

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan perekonomian di Indonesia dapat dikatakan sangat rendah di tahun 2020 diakibatkan adanya pandemi *Covid-19*. Pertumbuhan ekonomi Indonesia diproyeksikan berdasarkan *SDGs Center Unpad* pertumbuhan ekonomi Indonesia berada di antara 1,0 – 1,8% (Yusuf et al., 2020). Tingkat pertumbuhan tersebut dinilai terlalu sedikit jika dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya yang berada pada kisaran tingkat 5%. Menteri Keuangan Indonesia memprediksi bahwa pertumbuhan perekonomian akan menurun hingga minus 0,4% dalam skenario terburuknya (Kemenkeu, 2020). Kondisi ini dapat menjadi penyebab terjadinya gangguan cukup serius pada berbagai agenda pembangunan pemerintah terutama dalam hal kemiskinan. Akibatnya, prediksi tingkat pengangguran juga akan mengalami peningkatan dimana tadinya sebesar 8% bisa menjadi 12% dalam keadaan yang cukup parah. UMKM atau Usaha Mikro Kecil dan Menengah yang menjadikan sektor informal yang cukup banyak mengatasi masalah pengangguran. Bahkan Kementerian Koperasi dan UMKM melansir adanya pertumbuhan sejumlah pengusaha yang awalnya 1,6% menjadi 3,1% dari populasi yang ada berdasarkan olahan data BPS. Terciptanya lapangan pekerjaan dan laju perekonomian didukung oleh populasi dari wirausaha sebab mereka dapat melihat peluang dan menciptakan bisnis baru. Terlebih pada zaman sekarang ini, dalam memulai bisnis nyaris tidak ditemukan kendala.

Kepala Dinas Koperasi dan UMKM Kota Tangerang Selatan Bapak Deden Deni mengatakan “Ada pertumbuhan jumlah pelaku yang signifikan, dibanding tahun sebelumnya. Sebelum covid, yang kami data ada 36.000, per tahun 2021 ini kurang lebih ada 90.000 pelaku UMKM,” bahwa jumlah pelaku usaha *home* industri atau disebut juga usaha rumahan pada Kota Tangerang Selatan di tahun 2021 meningkat pesat ketimbang di awal masa pandemi *Covid-19*. Meskipun semasa pandemi memporak-porandakan perekonomian, banyak kelebihan dan kekurangan yang menimpa para pelaku UMKM. Menurut Bapak Deden Deni pada masa pandemi, banyak UMKM yang gulung tikar, dan banyak juga yang omsetnya meningkat pesat “Tiga bulan (awal pandemi) kemudian sudah bangkit lagi. Jadi artinya, pelaku UMKM ini orang yang kreatif, inovatif, dan

adaptif terhadap kondisi pasar. Jadi di awal pandemi, banyak yang tidak bisa melanjutkan usahanya, tapi menariknya ada sebagian pelaku UMKM yang malah omsetnya naik, itu UMKM-UMKM yang bidang marketingnya sudah berjalan,” jelasnya. Terjadinya transformasi UMKM dari konvensional ke digital merupakan salah satu variabel UMKM yang mendorong para pelaku UMKM untuk mampu bertahan di tengah perkembangan teknologi dan juga dapat mudah berjualan dari rumah. Bahwa dengan adanya fenomena pandemi ini juga meningkatkan pertumbuhan pelaku UMKM makin tersebar banyak pada kawasan permukiman dan perumahan.

Program Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) merupakan peraturan baru yang ini diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. PP 21/2021 merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. KKPR ini berfungsi sebagai salah satu perizinan dasar yang perlu didapatkan sebelum pelaku usaha dapat melanjutkan proses perizinan berusaha. Di samping itu, pemerintah juga akan mendorong optimalisasi *platform Online Single Submission* (OSS) sehingga keseluruhan proses perizinan berusaha dapat dilakukan secara mudah dan transparan. Sistem OSS-RBA ini adalah satu bagian penting dalam pelaksanaan KKPR (Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang) yang difungsikan sebagai wadah untuk perizinan kegiatan berusaha, kegiatan nonberusaha, dan kegiatan yang bersifat strategis nasional.

Perizinan berusaha menurut Peraturan Pemerintah No 7 Tahun 2021 tentang Kemudahan, Pelindungan, dan Pemberdayaan Koperasi dan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah adalah legalitas yang diberikan kepada pelaku usaha untuk melakukan kegiatan usahanya. Perizinan berusaha wajib bagi pelaku UMKM pada Pasal 37 (PP 7/2021) menyebutkan UMKM harus memiliki perizinan. Legalitas usaha berupa izin juga harus sesuai ketentuan perundang-undangan agar usaha atau UMKM dapat terlindungi secara hukum dan menjadi payung karena adanya dokumen yang sah yaitu izin usaha (Lubis, 2020). Jika bicara tentang pengusaha skala besar sudah pasti hal-hal yang berkaitan dengan perizinan dalam berusaha sudah diatur dengan sedemikian rupa demi perkembangan yang lebih baik bagi perusahaan, namun untuk pengusaha skala mikro yakni UMKM sepertinya masih kurang diperhatikan oleh para pelaku usahanya mengingat tidak banyak UMKM yang mendaftarkan usahanya serta mendapatkan NIB dari BKPM (Badan Koordinasi Penanaman Modal) (BKPM, 2020). Namun kebanyakan pelaku usaha atau UMKM tidak

ingin mendaftarkan usahanya kepada BPKM atau DPMPTSP (Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu) salah satunya karena tidak ingin menghadapi situasi yang sulit dengan mengurus banyak hal untuk usahanya, disisi lain adanya anggapan bahwa tanpa mengurus perizinan usaha dipercaya lebih efisien bagi mereka karena enggan untuk melakukan proses pendaftaran dalam perizinan yang terkesan rumit. Hal itu menjadi suatu permasalahan utama dari kurangnya akan kesadaran hukum bagi pelaku UMKM, dan juga masyarakat Indonesia merasa bahwa jaminan hukum belum mampu memberikan perlindungan yang aman kepada dirinya.

Salah satu wilayah yang mengalami fenomena pertumbuhan pelaku usaha atau UMKM pada Kelurahan Pondok Benda yang berlokasi pada Perumahan Villa Pamulang merupakan perumahan yang letaknya sangat strategis dan berdekatan langsung dengan Kota Depok, hal ini yang membuat peningkatan pada pertumbuhan pelaku usaha atau UMKM dan juga pada penggunaan lahan yang berkembang dengan cepat atau pesat. Dengan begitu peneliti berfokus untuk melakukan penelitian di Perumahan Villa Pamulang yang berada pada Kelurahan Pondok Benda, Kota Tangerang Selatan. Berdasarkan hal yang telah dijelaskan maka penelitian ini berjudul **Kajian Penerapan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) Bagi UMKM Yang Memanfaatkan Bangunan Rumah Sebagai Tempat Usaha Di Perumahan Villa Pamulang.**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam latar belakang, maka secara umum permasalahan yang berkaitan dengan perizinan berusaha di Kota Tangerang Selatan, studi kasus pada Perumahan Villa Pamulang diantaranya sebagai berikut: penerapan pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) yang sudah berjalan dengan baik, seberapa banyak masyarakat yang mengetahui penerapan pelaksanaan KKPR dan Izin berusaha tersebut. Dari pernyataan tersebut, penelitian ini diharapkan dapat menjawab sebagai berikut:

1. Berapa banyak unit rumah yang telah terjadi perubahan fungsi dari rumah menjadi tempat usaha di perumahan Villa Pamulang?
2. Klasifikasi jenis usaha apa yang ada pada perumahan Villa Pamulang?

3. Bagaimana kesesuaian pemanfaatan rumah sebagai tempat usaha berdasarkan pola ruang Kota Tangerang Selatan dengan kondisi eksisting?
4. Bagaimana karakteristik pelaku usaha pada perumahan Villa Pamulang?

### **1.3 Tujuan dan Sasaran**

Adapun tujuan dan sasaran penelitian ini dapat dilihat pada uraian berikut.

#### **1.3.1 Tujuan**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah, tujuan dari penelitian ini adalah mengkaji penerapan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang (KKPR) bagi UMKM yang memanfaatkan bangunan rumah sebagai tempat usaha di perumahan Villa Pamulang.

#### **1.3.2 Sasaran**

Sasaran dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi perubahan fungsi rumah menjadi tempat usaha di perumahan Villa Pamulang,
2. Mengklasifikasi jenis usaha di perumahan Villa Pamulang,
3. Mengetahui kesesuaian pemanfaatan rumah sebagai tempat usaha berdasarkan RTRW/Pola ruang Kota Tangerang Selatan,
4. Karakteristik pelaku usaha di perumahan Villa Pamulang.

### **1.4 Ruang Lingkup**

Dalam skripsi ini, penulis membatasi lingkup tulisannya dengan dua bagian, yakni batasan wilayah studi (lingkup wilayah) dan batasan materi bahasannya (lingkup substansi).

#### **1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah**

Wilayah studi ini berada di Perumahan Villa Pamulang yang terletak di Kelurahan Pondok Benda, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan. Kelurahan Pondok Benda memiliki luas wilayah  $\pm 918,1$  ha. Kelurahan Pondok Benda memiliki jumlah penduduk sebanyak 52.241 jiwa pada tahun 2020. Adapun batas-batas administrasinya adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Kelurahan Serua dan Kelurahan Ciater

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Kelurahan Pondok Petir

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Kelurahan Buaran dan Kelurahan Bhakti Jaya

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Kelurahan Benda Baru dan Kelurahan Pamulang Barat

Untuk lebih jelasnya letak Kawasan Perumahan Villa Pamulang, Kelurahan Pondok Benda dapat dilihat pada **Gambar 1.1**.

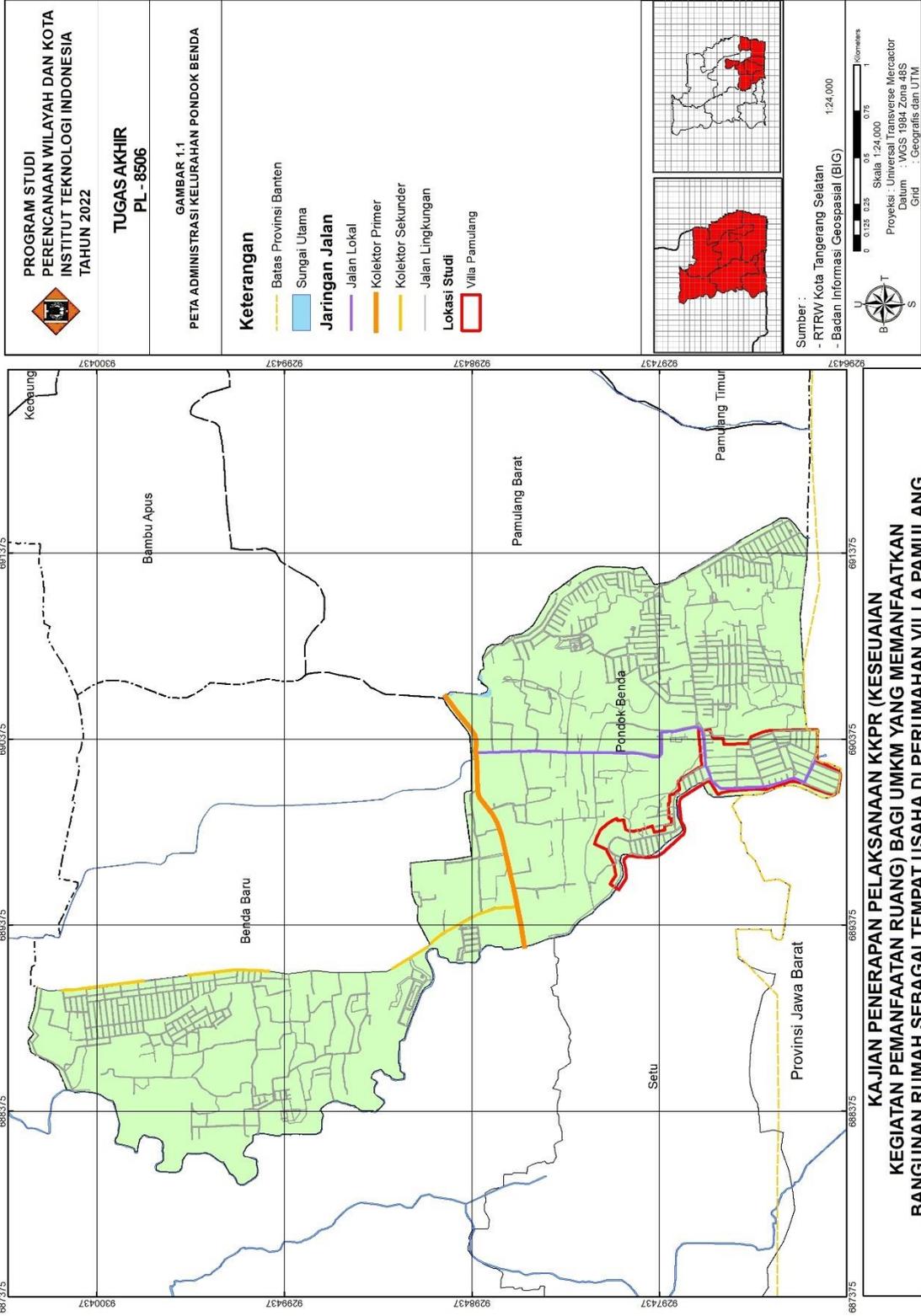
#### **1.4.2 Ruang Lingkup Substansi**

Dalam lingkup substansi ini, berdasarkan dari tujuan yang akan dihasilkan dari penelitian kajian identifikasi izin berusaha berdasarkan penerapan pelaksanaan KKPR (Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang) di Perumahan Villa Pamulang, Kota Tangerang Selatan. Maka berikut ini adalah batasan-batasan materinya:

1. Analisis identifikasi perubahan fungsi rumah menjadi tempat usaha pada perumahan Villa Pamulang,
2. Analisis klasifikasi jenis usaha di perumahan Villa Pamulang,
3. Analisis kesesuaian pemanfaatan rumah sebagai tempat usaha berdasarkan RTRW/Pola ruang Kota Tangerang Selatan,
4. Analisis karakteristik pelaku usaha di perumahan Villa Pamulang.

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka manfaat dari penelitian ini diharapkan menghasilkan sesuatu yang bermanfaat, antara lain:



1. Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai evaluasi bagi Pemerintah Kota Tangerang Selatan terhadap pelaksanaan penerapan izin berusaha bagi pelaku UMKM di Kota Tangerang Selatan, studi kasus di Perumahan Vila Pamulang.
2. Penelitian ini diharapkan digunakan sebagai referensi mengenai perizinan berusaha berdasarkan penerapan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) pada perumahan Villa Perumahan,
3. Memberikan gambaran tentang proses perizinan, dan kendala masyarakat dalam pembuatan perizinan berusaha, serta status perizinan usaha pada lokasi Perumahan Villa Pamulang,
4. Memberikan tambahan ilmu pengetahuan sebagai bahan pembelajaran atau referensi untuk masyarakat, pemerintah, maupun peneliti lainnya.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam penelitian ini terdiri dari 5 (lima) bab, masing-masing bab terdiri dari sub-bab sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan pengantar secara keseluruhan dari penelitian ini yang berisi tentang uraian singkat dari isi penulis guna memberikan gambaran kepada pembaca tentang topik apa yang akan dibahas dalam penelitian ini. Bab ini diharapkan dapat memberikan acuan yang terarah mengenai permasalahan yang akan dibahas. Di dalam bab ini akan dikemukakan mengenai latar belakang yang membahas mengenai perizinan berusaha. Kemudian dilanjutkan dengan rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN LITERATUR**

Pada bab ini memuat mengenai dasar-dasar teori atau tinjauan teoritis yang berhubungan dengan perizinan berusaha, UMKM serta proses perizinan menurut UU Cipta Kerja, dan penelitian terdahulu.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Pada bab ini akan menjelaskan metode yang dipakai dalam penelitian ini, metode pengambilan data, pengolahan dan analisis data, langkah penelitian, variabel penelitian, dan kerangka berpikir.

#### **BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS**

Pada bab ini berisikan mengenai gambaran umum dan hasil dari analisis yang dilakukan dalam penelitian ini untuk mencapai tujuan penelitian. Bab ini menerangkan secara umum mengenai gambaran Kelurahan Pondok Benda di Kota Tangerang Selatan dan pada lokasi penelitian Perumahan Villa Pamulang, klasifikasi jenis usaha, serta proses perizinan berusaha. Bab ini pun berisikan analisis dari penelitian untuk menjawab rumusan masalah penelitian serta tujuan dari penelitian yakni untuk mengkaji penerapan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang (KKPR) bagi UMKM yang memanfaatkan bangunan rumah sebagai tempat usaha di Perumahan Villa Pamulang.

#### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Merupakan tahap akhir dalam penulisan yang merangkum semua hasil penelitian yang telah dilakukan serta memberikan saran yang dapat diberikan berdasarkan hasil analisis penelitian.