

**KAJIAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM KESESUAIAN
KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG (KKPR) SEBAGAI
PERSYARATAN DASAR PERIZINAN BERUSAHA DI
KABUPATEN BEKASI**

**DANU PRASETIO
221020718081**

**Tesis ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk
memperoleh gelar Magister Hukum**



**UNIVERSITAS NASIONAL
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
JAKARTA
2025**

**JURIDICAL REVIEW ON LEGAL CERTAINTY OF THE
SUITABILITY OF SPATIAL UTILIZATION ACTIVITIES
(KKPR) AS A BASIC REQUIREMENT FOR BUSINESS
PERMIT IN BEKASI REGENCY**

**DANU PRASETIO
221020718081**

**This thesis is submitted in partial fulfilment of the
requirements for the degree of Master of Laws**



**NASIONAL UNIVERSITY
FACULTY OF LAW
MASTER OF LAW PROGRAM
JAKARTA
2025**

LEMBAR PERSETUJUAN

Nama : Danu Prasetio
NPM : 221020718081
Judul Tesis : KAJIAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG (KKPR) SEBAGAI PERSYARATAN DASAR PERIZINAN BERUSAHA DI KABUPATEN BEKASI

Tesis ini telah kami setujui untuk dipertahankan dalam Ujian Sidang Tesis dihadapan Tim Penguji Program Studi Magister Hukum, Universitas Nasional.

Jakarta, 26 Agustus 2025

MENYETUJUI

Ketua Program Studi : Dr. Drs. Tb. Mochamad Ali Asgar, S.H., M.H., M.Si., M.M.

Tanda tangan :

Pembimbing Tesis : Ahmad Sobari, SH., MH., Ph.D.

Tanda tangan :

LEMBAR PENGESAHAN

**KAJIAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM KESESUAIAN KEGIATAN
PEMANFAATAN RUANG (KKPR) SEBAGAI PERSYARATAN DASAR
PERIZINAN BERUSAHA DI KABUPATEN BEKASI**

DANU PRASETIO
221020718081

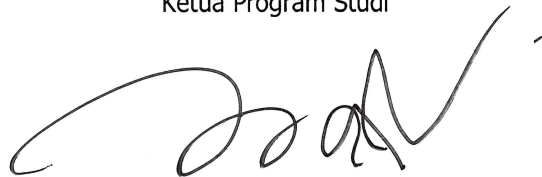
Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji Tesis Program Studi Magister Hukum
Tanggal 03 September 2025

DEWAN PENGUJI

	Tanda Tangan	Tanggal
Dr. Drs. Tb. Mochamad Ali Asgar, S.H., M.H., M.Si., M.M. (Ketua Penguji)		12/9/25
Masidin, S.H., M.H. (Sekretaris Prodi/Sekretaris Sidang)		11/9/2025
Dr. Nanda Dwi Rizkia, S.H., M.H., M.Kn., (Penguji)		11/9/2025
Ahmad Sobari, SH., MH., Ph.D. (Pembimbing/Penguji)		11/9/2025

Jakarta, 09 September 2025

Ketua Program Studi



Dr. Drs. Tb. Mochamad Ali Asgar, S.H., M.H., M.Si., M.M.

LEMBAR PERSETUJUAN PERBAIKAN TESIS

**KAJIAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM KESESUAIAN KEGIATAN
PEMANFAATAN RUANG (KKPR) SEBAGAI PERSYARATAN DASAR
PERIZINAN BERUSAHA DI KABUPATEN BEKASI**

DANU PRASETIO
221020718081

Tesis ini telah diperbaiki berdasarkan petunjuk dari tim penguji dalam sidang ujian tesis pada tanggal 03 September 2025 sebagaimana tertulis dalam berita acara ujian tesis

	Tanda Tangan	Tanggal
Dr. Drs. Tb. Mochamad Ali Asgar, S.H., M.H., M.Si., M.M. (Ketua Penguji)		12/9/25
Masidin, S.H., M.H. (Sekretaris Prodi/Sekretaris Sidang)		11/9/2025
Dr. Nanda Dwi Rizkia, S.H., M.H., M.Kn., (Penguji)		11/9/2025
Ahmad Sobari, SH., MH., Ph.D. (Pembimbing/Penguji)		11/9/2025

Jakarta, 09 September 2025
Ketua Program Studi



Dr. Drs. Tb. Mochamad Ali Asgar, S.H., M.H., M.Si., M.M.

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Danu Prasetio
Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta / 28 Oktober 1983
Nomor Pokok Mahasiswa : 221020718081
Program Studi : Magister Hukum
Fakultas : Hukum
Universitas : Universitas Nasional
Alamat : Jl. H. Miad No 16, RT: 14, RW:07, Cipete Utara
Kebayoran Baru, Jakarta Selatan

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tesis yang saya buat dengan judul **"KAJIAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG (KKPR) SEBAGAI PERSYARATAN DASAR PERIZINAN BERUSAHA DI KABUPATEN BEKASI"** adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan. Semua data yang saya pergunakan dalam Tesis ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan adalah orisinal kecuali kutipan yang telah saya masukan dengan menggunakan catatan kaki. Bila dikemudian hari terbukti Tesis ini adalah hasil plagiat, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan secara hukum dengan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Jakarta, 25 Agustus 2025



Danu Prasetio

ABSTRAK

Universitas Nasional
Program Studi Magister Hukum
Tesis, 03 September 2025

- A. Nama : Danu Prasetio
B. NPM : 221020718081
C. Judul Tesis : KAJIAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG (KKPR) SEBAGAI PERSYARATAN DASAR PERIZINAN BERUSAHA DI KABUPATEN BEKASI
D. Jumlah Halaman : Halaman Pengantar (xvi) Halaman Isi 103, Tahun Pembuatan 2025

E. Isi Abstrak

Ketidaktepatan dalam pengurusan KKPR dapat menimbulkan risiko hukum kontraktual dan gangguan pada kelangsungan investasi, seperti pembatalan proyek atau tuntutan pihak ketiga akibat ketidaksesuaian pemanfaatan ruang/lahan. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: 1). Bagaimana Tujuan dan Hubungan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) dalam konteks Perizinan Berusaha?; 2). Bagaimana Pelaksanaan dan Optimalisasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) di Kabupaten Bekasi dari Aspek Kepastian Hukum?. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif empiris serta teori kepastian, teori kewenangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, didapatkan hasil bahwa dengan terbitnya KKPR, pelaku usaha memperoleh kejelasan hukum yang menjadi landasan dalam mengambil keputusan bisnis, baik dalam aspek permodalan, perjanjian kerja sama, maupun pengelolaan risiko investasi. Hubungan antara KKPR dan perizinan berusaha menjadi semakin penting sejak diberlakukannya sistem perizinan berusaha berbasis risiko dalam kerangka Undang-undang Cipta Kerja. KKPR merupakan salah satu dari tiga syarat dasar sebelum pelaku usaha dapat mengakses perizinan lainnya seperti persetujuan lingkungan dan izin bangunan gedung. Dalam pelaksanaannya, Kabupaten Bekasi telah mendorong transparansi, keterbukaan informasi, serta kejelasan prosedur. Meskipun telah ada berbagai upaya perbaikan dari kendala administratif dan teknis, implementasi asas-asas AUPB belum sepenuhnya optimal. Secara keseluruhan, upaya optimalisasi KKPR di Kabupaten Bekasi mencerminkan sinergi antara reformasi birokrasi, pemanfaatan teknologi, dan keterlibatan publik dalam mendukung pembangunan berkelanjutan dan berkualitas. Peningkatan kualitas layanan penerbitan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) Berusaha di Kabupaten Bekasi memerlukan penerapan *Service Level Agreement* (SLA) yang jelas. Selain itu diperlukan *hotline* pengaduan berbasis WhatsApp yang secara khusus menangani keluhan teknis terkait KKPR. Lebih lanjut, perlu meningkatkan komitmen dalam percepatan penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) untuk seluruh wilayah Kabupaten Bekasi, tidak hanya terbatas pada empat RDTR yang telah tersedia.

Kata Kunci: **Kepastian Hukum, Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), Perizinan**

- F. Daftar Pustaka : 1993 - 2025
G. Dosen Pembimbing : Ahmad Sobari, SH., MH., Ph.D.

ABSTRACT

*Nasional University
Master Of Law Program
Thesis, 03 September 2025*

- A. *Name* : Danu Prasetyo
B. *NPM* : 221020718081
C. *Title of Thesis* : *JURIDICAL REVIEW ON LEGAL CERTAINTY OF THE SUITABILITY OF SPATIAL UTILIZATION ACTIVITIES (KKPR) AS A BASIC REQUIREMENT FOR BUSINESS PERMIT IN BEKASI REGENCY*
D. *Number of Pages* : *Preface (xvi) Content of Pages for Thesis 103, Year of Production 2025*

E. *Abstract Contents*

Uncertainty in the management of KKPR can lead to contractual legal risks and disruptions to the continuity of investment, such as project cancellations or third-party claims due to inappropriate use of space/land. The research questions in this study are: 1). What are the objectives and relationships of Spatial Utilization Activities (KKPR) in the context of business licensing?; 2). How is the implementation and optimization of Spatial Utilization Activities (KKPR) in Bekasi Regency from the aspect of legal certainty? Using empirical normative legal research methods as well as certainty theory, authority theory, and the general principles of good governance, the results show that with the issuance of KKPR, business actors obtain legal clarity that serves as a basis for making business decisions, both in terms of capital, cooperation agreements, and investment risk management. The relationship between KKPR and business licensing has become increasingly important since the implementation of a risk-based business licensing system under the Job Creation Law. KKPR is one of three basic requirements that businesses must meet before they can access other permits such as environmental approvals and building permits. In its implementation, Bekasi Regency has promoted transparency, openness of information, and clarity of procedures. Although various efforts have been made to improve administrative and technical constraints, the implementation of AUPB principles has not been fully optimized. Overall, efforts to optimize KKPR in Bekasi Regency reflect the synergy between bureaucratic reform, technology utilization, and public involvement in supporting sustainable and quality development. Improving the quality of KKPR issuance services in Bekasi Regency requires the implementation of a clear Service Level Agreement (SLA). In addition, a WhatsApp-based complaint hotline is needed to specifically handle technical complaints related to KKPR. Furthermore, there is a need to increase commitment to accelerating the preparation of Detailed Spatial Plans (RDTR) for the entire Bekasi Regency, not limited to the four RDTRs that are already available.

Keywords: ***Legal Certainty, The Suitability of Spatial Utilization Activities (KKPR), Licensing***

- F. *References* : 1993 - 2025
G. *Tutor* : Ahmad Sobari, SH., MH., Ph.D.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis haturkan kepada Allah SWT, karena atas karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nasional. Dalam memenuhi tugas akhir ini, penulis memilih dan merumuskan tesis dengan judul: "Kajian Yuridis Kepastian Hukum Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) Sebagai Persyaratan Dasar Perizinan Berusaha di Kabupaten Bekasi"

Dalam penulisan dan penyusunan Tesis ini, penulis mendapat bimbingan dan pengarahan serta saran-saran dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini maka Penulis mengucapkan terima kasih dan rasa haru serta bangga kepada Universitas Nasional dan khususnya kepada Program Studi Magister Hukum yang telah memberikan kesempatan kepada Penulis untuk menuntut ilmu pengetahuan dan mendapat pengalaman yang berharga.

Selanjutnya, ucapan terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan disampaikan Penulis sampaikan kepada :

1. Yang amat sangat terpelajar bapak Dr. Drs. El Amry Bermawi Putera, M.A., Rektor selaku rektor Universitas Nasional.
2. Yang amat sangat terpelajar Bapak Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
3. Yang amat sangat terpelajar Bapak Dr. Mustakim, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
4. Yang amat sangat terpelajar Bapak Dr. Drs. Tb. Mochamad Ali Asgar, S.H., M.H., M.Si., M.M., selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Universitas Nasional.
5. Yang amat sangat terpelajar Bapak Masidin S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Hukum Universitas Nasional.
6. Yang amat terpelajar Bapak Ahmad Sobari, SH., MH., Ph.D. Selaku dosen pembimbing,
7. Yang amat sangat terpelajar Tim Penguji, Bapak Dr. Drs. Tb. Mochamad Ali Asgar, S.H., M.H., M.Si., M.M., selaku ketua sidang/penguji, Ahmad Sobari,

SH., MH., Ph.D., selaku penguji, Ibu Dr. Nanda Dwi Rizkia, S.H., M.H., M.Kn., selaku penguji serta Bapak Masidin S.H., M.H., selaku sekretaris sidang.

8. Bapak dan Ibu Dosen Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Nasional yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu atas ilmu yang diberikan selama penulis menempuh perkuliahan.
9. Kepada Bapak Dr. Ir. Suyus Windayana M.App.Sc selaku Direktur Jenderal Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
10. Kepada Bapak Prasetyo Wiranto, S.T., M.Sc selaku Direktur Sinkronisasi Pemanfaatan Ruang, Direktorat Jenderal Tata Ruang, terima kasih atas diskusi terkait Kebijakan dan Implementasi Kesesuaian Kegiatan Pemannfaatan Ruang
11. Kepada Bapak Hendro Pratikno, S.Si., M.T., selaku Kepala Bagian Keuangan dan Umum 2021 – 2025, Sekretariat Direktorat Jenderal Tata Ruang
12. Kepada Ibu Sri Damar Agustina, S.T., M.T., selaku Kepala Bagian Program, Keuangan dan Umum, Sekretariat Direktorat Jenderal Tata Ruang
13. Kepada Mas Dwi Hardiyanto selaku Kasubbag Umum dan Keuangan, Bagian Program, Keuangan dan Umum, Sekretariat Direktorat Jenderal Tata Ruang
14. Kepada Mas Agung, Mbak Nani, Mbak Meita, Mbak Novia, Mbak Fidi dan teman-teman Bagian Program, Keuangan dan Umum, Sekretariat Direktorat Jenderal Tata Ruang
15. Kepada Ibu Intan, Kepala Subbagian Pemanfaatan Ruang Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Bekasi
16. Kepada Bapak Woko, Perwakilan Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi
17. Kepada Ibunda tercinta Silvana Surtina terima kasih atas doa, kasih sayang, dan pengorbanannya untuk mendidik saya dari kecil hingga saya dapat menempuh pendidikan di perguruan tinggi serta selalu memberikan motivasi, bimbingan, nasihat, bekal ilmu hidup. Dan segalanya yang telah diberikan kepada saya;
18. Kepada keluarga besar Rustin Ilyas, khususnya Nenek Zulinar, Om dan Etek, kakak dan adik sepupu yang telah memberikan dukungan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan tesis ini

19. Semua pihak yang telah berkenan memberi bantuan kepada penulis,

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu segala kritik dan saran yang membangun akan sangat berguna agar penulis selanjutnya dapat menghasilkan karya yang lebih baik, semoga tesis ini dapat bermanfaat baik bagi penulis maupun bagi masyarakat Indonesia pada umumnya.



Jakarta, 26 Agustus 2025

DANU PRASETIO

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PERBAIKAN TESIS.....	v
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Orisinalitas Penelitian.....	9
F. Desain Penelitian.....	10
G. Metode Penelitian.....	11
H. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II LANDASAN TEORI DAN KERANGKA KONSEPTUAL TENTANG KEPASTIAN HUKUM KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG (KKPR) SEBAGAI DASAR PERIZINAN BERUSAHA.....	15
A. Kerangka Teori.....	15
B. Kerangka Konseptual.....	26
C. Relevansi Kerangka Teori dan Konseptual terhadap Penelitian.....	38
BAB III TUJUAN DAN HUBUNGAN KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG DALAM KONTEKS PERIZINAN BERUSAHA.....	41
A. Tujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) Dalam Konteks Perizinan Berusaha.....	41
B. Hubungan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dalam Konteks Perizinan Berusaha.....	45
C. Hubungan Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Persyaratan Dasar Perizinan Berusaha.....	47
BAB IV PELAKSANAAN DAN OPTIMALISASI KKPR DI KABUPATEN BEKASI DARI ASPEK KEPASTIAN HUKUM.....	52
A. Teori Moralitas Hukum (<i>The Morality of Law</i>) dalam Pelaksanaan KKPR di Kabupaten Bekasi.....	52
B. Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) dalam Pelaksanaan KKPR di Kabupaten Bekasi.....	65
C. Upaya Optimalisasi Pelaksanaan PKKPR di Kabupaten Bekasi.....	77
BAB V PENUTUP.....	101
A. Kesimpulan.....	101
B. Saran.....	102

DAFTAR PUSTAKA104



DAFTAR TABEL

Tabel 1 Orisinalitas Penelitian	9
Tabel 2 Skema Perbedaan cara perolehan dan tanggung jawab wewenang Pemerintahan	20
Tabel 3 Skema Penerbitan KKPR	44
Tabel 4 Luasan 4 (empat) RDTR di Kabupaten Bekasi	87



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Skenario Pertumbuhan Ekonomi untuk Mencapai Indonesia Emas 2045.....	1
Gambar 2 Perbandingan Izin Lokasi dengan KKPR.....	3
Gambar 3 Rekapitulasi Permohonan dan Rencana Investasi KKPR Kabupaten Bekasi (Periode 23 Agustus 2021 - 10 Januari 2025).....	7
Gambar 4 Proses Bisnis Pelaksanaan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) Berusaha Kewenangan Pemerintah Daerah	7
Gambar 5 Desain Penelitian.....	10
Gambar 6 Perbandingan Izin Lokasi dengan KPPR Sebelum dan Sesudah UUCK.....	41
Gambar 7 Tipologi KKPR Sebagai Bentuk Pelayanan Publik Kemudahan Berusaha	43
Gambar 8 Proses Bisnis Pelaksanaan KKPR Kegiatan Berusaha	47
Gambar 9 Proses Pelaksanaan PKKPR Berusaha Oleh Pemerintah Pusat	50
Gambar 10 Proses Pelaksanaan PKKPR Berusaha Oleh Pemerintah Daerah	51
Gambar 11 Peraturan Bupati Bekasi Nomor 30 Tahun 2024 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Cikarang Utara Tahun 2024-2044.....	80
Gambar 12 Peraturan Bupati Bekasi Nomor 7 Tahun 2024 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Cikarang Barat Laut Tahun 2024-2044.....	81
Gambar 13 Peraturan Bupati Bekasi Nomor 32 Tahun 2024 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Cikarang Pusat Tahun 2024-2044	82
Gambar 14 Peraturan Bupati Bekasi Nomor 31 Tahun 2024 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Cikarang Selatan Tahun 2024-2044 ...	83
Gambar 15 Petunjuk Teknis Nomor 6/Juknis-PF.01/VIII/2023 Tahun 2023 Tentang Pelaksanaan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Untuk Kegiatan Berusaha	85

Gambar 16 Surat Edaran nomor PF.01/306.3-200/I/2025 tentang pelaksanaan perpanjangan dan pemutakhiran KKPR Secara Non-Elektronik oleh Direktur Jenderal Tata Ruang, Kementerian ATR/BPN	86
Gambar 17 Peta Kedudukan 4 (empat) RDTR di Kabupaten Bekasi	86
Gambar 18 Sosialisasi PP Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko	88
Gambar 19 BOTRAM (Berkolaborasi Terus Melayani)	89
Gambar 20 BOTRAM (Berkolaborasi Terus Melayani) DMPTSP Kabupaten Bekasi.....	90
Gambar 21 Mal Pelayanan Publik Kabupaten Bekasi.....	91
Gambar 22 Loker Pelayanan pada Mal Pelayanan Publik Kabupaten Bekasi	92
Gambar 23 Aplikasi SP4N LAPOR Kabupaten Bekasi.....	93
Gambar 24 Rapat Forum Penataan Ruang Kabupaten Bekasi	95
Gambar 25 Layanan PTP pada Kabupaten Bekasi	98
Gambar 26 Cek perkembangan berkas permohonan KKPR	99
Gambar 27 Dashboard Menu Pelacakan Akun OSS Pelaku Usaha	99

