat informasi rencana pola ruang, rencana jaringan prasarana, penetapan sub-BWP (Bagian Wilayah Perencanaan) prioritas, ketentuan pemanfaatan ruang, dan peraturan zonasi. RDTR memiliki skala yang lebih kecil sehingga tingkat ketelitiannya lebih tinggi yaitu dengan skala 1 : 5000 sehingga mampu mendetailkan hingga tingkat kecamatan, bahkan dapat menyentuh desa atau kelurahan. Substansi RDTR dimuat peraturan zonasi yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya. Peraturan zonasi ini disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.<sup>15</sup> Dengan demikian peta RDTR lebih mudah diaplikasikan dalam sistem OSS sehingga penggunaan pemanfaatan ruang oleh para pelaku usaha bisa otomatis dikendalikan oleh Pemerintah melalui sistem OSS. Sistem dapat langsung membaca informasi kesesuaian antara kawasan dalam RDTR dengan lokasi yang dimohonkan. Apabila lokasi usaha yang dimohonkan bertentangan dengan kawasan peruntukan maka

---

<sup>15</sup> *ibid.*[27].

sistem langsung otomatis menolak dan izin lokasi tidak diterbitkan.

Terhadap kabupaten/kota yang tidak tersedia peta digital RDTR yang terintegrasi dengan OSS tetap dapat berproses secara online melalui OSS. Namun izin lokasi yang dimohonkan tidak dapat langsung berlaku efektif karena harus menempuh beberapa prosedur pemenuhan komitmen, pengecekan kesesuaian dan persetujuan hingga ke tingkat Pemerintah Daerah kabupaten/kota. Prosedur ini dimaksudkan agar izin lokasi yang diterbitkan jangan sampai bertentangan dengan rencana tata ruang. RTRW kabupaten memiliki tingkat kedetailan peta dengan skala minimal 1: 50.000.

Pemberian keputusan izin lokasi yang didasarkan pada RTRW kabupaten/kota tidak terlepas dari pertimbangan Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah (TKPRD) kabupaten/kota. TKPRD merupakan tim yang sifatnya *ad-hoc* yang dibentuk dalam rangka pelaksanaan penataan ruang di tingkat provinsi dan di tingkat kabupaten/kota. Tim ini dibentuk berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 115 Tahun 2017 tentang Mekanisme Pengendalian Pemanfaatan Ruang Daerah *juncto* Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 116 Tahun 2017 tentang Koordinasi Penataan Ruang Daerah. Tugas TKPRD kabupaten/kota di bidang pengendalian pemanfaatan ruang terdapat pada Pasal 8 ayat (4) huruf d Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 116 Tahun 2017 yaitu memberikan rekomendasi perizinan pemanfaatan ruang daerah kabupaten/kota dalam hal diperlukan kepada Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu.

Dengan diterbitkannya izin lokasi, maka dimungkinkan terjadinya pelanggaran yang dilakukan oleh pemegang izin lokasi baik dalam perolehan tanah maupun dalam pemanfaatan tanah. Dalam upaya mengatasi pelanggaran tersebut diperlukan adanya instrumen penegakan hukum administrasi menurut J.B.J.M Ten Berge yang berupa:

1. Pengawasan, yaitu penegakan hukum administrasi yang bersifat preventif atau dalam rangka pencegahan sebelum terjadinya pelanggaran; dan
2. Pemberian sanksi administratif, yaitu penegakan hukum administrasi yang bersifat represif yang dilakukan apabila telah terjadi pelanggaran tanpa melalui prosedur peradilan guna mengembalikan kepada kondisi semula sebelum

terjadi pelanggaran. Sanksi ini diatur dalam UUPR Pasal 62 yang dapat berupa:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Penghentian sementara kegiatan;
- c. Penghentian sementara pelayanan umum;
- d. Penutupan lokasi;
- e. Pencabutan izin;
- f. Pembatalan izin;
- g. Pembongkaran bangunan;
- h. Pemulihan fungsi ruang;
- i. Denda administrasi.

Adapun yang menjadi kewenangan penegakan hukum administrasi berdasarkan asas *ius contrarius actus*, menyatakan bahwa setiap badan atau pejabat tata usaha negara yang menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara dengan sendiri berwenang untuk membatalkannya, serta melakukan pengawasan. Hal ini disebabkan karena instansi yang berwenang menetapkan izin telah melakukan pengaturan dengan mengadakan pembatasan kepada suatu aktivitas tertentu sehingga instansi tersebutlah yang mengetahui batasan dan kewajiban/ketentuan yang melekat pada pelaksanaan keputusan izin tersebut. Apabila dikaitkan dengan pembagian kewenangan dan urusan pemerintahan dalam UU Pemda, maka penegakan hukum administrasi dalam rangka penerbitan izin lokasi adalah kewenangan dari Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota melalui Bupati/Walikota.

### **Fungsi Izin Lokasi Bagi Pelaku Usaha**

Untuk mencapai tujuannya izin lokasi mempunyai fungsi utama. Fungsi utama ini dapat diketahui melalui definisi dari izin lokasi itu sendiri atau melalui pelaksanaannya. Fungsi-fungsi tersebut antara lain adalah :

- a. sebagai sarana pengendalian pemanfaatan ruang;
- b. sebagai syarat perolehan hak atas tanah;
- c. sebagai sarana izin pemindahan hak; dan

Fungsi yang pertama yaitu izin lokasi merupakan salah satu instrumen perizinan yang khusus diberikan kepada para pelaku usaha dalam upaya pengendalian pemanfaatan ruang. Izin lokasi merupakan tindakan pemerintah yang bersifat preventif (pencegahan). Untuk melaksanakan fungsinya sebagai sarana

pengendalian pemanfaatan ruang, izin lokasi yang diterbitkan harus berdasarkan rencana tata ruang. Seiring berjalannya waktu, penggunaan dan pemanfaatan ruang harus dikendalikan karena keberadaan ruang yang tersedia sangat terbatas jumlahnya, sedangkan kebutuhan ruang di berbagai sektor terutama sektor perusahaan semakin bertambah, mengingat Pemerintah saat ini sedang menerapkan kebijakan yang mempermudah kegiatan penanaman modal di Indonesia. Keadaan ini mendorong pada situasi persaingan yang dapat mengakibatkan pelanggaran-pelanggaran terhadap penggunaan dan pemanfaatan ruang, tumpang tindih peruntukan, dan perubahan fungsi ruang akibat pembukaan kawasan baru untuk kegiatan usaha.

Perubahan fungsi ruang akibat adanya pembukaan kawasan-kawasan baru yang diperuntukkan kegiatan usaha tentunya membawa dampak terhadap lingkungan itu sendiri dan sekitarnya. Perubahan fungsi ruang dari suatu kawasan tersebut misalnya dari kawasan pertanian ke kawasan non-pertanian. Apabila perubahan fungsi ruang tersebut tidak disesuaikan dengan kemampuan fisik dari tanah tersebut dan peruntukannya dapat mengakibatkan penurunan kualitas ruang tersebut bahkan menimbulkan kerusakan lingkungan, serta mengancam kehidupan masyarakat lainnya. Penurunan kualitas ruang juga dapat mengakibatkan penurunan produktivitas dari suatu daerah penghasil. Oleh karena itu, melalui pemberian izin lokasi Pemerintah dapat mengendalikan penggunaan dan pemanfaatan ruang akibat aktivitas para pelaku usaha.

Fungsi yang kedua yaitu izin lokasi sebagai syarat perolehan hak atas tanah bagi pelaku usaha. Setelah izin lokasi efektif berlaku, pemegang izin lokasi diizinkan untuk membebaskan tanah dalam areal izin lokasi dari hak dan kepentingan pihak lain berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah atau pihak yang mempunyai kepentingan tersebut.<sup>16</sup> Yang dimaksud dengan pembebasan tanah melalui kesepakatan adalah dengan cara melakukan jual-beli, pemberian ganti kerugian, konsolidasi tanah, atau cara-cara lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Namun sebelum tanah yang bersangkutan dibebaskan oleh

---

<sup>16</sup> Urip Santoso (I), *Op.Cit.*[165].

pelaku usaha sebagai pemegang izin lokasi, terdapat ketentuan bahwa:

- a. Semua hak atau kepentingan pihak lain yang sudah ada atas tanah yang bersangkutan tidak berkurang dan tetap diakui haknya, termasuk kewenangan yang menurut hukum dipunyai oleh pemegang Hak Atas Tanah untuk memperoleh tanda bukti hak (sertipikat), dan kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya bagi keperluan pribadi atau usahanya sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku, serta kewenangan untuk mengalihkannya kepada pihak lain;
- b. Pemegang izin lokasi wajib menghormati kepentingan pihak-pihak lain atas tanah yang belum dibebaskan, dengan cara tidak menutup atau mengurangi aksesibilitas masyarakat di sekitar lokasi dan menjaga serta melindungi kepentingan umum.

Hak atas tanah yang dapat diberikan kepada pelaku usaha hanya terbatas Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Jenis kawasan untuk kegiatan usaha yang dapat diberikan terhadap Hak Guna Usaha yaitu Perkebunan dan Tambak. Sedangkan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dapat berupa kawasan perumahan permukiman, industri atau perdagangan bebas.

Selanjutnya, fungsi yang ketiga yaitu izin lokasi sebagai sarana pemindahan hak. Pemindahan hak adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan dalam modal perusahaan (*Inbreng*), dan lelang. Eman Ramelan menyatakan bahwa perumusan izin lokasi sekaligus sebagai izin pemindahan hak dalam rangka efisiensi, mengingat terbitnya izin lokasi dapat ditindaklanjuti dengan perolehan hak melalui pemindahan hak atas tanah.<sup>17</sup> Maksudnya adalah bagi pelaku usaha yang telah memperoleh izin lokasi tidak perlu mengajukan permohonan izin pemindahan hak kepada Kantor Pertanahan setempat dalam rangka penyederhanaan prosedur perolehan hak atas tanah untuk kegiatan penanaman modal.

---

<sup>17</sup> Urip Santoso (I), *Op.Cit.*[162].

Dengan memperoleh izin lokasi, pelaku usaha dapat memperoleh tanah dan mempunyai kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah yang sudah diperoleh sesuai dengan kegiatan usahanya. Dalam hal ini izin lokasi telah memberikan legalitas terhadap penggunaan dan pemanfaatan ruang kepada pelaku usaha atas suatu kawasan yang sesuai dengan rencana tata ruang memang diperuntukkan sebagai kawasan untuk usaha.

### **Kesimpulan**

Izin lokasi merupakan sarana pengendalian pemanfaatan ruang terutama untuk mengendalikan kegiatan penanaman modal di Indonesia. Penerbitan izin lokasi harus berdasarkan rencana tata ruang yang berlaku dengan tujuan agar jangan sampai penggunaan dan pemanfaatan ruang oleh pelaku usaha bertentangan dengan semangat penataan ruang dalam UUPR.

Izin lokasi memiliki fungsi bagi pelaku usaha yaitu sebagai syarat perolehan hak atas tanah sebelum melaksanakan kegiatan usahanya, selain itu berfungsi pula sebagai izin pemindahan hak. Sehingga apabila pelaku usaha telah memperoleh izin lokasi pelaku usaha mempunyai kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah yang telah diperoleh untuk kegiatan usahanya.

### **Daftar Bacaan**

#### **Buku**

Djatmiati, Tatiek Sri *et al.*, *Buku Ajar Hukum Perizinan* (Fakultas Hukum Universitas Airlangga 2012).

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* (Djambatan, 1992).

\_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksanaannya* ( Djambatan 1995).

Hadjon, Philipus M. *et al.*, *Pengantar Hukum Administrasi* (Gadjah Mada University Press 2011).

Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah* (Rajawali 2008).

Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum* (Kencana 2013).

Pratama, R Arszandi *et al.*, *Menata Kota Melalui Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Semua Bisa Paham Semua Bisa Ikut Serta* (Andi Offset 2015).

Sidharta, Arief, *Refleksi Tentang Hukum* (Citra Aditya Bakti 1996).

Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Prenadamedia Group 2010).

\_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Prenadamedia Group 2012).

\_\_\_\_\_, *Pengantar Hukum Penataan Ruang* (Airlangga University Press 2012).

Wahid, Yunus, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, (Prenadamedia Group 2014).

### **Jurnal**

Muhar Junef, *Penegakan Hukum Dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan (Law Enforcement Within The Scope of Spatial Lay-Out for The Purpose Of Sustainable Development)*, <http://ejournal.balitbangham.go.id>, Jurnal Penelitian Hukum De Jure, ISSN 1410-5632 Vol. 17 No. 4, Desember 2017.

Andri Gunawan Wibisana, *Pengelolaan Lingkungan Melalui Izin Terintegrasi Dan Berantai: Sebagai Perbandingan Atas Perizinan Lingkungan Di Berbagai Negara*, (2018) No.2 April-Juni Jurnal Hukum & Pembangunan Tahun ke-48.

Urip Santoso, 'Perolehan Tanah Oleh Pemerintah Daerah Yang Berasal Dari Tanah Negara' (2015) Jurnal Perspektif, Vol. XX, No. 1 Tahun

### **Laman**

Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia, "Pedoman Perizinan Berusaha Melalui Sistem OSS Untuk Pelaku Usaha", [www.oss.go.id](http://www.oss.go.id), Juli 2018.

Pusat Studi Analisis dan Evaluasi Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM RI, "Laporan Akhir Kelompok Kerja Evaluasi dan Analisis Hukum Terkait Perizinan", [www.bphn.go.id](http://www.bphn.go.id), Desember 2018.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha*, <http://investasi.pertanian.go.id>.

**Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik.

Keputusan Presiden Nomor 97 Tahun 1993 tentang Tata Cara Penanaman Modal

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 7 Tahun 2017 tentang Pengaturan dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2017.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 115 Tahun 2017 tentang Mekanisme

Pengendalian Pemanfaatan Ruang Daerah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 116 Tahun 2017 tentang Koordinasi Penataan Ruang Daerah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 14 tahun 2018 tentang Izin Lokasi.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 15 Tahun 2018 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 17 tahun 2019 tentang Izin Lokasi.

**--halaman ini sengaja dibiarkan kosong--**