



## **MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

Yth. 1. Para Gubernur; dan  
2. Para Bupati/Wali Kota,  
di seluruh Indonesia.

**SURAT EDARAN  
NOMOR 4/SE-PF.01/III/2021  
TENTANG  
PELAKSANAAN  
KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG DI DAERAH**

1. Umum

Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) merupakan kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan Rencana Tata Ruang (RTR), yang diterbitkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Menteri, dan Menteri Kelautan dan Perikanan sesuai kewenangannya dengan mempertimbangkan tujuan penyelenggaraan penataan ruang untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, pelaksanaan KKPR dilakukan melalui penerbitan Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKKPR) dan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) yang diselenggarakan melalui Sistem *Online Single Submission* (OSS) untuk kegiatan berusaha atau Sistem Elektronik untuk kegiatan nonberusaha, serta Rekomendasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang untuk kegiatan yang bersifat strategis nasional yang belum termuat dalam RTR.

Dalam ...

Dalam hal Sistem OSS atau sistem elektronik belum dapat melaksanakan pelayanan penerbitan KKPR, maka pelayanan penerbitan KKPR dilaksanakan secara non-elektronik oleh Menteri dan Menteri Kelautan dan Perikanan sesuai kewenangannya sebagaimana diatur dalam Pasal 249 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Untuk mendukung penyiapan operasionalisasi Sistem Perizinan Berusaha baik melalui Sistem OSS, Sistem Elektronik, maupun sistem non-elektronik, serta mendukung pelaksanaan pelayanan perizinan kegiatan pemanfaatan ruang nonberusaha di daerah, maka perlu dilakukan pendelegasian penerbitan KKKPR dan PKKPR dari Menteri kepada gubernur, bupati, dan wali kota dengan tanpa mengurangi kewenangan Menteri sebagaimana dimandatkan oleh Pasal 244 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Pelaksanaan penerbitan KKKPR dan PKKPR oleh gubernur, bupati, dan wali kota dilakukan dengan mengacu kepada RTR, serta dilaksanakan berdasarkan asas berjenjang dan komplementer yang selaras dengan tujuan penyelenggaraan penataan ruang.

## 2. Maksud dan Tujuan

Maksud dari Surat Edaran ini adalah untuk memberikan arahan kepada Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota mengenai pelaksanaan KKPR melalui penerbitan KKKPR dan penerbitan PKKPR untuk kegiatan berusaha serta KKPR non-elektronik untuk kegiatan nonberusaha.

Tujuan dari Surat Edaran ini adalah agar pelaksanaan KKPR tersebut dilakukan secara efektif dan efisien oleh Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.

3. Ruang Lingkup

Ruang lingkup Surat Edaran ini meliputi:

- a. maksud dan tujuan;
- b. dasar hukum;
- c. pendelegasian kewenangan penerbitan PKKPR dan KKPR non-elektronik;
- d. prosedur dan tata cara penerbitan PKKPR untuk kegiatan berusaha; dan
- e. prosedur dan tata cara penerbitan KKPR non-elektronik untuk kegiatan nonberusaha.

4. Dasar Hukum

- a. Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724);
- b. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
- c. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
- d. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633).

5. Pendelegasian Kewenangan Penerbitan KKPR
- a. Menteri mendelegasikan kewenangan penerbitan PKKPR dan KKPR non-elektronik untuk kegiatan nonberusaha kepada gubernur, bupati, dan wali kota.
  - b. Berdasarkan pendelegasian kewenangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, kewenangan gubernur, bupati, dan wali kota dalam penerbitan izin pemanfaatan ruang sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang tetap berlaku untuk menerbitkan PKKPR untuk kegiatan berusaha dan KKPR non-elektronik untuk kegiatan nonberusaha.
  - c. Pendelegasian kewenangan kepada gubernur, bupati, dan wali kota sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, dikecualikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang yang:
    - 1) merupakan rencana pembangunan dan pengembangan objek vital nasional;
    - 2) bersifat strategis nasional;
    - 3) perizinan berusahanya merupakan kewenangan kementerian/lembaga; dan/atau
    - 4) lokasinya bersifat lintas provinsi;sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - d. Pendelegasian kewenangan kepada gubernur, bupati, dan wali kota sebagaimana dimaksud pada huruf c ini tidak mengurangi kewenangan yang dimiliki Menteri dalam penerbitan PKKPR dan KKPR non-elektronik.
  - e. Menteri dapat membatalkan PKKPR dan KKPR non-elektronik yang diterbitkan oleh gubernur, bupati dan wali kota dalam hal kegiatan pemanfaatan ruang telah menimbulkan dampak:
    - 1) kerawanan sosial;
    - 2) gangguan keamanan;
    - 3) kerusakan lingkungan hidup; dan/atau
    - 4) gangguan terhadap fungsi objek vital nasional.

6. Prosedur dan Tata Cara Penerbitan KKKPR untuk Kegiatan Berusaha
  - a. KKKPR untuk kegiatan berusaha diberikan berdasarkan kesesuaian rencana lokasi kegiatan pemanfaatan ruang dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).
  - b. Penerbitan KKKPR untuk kegiatan berusaha sebagaimana dimaksud pada huruf a dilakukan pada lokasi yang memiliki RDTR yang telah terintegrasi dalam sistem OSS.
  - c. Penerbitan KKKPR untuk kegiatan berusaha berdasarkan RDTR sebagaimana dimaksud pada huruf b dilaksanakan melalui sistem OSS sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  
7. Prosedur dan Tata Cara Penerbitan PKKPR untuk Kegiatan Berusaha
  - a. PKKPR untuk kegiatan berusaha diberikan dalam hal belum tersedia RDTR pada lokasi tersebut atau RDTR yang tersedia tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka 6 huruf b.
  - b. Pelaksanaan PKKPR untuk kegiatan berusaha sebagaimana dimaksud pada huruf a dilaksanakan melalui sistem elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - c. Dalam hal sistem elektronik untuk penerbitan PKKPR untuk kegiatan berusaha sebagaimana dimaksud pada huruf b belum tersedia maka pelayanan penerbitan PKKPR untuk kegiatan berusaha dilaksanakan secara non-elektronik.
  - d. Pelaksanaan PKKPR untuk kegiatan berusaha dilaksanakan dengan tahapan:
    - 1) pendaftaran;
    - 2) penilaian dokumen usulan kegiatan pemanfaatan ruang; dan
    - 3) penerbitan PKKPR.
  - e. Pendaftaran PKKPR untuk kegiatan berusaha dilakukan oleh pelaku usaha melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi, Kabupaten atau Kota dengan menyertakan dokumen usulan kegiatan yang paling sedikit dilengkapi dengan:
    - 1) koordinat lokasi dalam bentuk poligon yang dapat memberikan informasi luasan dan bentuk lahan;
    - 2) kebutuhan luas lahan kegiatan pemanfaatan ruang;
    - 3) informasi penguasaan tanah;
    - 4) informasi jenis usaha;
    - 5) rencana ...

- 5) rencana penggunaan air baku/air bersih;
  - 6) rencana jumlah lantai bangunan;
  - 7) rencana luas lantai bangunan; dan
  - 8) rencana teknis bangunan dan/atau rencana induk kawasan.
- f. Penilaian dokumen usulan kegiatan untuk PKKPR kegiatan berusaha dilakukan dengan tahapan:
- 1) Pemeriksaan dokumen usulan melalui kajian dengan menggunakan asas berjenjang dan komplementer berdasarkan:
    - a) rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota;
    - b) rencana tata ruang wilayah provinsi;
    - c) Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional;
    - d) Rencana Zonasi Kawasan Strategis Nasional Tertentu;
    - e) Rencana Zonasi Kawasan Antarwilayah;
    - f) Rencana Tata Ruang pulau/kepulauan; dan/atau
    - g) Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.
  - 2) Pemeriksaan dokumen usulan sebagaimana dimaksud pada angka 1) dilakukan melalui kajian yang selaras dengan tujuan penyelenggaraan penataan ruang.
  - 3) Pemeriksaan dokumen usulan melalui kajian sebagaimana dimaksud pada angka 1) dan angka 2) dilakukan oleh Forum Penataan Ruang/Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah.
  - 4) PKKPR untuk kegiatan berusaha diberikan dengan memperhatikan pertimbangan teknis pertanahan.
  - 5) Pertimbangan teknis pertanahan sebagaimana dimaksud pada angka 4) terkait lokasi usaha dilaksanakan oleh kantor pertanahan.
  - 6) Kantor pertanahan menyampaikan pertimbangan teknis pertanahan sebagaimana dimaksud pada angka 5) kepada Forum Penataan Ruang/Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak pendaftaran atau pembayaran penerimaan negara bukan pajak.
  - 7) Dalam hal kantor pertanahan tidak menyampaikan pertimbangan teknis pertanahan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada angka 6), kantor pertanahan dimaksud dianggap telah memberikan pertimbangan teknis pertanahan.

g. Penerbitan ...

- g. Penerbitan PKKPR untuk kegiatan berusaha dilakukan dengan ketentuan:
- 1) Gubernur, bupati atau wali kota menerbitkan PKKPR untuk kegiatan berusaha berdasarkan rekomendasi dari Forum Penataan Ruang/Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah.
  - 2) Rekomendasi dari Forum Penataan Ruang/Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah diberikan berdasarkan hasil kajian terhadap pemeriksaan dokumen usulan dan dengan memperhatikan pertimbangan teknis pertanahan.
  - 3) Rekomendasi Forum Penataan Ruang/Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah tidak mengurangi kewenangan gubernur, bupati, atau wali kota dalam menerbitkan PKKPR.
  - 4) Penerbitan PKKPR untuk kegiatan berusaha dilaksanakan berdasarkan hasil kajian dan dengan memperhatikan pertimbangan teknis pertanahan sebagaimana dimaksud pada angka 1), dengan ketentuan:
    - a) disetujui seluruhnya;
    - b) disetujui sebagian; atau
    - c) ditolak seluruhnya.
  - 5) Penerbitan PKKPR untuk kegiatan berusaha sebagaimana dimaksud pada angka 1), paling sedikit memuat:
    - a) lokasi kegiatan;
    - b) jenis peruntukan pemanfaatan ruang;
    - c) koefisien dasar bangunan;
    - d) koefisien lantai bangunan;
    - e) indikasi program Pemanfaatan Ruang; dan
    - f) persyaratan pelaksanaan kegiatan Pemanfaatan Ruang.
  - 6) Jangka waktu penerbitan PKKPR untuk kegiatan berusaha sebagaimana dimaksud pada angka 4) paling lama 20 (dua puluh) hari kerja dihitung sejak pendaftaran diterima dan dinyatakan lengkap.

- h. PKKPR untuk kegiatan berusaha diberikan tanpa melalui tahapan penilaian dokumen usulan kegiatan pemanfaatan ruang untuk permohonan yang berlokasi di:
  - 1) kawasan industri dan kawasan pariwisata yang telah memiliki Perizinan Berusaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - 2) kawasan ekonomi khusus yang telah ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 8. Prosedur dan Tata Cara Penerbitan KKPR untuk Kegiatan Nonberusaha
  - a. KKPR untuk kegiatan nonberusaha diberikan berdasarkan kesesuaian rencana lokasi kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RDTR atau rencana tata ruang.
  - b. Pelaksanaan KKPR untuk kegiatan nonberusaha berdasarkan RDTR atau rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada huruf a dilaksanakan melalui sistem elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - c. Dalam hal sistem elektronik untuk penerbitan KKPR untuk kegiatan nonberusaha sebagaimana dimaksud pada huruf b belum tersedia maka pelayanan penerbitan KKPR untuk kegiatan nonberusaha dilaksanakan secara non-elektronik.
  - d. Pelaksanaan KKPR untuk kegiatan nonberusaha secara non-elektronik sebagaimana dimaksud pada huruf c dilaksanakan dengan tahapan:
    - 1) pendaftaran;
    - 2) penilaian dokumen usulan kegiatan Pemanfaatan Ruang terhadap RDTR atau rencana tata ruang; dan
    - 3) penerbitan KKPR.
  - e. Pendaftaran KKPR untuk kegiatan nonberusaha secara non-elektronik sebagaimana dimaksud pada huruf d angka 1) dilakukan oleh pemohon melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atau organisasi perangkat daerah pada pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota dengan menyertakan dokumen usulan kegiatan yang paling sedikit dilengkapi dengan:
    - 1) koordinat lokasi dalam bentuk poligon yang dapat memberikan informasi luasan dan bentuk lahan;
    - 2) kebutuhan luas lahan kegiatan pemanfaatan ruang;
    - 3) informasi ...

- 3) informasi penguasaan tanah;
  - 4) informasi jenis kegiatan;
  - 5) rencana penggunaan air baku/air bersih;
  - 6) rencana jumlah lantai bangunan;
  - 7) rencana luas lantai bangunan; dan
  - 8) rencana teknis bangunan jika pemanfaatan ruang berupa bangunan dan/atau rencana induk kawasan.
- f. Dalam hal usulan kegiatan berada pada lokasi yang sudah memiliki RDTR, maka dokumen usulan kegiatan tidak perlu dilengkapi dengan rencana teknis bangunan dan/atau rencana induk kawasan sebagaimana dimaksud pada huruf e angka 8).
- g. Penilaian KKPR untuk kegiatan nonberusaha secara non-elektronik sebagaimana dimaksud pada huruf d angka 2) untuk kegiatan nonberusaha dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
- 1) untuk kegiatan pemanfaatan ruang yang berada di lokasi yang memiliki RDTR yang telah terintegrasi dalam sistem OSS, dilakukan penilaian kesesuaian antara dokumen usulan kegiatan pemanfaatan ruang dengan ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam RDTR.
  - 2) untuk kegiatan pemanfaatan ruang yang berada di lokasi yang tidak memiliki RDTR, dilakukan penilaian melalui kajian dengan menggunakan asas berjenjang dan komplementer berdasarkan:
    - a) rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota;
    - b) rencana tata ruang wilayah provinsi;
    - c) Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional;
    - d) Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional Tertentu;
    - e) Rencana Zonasi Kawasan Antarwilayah;
    - f) Rencana Tata Ruang pulau/kepulauan; dan/atau
    - g) Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.
  - 3) Pemeriksaan dokumen usulan sebagaimana dimaksud pada huruf e dilakukan melalui kajian yang selaras dengan tujuan penyelenggaraan penataan ruang.
  - 4) Penilaian dokumen usulan melalui kajian sebagaimana dimaksud pada angka 3) dilakukan oleh Forum Penataan Ruang/Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah.

- 5) KKPR untuk kegiatan nonberusaha diberikan dengan memperhatikan pertimbangan teknis pertanahan.
  - 6) Pertimbangan teknis pertanahan sebagaimana dimaksud pada angka 5) terkait lokasi kegiatan dilaksanakan oleh kantor pertanahan.
  - 7) Kantor pertanahan menyampaikan pertimbangan teknis pertanahan sebagaimana dimaksud pada angka 6) kepada Forum Penataan Ruang/Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak pendaftaran diterima dan dinyatakan lengkap.
  - 8) Dalam hal kantor pertanahan tidak menyampaikan pertimbangan teknis pertanahan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada angka 7), kantor pertanahan dimaksud dianggap telah memberikan pertimbangan teknis pertanahan.
- h. Penerbitan KKPR untuk kegiatan nonberusaha dilakukan dengan ketentuan:
- 1) Gubernur, bupati atau wali kota menerbitkan KKPR untuk kegiatan nonberusaha berdasarkan rekomendasi dari Forum Penataan Ruang/Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah.
  - 2) Rekomendasi dari Forum Penataan Ruang/Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah diberikan berdasarkan hasil kajian terhadap pemeriksaan dokumen usulan dan dengan memperhatikan pertimbangan teknis pertanahan.
  - 3) Rekomendasi Forum Penataan Ruang/Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah tidak mengurangi kewenangan gubernur, bupati, atau wali kota dalam menerbitkan KKPR.
  - 4) Penerbitan KKPR untuk kegiatan nonberusaha secara non-elektronik dilaksanakan berdasarkan hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada huruf g, dengan ketentuan:
    - a) disetujui seluruhnya;
    - b) disetujui sebagian; atau
    - c) ditolak seluruhnya.

- 5) Penerbitan KKPR untuk kegiatan nonberusaha secara non-elektronik sebagaimana dimaksud pada angka 4), paling sedikit memuat:
  - a) lokasi kegiatan;
  - b) jenis kegiatan pemanfaatan ruang;
  - c) koefisien dasar bangunan;
  - d) koefisien lantai bangunan;
  - e) ketentuan tata bangunan; dan
  - f) persyaratan pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang.
- 6) Jangka waktu penerbitan KKPR untuk kegiatan nonberusaha sebagaimana dimaksud pada angka 4) paling lama 20 (dua puluh) hari kerja dihitung sejak pendaftaran diterima dan dinyatakan lengkap.

9. Ketentuan Lain-Lain

- a. Gubernur, bupati, dan wali kota wajib melakukan pendokumentasian dan pencatatan pendaftaran, hasil penilaian PKKPR untuk kegiatan berusaha dan KKPR untuk kegiatan nonberusaha.
- b. Gubernur, bupati, dan wali kota wajib melaporkan hasil pelaksanaan kegiatan sebagaimana dimaksud pada huruf a secara berkala sebelum tanggal 10 (sepuluh) setiap bulannya kepada Lembaga OSS dan Menteri atau sewaktu-waktu apabila diminta.
- c. Izin Pemanfaatan Ruang yang diterbitkan sebelum Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang ditetapkan, dinyatakan masih berlaku hingga masa berlakunya habis.
- d. Izin Pemanfaatan Ruang terkait lokasi kegiatan pemanfaatan ruang yang telah habis masa berlakunya saat Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang ditetapkan, dinyatakan tidak berlaku dan perpanjangannya mengikuti ketentuan KKPR sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- e. Peraturan perundang-undangan yang bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, dinyatakan tidak berlaku.

10. Surat Edaran ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan, sampai diimplementasikannya sistem OSS berbasis risiko.
11. Demikian Surat Edaran ini dibuat, untuk dipedomani dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 17 Maret 2021

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,



SOEYAN A. DJALIL

Tembusan:

1. Presiden Republik Indonesia, di Jakarta;
2. Menteri Koordinator Bidang Perekonomian, di Jakarta;
3. Menteri Sekretaris Negara, di Jakarta;
4. Sekretaris Kabinet, di Jakarta;
5. Menteri Dalam Negeri, di Jakarta;
6. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, di Jakarta;
7. Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, di Jakarta;
8. Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta;
9. Direktur Jenderal Tata Ruang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta;
10. Direktur Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, di Jakarta;
11. Para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan, di Seluruh Indonesia.