BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi daerah pada era otonomi daerah menuntut kemandirian pemerintah daerah dalam menggali potensi ekonomi dan meningkatkan daya saing wilayah. Salah satu instrumen krusial yang dimiliki pemerintah daerah dalam mengendalikan arah pembangunan sekaligus menstimulus pertumbuhan ekonomi adalah kebijakan perencanaan tata ruang. Perencanaan tata ruang yang tertuang dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) bukan sekadar dokumen teknis pemanfaatan lahan, melainkan peta jalan (roadmap) strategis yang menentukan arah investasi dan kepastian hukum bagi para pelaku usaha.

Kota Parepare secara geografis memiliki posisi yang sangat strategis di pesisir barat Provinsi Sulawesi Selatan. Terletak pada perlintasan jalur utama transportasi darat dan didukung oleh keberadaan Pelabuhan Nusantara, Kota Parepare secara alamiah berkembang menjadi pusat pertumbuhan ekonomi (growth pole) untuk wilayah sekitarnya (Kawasan AJATAPPARENG: Asahan, Barru, Enrekang, Sidrap, Pinrang, dan Parepare). Pemerintah Kota Parepare dalam visi strategisnya berkomitmen untuk mentransformasikan kota ini menjadi Kota Industri

Tanpa Asap, yang menitikberatkan pada sektor jasa, perdagangan, pendidikan, kesehatan, dan pariwisata.

Secara Geografis dan Fungsional, Parepare berperan sebagai simpul kegiatan ekonomi, perdagangan, dan jasa yang melayani wilayah hinterland dan sekitarnya. Potensi tersebut diperkuat dengan ditetapkannya Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Parepare Tahun 2021-2041, yang menegaskan komitmen pemerintah daerah dalam mengerahkan pembangunan kota secara terencana, berkelanjutan, dan beroerintasi pada penguatan kawasan strategis termasuk kawasan Pesisir Mattirotasi serta kawasan perdagangan dan jasa. (Pemerintah kota Parepare, 2021).

Namun, untuk mewujudkan daya tarik investasi yang berkelanjutan, ketersediaan potensi geografis saja tidaklah cukup. Investor memerlukan kepastian spasial. Perencanaan tata ruang yang baik memberikan kejelasan mengenai zonasi wilayah: di mana kawasan perdagangan dapat dibangun, bagaimana aksesibilitas infrastruktur menuju pelabuhan, serta bagaimana daya dukung lingkungan terhadap aktivitas industri jasa. Sebaliknya, perencanaan tata ruang yang inkonsisten, tumpang tindih, atau tidak adaptif terhadap dinamika pasar dapat menjadi disinsentif bagi investasi karena meningkatkan risiko ketidakpastian usaha dan konflik pemanfaatan lahan.

Dalam beberapa tahun terakhir, dinamika pemanfaatan ruang di Kota Parepare mengalami perkembangan pesat seiring dengan hadirnya berbagai investasi infrastruktur skala besar dan pertumbuhan pusat-pusat ekonomi baru. Fenomena ini memicu pertanyaan krusial bagi keberlanjutan ekonomi daerah: Sejauh mana implementasi kebijakan perencanaan tata ruang di Kota Parepare mampu menjadi stimulus dalam menciptakan iklim investasi yang kondusif? Apakah kejelasan zonasi dan integrasi infrastruktur dalam tata ruang telah secara signifikan memengaruhi keputusan investor untuk menanamkan modalnya di Kota Parepare?

Fenomena ketidakpastian tata ruang terhadap iklim investasi bukan persoalan yang unik dialami Kota Parepare, melainkan gejala yang juga banyak ditemukan pada level kebijakan yang lebih luas. Penelitian Mywa Putri dan Susanti (2025) terhadap penetapan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional (RTRKSN) menemukan bahwa keberadaan rencana tata ruang strategis tidak selalu secara otomatis meningkatkan investasi secara signifikan, kecuali pada kawasan yang benar-benar didukung oleh kepastian implementasi dan koordinasi lintas sektor yang solid. Temuan ini menegaskan bahwa dokumen tata ruang semata tidak cukup untuk menarik investasi apabila tidak dibarengi dengan konsistensi penerapan di lapangan, sehingga menjadi celah penelitian penting untuk diuji pada konteks kota jasa dan niaga seperti Parepare.

Dari sisi kepastian hukum, transformasi regulasi nasional turut mewarnai dinamika hubungan antara tata ruang dan investasi. Wijaya dkk. (2025) mengkaji harmonisasi pengaturan tata ruang antara Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja, dan menyimpulkan bahwa masih terdapat celah harmonisasi regulasi yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian bagi investor apabila tidak diselaraskan hingga ke tingkat peraturan daerah. Kondisi ini relevan dengan Kota Parepare yang tengah menyesuaikan implementasi RTRW 2021-2041 dengan skema Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) pasca berlakunya rezim Cipta Kerja.

Pada level implementasi daerah, sejumlah kajian terbaru turut menunjukkan bahwa efektivitas RTRW dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dalam menstimulus investasi sangat bergantung pada konsistensi penegakan di lapangan. Daira dkk. (2023), misalnya, menemukan bahwa penerapan Perda RTRW dan RDTR di Kota Payakumbuh masih menghadapi hambatan berupa kurangnya sosialisasi dan penyuluhan kepada masyarakat serta belum optimalnya pengawasan dan komitmen pemanfaatan lahan. Sejalan dengan itu, Mamengko, Kasenda, dan Tampi (2025) dalam kajian atas peraturan daerah terkait investasi di Kabupaten Minahasa mengidentifikasi bahwa tumpang tindih regulasi dan lemahnya harmonisasi kebijakan spasial dengan kebijakan investasi menjadi faktor penghambat utama daya tarik

investasi daerah. Kedua temuan ini memperkuat urgensi untuk menelaah secara empiris bagaimana kualitas perencanaan tata ruang benar-benar dipersepsikan dan dirasakan oleh pelaku usaha di lapangan, bukan hanya dinilai dari keberadaan dokumen regulasinya semata.

Secara nasional, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) juga menegaskan posisi strategis RDTR sebagai instrumen percepatan investasi daerah, dengan menetapkan ratusan titik prioritas investasi yang harus didukung oleh penyediaan data spasial yang akurat dan pemerintah daerah yang responsif (Direktorat Jenderal Tata Ruang, 2022). Kebijakan ini menuntut Pemerintah Kota Parepare untuk tidak sekadar memiliki dokumen RTRW yang sah secara hukum, tetapi juga memastikan bahwa produk tata ruang tersebut benar-benar operasional, mudah diakses, dan memberi kepastian bagi pelaku usaha dalam pengambilan keputusan investasi.

Fenomena empiris di Kota Parepare turut memperlihatkan gejala serupa. Berdasarkan data awal yang dihimpun dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Parepare, realisasi investasi pada sektor jasa dan perdagangan mengalami fluktuasi dari tahun ke tahun meskipun potensi geografis dan status Kota Parepare sebagai simpul pertumbuhan Kawasan Ajatappareng relatif stabil. Kondisi ini mengindikasikan bahwa faktor lokasi dan potensi

ekonomi wilayah saja belum cukup menjelaskan naik-turunnya minat investasi, sehingga diperlukan kajian yang lebih mendalam mengenai peran perencanaan tata ruang sebagai variabel penjelas utama.

Selain itu, mayoritas penelitian terdahulu mengenai hubungan tata ruang dan investasi masih terkonsentrasi pada kota besar dan kawasan industri di Pulau Jawa maupun kawasan strategis nasional berskala besar seperti Ibu Kota Nusantara dan Kawasan Ekonomi Khusus, sementara kajian pada kota-kota sekunder (secondary cities) berbasis jasa dan niaga di kawasan timur Indonesia, termasuk Kota Parepare, masih relatif terbatas. Kesenjangan penelitian (research gap) inilah yang menjadi salah satu justifikasi utama urgensi dan kebaruan (novelty) penelitian ini, yakni menghadirkan bukti empiris mengenai pengaruh kualitas perencanaan tata ruang terhadap daya tarik investasi pada konteks kota sekunder yang tengah bertransformasi menjadi kota jasa tanpa asap.

Oleh karena itu, penelitian mengenai "***Pengaruh Kualitas Perencanaan Tata Ruang terhadap Daya Tarik Investasi di Kota Parepare"*** menjadi sangat relevan dan urgen untuk dilakukan. Penelitian ini diharapkan dapat mengurai secara empiris dan kuantitatif kontribusi komponen penataan ruang terhadap persepsi serta realisasi investasi di Kota Parepare.

B. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana gambaran umum perencanaan tata ruang dan kondisi daya tarik investasi di Kota Parepare saat ini?
2. Apakah perencanaan tata ruang (yang diproyeksikan melalui kejelasan zonasi, ketersediaan infrastruktur, dan kepastian hukum pemanfaatan lahan) berpengaruh secara parsial terhadap daya tarik investasi di Kota Parepare?
3. Apakah perencanaan tata ruang berpengaruh secara simultan (bersama-sama) terhadap daya tarik investasi di Kota Parepare?
4. Komponen perencanaan tata ruang manakah yang memiliki pengaruh paling dominan terhadap daya tarik investasi di Kota Parepare?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang dirumuskan, maka tujuan yang ingin dicapai dari pelaksanaan penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan kondisi perencanaan tata ruang serta tingkat daya tarik investasi di Kota Parepare.
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh perencanaan tata ruang secara parsial terhadap daya tarik investasi di Kota Parepare.
3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh perencanaan tata ruang secara simultan terhadap daya tarik investasi di Kota Parepare.

4. Untuk mengidentifikasi komponen perencanaan tata ruang yang berpengaruh paling dominan dalam memicu daya tarik investasi di Kota Parepare.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis
   a. Pengembangan Ilmu Ekonomi Regional: Memberikan kontribusi ilmiah dan memperkaya literatur mengenai hubungan antara ekonomi publik (kebijakan spasial/tata ruang) dengan ekonomi pembangunan (daya tarik investasi) di tingkat daerah.
   b. Referensi Penelitian: Menjadi bahan referensi, perbandingan, dan dasar bagi peneliti-peneliti selanjutnya yang tertarik untuk mengkaji topik kebijakan tata ruang dan iklim bisnis di kawasan perkotaan sekunder (secondary cities).
2. Manfaat Praktis
   a. Bagi Pemerintah Kota Parepare (Bappeda & DPMPTSP): Sebagai bahan evaluasi dan masukan strategis dalam menyinkronkan kebijakan RTRW/RDTR dengan Rencana Umum Penanaman Modal (RUPM) daerah, guna menciptakan regulasi penataan ruang yang pro-investasi tanpa mengabaikan aspek keberlanjutan lingkungan.
   b. Bagi Pelaku Usaha/Investor: Memberikan gambaran, informasi, dan kepastian mengenai komitmen tata ruang Kota Parepare

sehingga dapat menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi.

c. Bagi Masyarakat: Meningkatkan kesadaran akan pentingnya kepatuhan terhadap tata ruang demi terciptanya pertumbuhan ekonomi kota yang tertib, aman, dan menyejahterakan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kajian Teori

1. Teori Pembangunan Ekonomi Regional dan Keunggulan Kompetitif Wilayah.

   Pembangunan ekonomi regional merupakan suatu proses di mana pemerintah daerah dan masyarakatnya mengelola sumber daya yang ada dan membentuk suatu pola kemitraan untuk menciptakan lapangan kerja baru dan merangsang perkembangan aktivitas ekonomi dalam wilayah tersebut.

   Dalam konteks penarikan modal, Teori Keunggulan Kompetitif (Competitive Advantage Theory) dari Michael Porter menyatakan bahwa daya saing suatu wilayah tidak hanya ditentukan oleh kelimpahan sumber daya alam (keunggulan komparatif), melainkan oleh kemampuan wilayah tersebut dalam menciptakan ekosistem yang produktif, efisien, dan inovatif. Di tingkat lokal, ekosistem ini sangat dipengaruhi oleh penyediaan infrastruktur publik, kejelasan regulasi, dan kepastian ruang yang diatur oleh pemerintah daerah melalui instrumen tata ruang.

   Dalam praktiknya, keberhasilan pembangunan ekonomi regional sangat ditentukan oleh kemampuan pemerintah daerah mensinergikan kebijakan spasial dengan kebijakan investasi. Hoover

dan Giarratani (2020) menegaskan bahwa wilayah yang mampu mengelola tata ruang secara efisien cenderung memiliki keunggulan aglomerasi (agglomeration advantage) yang mendorong konsentrasi kegiatan ekonomi, termasuk investasi baru, pada kawasan-kawasan strategis yang telah direncanakan dengan matang. Prinsip ini relevan bagi Kota Parepare yang berupaya memusatkan aktivitas jasa, perdagangan, dan pariwisata pada kawasan-kawasan yang telah ditetapkan dalam RTRW 2021-2041.

Selain itu, keunggulan kompetitif wilayah tidak dapat dilepaskan dari peran pemerintah daerah sebagai regulator sekaligus fasilitator investasi. Dalam kerangka desentralisasi, pemerintah kota/kabupaten memiliki kewenangan yang luas untuk merancang kebijakan spasial yang responsif terhadap kebutuhan dunia usaha, namun kewenangan tersebut juga menuntut kapasitas kelembagaan yang memadai agar kebijakan tata ruang tidak berhenti sebagai dokumen administratif semata, melainkan benar-benar terimplementasi dan dirasakan manfaatnya oleh pelaku usaha di lapangan.

2. Teori Lokasi (*Location Theory*)

Teori Lokasi merupakan fundamen penting dalam memahami bagaimana investor memilih tempat untuk menanamkan modalnya.

a. Teori Klasik (Alfred Weber): Menekankan pada minimisasi biaya (khususnya biaya transportasi dan tenaga kerja). Wilayah yang

memiliki perencanaan tata ruang yang mengintegrasikan zona industri/jasa dengan simpul transportasi utama (seperti Pelabuhan Nusantara di Parepare) secara otomatis memangkas biaya logistik (transport cost) dan meningkatkan efisiensi operasional perusahaan.

b. Teori Lokasi Kontemporer: Menyatakan bahwa pemilihan lokasi investasi pada industri modern (khususnya sektor jasa, perdagangan, dan pariwisata yang menjadi fokus Kota Parepare) tidak lagi sekadar mencari bahan baku murah, melainkan mencari wilayah yang memiliki agglomeration economies (ekonomi aglomerasi), kualitas infrastruktur digital, kenyamanan lingkungan, dan kepastian regulasi zonasi.

Lebih jauh, penelitian mengenai teori lokasi kontemporer menunjukkan bahwa faktor-faktor immaterial seperti kepastian regulasi, transparansi birokrasi, dan responsivitas pemerintah daerah kini menjadi pertimbangan yang setara pentingnya dengan faktor material seperti ketersediaan lahan dan infrastruktur fisik. Kondisi ini semakin relevan pada era digitalisasi perizinan berbasis risiko (*Online Single Submission - Risk Based Approach*), di mana kesesuaian rencana investasi dengan tata ruang menjadi syarat mutlak yang diverifikasi secara sistem sebelum izin usaha dapat diterbitkan.

Dengan demikian, baik teori lokasi klasik maupun kontemporer sama-sama menegaskan bahwa perencanaan tata ruang bukan sekadar instrumen administratif pengendalian pemanfaatan lahan, melainkan variabel strategis yang secara langsung memengaruhi kalkulasi untung-rugi *(cost-benefit calculation)* investor dalam menentukan lokasi usahanya. Semakin jelas, terintegrasi, dan berkepastian hukum suatu rencana tata ruang, semakin besar pula daya tariknya di mata investor.

3. Konsep Perencanaan Tata Ruang.

Perencanaan tata ruang berdasarkan Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang adalah suatu proses susunan penempatan alokasi pemanfaatan ruang yang terpadu dan menyeluruh. Dokumen perencanaan seperti Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) berfungsi sebagai instrumen pengendali sekaligus stimulus pertumbuhan ekonomi.

Dalam penelitian ini, Perencanaan Tata Ruang (Variabel X) diukur melalui tiga dimensi utama yang berinteraksi langsung dengan persepsi investor:

a. Kejelasan Zonasi *(Zoning Clarity):* Pembagian wilayah ke dalam zona-zona fungsional (misal: kawasan perdagangan, industri, permukiman, dan ruang terbuka hijau). Zonasi yang jelas meminimalisasi konflik pemanfaatan lahan di masa depan.

b. Ketersediaan dan Integrasi Infrastruktur *(Infrastructure Integration):* Keterkaitan rencana tata ruang dengan jaringan jalan, pelabuhan, ketersediaan energi, dan air bersih yang menjamin kelancaran operasional bisnis. Peningkatan kualitas infrastruktur ini pada gilirannya mampu memberikan dukungan nyata terhadap berbagai sektor perekonomian, seperti sektor pertanian, industri pengolahan, perdagangan, dan pembangunan daerah secara umum. (Akhsan dkk. 2022)
c. Kepastian Hukum Pompemanfaatan Lahan *(Legal Certainty):* Kemudahan dan kejelasan prosedur dalam memperoleh Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) sebagai syarat mutlak perizinan berusaha pasca berlakunya UU Cipta Kerja.

Dalam praktiknya, implementasi ketiga dimensi tersebut kini semakin bergantung pada digitalisasi tata ruang melalui sistem Geospasial Tata Ruang (GISTARU) dan integrasinya dengan Online Single Submission - Risk Based Approach (OSS-RBA). Daira dkk. (2023) mencatat bahwa keterbukaan akses peta zonasi secara digital menjadi salah satu faktor yang menentukan tingkat kepercayaan pelaku usaha terhadap konsistensi pemerintah daerah dalam menegakkan RTRW/RDTR. Ketika peta zonasi hanya tersedia secara manual atau sulit diakses publik, risiko sengketa pemanfaatan lahan dan keluhan investor cenderung meningkat,

sebagaimana ditemukan pula pada penerapan RTRW/RDTR di Kota Payakumbuh.

Selain itu, konsistensi penegakan aturan zonasi juga tidak dapat dilepaskan dari kapasitas kelembagaan pemerintah daerah dalam menyelaraskan dokumen tata ruang dengan kebijakan sektor lain, seperti perizinan usaha, perpajakan daerah, dan tata kelola pertanahan. Mamengko, Kasenda, dan Tampi (2025) menegaskan bahwa tumpang tindih regulasi antarsektor menjadi salah satu penyebab utama lemahnya kepastian hukum tata ruang di banyak daerah, sehingga harmonisasi regulasi menjadi prasyarat penting sebelum kejelasan zonasi dapat benar-benar dirasakan manfaatnya oleh investor.

4. Teori Daya Tarik Investasi.

Daya tarik investasi (investment attractiveness) adalah kemampuan suatu wilayah untuk menarik minat para pemilik modal (baik domestik maupun asing) untuk menanamkan kapitalnya guna membuka usaha baru atau memperluas usaha yang sudah ada.

Menurut Kadin (Kamar Dagang dan Industri) dan institusi riset regional, daya tarik investasi daerah dipengaruhi oleh beberapa pilar utama, di antaranya:

a. Kelembagaan dan Pelayanan Perizinan: Kecepatan, transparansi, dan biaya perizinan (seperti sistem OSS - Online Single Submission).

b. Infrastruktur Fisik: Ketersediaan sarana konektivitas dan utilitas publik.
c. Kondisi Sosial-Ekonomi: Daya beli masyarakat, stabilitas keamanan, dan ketersediaan tenaga kerja terampil.
d. Kepastian Spasial: Jaminan bahwa lokasi investasi aman dari penggusuran, perubahan fungsi lahan sepihak, atau bencana alam karena kesesuaian dengan rencana tata ruang.

Lebih lanjut, indeks daya tarik investasi daerah yang dikembangkan berbagai lembaga riset umumnya menempatkan kepastian regulasi dan tata ruang sebagai salah satu komponen penilaian utama, sejajar dengan indikator infrastruktur fisik dan kondisi sosial-ekonomi. Kejelasan pengaturan kawasan melalui produk hukum daerah secara langsung mempermudah operasional dunia usaha serta memperkuat kepastian berinvestasi (World Bank, 2023). Dengan demikian, keempat pilar daya tarik investasi, kelembagaan dan perizinan, infrastruktur fisik, kondisi sosial-ekonomi, dan kepastian spasial pada dasarnya saling terkait erat dengan kualitas perencanaan tata ruang daerah, dan bukan merupakan faktor yang berdiri sendiri-sendiri.

Dalam konteks Kota Parepare, keempat pilar tersebut relevan untuk diuji secara empiris mengingat posisi kota ini sebagai simpul jasa dan niaga di Kawasan Ajatappareng yang tengah bertransformasi menuju visi Kota Industri Tanpa Asap. Persepsi

pelaku usaha terhadap sejauh mana perencanaan tata ruang telah memberikan kejelasan zonasi, integrasi infrastruktur, dan kepastian hukum pemanfaatan lahan menjadi indikator penting untuk menilai efektivitas kebijakan RTRW Kota Parepare Tahun 2021-2041 dalam mendukung iklim investasi yang kondusif.

5. Teori Kepastian Regulasi dan Kepercayaan Investor (Regulatory Certainty and Business Confidence).

   Selain aspek fisik dan ekonomi, aspek regulasi turut menjadi determinan penting dalam keputusan investasi. Teori kepastian regulasi menyatakan bahwa investor cenderung menghindari wilayah dengan tingkat ketidakpastian kebijakan yang tinggi karena hal tersebut meningkatkan risiko bisnis dan biaya transaksi (transaction cost) yang harus ditanggung. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) berperan sebagai persetujuan dasar yang menjamin keselarasan kegiatan usaha dengan rencana tata ruang. Priyanta dan Zulkarnain, (2024) menyoroti bahwa harmonisasi regulasi antara tata ruang nasional dan daerah menjadi prasyarat penting untuk menghindari inkonsistensi perizinan, yang pada akhirnya menentukan tingkat kepastian hukum dan kepercayaan para investor.

6. Teori Desentralisasi Fiskal dan Kewenangan Tata Ruang Daerah.

Sejak diberlakukannya otonomi daerah, kewenangan penataan ruang sebagian besar didelegasikan kepada pemerintah kabupaten/kota melalui produk hukum daerah berupa Peraturan Daerah (Perda) RTRW maupun RDTR. Mamengko, Kasenda, dan Tampi (2025) menjelaskan bahwa setiap daerah memiliki kewenangan untuk menyusun perangkat hukum penataan ruang dan investasi sesuai karakteristik wilayahnya masing-masing, namun kewenangan ini juga berpotensi menimbulkan tumpang tindih regulasi antarsektor apabila tidak diharmonisasikan dengan baik. Dalam konteks Kota Parepare, hal ini berarti kualitas perencanaan tata ruang daerah sangat bergantung pada kapasitas kelembagaan Pemerintah Kota dalam merumuskan, mengimplementasikan, dan menegakkan aturan tata ruang secara konsisten.

B. Penelitian Terdahulu

Sebagai pengetahuan yang sudah ada dan terdokumentasi, penelitian terdahulu menjadi pijakan utama bagi peneliti yang ingin menyusun penelitian baru. Penelitian terdahulu bertujuan untuk memetakan landasan empiris, memberikan gambaran posisi penelitian (*state of the art*), serta mengidentifikasi kebaruan (*novelty*) dan kesenjangan penelitian (*research gap*) mengenai pengaruh perencanaan tata ruang terhadap peningkatan daya tarik investasi, khususnya pada skala perkotaan dan pesisir seperti Kota Parepare.

Table.2.1. Matriks Penelitian Terdahulu

No	Penulis & Tahun	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Utama Penelitian	Persamaan & Perbedaan
1	Hasnati, Yalid, & Febrina (2017)	Dampak Kebijakan RTRW Terhadap Iklim Investasi Perkebunan di Riau	Hukum sosiologis/ empiris, kualitatif deskriptif.	Ketiadaan Perda RTRW memicu ketidakpastian hukum, menghentikan perizinan, dan menunda investasi.	**Persamaan:** Menguji peran RTRW terhadap kepastian hukum investasi. **Perbedaan:** Perkebunan Provinsi Riau vs Sektor Perkotaan Parepare.
2	Atthahara & Rizki (2019)	Analisis RTRW dan Dampak Pengembangan Kawasan Industri di Karawang	Deskriptif kualitatif.	Zonasi RTRW yang terintegrasi kawasan industri efektif menarik arus investasi dan memicu pertumbuhan ekonomi.	**Persamaan:** Menganalisis RTRW sebagai pengarah zonasi investasi. **Perbedaan:** Kawasan industri Karawang vs Kawasan Jasa/Perdagangan Parepare.
3	Daira Suraswati, Haskar, & Farda (2023)	Pelaksanaan Pengawasan dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Payakumbuh	Deskriptif yuridis empiris.	Pengawasan tata ruang yang lemah memicu penyimpangan pemanfaatan ruang kota dan mengganggu ketertiban investasi.	**Persamaan:** Mengkaji pengelolaan tata ruang skala kota (RTRW/RDTR) **Perbedaan:** Pengawasan pelanggaran tata ruang vs Daya tarik investasi di Parepare.

Bersambung

Lanjutan

No	Penulis & Tahun	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Utama Penelitian	Persamaan & Perbedaan
4	Santo, Achsani, Rustiadi & Buono (2024)	Faktor Pengaruh Percepatan Penyusunan RDTR di Indonesia	Kuantitatif, *Analytic Hierarchy Process* (AHP).	Komitmen Pemda dan ketersediaan data spasial kunci utama penyediaan RDTR pendukung perizinan OSS investasi.	**Persamaan:** Menekankan peran kepastian RDTR bagi perizinan investasi. **Perbedaan:** Metode AHP penyusunan RDTR nasional vs Analisis daya tarik investasi Parepare.
5	Fresilias ari & Suhardjo (2024)	Kebijakan Strategi Investasi Daerah Kabupaten Sorong	Kualitatif studi kasus (Miles & Huberman) .	Kejelasan pusat pertumbuhan RTRW dan penyederhanaan perizinan menentukan keberhasilan strategi investasi.	**Persamaan:** Menilai peran kejelasan zonasi RTRW terhadap investasi. **Perbedaan:** Strategi investasi umum Kabupaten Sorong vs Pengaruh tata ruang Parepare.
6	Wijaya, Anggraini, Ridho, Satmaidi, & Wulandari (2025)	Harmonisasi Pengaturan Tata Ruang UU 26/2007 dan UU Cipta Kerja Perspektif Investasi	Hukum normatif (*statute & conceptual approach*).	Integrasi tata ruang dan izin berusaha (KKPR) menjamin kepastian hukum dan daya dukung lingkungan bagi investor.	**Persamaan:** Menyoroti kepastian hukum tata ruang sebagai kunci investasi. **Perbedaan:** Kajian hukum normatif nasional vs Pengujian empiris di Kota Parepare.

bersambung

lanjutan

No	Penulis & Tahun	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Utama Penelitian	Persamaan & Perbedaan
7	Putri & Susanti (2025)	Peran RTRK Kawasan Strategis Nasional terhadap Investasi dan Pertumbuhan Ekonomi	Kuantitatif data panel (2017–2021), *Two-Stage Least Squares* (2SLS).	RTRKSN memberikan kepastian regulasi, namun efektivitas investasi bergantung pada kesiapan infrastruktur dan koordinasi.	**Persamaan:** Menguji pengaruh dokumen tata ruang terhadap arus investasi. **Perbedaan:** Data panel agregat KSN Indonesia vs Analisis lokal Kota Parepare.
8	Mamengko, Kasenda, & Tampi (2025)	Kajian Peraturan Daerah Terkait Investasi di Kabupaten Minahasa	Hukum normatif analitis.	Harmonisasi Perda tata ruang dan perizinan sangat penting untuk menghilangkan tumpang tindih dan menarik modal.	**Persamaan:** Mengkaji regulasi tata ruang daerah dan iklim investasi. **Perbedaan:** Evaluasi regulasi Minahasa vs Pengaruh tata ruang Parepare.
9	Nugraha, Olivia, & Indryanti (2026)	Analisis Kesesuaian Pemanfaatan Ruang terhadap RTRW Kota Bengkulu 2021-2041	Hukum normatif perundang undangan.	Konsistensi pelaksanaan RTRW Kota menjamin ketertiban dan kepastian tata ruang bagi pelaku usaha/investor.	**Persamaan:** Mengkaji RTRW Kota periode 2021–2041. **Perbedaan:** Evaluasi kesesuaian pemanfaatan lahan Bengkulu vs Pengaruh tata ruang Parepare.

bersambung

lanjutan

No	Penulis & Tahun	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Utama Penelitian	Persamaan & Perbedaan
10	Hapsari (2026)	Analisis Pemetaan Investasi Berdasarkan RTRW di Kabupaten Banyumas	Deskriptif kualitatif (Miles & Huberman).	Pemetaan investasi berbasis RTRW/RDTR meningkatkan efisiensi izin dan mengarahkan lokasi investasi secara presisi.	**Persamaan:** Mengaitkan pemetaan zonasi RTRW dengan kemudahan investasi. **Perbedaan:** Pemetaan proyek kualitatif Banyumas vs Pengaruh tata ruang di Parepare.

Sumber: Skripsi 2026

1. Sintesis Kebaruan Penelitian (*Novelty*) dan Peta Posisi Penelitian (*Research Gap*)

   Berdasarkan telaah kritis terhadap sepuluh penelitian terdahulu di atas, terdapat beberapa poin utama yang menjadi dasar kebaruan (*novelty*) dan posisi unik dari penelitian ini:

   a. Konteks Spesifik Kota Perkotaan dan Pesisir (Kota Parepare)

      Sebagian besar penelitian terdahulu berfokus pada skala provinsi (Riau), kawasan industri manufaktur (Karawang), kawasan strategis nasional (KSN), maupun kabupaten berbasis agraris/luas (Sorong, Minahasa, Banyumas). Penelitian ini mengisi *gap* dengan mengevaluasi secara spesifik dinamika Kota Parepare sebuah kota pesisir yang berfungsi sebagai pusat

pertumbuhan (*growth pole*) kawasan Ajatappareng dengan fokus pada sektor jasa, perdagangan, pariwisata, dan simpul transportasi pelabuhan.

b. Implementasi Perda RTRW Kota Parepare Nomor 1 Tahun 2021

Penelitian ini berfokus pada efektivitas Peraturan Daerah Kota Parepare Nomor 1 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Parepare Tahun 2021–2041. Penelitian ini menguji bagaimana kepastian zonasi (seperti Kawasan Pesisir Mattirotasi dan pusat perdagangan/jasa) secara empiris mampu merangsang daya tarik calon investor.

c. Integrasi Dimensi Kualitas Perencanaan Tata Ruang dengan Indikator Daya Tarik Investasi

Jika penelitian terdahulu cenderung memisahkan antara kajian hukum perizinan (Wijaya dkk., 2025; Mamengko dkk., 2025) atau evaluasi kesesuaian lahan semata (Nugraha dkk., 2026), penelitian ini secara utuh mengintegrasikan variabel kualitas perencanaan tata ruang (mencakup kejelasan zonasi, kepastian hukum, ketersediaan infrastruktur pendukung, dan kemudahan perizinan lokasi/KKPR) terhadap daya tarik investasi daerah (peningkatan minat modal, keamanan berinvestasi, dan kesesuaian lokasi usaha) di Kota Parepare.

C. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dalam penelitian ini dibangun atas dasar premis bahwa keputusan investor untuk menanamkan modal di Kota Parepare (Daya Tarik Investasi) secara krusial ditentukan oleh bagaimana Pemerintah Kota mengelola instrumen Perencanaan Tata Ruang. Tata ruang yang tidak konsisten melahirkan risiko bisnis tinggi (*high-risk business environment*). Sebaliknya, perencanaan tata ruang yang matang, jelas, terintegrasi, dan berkepastian hukum akan memangkas risiko tersebut, meningkatkan *return on investment*, dan membuat Kota Parepare unggul dibanding wilayah sekitarnya di Kawasan Ajatappareng.

Kerangka konseptual tersebut juga mengadaptasi pandangan Hoover dan Giarratani (2020) mengenai pentingnya keunggulan aglomerasi, serta temuan Mywa Putri dan Susanti (2025) yang mengingatkan bahwa efektivitas rencana tata ruang terhadap investasi sangat bergantung pada konsistensi implementasinya. Oleh karena itu, kerangka pikir penelitian ini memosisikan ketiga dimensi perencanaan tata ruang -- kejelasan zonasi, integrasi infrastruktur, dan kepastian hukum pemanfaatan lahan -- sebagai variabel bebas yang secara simultan maupun parsial diduga memengaruhi daya tarik investasi di Kota Parepare.

Secara skematis, hubungan antarvariabel dalam penelitian ini digambarkan sebagai berikut:



Gambar.2. 1. Kerangka Konseptual (Conceptual Framework)

Berdasarkan kerangka konseptual tersebut, dapat dipahami bahwa hubungan antara perencanaan tata ruang dan daya tarik investasi bersifat multidimensional. Kejelasan zonasi memberikan kepastian ruang usaha, integrasi infrastruktur menjamin efisiensi operasional, dan kepastian hukum pemanfaatan lahan melindungi investor dari risiko sengketa maupun perubahan kebijakan yang tiba-tiba. Ketiga dimensi ini secara teoretis saling melengkapi dan diduga memberikan pengaruh yang signifikan, baik secara parsial maupun simultan, terhadap keputusan pelaku usaha untuk mempertahankan, memperluas, atau menanamkan modal baru di Kota Parepare.

D. Hipotesis Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, landasan teori, dan kerangka pikir di atas, maka hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini adalah:

1. H_1**:** Kejelasan Zonasi (X_1) berpengaruh positif dan signifikan secara parsial terhadap Daya Tarik Investasi (Y) di Kota Parepare.

2. H_2**:** Integrasi Infrastruktur (X_2) berpengaruh positif dan signifikan secara parsial terhadap Daya Tarik Investasi (Y) di Kota Parepare.
3. H_3**:** Kepastian Hukum Pemanfaatan Lahan (X_3) berpengaruh positif dan signifikan secara parsial terhadap Daya Tarik Investasi (Y) di Kota Parepare.
4. H_4**:** Kejelasan Zonasi (X_1), Integrasi Infrastruktur (X_2), dan Kepastian Hukum Pemanfaatan Lahan (X_3) secara simultan (bersama-sama) berpengaruh positif dan signifikan terhadap Daya Tarik Investasi (Y) di Kota Parepare.

Keempat hipotesis di atas dirumuskan dengan mempertimbangkan landasan teori Keunggulan Kompetitif Wilayah, Teori Lokasi, Konsep Perencanaan Tata Ruang, serta hasil-hasil penelitian terdahulu yang relevan, termasuk temuan terbaru dari Mywa Putri dan Susanti (2025), Wijaya dkk. (2025), Daira dkk. (2023), dan Mamengko dkk. (2025). Pengujian hipotesis ini nantinya diharapkan mampu memberikan bukti empiris mengenai signifikansi pengaruh masing-masing dimensi perencanaan tata ruang, sekaligus mengidentifikasi dimensi yang paling dominan dalam mendorong daya tarik investasi di Kota Parepare.

Dengan demikian, kerangka hipotesis penelitian ini tidak hanya berfungsi sebagai jawaban sementara atas rumusan masalah, tetapi juga menjadi jembatan antara kajian teoretis pada Bab II dengan desain metodologis yang akan dijabarkan pada Bab III. Hasil pengujian hipotesis diharapkan dapat memberikan rekomendasi kebijakan yang

aplikatif bagi Pemerintah Kota Parepare dalam menyempurnakan implementasi RTRW 2021-2041 agar semakin kondusif bagi iklim investasi daerah.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kuantitatif asosiatif. Menurut Sugiyono (2019), penelitian asosiatif merupakan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui pengaruh ataupun hubungan antara dua variabel atau lebih. Dalam penelitian ini, pendekatan kuantitatif digunakan untuk menguji secara empiris seberapa besar pengaruh variabel independen (Kejelasan Zonasi, Integrasi Infrastruktur, dan Kepastian Hukum Lahan) terhadap variabel dependen (Daya Tarik Investasi) di Kota Parepare dengan menggunakan analisis statistik.

B. Lokasi dan Waktu Penelitian.

1. Lokasi Penelitian: Penelitian ini dilaksanakan di wilayah administratif Kota Parepare, Provinsi Sulawesi Selatan. Pemilihan lokasi dilakukan secara sengaja (*purposive*) mengingat posisi strategis Kota Parepare sebagai kota jasa dan niaga (pusat pertumbuhan ekonomi) di Kawasan Ajatappareng.
2. Waktu Penelitian: Penelitian ini direncanakan berlangsung selama 3 (tiga) bulan dari bulan juni-agustus, meliputi tahap persiapan, pengumpulan data melalui kuesioner, pengolahan data, hingga penyusunan laporan akhir.

C. Populasi dan Sampel.

1. Populasi

Menurut Sugiono, (2019) "Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya". Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pelaku usaha/investor sebanyak 550 pelaku usaha/investor yang terdaftar dan aktif beroperasi di Kota Parepare (termasuk sektor perdagangan, jasa, kuliner, perhotelan, dan pengembang perumahan) yang tercatat pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Parepare.

2. Sampel

Menurut Sugiyono (2019), sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Jika populasi berukuran besar dan peneliti tidak memungkinkan untuk mempelajari seluruh elemen pada populasi—misalnya karena keterbatasan dana, tenaga, dan waktu—maka peneliti dapat menggunakan sampel yang ditarik dari populasi tersebut.

Hal krusial yang ditegaskan oleh Sugiyono adalah bahwa apa yang dipelajari dan disimpulkan dari sampel akan diberlakukan untuk seluruh populasi. Oleh karena itu, sampel yang diambil wajib bersifat representatif (benar-benar mewakili populasi).

Mengingat jumlah populasi pelaku usaha mikro hingga besar sangat dinamis, ukuran sampel dalam penelitian ini ditentukan dengan menggunakan **Rumus Slovin** sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2}$$

Dimana:

n = Jumlah sampel

N = Jumlah populasi pelaku usaha terdaftar

e = Tingkat kekeliruan / *margin of error* (ditetapkan sebesar 5% atau 0,05)

3. Teknik Pengambilan Sampel

Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *Non-Probability Sampling* dengan pendekatan *Purposive Sampling,* Menurut Sugiyono (2019), *non-probability sampling* adalah teknik pengambilan sampel yang tidak memberikan peluang atau kesempatan yang sama bagi setiap unsur atau anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel. sedangkan *purposive sampling* adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu.

Kriteria responden yang dijadikan sebagai sampel dalam penelitian ini adalah:

a. Pemilik usaha, manajer, atau perwakilan legal perusahaan yang memahami aspek perizinan dan lokasi usaha.

b. Perusahaan/usaha telah beroperasi minimal 1 (satu) tahun di Kota Parepare.
c. Usaha memiliki keterkaitan langsung dengan pemanfaatan ruang (memiliki izin lokasi/KKPR).

D. Defenisi Operasional Variabel

Menurut Sugiyono (2019), definisi operasional variabel adalah penentuan konstruk atau sifat yang akan dipelajari sehingga menjadi variabel yang dapat diukur. Untuk menghindari ambiguitas, variabel-variabel dalam penelitian ini didefinisikan secara operasional dan diukur menggunakan indikator yang dijabarkan dalam tabel berikut:

Table.3.1 Variabel Indikator

Variabel	Definisi Operasional	Indikator	Skala Ukur
Kejelasan Zonasi (X_1) *(Variabel Independen)*	Persepsi responden mengenai ketegasan, transparansi, dan konsistensi pembagian wilayah fungsional kota dalam dokumen RTRW/RDTR Parepare.	1. Ketepatan alokasi lahan usaha. 2. Transparansi informasi peta zonasi. 3. Konsistensi pemda dalam menegakkan aturan zonasi (minimnya pelanggaran).	Likert 1-5

bersambung

lanjutan

Variabel	**Definisi Operasional**	**Indikator**	**Skala Ukur**
Integrasi Infrastruktur (X_2) *(Variabel Independen)*	Penilaian investor terhadap keselarasan tata ruang dengan penyediaan sarana fisik yang menunjang mobilitas dan efisiensi operasional bisnis.	1. Aksesibilitas lokasi usaha ke simpul transportasi (Pelabuhan/Jalan Trans). 2. Ketersediaan utilitas (listrik, air bersih, telekomunikasi). 3. Kualitas jaringan jalan di sekitar kawasan usaha.	Likert 1-5
Kepastian Hukum Lahan (X_3) *(Variabel Independen)*	Tingkat kepercayaan investor terhadap jaminan legalitas penguasaan lahan dan kemudahan birokrasi penataan ruang (proses KKPR).	1. Kemudahan pengurusan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR). 2. Kejelasan status hukum kepemilikan/sewa lahan. 3. Perlindungan dari risiko konflik tumpang tindih lahan.	Likert 1-5
Daya Tarik Investasi (Y) *(Variabel Dependen)*	Keputusan dan minat yang tinggi dari pelaku usaha untuk mempertahankan, memperluas, atau menanamkan modal baru di Kota Parepare.	1. Keinginan melakukan perluasan usaha (*reinvestment*). 2. Efisiensi biaya operasional karena faktor lokasi. 3. Penilaian terhadap keamanan dan stabilitas iklim usaha di Parepare.	Likert 1-5

Sumber: Skripsi 2026

E. Jenis dan Sumber Data

Menurut Arikunto (2010) Data merupakan hasil pencatatan peneliti, baik yang berupa fakta maupun angka-angka, yang berfungsi sebagai bahan mentah yang akan diolah untuk membuktikan variabel yang diteliti.

Menurut Arikunto (2010), data penelitian diklasifikasikan ke dalam beberapa kelompok berdasarkan sudut pandang pengambilannya:

1. Berdasarkan Sumber Data
    a. Data Primer: Data yang diperoleh dan dikumpulkan secara langsung dari sumber pertama (subjek/responden) di lapangan, seperti hasil wawancara langsung atau pengisian kuesioner.
    b. Data Sekunder: Data yang diperoleh secara tidak langsung melalui perantara atau dokumen yang sudah ada, seperti laporan resmi instansi, publikasi BPS, arsip, atau jurnal.
2. Berdasarkan Sifat atau Jenis Data
    a. Data Kualitatif: Data yang dinyatakan dalam bentuk kata-kata, kalimat, narasi, atau gambar, yang menggambarkan sifat dan makna suatu fenomena (tidak berbentuk angka).
    b. Data Kuantitatif: Data yang berbentuk angka atau bilangan hasil dari perhitungan dan pengukuran yang dapat dianalisis secara statistik.

4. Berdasarkan Cara Memperolehnya
    a. Data Langsung: Data yang diamati dan dicatat secara langsung oleh peneliti tanpa media perantara.
    b. Data Tidak Langsung: Data yang diperoleh dari sumber pihak ketiga atau lembaga pengumpul data tertentu.
5. Berdasarkan Skala Pengukuran (Khusus Data Kuantitatif)
    a. Data Nominal: Data kualitatif yang diangkakan hanya sebagai penanda atau pengelompokan tanpa tingkatan (contoh: jenis kelamin, warna).
    b. Data Ordinal: Data yang memiliki tingkatan atau urutan berjenjang, namun jarak antartingkatan tidak pasti (contoh: tingkat kepuasan, peringkat/ranking).
    c. Data Interval: Data yang memiliki tingkatan dan jarak skala yang sama, namun tidak memiliki nilai nol mutlak (contoh: suhu udara).
    d. Data Rasio: Data kuantitatif tingkat tertinggi yang memiliki titik nol mutlak serta skala pengukuran dengan perbandingan yang jelas (contoh: berat badan, pendapatan, nilai investasi).

F. Teknik Pengumpulan Data.

Teknik pengumpulan data merupakan langkah paling strategis dalam penelitian karena tujuan utama dari penelitian adalah memperoleh data empiris yang valid, reliabel, dan objektif. Menurut Arikunto (2010) Pengumpulan data adalah cara atau metode yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data variabel penelitian.

Arikunto menekankan bahwa teknik pengumpulan data bertindak sebagai alat bantu yang ditentukan oleh instrumen penelitian seperti lembar tes, kuesioner, pedoman wawancara, atau lembar observasi.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan beberapa metode sebagai berikut:

1. Wawancara (*Interview*)

   Proses komunikasi atau interaksi tanya jawab antara peneliti dan responden/informan untuk menggali informasi secara mendalam. Wawancara dapat bersifat terstruktur, semi-terstruktur, atau tidak terstruktur.

2. Kuesioner (*Angket*)

   Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan memberi seperangkat pertanyaan atau pernyataan tertulis kepada responden untuk dijawab. Umumnya digunakan dalam penelitian kuantitatif dengan jumlah sampel yang relatif besar. skala yang digunakan dalam kuisioner penelitian ini adalah Skala Likert.

   Menurut sugiono (2019) Skala Likert digunakan untuk mengukur sikap, pendapat, dan persepsi seseorang atau sekelompok orang mengenai suatu fenomena sosial.

3. Observasi (*Pengamatan*)

   Teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap perilaku, fenomena, atau kondisi objek penelitian di lapangan.

4. Dokumentasi

   Pengumpulan data melalui penelusuran dokumen, catatan sejarah, arsip, laporan statistik, atau media audio-visual yang relevan dengan topik penelitian.

G. Uji Instrumen Penelitian.

Sebelum kuesioner digunakan untuk mengumpulkan data riil, dilakukan uji coba instrumen (*pilot test*) pada 30 responden di luar sampel untuk memastikan kualitas data. Menurut Sugiyono (2019), instrumen penelitian yang berkualitas harus memenuhi dua syarat utama sebelum digunakan untuk mengumpulkan data di lapangan, yaitu valid (sahih) dan reliabel (andal).

1. Uji Validitas: Digunakan untuk mengukur sah atau valid tidaknya suatu kuesioner. Pengujian menggunakan korelasi *Pearson Product Moment*. Butir pernyataan dinyatakan valid jika nilai $r_{\text{hitung}} > r_{\text{tabel}}$.
2. Uji Reliabilitas: Digunakan untuk mengukur konsistensi jawaban responden. Pengujian menggunakan metode *Cronbach's Alpha*. Instrumen dikatakan reliabel jika nilai *Cronbach's Alpha* $> 0{,}60$.

H. Teknik Analisis Data.

Analisis data dilakukan menggunakan bantuan perangkat lunak statistik (seperti SPSS) melalui tahapan sebagai berikut:

1. Analisis Deskriptif

   Digunakan untuk memberikan gambaran secara umum mengenai karakteristik responden (usia, jenis kelamin, sektor usaha) dan kecenderungan jawaban responden terhadap variabel penelitian berdasarkan nilai rata-rata (*mean*) dan persentase.

2. Uji Asumsi Klasik

   Menurut Sugiyono (2019), uji asumsi klasik merupakan pengujian persyaratan analisis statistik yang wajib dipenuhi sebelum melakukan analisis regresi linier (khususnya regresi linier berganda). Tujuan pengujian ini adalah untuk memastikan bahwa model regresi yang diperoleh menghasilkan estimasi yang tidak bias, konsisten, dan efisien—atau disebut BLUE (Best Linear Unbiased Estimator).

   a. Uji Normalitas: Menguji apakah nilai *residual* dalam model regresi berdistribusi normal (menggunakan uji P-P Plot dan Jarque Bera).
   b. Uji Multikolinearitas: Menguji apakah antarvariabel independen terdapat korelasi yang kuat. Syarat bebas multikolinearitas jika nilai *Tolerance* $> 0{,}10$ dan nilai *Variance Inflation Factor* (VIF) < 10.
   c. Uji Heteroskedastisitas**:** Menguji apakah terjadi ketidaksamaan varians dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain (menggunakan uji *Glejser* atau grafik *scatterplot*).

d. Uji Autokorelasi: Menguji apakah dalam model regresi linier ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pada periode sebelumnya t-1. Uji ini umumnya diterapkan pada data runtut waktu (time series) umumnya menggunakan uji Durbin-Watson (d) atau Runs Test.

e. Uji Linearitas: Memastikan apakah hubungan antara variabel independen (X) dan variabel dependen (Y) secara signifikan bersifat linier. Menggunakan Scatterplot atau *Test for Linearity*. Hubungan dinyatakan linier jika nilai *Deviation from Linearity* memiliki nilai signifikansi (Sig.) $> 0{,}05$.

3. Analisis Regresi Berganda.

Menurut Sugiyono (2019), analisis regresi linier berganda digunakan oleh peneliti bila bermaksud meramalkan bagaimana keadaan (naik turunnya) variabel dependen (terikat), bila dua atau lebih variabel independen (bebas) sebagai faktor prediktor dimanipulasi (dinaikkan atau diturunkan nilainya). Model analisis ini digunakan untuk mengukur arah dan besarnya pengaruh variabel-variabel tata ruang secara simultan dan parsial terhadap daya tarik investasi.

Formulasi persamaannya adalah:

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + e$$

Keterangan:

Y = Daya Tarik Investasi

α = Konstanta

$\beta_1, \beta_2, \beta_3$ = Koefisien Regresi masing-masing variabel

X_1 = Kejelasan Zonasi

X_2 = Integrasi Infrastruktur

X_3 = Kepastian Hukum Lahan

e = Error term (variabel pengganggu)

4. Uji Hipotesis.
   a. Uji t (Parsial): Menguji apakah variabel X_1, X_2, dan X_3 secara individu berpengaruh signifikan terhadap Y. Hipotesis diterima jika nilai $t_{\text{hitung}} > t_{\text{tabel}}$ atau nilai signifikansi $< 0{,}05$.
   b. Uji F (Simultan): Menguji apakah seluruh variabel independen secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap Y. Hipotesis diterima jika nilai $F_{\text{hitung}} > F_{\text{tabel}}$ atau nilai signifikansi $< 0{,}05$.
   c. Koefisien Determinasi (R^2): Digunakan untuk mengukur seberapa besar persentase variasi variabel Daya Tarik Investasi (Y) yang mampu dijelaskan oleh ketiga variabel perencanaan tata ruang tersebut.

BAB IV

GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Sejarah Objek Penelitian

1. Sejarah Perkembangan Kota Parepare sebagai Kota Jasa dan Bandar Niaga

Secara historis, Kota Parepare tumbuh dari kawasan pemukiman pesisir Teluk Parepare yang pada masa lampau berada di bawah pengaruh kedatuan-kedatuan lokal di kawasan Ajatappareng, seperti Kerajaan Bacukiki, Soreang, Suppa, dan Nepo. Secara etimologis, nama "Parepare" diyakini berasal dari ungkapan Raja Gowa XI (Manrigau Daeng Bonto Karaeng Lakiung) ketika melintasi wilayah pesisir ini dan mengamati keindahan serta strategisnya pelabuhan alam tersebut, dengan mengucapkan *"Bajiki Ni Pare"* yang bermakna "bagus dibuatkan pelabuhan/kawasan singgah". Sejak abad ke-17, wilayah ini berkembang menjadi salah satu *entrepôt* (pelabuhan niaga) penting di pesisir barat Sulawesi Selatan yang menghubungkan jalur perdagangan antarpulau di Semenanjung Selatan Sulawesi, Kalimantan Timur, dan Kepulauan Maluku.

Pada masa pemerintahan Hindia Belanda, posisi strategis Parepare semakin dikukuhkan melalui pembentukan *Afdeeling Parepare* yang dipimpin oleh seorang Asisten Residen. Parepare

difungsikan sebagai pusat administrasi pemerintahan dan simpul perdagangan utama bagi wilayah *hinterland* yang meliputi daerah Ajatappareng (Barru, Sidrap, Pinrang, Enrekang, dan Asahan/Soppeng) (BPS Kota Parepare, 2024). Pasca-kemerdekaan Republik Indonesia, status administratif Parepare mengalami transformasi struktural melalui penerbitan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II di Sulawesi, yang secara resmi menetapkan Kota Praja Parepare sebagai daerah otonom. Penetapan ini kemudian disempurnakan menjadi Kotamadya Daerah Tingkat II Parepare dan selanjutnya menjadi Kota Parepare (Pemerintah Kota Parepare, 2021).

Dalam perkembangan kkontemporer, Kota Parepare menetapkan visi strategisnya sebagai **"Kota Industri Tanpa Asap"**, yakni sebuah pilihan pembangunan ekonomi daerah yang mengalihkan fokus dari industri manufaktur polutif berat menuju pengembangan sektor jasa berdaya saing tinggi, perdagangan grosir dan eceran, pelayanan kesehatan regional, pendidikan tinggi, transportasi logistik pelabuhan, serta pariwisata bahari dan budaya (Bappeda Kota Parepare, 2022). Visi ini memanfaatkan potensi objektif Kota Parepare yang didukung oleh keberadaan Pelabuhan Nusantara dan Pelabuhan Larian Banggi sebagai infrastruktur transportasi laut skala nasional.

2. Sejarah Perkembangan Kebijakan Perencanaan Tata Ruang Kota Parepare

Perencanaan tata ruang di Kota Parepare telah mengalami beberapa fase evolusi dokumen perencanaan searah dengan perubahan regulasi penataan ruang di tingkat nasional dan dinamika pertumbuhan fisik kota:

a. Fase Awal Penataan Ruang Kota (Rutrk / RTRW Era UU No. 24/1992):

Pada era awal otonomi daerah, penataan ruang Kota Parepare diarahkan melalui Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) yang menitikberatkan pada pembagian fungsional pusat kota (Kecamatan Ujung) sebagai kawasan niaga dan wilayah pesisir (Kecamatan Soreang dan Bacukiki) sebagai kawasan pemukiman dan perikanan.

b. Fase Perda RTRW Nomor 10 Tahun 2011 (Era UU No. 26/2007):

Pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pemerintah Kota Parepare mengesahkan Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2011 tentang RTRW Kota Parepare Tahun 2011–2031. Dokumen ini mulai mengintrodusir konsep kota niaga berwawasan lingkungan dan penguatan kawasan Pesisir Mattirotasi sebagai koridor ekonomi jasa. Namun, seiring waktu, dokumen RTRW ini mengalami keterbatasan fleksibilitas dalam merespons ledakan investasi

infrastruktur, pemekaran pusat kegiatan ekonomi baru, dan perubahan skema perizinan nasional.

c. Fase Perda RTRW Nomor 1 Tahun 2021 (Era Reformasi Cipta Kerja):

Untuk menyelaraskan penataan ruang dengan dinamika investasi modern serta amanat Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 (yang diperbarui melalui UU No. 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja) dan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, Pemerintah Kota Parepare menerbitkan Peraturan Daerah Kota Parepare Nomor 1 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Parepare Tahun 2021–2041 (Pemerintah Kota Parepare, 2021).

Perda RTRW Nomor 1 Tahun 2021 menjadi pijakan hukum utama saat ini yang membagi wilayah Kota Parepare ke dalam Pusat Pelayanan Kota (PPK), Sub Pusat Pelayanan Kota (SPPK), dan Pusat Lingkungan (PL), serta menetapkan Kawasan Strategis Kota (KSK) meliputi Kawasan Pesisir Mattirotasi (perdagangan, jasa, dan pariwisata) serta Kawasan Bacukiki (pengembangan kawasan pergudangan, industri ramah lingkungan, dan agrowisata).

3. Kondisi Geografis dan Posisi Strategis Parepare dalam Kawasan Ajatappareng

Kota Parepare terletak di pesisir barat Provinsi Sulawesi Selatan, berada pada posisi koordinat $3°57′39″ – 4°04′49″$ LS dan

$119°36'24'' – 119°43'40''$ BT. Luas wilayah administratif Kota Parepare secara keseluruhan adalah 99,33 km^2 (atau sekitar 9.933 Hektar), yang terbagi ke dalam 4 (empat) wilayah kecamatan dan 22 kelurahan (BPS Kota Parepare, 2024).

Adapun batas-batas wilayah administratif Kota Parepare adalah sebagai berikut:

a. Sebeleah Utara: Berbatasan dengan Kabupaten Pinrang.
b. Sebeleah Selatan: Berbatasan dengan Kabupaten Barru.
c. Sebeleah Timur: Berbatasan dengan Kabupaten Sidenreng Rappang (Sidrap).
d. Sebeleah Barat: Berbatasan langsung dengan Selat Makassar.

Tabel 4.1. Luas Wilayah Administrasi Kota Parepare Menurut Kecamatan

No	Kecamatan	Luas Wilayah (km2)	Persentase terhadap Luas Kota (%)	Jumlah Kelurahan
1	Bacukiki	66,70	67,15	4
2	Bacukiki Barat	14,06	14,15	6
3	Ujung	5,69	5,73	5
4	Soreang	12,88	12,97	7
Total	**Kota Parepare**	**99,33**	**100,00**	**22**

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Parepare, 2024.

Posisi geografis Parepare menjadikan kota ini sebagai *nodal point* (kutub pertumbuhan/*growth pole*) bagi kawasan hinterland Ajatappareng. Aktivitas logistik barang, komoditas hasil pertanian, serta mobilitas penumpang dari Kabupaten Pinrang, Sidrap, Enrekang, Tana Toraja, hingga Barru sebagian besar tersalurkan melalui jaringan jalan nasional dan Pelabuhan Nusantara Parepare. Hal ini menuntut perencanaan tata ruang yang presisi untuk menjamin kelancaran arus barang dan kepastian lokasi investasi bagi pelaku usaha logistik, jasa niaga, dan perhotelan (Tarigan, 2018).

B. Perkembangan Instansi Daerah Pengelola Tata Ruang dan Investasi

1. Perkembangan Kelembagaan DPMPTSP Kota Parepare

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Parepare merupakan instansi pemerintah daerah yang memegang peranan krusial sebagai pintu gerbang pengolahan dan penerbitan izin investasi serta pelayanan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) di Kota Parepare.

Secara historis, lembaga perizinan di Kota Parepare mengalami beberapa kali penguatan kelembagaan:

a. Era Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu (KPPT): Dibentuk sebagai unit kerja fungsional sederhana untuk mengintegrasikan izin-izin usang berbasis manual.

b. Era Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal (BPPT-PM): Menggabungkan fungsi promosi investasi dengan fungsi pelayanan perizinan.
c. Era Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP): Ditetapkan secara definitif melalui Peraturan Daerah Kota Parepare Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah, yang kemudian disempurnakan susunan organisasi dan tata kerjanya melalui Peraturan Walikota Parepare Nomor 12 Tahun 2022 (DPMPTSP Kota Parepare, 2023).

Seiring diterbitkannya Undang-Undang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko, peran DPMPTSP Kota Parepare bertransformasi dari sekadar penerbit dokumen perizinan fisik menjadi pengelola ekosistem perizinan terintegrasi secara elektronik melalui aplikasi *Online Single Submission Risk-Based Approach* (OSS-RBA). Dalam skema ini, persetujuan tata ruang dalam bentuk Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) menjadi prasyarat mutlak (*prerequisite approval*) yang diproses secara digital sebelum Perizinan Berusaha diterbitkan kepada pelaku usaha/investor (Daira dkk, 2023).

2. Perkembangan Kelembagaan Bappeda dan Dinas PUPR Kota Parepare

Selain DPMPTSP, dua instansi teknis daerah yang bertindak sebagai arsitek dan pengendali tata ruang Kota Parepare adalah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) dan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Parepare:

a. Bappeda Kota Parepare: Bertanggung jawab atas perencanaan makro spasial dan penyelarasan dokumen RTRW dengan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) serta Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD). Bappeda memastikan bahwa alokasi ruang dalam RTRW mampu memfasilitasi target-target pertumbuhan ekonomi daerah dan penarikan investasi penanaman modal (Bappeda Kota Parepare, 2022).
b. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Parepare: Memiliki tugas utama untuk melaksanakan sebagian urusan pemerintah daerah berdasarkan asas otonomi, yang berfokus pada urusan pekerjaan umum dan penataan ruang. Akhsan dkk. (2022). Khususnya melalui Bidang Penataan Ruang, berwenang melaksanakan penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) digital, memberikan masukan teknis pertimbangan spasial (Konfirmasi/Persetujuan KKPR), serta melakukan pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang

di lapangan guna mencegah timbulnya pelanggaran zonasi yang berpotensi merugikan iklim investasi (Daira dkk., 2023).

3. Dinamika Realisasi Investasi dan Pemanfaatan Ruang di Kota Parepare

Kinerja penanaman modal di Kota Parepare menunjukkan pertumbuhan yang dinamis, didominasi oleh sektor Jasa, Perdagangan dan Eceran, Perhotelan/Restoran, serta Pengembang Perumahan (Real Estate). Tabel 4.2 memperlihatkan perkembangan realisasi investasi Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) dan Penanaman Modal Asing (PMA) di Kota Parepare kurun waktu 2020–2023.

Tabel 4.2. Realisasi Investasi di Kota Parepare Tahun 2020–2023

Tahun	Realisasi PMDN (Rp Miliar)	Realisasi PMA (Rp Miliar)	Total Realisasi (Rp Miliar)	Jumlah Proyek / Unit Usaha
2020	185,40	12,30	197,70	312
2021	210,85	15,60	226,45	425
2022	275,30	18,20	293,50	580
2023	312,60	22,40	335,00	695

Sumber: Laporan Realisasi Investasi DPMPTSP Kota Parepare 2023.

Peningkatan tren realisasi investasi tersebut sangat dipengaruhi oleh persepsi kepastian hukum atas Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR). Namun demikian, keterbatasan luas wilayah Parepare ($99{,}33$ km^2) memicu persaingan pemanfaatan lahan yang tinggi antara kawasan permukiman,

kawasan perdagangan/jasa pesisir, dan ruang terbuka hijau. Kondisi inilah yang menempatkan kejelasan zonasi dan ketersediaan integrasi infrastruktur sebagai variabel kunci penentu keberlanjutan arus investasi.

C. Struktur Organisasi dan Tata Kerja Instansi Daerah

1. Struktur Organisasi DPMPTSP Kota Parepare

Berdasarkan Peraturan Walikota Parepare Nomor 12 Tahun 2022, Struktur Organisasi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Parepare dipimpin oleh seorang Kepala Dinas yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Walikota melalui Sekretaris Daerah.

Bagan struktur organisasi DPMPTSP Kota Parepare disajikan sebagai berikut:



Gambar 4.1 Bagan Struktur Organisasi DPMPTSP Kota Parepare.

2. Tugas Pokok dan Fungsi Bidang Terkait Perizinan Tata Ruang dan Investasi

Secara lebih terperinci, pembagian tugas pokok dan fungsi (tupoksi) unit kerja dalam DPMPTSP Kota Parepare yang berkaitan langsung dengan pelayanan KKPR, perizinan tata ruang, dan daya tarik investasi adalah sebagai berikut:

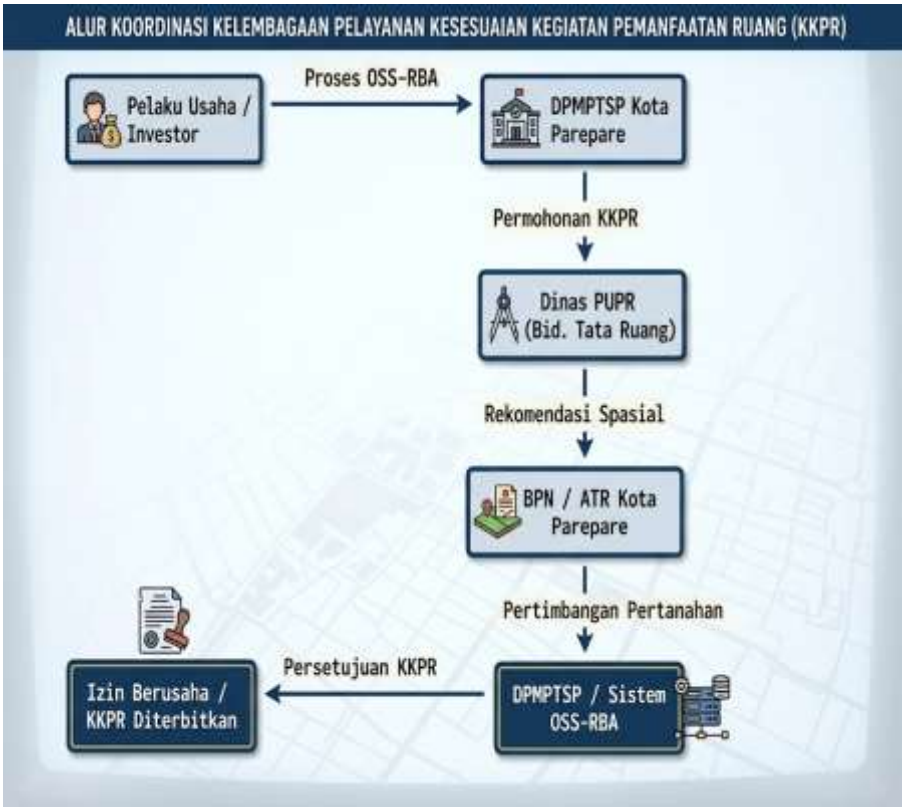
a. Kepala Dinas: Merumuskan kebijakan teknis di bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu, menetapkan persetujuan penerbitan perizinan dan nonperizinan berdasarkan rekomendasi teknis, serta memimpin koordinasi lintas instansi dalam peningkatan iklim investasi daerah.
b. Sekretariat: Melaksanakan koordinasi penyusunan program, pengelolaan keuangan, kepegawaian, serta urusan rumah tangga dan perlengkapan dinas guna mendukung operasional pelayanan perizinan.
c. Bidang Penanaman Modal**:**
    1) Menyusun rencana umum penanaman modal (RUPM) tingkat kota.
    2) Melaksanakan kegiatan promosi investasi dan pemetaan potensi daerah berbasis peta zonasi RTRW.
    3) Memfasilitasi penyelesaian hambatan (*debottlenecking*) yang dihadapi investor dalam merealisasikan usahanya di Kota Parepare.

d. Bidang Pelayanan Perizinan dan Nonperizinan:
    1) Mengelola pemrosesan perizinan berusaha dan perizinan nonberusaha secara elektronik melalui OSS-RBA dan sistem informasi daerah.
    2) Verifikasi berkas permohonan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) untuk kegiatan berusaha maupun nonberusaha.
    3) Berkoordinasi dengan Tim Ahli/Dinas PUPR dalam pengeluaran rekomendasi teknis kesesuaian zonasi lahan.
e. Bidang Pengendalian, Pengawasan, dan Informasi:
    4) Melakukan pengawasan lapangan (*post-licensing control*) terhadap kepatuhan pelaku usaha terhadap ketentuan perizinan dan kesesuaian pemanfaatan ruang.
    5) Mengelola sistem data informasi investasi, Laporan Kegiatan Penanaman Modal (LKPM), serta layanan pengaduan masyarakat/investor.
f. Kelompok Jabatan Fungsional (Penata Perizinan dan Penata Kelola Penanaman Modal).

    Melakukan analisis teknis, penelaahan substansi berkas perizinan, verifikasi spasial awal, dan penyusunan rekomendasi kelayakan izin berusaha dan KKPR secara profesional.

3. Sinergi Kelembagaan Lintas Sektor dalam Pelayanan KKPR

Dalam penyelenggaraan perizinan berbasis tata ruang, DPMPTSP Kota Parepare tidak bekerja secara terisolasi, melainkan membangun rantai koordinasi (*institutional synergy*) bersama dinas-dinas teknis terkait, sebagaimana digambarkan dalam alur kerja berikut:



Gambar 4.2. Alur Koordinasi Kelembagaan Pelayanan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR).

Proses sinergi kelembagaan tersebut berlangsung melalui tahapan:

a. Permohonan KKPR: Investor menginput permohonan lokasi usaha melalui portal OSS-RBA yang terintegrasi dengan DPMPTSP Kota Parepare.
b. Kajian Teknis Spasial: Dinas PUPR Kota Parepare (Bidang Penataan Ruang) melakukan verifikasi peta digital kesesuaian lokasi terhadap Perda RTRW No. 1 Tahun 2021 dan peta RDTR yang berlaku (Daira dkk., 2023).
c. Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP): Kantor Pertanahan/BPN Kota Parepare menerbitkan PTP terkait penguasaan dan kepemilikan status hukum lahan.
d. Penerbitan Persetujuan KKPR: DPMPTSP menerbitkan dokumen Persetujuan KKPR sebagai kepastian hukum spasial bagi investor untuk melanjutkan tahapan perizinan lingkungan (Amdal/UKL-UPL) dan persetujuan bangunan gedung (PBG) (Wijaya dkk., 2025).

Sinergi yang solid antarinstansi daerah ini menjadi fondasi bagi terciptanya kepastian hukum lahan, kejelasan zonasi, dan efisiensi birokrasi perizinan yang secara substantif membentuk Daya Tarik Investasi Kota Parepare.

BAB V

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Deskripsi Umum Hasil Penelitian

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui penyebaran kuesioner kepada para pelaku usaha, pengelola, serta pemangku kepentingan terkait di lapangan. Total sampel yang berhasil dihimpun dan memenuhi syarat untuk dianalisis adalah sebanyak 182 responden.

Deskripsi umum hasil penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran secara menyeluruh mengenai karakteristik demografis dan profil unit usaha responden. Hal ini penting untuk memberikan batasan dan pemahaman kontekstual mengenai latar belakang subjek yang menjadi sumber data dalam penelitian. Rincian profil responden tersebut dikelompokkan berdasarkan jenis kelamin, kelompok usia, jabatan atau posisi, sektor usaha, lama beroperasi, serta skala usaha.

a. Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin

Berdasarkan data yang terkumpul, distribusi responden ditinjau dari jenis kelamin menunjukkan bahwa mayoritas responden berjenis kelamin laki-laki, yaitu sebanyak 102 orang atau sebesar 56,0%. Sementara itu, responden berjenis kelamin

perempuan mencakup 80 orang atau sebesar 44,0% dari total keseluruhan sampel.

Tabel 5.1 Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin

Jenis Kelamin	Frekuensi (Orang)	Persentase (%)
Laki-laki	102	56,0%
Perempuan	80	44,0%
Total	182	100,0%

Sumber: Data primer diolah, 2026

b. Karakteristik Responden Berdasarkan Usia

Pengelompokan responden berdasarkan rentang usia menunjukkan bahwa kelompok dominan berada pada kategori usia matang dan produktif. Responden berumur 36–40 tahun menjadi kelompok terbanyak dengan jumlah 45 orang (24,7%), diikuti secara ketat oleh kelompok usia 41–45 tahun sebanyak 44 orang (24,2%). Kategori usia 31–35 tahun mencakup 38 orang (20,9%), kategori di atas 45 tahun sebanyak 30 orang (16,5%), dan kelompok usia muda 22–30 tahun sebanyak 25 orang (13,7%).

Tabel 5.2 Karakteristik Responden Berdasarkan Usia

Usia	Frekuensi (Orang)	Persentase (%)
22–30 Tahun	25	13,7%
31–35 Tahun	38	20,9%
36–40 Tahun	45	24,7%
41–45 Tahun	44	24,2%
> 45 Tahun	30	16,5%
Total	182	100,0%

Sumber: Data primer diolah, 2026

c. Karakteristik Responden Berdasarkan Jabatan/Posisi

Ditinjau dari aspek posisi atau kedudukan dalam entitas usaha/organisasi, sebagian besar responden merupakan Pemilik Usaha / Investor, yakni sebanyak 116 orang (63,7%). Posisi strategis berikutnya ditempati oleh Manajer / Direktur sebanyak 34 orang (18,7%), serta bagian Legal / Perizinan sebanyak 18 orang (9,9%). Porsi minoritas diisi oleh Mahasiswa sebanyak enam orang (3,3%), Karyawan sebanyak tiga orang (1,6%), Staff sebanyak dua orang (1,1%), dan kategori lainnya (seperti pedagang, pekerja, dan guru) sebanyak tiga orang (1,6%).

Tabel 5.3 Karakteristik Responden Berdasarkan Jabatan/Posisi

Jabatan/Posisi	Frekuensi (Orang)	Persentase (%)
Pemilik Usaha / Investor	116	63,7%
Manajer / Direktur	34	18,7%
Bagian Legal / Perizinan	18	9,9%
Mahasiswa	6	3,3%
Karyawan	3	1,6%
Staff	2	1,1%
Lainnya (Pedagang, Pekerja, Guru)	3	1,6%
Total	**182**	**100,0%**

Sumber: Data primer diolah, 2026

d. Karakteristik Responden Berdasarkan Sektor Usaha

Variasi sektor usaha yang digeluti oleh responden memperlihatkan dominasi pada bidang Perdagangan & Jasa dengan jumlah 78 unit (42,9%). Sektor Kuliner & Pariwisata berada di posisi kedua dengan 46 unit (25,3%), disusul oleh Industri Olahan / Logistik sebanyak 21 unit (11,5%), Pengembang Perumahan / Properti sebanyak 18 unit (9,9%), serta Perhotelan & Akomodasi sebanyak 12 unit (6,6%). Adapun sektor usaha lainnya (meliputi F&B, kedai kopi, ritel, apotek, dan sejenisnya) diwakili oleh tujuh responden (3,8%).

Tabel 5.4 Karakteristik Responden Berdasarkan Sektor Usaha

Sektor Usaha	Frekuensi (Orang)	Persentase (%)
Perdagangan & Jasa	78	42,9%
Kuliner & Pariwisata	46	25,3%
Industri Olahan / Logistik	21	11,5%
Pengembang Perumahan/Properti	18	9,9%
Perhotelan & Akomodasi	12	6,6%
Lainnya (F&B, Kedai Kopi, Ritel, Apotek, dll.)	7	3,8%
Total	**182**	**100,0%**

Sumber: Data primer diolah, 2026

e. Karakteristik Responden Berdasarkan Lama Beroperasi

Berdasarkan masa atau durasi operasional usaha, persentase tertinggi berada pada kategori lama usaha 1–3 tahun, yaitu sebanyak 72 unit usaha (39,6%). Selanjutnya, usaha yang telah beroperasi selama > 3–5 tahun berjumlah 60 unit (33,0%), dan usaha yang telah bertahan lebih dari lima tahun mencapai 50 unit (27,5%).

Tabel 5.5 Karakteristik Responden Berdasarkan Lama Beroperasi

Lama Beroperasi	Frekuensi (Orang)	Persentase (%)
1–3 Tahun	72	39,6%
> 3–5 Tahun	60	33,0%
> 5 Tahun	50	27,5%
Total	182	100,0%

Sumber: Data primer diolah, 2026

f. Karakteristik Responden Berdasarkan Skala Usaha

Profil klasifikasi skala usaha menunjukkan bahwa responden mayoritas bergerak pada kualifikasi Usaha Menengah, yakni sebanyak 79 unit usaha (43,4%), yang berimbang secara ketat dengan skala Mikro / Kecil sebanyak 77 unit usaha (42,3%). Sementara itu, entitas usaha skala Besar berjumlah 17 unit (9,3%) dan skala Kecil spesifik berjumlah sembilan unit (4,9%).

Tabel 5.6 Karakteristik Responden Berdasarkan Skala Usaha

Skala Usaha	**Frekuensi (Orang)**	**Persentase (%)**
Menengah	79	43,4%
Mikro / Kecil	77	42,3%
Kecil	9	4,9%
Besar	17	9,3%
Total	**182**	**100,0%**

Sumber: Data primer diolah, 2026

2. Analisis Data Hasil Penelitian

a. Uji Instrumen Penelitian

1) Uji Validitas Instrumen

Uji validitas dilakukan untuk mengukur sejauh mana butir-butir pernyataan dalam kuesioner mampu merepresentasikan dan mengukur variabel penelitian secara tepat dan akurat. Pengujian validitas dalam penelitian ini menggunakan teknik korelasi *Pearson Product Moment*

dengan membenturkan skor masing-masing butir indikator terhadap skor total variabel.

a) Kriteria Pengambilan Keputusan

Dasar pengambilan keputusan dalam pengujian validitas instrumen adalah sebagai berikut:

(1) Berdasarkan Perbandingan r_{hitung} dan r_{tabel}:

(a) Ditentukan nilai *degree of freedom* $(df) = N - 2 = 182 - 2 = 180$.

(b) Pada taraf signifikansi $\alpha = 0{,}05$ (uji 2-sisi), nilai r_{tabel} untuk $df = 180$ adalah sebesar 0,146.

(c) Jika nilai $r_{\text{hitung}} > r_{\text{tabel}}$ (0,146), maka butir item instrumen dinyatakan valid.

(2) Berdasarkan Nilai Signifikansi (*p-value*):

Jika nilai Sig. (2-tailed) $< 0{,}05$, maka korelasi antarbutir instrumen terhadap skor total variabel bersifat signifikan secara statistik (valid).

b) Rekapitulasi hasil uji validitas

Berdasarkan hasil olah data SPSS, berikut adalah rekapitulasi hasil uji validitas untuk seluruh butir pernyataan variabel independen (X_1, X_2, X_3) dan variabel dependen (Y):

Tabel 5.7 Rekapitulasi Hasil Uji Validitas

Variabel	Indikator	Nilai r-hitung	Nilai r-tabel	Nilai Sig. (2-tailed)	Batas Sig.	Ket
Variabel X_1	X1.1	0,811	0,146	0,000	$< 0{,}05$	VALID
	X1.2	0,823	0,146	0,000	$< 0{,}05$	VALID
	X1.3	0,751	0,146	0,000	$< 0{,}05$	VALID
	X1.4	0,776	0,146	0,000	$< 0{,}05$	VALID
Variabel X_2	X2.1	0,740	0,146	0,000	$< 0{,}05$	VALID
	X2.2	0,702	0,146	0,000	$< 0{,}05$	VALID
	X2.3	0,763	0,146	0,000	$< 0{,}05$	VALID
	X2.4	0,785	0,146	0,000	$< 0{,}05$	VALID
Variabel X_3	X3.1	0,818	0,146	0,000	$< 0{,}05$	VALID
	X3.2	0,808	0,146	0,000	$< 0{,}05$	VALID
	X3.3	0,812	0,146	0,000	$< 0{,}05$	VALID
	X3.4	0,806	0,146	0,000	$< 0{,}05$	VALID
Variabel Y	Y.1	0,741	0,146	0,000	$< 0{,}05$	VALID
	Y.2	0,791	0,146	0,000	$< 0{,}05$	VALID
	Y.3	0,790	0,146	0,000	$< 0{,}05$	VALID
	Y.4	0,704	0,146	0,000	$< 0{,}05$	VALID
	Y.5	0,787	0,146	0,000	$< 0{,}05$	VALID

Sumber: Hasil olah data SPSS 2026

c) Pembahasan Hasil Pengujian Validitas

Berdasarkan tabel rekapitulasi di atas, pengujian validitas instrumen penelitian dapat dijelaskan sebagai berikut:

(1) Uji Validitas Variabel X_1

Hasil analisis korelasi *Pearson* pada variabel X_1 menunjukkan bahwa keempat butir pernyataan (X1.1 hingga X1.4) memiliki koefisien korelasi (r_{hitung}) yang

bergerak antara 0,751 hingga 0,823. Seluruh nilai r_{hitung} tersebut jauh lebih besar dari nilai r_{tabel} (0,146) dan didukung oleh nilai signifikansi sebesar 0,000 ($p < 0{,}05$). Dengan demikian, seluruh butir pernyataan untuk variabel X_1 dinyatakan valid dan memiliki daya ukur konstruk yang sangat kuat.

(2) Uji Validitas Variabel X_2

Untuk variabel X_2, nilai r_{hitung} dari keempat indikator (X2.1 hingga X2.4) berada pada rentang 0,702 hingga 0,785. Oleh karena nilai $r_{\text{hitung}} > 0{,}146$ dan nilai Sig. (2-tailed) seluruh item bernilai 0,000 ($p < 0{,}05$), maka dapat disimpulkan bahwa semua butir instrumen pengukur variabel X_2 terbukti valid secara signifikan.

(3) Uji Validitas Variabel X_3

Pengujian pada variabel X_3 menghasilkan koefisien korelasi yang sangat konsisten dan tinggi across all items, yaitu berkisar antara 0,806 hingga 0,818. Karena seluruh indikator memiliki $r_{\text{hitung}} > r_{\text{tabel}}$ (0,146) dan nilai taraf signifikansi 0,000 ($p < 0{,}05$), maka keempat butir pernyataan untuk variabel X_3 dinyatakan valid dan layak digunakan.

(4) Uji Validitas Variabel Y

Pada variabel terikat (Y), kelima indikator (Y.1 hingga Y.5) memiliki koefisien r_{hitung} sebesar 0,704 hingga 0,791. Seluruh item mengidentifikasikan nilai r_{hitung} yang lebih besar dari r_{tabel} (0,146) serta tingkat signifikansi sebesar 0,000 ($p < 0{,}05$). Hal ini menandakan bahwa kelima item instrumen pengukur variabel Y dinyatakan valid.

d) Kesimpulan uji validitas

Secara keseluruhan, 17 butir pernyataan yang terdiri dari 12 indikator variabel independen (X_1, X_2, X_3) dan 5 indikator variabel dependen (Y) terbukti valid secara statistik pada taraf signifikansi 5% dengan $N = 182$. Seluruh butir kuesioner dapat dipertahankan secara utuh tanpa ada yang perlu direvisi atau digugurkan, sehingga instrumen ini memenuhi syarat validitas konstruk untuk dilanjutkan ke tahap pengujian reliabilitas instrumen.

2) Uji Reliabilitas Instrumen

Uji reliabilitas dilakukan untuk menguji tingkat keajegan, konsistensi, dan keandalan instrumen penelitian (*reliability test*) dalam mengukur variabel laten secara berulang. Suatu kuesioner dikatakan reliabel apabila jawaban responden terhadap butir-butir pernyataan bersifat stabil dan

konsisten dari waktu ke waktu. Pengujian ini dilakukan terhadap seluruh item indikator yang telah dinyatakan valid pada pengujian sebelumnya dengan menggunakan teknik koefisien *Cronbach's Alpha* (α).

a) Kriteria Pengambilan Keputusan

Dasar evaluasi dan pengambilan keputusan statistik dalam uji reliabilitas instrumen mengacu pada kriteria berikut:

(1) Nilai Cronbach's Alpha Total:

(a) Suatu variabel dinyatakan reliabel apabila nilai koefisien Cronbach's Alpha $> 0{,}60$ (atau $> 0{,}70$ sesuai kriteria konvensi akademik yang lebih ketat).

(b) Kategori keandalan koefisien Cronbach's Alpha (Ghazali, 2018):

$0{,}80 - 1{,}00$: Reliabilitas Sangat Tinggi

$0{,}60 - 0{,}79$: Reliabilitas Tinggi

$0{,}40 - 0{,}59$: Reliabilitas Sedang

$< 0{,}40$: Tidak Reliabel / Rendah

(2) Konsistensi Item Indikator (*Corrected Item-Total Correlation*): Masing-masing butir pernyataan pendukung dinyatakan konsisten apabila memiliki nilai *Corrected Item-Total Correlation* $> 0{,}300$.

(3) Evaluasi Keberadaan Item (*Cronbach's Alpha if Item Deleted*): Apabila nilai *Cronbach's Alpha if Item Deleted* suatu item lebih tinggi secara signifikan daripada nilai Alpha total variabelnya, maka item tersebut mengindikasikan penurunan keandalan dan dapat dipertimbangkan untuk digugurkan.

b) Rekapitulasi Hasil Uji Reliabilitas

Berdasarkan hasil pengolahan data SPSS dengan jumlah sampel valid sebanyak 182 responden (N = 182), rekapitulasi koefisien reliabilitas untuk seluruh variabel independen (X_1, X_2, X_3) dan variabel dependen (Y) disajikan pada tabel berikut:

Tabel 5.8 Rekapitulasi Hasil Uji reliabilitas

Variabel Penelitian	**Jumlah Item (N)**	**Nilai Cronbach's Alpha**	**Nilai Kritis Minimum**	**Kategori Keandalan**	**Keterangan**
Variabel X_1	4	0,799	0,600	Tinggi	RELIABEL
Variabel X_2	4	0,736	0,600	Tinggi	RELIABEL
Variabel X_3	4	0,826	0,600	Sangat Tinggi	RELIABEL
Variabel Y	5	0,821	0,600	Sangat Tinggi	RELIABEL

Sumber: hasil olah data 2026

c) Pembahasan Hasil Pengujian Reliabilitas per Variabel

Berdasarkan tabel rekapitulasi di atas, evaluasi secara detail untuk masing-masing variabel penelitian disajikan sebagai berikut:

(1) Uji Reliabilitas Variabel X_1

Hasil pengujian pada variabel X_1 menghasilkan nilai koefisien Cronbach's Alpha sebesar 0,799 dengan jumlah item pernyataan sebanyak 4 butir. Nilai ini berada jauh di atas batas kritis minimum $0{,}600$ dan mendekati rentang sangat tinggi. Selain itu, nilai *Corrected Item-Total Correlation* seluruh indikator (X1.1 s.d. X1.4) berada pada rentang 0,542 hingga 0,659 ($> 0{,}300$), serta tidak ada nilai *Alpha if Item Deleted* (0,724 s.d. 0,783) yang melebihi nilai Alpha total (0,799). Hal ini menunjukkan bahwa instrumen pengukur variabel X_1 memiliki tingkat konsistensi internal yang tinggi dan stabil.

(2) Uji Reliabilitas Variabel X_2

Pada variabel X_2 , diperoleh nilai koefisien Cronbach's Alpha sebesar 0,736 untuk 4 butir pernyataan. Karena nilai $0{,}736 > 0{,}600$, maka instrumen variabel X_2 terbukti reliabel dengan kategori keandalan tinggi. Masing-masing indikator memiliki

nilai *Corrected Item-Total Correlation* berkisar antara 0,466 hingga 0,558 ($> 0{,}300$) dengan nilai *Alpha if Item Deleted* (0,660 s.d. 0,711) yang seluruhnya berada di bawah nilai Alpha total. Dengan demikian, seluruh butir pernyataan variabel X_2 dapat dipertahankan secara utuh.

(3) Uji Reliabilitas Variabel X_3

Pengujian pada variabel X_3 menunjukkan koefisien Cronbach's Alpha sebesar 0,826 untuk 4 butir pernyataan. Koefisien ini berada dalam kategori Sangat Tinggi $(0{,}80 - 1{,}00)$. Seluruh indikator (X3.1 s.d. X3.4) mengindikasikan tingkat korelasi item-total yang sangat kuat dan merata, yaitu pada rentang 0,642 hingga 0,664 ($> 0{,}300$). Angka *Alpha if Item Deleted* (0,775 s.d. 0,785) juga konsisten berada di bawah 0,826, menegaskan bahwa instrumen variabel X_3 sangat handal dan presisi.

(4) Uji Reliabilitas Variabel Y

Untuk variabel terikat (Y), nilai koefisien Cronbach's Alpha yang diperoleh sebesar 0,821 dengan jumlah item sebanyak 5 butir. Nilai ini melampaui batas kritis $0{,}600$ dan masuk dalam kategori keandalan Sangat Tinggi. Rentang *Corrected*

Item-Total Correlation untuk kelima indikator (Y.1 s.d. Y.5) bernilai 0,535 hingga 0,655 ($> 0{,}300$) dengan nilai *Alpha if Item Deleted* berkisar antara 0,773 hingga 0,807. Hal ini membuktikan bahwa instrumen variabel Y memiliki derajat keandalan konstruk laten yang sangat baik.

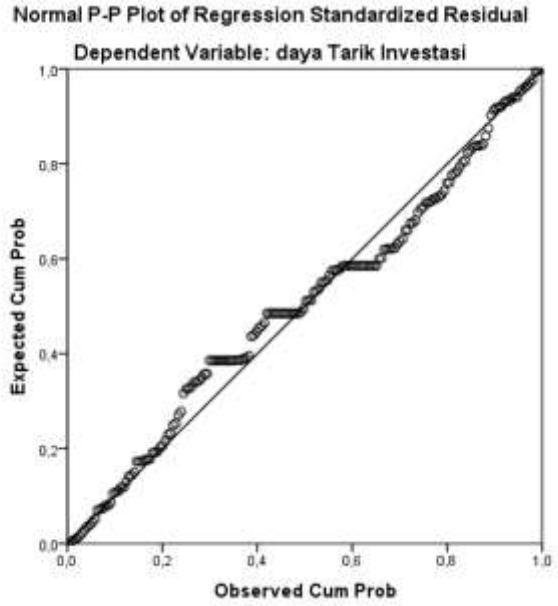
d) Kesimpulan Uji Reliabilitas

Secara keseluruhan, seluruh variabel dalam penelitian ini (X_1, X_2, X_3, dan Y) memiliki koefisien Cronbach's Alpha $> 0{,}600$ dengan rentang nilai 0,736 hingga 0,826. Seluruh butir indikator pendukung terbukti konsisten, homogen, dan tidak ada item yang perlu digugurkan. Dengan dipenuhinya syarat uji validitas dan uji reliabilitas instrumen secara sempurna pada 182 sampel responden, seluruh data kuesioner ini dinyatakan layak dan siap untuk dilanjutkan ke tahap Pengujian Asumsi Klasik dan Analisis Regresi Linear Berganda.

3. Uji Asumsi Klasik

a. Uji Normalitas Data

Gambar 5.1 Grafik Normal P-P Plot



Tabel 5.9 Uji Rasio Skewness-Kurtosis

Descriptive Statistics

	N	Skewness		Kurtosis	
	Statistic	Statistic	Std. Error	Statistic	Std. Error
Standardized Residual	182	-,044	,180	,797	,358
Valid N (listwise)	182				

Sumber: Hasil olah data 2026

Uji normalitas bertujuan untuk memastikan bahwa nilai residual (kesalahan pengganggu) dalam model regresi berganda berdistribusi secara normal. (Ghozali, 2018; Gujarati & Porter, 2009). Berdasarkan kedua *output* SPSS, pengujian ini dapat dievaluasi melalui dua pendekatan operasional: analisis visual dan uji statistik.

1) Analisis Visual: Grafik Normal P-P Plot

Menurut Ghozali (2018) uji grafis P-P Plot membandingkan distribusi kumulatif dari data riil (*observed cumulative probability*) dengan distribusi kumulatif dari distribusi normal (*expected cumulative probability).*

Grafik Normal P-P Plot (*Regression Standardized Residual*) pada gambar 5.1 menunjukkan bahwa titik-titik data, yang merepresentasikan probabilitas kumulatif observasi, menyebar dan menempel sangat rapat mengikuti garis lurus diagonal. Dalam kaidah statistika, pergerakan titik data yang searah dan tidak melenceng jauh dari garis diagonal ekspektasi ini merupakan indikator visual yang kuat bahwa nilai residual terdistribusi secara normal.

2) Uji Statistik: Jarque-Bera (JB) Test

Analisis visual seringkali bersifat subjektif, sehingga perlu divalidasi menggunakan uji statistik formal (Ghozali, 2018). Karena SPSS tidak mengeluarkan nilai Jarque-Bera secara otomatis pada menu regresi standar, nilainya harus dihitung secara independen menggunakan parameter *Skewness* (kemencengan) dan *Kurtosis* (keruncingan) yang terdapat pada tabel *Descriptive Statistics* pada tabel 5.9.

Berdasarkan table 5.9, diekstraksi nilai pendukung berikut: Jumlah observasi (n) = 182, Nilai *Skewness* (S) = -0,044 dan Nilai *Kurtosis* (K) = 0,797

Perhitungan statistik uji Jarque-Bera dilakukan dengan formula berikut (Ghozali, 2018):

$$JB = \frac{n}{6}\left(S^2 + \frac{K^2}{4}\right)$$

$$JB = \frac{182}{6}\left((-0{,}044)^2 + \frac{(0{,}797)^2}{4}\right)$$

$$JB = 30{,}333 \times \left(0{,}001936 + \frac{0{,}635209}{4}\right)$$

$$JB = 30{,}333 \times (0{,}001936 + 0{,}158802)$$

$$JB = 30{,}333 \times 0{,}160738$$

$$JB = 4{,}876$$

Kriteria Pengambilan Keputusan (Jarque-Bera):

Nilai JB mengikuti distribusi Chi-Square (χ^2) dengan derajat kebebasan (df) = 2. Pada tingkat signifikansi standar (α) sebesar 5% (0,05), nilai kritis pada tabel Chi-Square adalah 5,991.

Karena nilai hitung Jarque-Bera (4,876) lebih kecil dibandingkan nilai kritis Chi-Square (5,991), maka hipotesis nol (H_0) gagal ditolak. Hal ini secara statistik memberikan pembuktian absolut bahwa residual dalam model regresi ini terdistribusi secara normal.

Terpenuhinya asumsi normalitas melalui kedua metode pengujian di atas memastikan bahwa model regresi yang digunakan layak dan tangguh (*robust*). Dalam lingkup ekonometrika pembangunan (seperti pemodelan daya tarik investasi atau analisis kewilayahan makroekonomi), nilai residual yang terdistribusi normal menggaransi bahwa estimasi koefisien bersifat *unbiased*, serta instrumen pengujian lanjutan seperti Uji t parsial dan Uji F simultan akan menghasilkan *p-value* yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan keakuratannya secara akademis.

b. Uji Multikolinearitas Data

Uji multikolinearitas merupakan salah satu pengujian asumsi klasik pada model regresi linier berganda berbasis *Ordinary Least Squares* (OLS) (Ghozali, 2018; Gujarati & Porter, 2009).

Analisis uji multikolinearitas bertujuan untuk memastikan bahwa variabel-variabel independen dalam model tidak saling menjelaskan variabel independen lainnya secara berlebihan. Jika multikolinearitas terjadi, standar eror dari koefisien regresi akan menjadi sangat besar, sehingga estimasi nilai koefisien menjadi tidak stabil dan uji signifikansi parsial (t-test) menjadi tidak valid (Hair et al., 2014). Model regresi yang baik mensyaratkan tidak adanya masalah multikolinearitas agar koefisien regresi yang dihasilkan tidak bias dan dapat diandalkan.

Pengambilan keputusan dalam uji multikolinearitas umumnya didasarkan pada dua nilai statistik, yaitu Tolerance dan Variance Inflation Factor (VIF). Berdasarkan kaidah statistika baku (Ghozali, 2018; Hair et al., 2014), kriteria pengujiannya adalah sebagai berikut:

1) Jika nilai Tolerance > 0,10 dan nilai VIF < 10, maka tidak terjadi gejala multikolinearitas.
2) Jika nilai Tolerance < 0,10 dan nilai VIF > 10, maka terjadi gejala multikolinearitas.

Tabel 5.10 Rekapitulasi *Collinearity Statistics Tabel Coefficients*

Variabel Independen	**Tolerance**	**VIF**	**Batas Kritis Tolerance**	**Batas Kritis VIF**	**Kesimpulan Multikolinearitas**
Kejelasan Zonasi	0,463	2,162	> 0,10	< 10,00	Bebas Multikolinearitas
Integrasi Infrastruktur	0,380	2,630	> 0,10	< 10,00	Bebas Multikolinearitas
Kepastian Hukum Lahan	0,456	2,191	> 0,10	< 10,00	Bebas Multikolinearitas

Sumber: Hasil olah data 2026

Berdasarkan output *Coefficients* SPSS pada tabel 5.10, berikut adalah interpretasi detail untuk masing-masing variabel independen:

1) Kejelasan Zonasi: Memiliki nilai Tolerance sebesar 0,463 dan nilai VIF sebesar 2,162. Karena nilai Tolerance 0,463 lebih

besar dari 0,10 (0,463 > 0,10) dan nilai VIF 2,162 lebih kecil dari 10 (2,162 < 10), maka variabel Kejelasan Zonasi terbebas dari masalah multikolinearitas.

2) Integrasi Infrastruktur: Memiliki nilai Tolerance sebesar 0,380 dan nilai VIF sebesar 2,630. Karena nilai Tolerance 0,380 lebih besar dari 0,10 (0,380 > 0,10) dan nilai VIF 2,630 lebih kecil dari 10 (2,630 < 10), maka variabel Integrasi Infrastruktur juga terbebas dari masalah multikolinearitas.
3) Kepastian Hukum Lahan: Memiliki nilai Tolerance sebesar 0,456 dan nilai VIF sebesar 2,191. Karena nilai Tolerance 0,456 lebih besar dari 0,10 (0,456 > 0,10) dan nilai VIF 2,191 lebih kecil dari 10 (2,191 < 10), maka variabel Kepastian Hukum Lahan terbukti tidak memiliki korelasi yang kuat dengan variabel independen lainnya.

Berdasarkan keseluruhan hasil pengujian di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa tidak terjadi gejala multikolinearitas antar variabel independen (Kejelasan Zonasi, Integrasi Infrastruktur, dan Kepastian Hukum Lahan) dalam model regresi ini.

c. Uji Heteroskedastisitas Data

Uji Glejser dilakukan untuk mendeteksi ada atau tidaknya gejala heteroskedastisitas dalam model regresi linier dengan

cara meregresikan nilai absolut residual (ABS_RES) terhadap seluruh variabel independen (Glejser, 1969; Ghozali, 2018).

Berdasarkan kaidah statistika baku (Ghozali, 2018; Gujarati & Porter, 2012), kriteria pengambilan keputusan dalam Uji Glejser adalah sebagai berikut:

1) Jika nilai probabilitas atau signifikansi (**Sig.**) **> 0,05** (lebih besar dari tingkat alpha 5%), maka **tidak terjadi** gejala heteroskedastisitas.
2) Jika nilai probabilitas atau signifikansi (**Sig.**) **< 0,05** (lebih kecil dari tingkat alpha 5%), maka **terjadi** gejala heteroskedastisitas.

Tabel 5.11 Rekapitulasi Uji Glejser output Coefficient

Variabel Independen	t-hitung	Sig.(p-value)	Batas Kritis	Kesimpulan
Kejelasan Zonasi	-0,954	0,341	0,05	Bebas Heteroskedastisitas
Integrasi Infrastruktur	-0,997	0,320	0,05	Bebas Heteroskedastisitas
Kepastian Hukum Lahan	0,913	0,363	0,05	Bebas Heteroskedastisitas

Sumber: Hasil olah data 2026

Berdasarkan tabel 5.11, berikut adalah interpretasi hasil untuk masing-masing variabel:

1) Kejelasan Zonasi: Menunjukkan nilai signifikansi (Sig.) sebesar 0,341. Karena nilai 0,341 jauh lebih besar dari standar alpha 0,05 (0,341 > 0,05), maka dapat disimpulkan bahwa variabel Kejelasan Zonasi tidak memengaruhi nilai

absolut residual secara signifikan. Artinya, tidak terjadi heteroskedastisitas pada variabel ini.

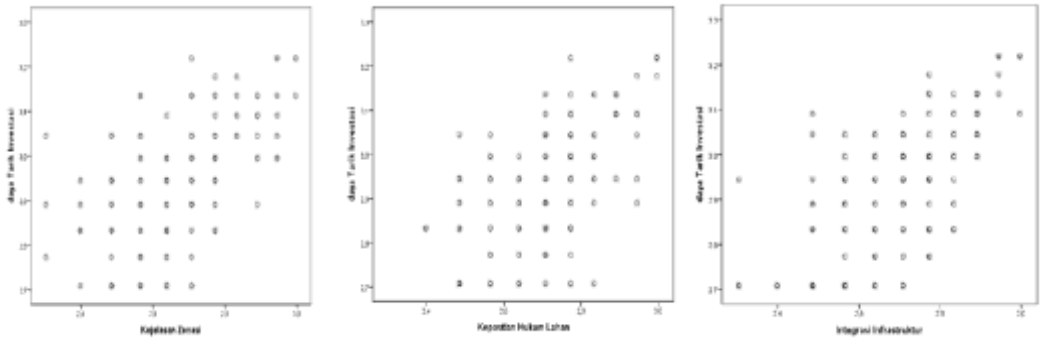
2) Integrasi Infrastruktur: Menunjukkan nilai signifikansi (Sig.) sebesar 0,320. Karena nilai 0,320 lebih besar dari 0,05 (0,320 > 0,05), maka disimpulkan bahwa variabel Integrasi Infrastruktur juga bebas dari gejala heteroskedastisitas.
3) Kepastian Hukum Lahan: Menunjukkan nilai signifikansi (Sig.) sebesar 0,363. Karena nilai 0,363 lebih besar dari 0,05 (0,363 > 0,05), maka variabel Kepastian Hukum Lahan terbukti tidak mengalami masalah heteroskedastisitas.

Dengan demikian, berdasarkan pengujian terhadap ketiga variabel independen tersebut dapat disimpulkan secara meyakinkan bahwa model regresi linier yang diuji terbebas dari masalah heteroskedastisitas dan memenuhi asumsi homoskedastisitas.

d. Uji Linearitas Data

Uji linearitas merupakan salah satu pengujian asumsi mendasar dalam model regresi linier berganda berbasis *Ordinary Least Squares* (OLS) (Ghozali, 2018; Gujarati & Porter, 2009). Uji ini bertujuan untuk mendeteksi apakah variabel independen dan variabel dependen memiliki hubungan yang bersifat garis lurus (linear) atau justru membentuk pola non-linear (seperti kuadratik, eksponensial, atau kubik).

Dalam pendekatan visual, pengujian ini dilakukan dengan menganalisis grafik Scatterplot. Berdasarkan kaidah statistika (Ghozali, 2018; Hair et al., 2014), asumsi linearitas dianggap terpenuhi apabila titik-titik data (plot observasi) menyebar dan secara imajiner membentuk pola garis lurus (baik miring ke kanan atas yang berarti positif, maupun ke kanan bawah yang berarti negatif), serta tidak melengkung secara ekstrem.



Gambar 5.2 Grafik Scatterplot Uji Linearitas Data

Sumber: Hasil olah data 2026

Berikut adalah interpretasi untuk masing-masing grafik *scatterplot* pada gambar 5.2:

1) Kejelasan Zonasi: Berdasarkan grafik pada gambar 5.2, sebaran titik-titik observasi antara variabel Kejelasan Zonasi pada sumbu X dan Daya Tarik Investasi pada sumbu Y terlihat membentuk pola tren diagonal yang bergerak dari arah kiri bawah menuju kanan atas. Pola ini merupakan indikator visual yang jelas bahwa terdapat hubungan linear yang positif di antara kedua variabel tersebut.

2) Integrasi Infrastruktur: Grafik pada gambar 5.2 menampilkan hubungan observasi antara Integrasi Infrastruktur dan Daya Tarik Investasi. Titik-titik data pada *scatterplot* ini juga memperlihatkan pola linearitas yang searah, menanjak ke arah kanan atas, dan terbebas dari pola lengkungan non-linear.
3) Kepastian Hukum Lahan: Pada gambar 5.2, *scatterplot* untuk variabel Kepastian Hukum Lahan terhadap Daya Tarik Investasi menunjukkan konsistensi tren pergerakan data yang serupa. Titik observasi tidak membentuk pola acak tak beraturan atau menyerupai kurva U, melainkan merepresentasikan garis imajiner lurus yang berkorelasi positif secara proporsional.

Secara keseluruhan, analisis visual terhadap ketiga grafik tersebut membuktikan bahwa hubungan antara seluruh variabel independen dengan variabel dependennya bersifat linear. Terpenuhinya asumsi linearitas ini memberikan justifikasi bahwa penggunaan model regresi linear berganda (*Multiple Linear Regression*) untuk memprediksi Daya Tarik Investasi sudah sangat tepat secara metodologis, dan estimasi koefisien yang dihasilkan akan merepresentasikan arah pengaruh yang sesungguhnya.

4. Uji Regresi Berganda

Berikut adalah interpretasi hasil output SPSS Analisis Regresi Linear Berganda untuk menjawab rumusan masalah dan hipotesis dalam penelitian ini:

a. Persamaan Regresi Linear Berganda

Tabel 5.12 Ringkasan Output Coefficient SPSS

Variabel Independen	**B**	**Beta**	**t-hitung**	**Sig.**
Kejelasan Zonasi (X_1)	0,181	0,195	3,010	0,003
Integrasi Infrastruktur (X_2)	0,304	0,318	4,520	0,000
Kepastian Hukum Lahan (X_3)	0,370	0,377	5,853	0,000

Sumber: Hasil olah data 2026

Model regresi berganda yang terbentuk dari tabel *Coefficients* dirumuskan sebagai berikut:

$$\hat{Y} = 0{,}623 + 0{,}181(X_1) + 0{,}304(X_2) + 0{,}370(X_3)$$

Keterangan:

$\hat{Y}$ = Daya Tarik Investasi (Variabel Dependen)

X_1 = Kejelasan Zonasi

X_2 = Integrasi Infrastruktur

X_3 = Kepastian Hukum Lahan

Interpretasi Koefisien Regresi:

1) Konstanta ($\alpha = 0{,}623$): Jika variabel Kejelasan Zonasi (X_1), Integrasi Infrastruktur (X_2), dan Kepastian Hukum Lahan (X_3)

bernilai konstan (0), maka besarnya variabel Daya Tarik Investasi (Y) adalah sebesar 0,623 satuan.

2) Koefisien X_1 / Kejelasan Zonasi ($B = 0{,}181$): Koefisien bernilai positif. Setiap peningkatan persepsi Kejelasan Zonasi sebesar 1 satuan akan meningkatkan Daya Tarik Investasi sebesar 0,181 satuan, dengan asumsi variabel independen lainnya konstan.
3) Koefisien X_2 / Integrasi Infrastruktur ($B = 0{,}304$): Koefisien bernilai positif. Setiap kenaikan Integrasi Infrastruktur sebesar 1 satuan akan meningkatkan Daya Tarik Investasi sebesar 0,304 satuan, dengan asumsi variabel lain konstan.
4) Koefisien X_3 / Kepastian Hukum Lahan ($B = 0{,}370$): Koefisien bernilai positif. Setiap kenaikan Kepastian Hukum Lahan sebesar 1 satuan akan meningkatkan Daya Tarik Investasi sebesar 0,370 satuan, dengan asumsi variabel lain konstan.

b. Uji Koefisien Determinasi (R^2 dan Adjusted R^2)

Berdasarkan tabel Model Summary:

1) Nilai R (Korelasi Berganda) = 0,779: Menunjukkan tingkat hubungan yang sangat kuat secara bersama-sama antara ketiga variabel independen dengan variabel dependen (Sugiyono, 2019).
2) Nilai R^2 (*R Square*) = 0,607: Menunjukkan bahwa sebesar 60,7% variabilitas pada *Daya Tarik Investasi* dapat dijelaskan

oleh gabungan variabel Kejelasan Zonasi, Integrasi Infrastruktur, dan. Kepastian Hukum lahan.

3) Nilai *Adjusted R Square* = 0,600: Dalam regresi berganda dengan lebih dari dua variabel bebas, nilai *Adjusted* R^2 lebih direkomendasikan karena telah disesuaikan terhadap jumlah variabel dan ukuran sampel ($N = 182$) (Ghozali, 2018; Hair et al., 2014).

4) Interpretasi Proporsi: Sebesar 60,0% variasi Daya Tarik Investasi dipengaruhi oleh ketiga variabel independen dalam model ini, sedangkan sisa 40,0% dipengaruhi oleh faktor/variabel lain di luar model regresi (misalnya: insentif pajak, stabilitas politik, kemudahan perizinan).

5. Uji Hipotesis

a. Uji Kelayakan Model / Uji Simultan (Uji F)

Uji F digunakan untuk menguji apakah seluruh variabel independen secara bersama-sama (*simultan*) memiliki pengaruh signifikan terhadap variabel dependen, sekaligus menilai kelayakan model regresi (*goodness of fit*).

Tabel 5.13 Anova Tabel (Uji F)

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	2,216	3	,739	91,667	,000[b]
	Residual	1,435	178	,008		
	Total	3,651	181			

a. Dependent Variable: daya Tarik Investasi

b. Predictors: (Constant), Kepastian Hukum Lahan, Kejelasan Zonasi, Integrasi Infrastruktur

Sumber: Hasil olah data 2026

Berdasarkan tabel 5.12

1) Nilai F_{hitung} = 91,667 dengan derajat bebas $df_1 = 3$ dan $df_2 = 178$.
2) Nilai Signifikansi ($Sig.$) = 0,000.

Kriteria Pengambilan Keputusan:

Jika $Sig. < 0{,}05$ atau $F_{hitung} > F_{tabel}$ (F_{tabel} pada $\alpha = 0{,}05; df(3{,}178) \approx 2{,}65$), maka H_0 ditolak dan H_a diterima (Gujarati & Porter, 2009).

Kesimpulan Uji F:

Nilai $Sig.(0{,}000) < 0{,}05$ dan $F_{hitung}(91{,}667) > F_{tabel}(2{,}65)$. Hal ini membuktikan bahwa Kejelasan Zonasi, Kepastian Hukum Lahan, dan Integrasi Infrastruktur secara bersama-sama (simultan) berpengaruh positif dan signifikan terhadap Daya Tarik Investasi. Model regresi ini terbukti layak (*fit*) untuk digunakan dalam memprediksi Daya Tarik Investasi.

b. Uji Parsial (Uji t) dan Dominasi Variabel

Uji t digunakan untuk mengetahui pengaruh masing-masing variabel independen secara individual/parsial terhadap variabel dependen.

Tabel 5.14 Ringkasan Output Coefficient SPSS (Uji T)

Variabel Independen	B	Beta	t-hitung	Sig.	Keterangan Pengaruh
Kejelasan Zonasi (X_1)	0,181	0,195	3,010	0,003	Signifikan Parsial ($p < 0{,}05$)
Integrasi Infrastruktur (X_2)	0,304	0,318	4,520	0,000	Signifikan Parsial ($p < 0{,}05$)
Kepastian Hukum Lahan (X_3)	0,370	0,377	5,853	0,000	Signifikan Parsial ($p < 0{,}05$)

Sumber: Hasil olah data 2026

(Nilai $\mathrm{t_{tabel}}$ dengan $\alpha/2 = 0{,}025$ dan $\mathrm{df} = 178$ adalah sebesar **1,973**).

Interpretasi Pengaruh Parsial:

1) Kejelasan Zonasi (X_1):
   a) Nilai $t_{hitung} = 3{,}010 > t_{tabel}(1{,}973)$ dan $Sig. = 0{,}003 < 0{,}05$.
   b) Kesimpulan: Kejelasan Zonasi secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap Daya Tarik Investasi.
2) Integrasi Infrastruktur (X_2):
   a) Nilai $t_{hitung} = 4{,}520 > t_{tabel}(1{,}973)$ dan $Sig. = 0{,}000 < 0{,}05$.

b) Kesimpulan: Integrasi Infrastruktur secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap Daya Tarik Investasi.

3) Kepastian Hukum Lahan (X_3):

a) Nilai $t_{hitung} = 5{,}853 > t_{tabel}(1{,}973)$ dan $Sig. = 0{,}000 < 0{,}05$.

b) Kesimpulan: Kepastian Hukum Lahan secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap Daya Tarik Investasi.

4) Analisis Variabel Dominan:

Untuk membandingkan kekuatan pengaruh relatif antarvariabel independen tanpa terpengaruh oleh satuan pengukuran baku, digunakan nilai Standardized Coefficients (Beta) (Hair et al., 2014):

a) Kepastian Hukum Lahan (X_3): $Beta = 0{,}377$ (Pengaruh Paling Dominan)

b) Integrasi Infrastruktur (X_2): $Beta = 0{,}318$ (Pengaruh Kedua)

c) Kejelasan Zonasi (X_1): $Beta = 0{,}195$ (Pengaruh Ketiga)

B. Pembahasan

Pada pembahasan ini menguraikan makna empiris dari temuan penelitian terkait pengaruh perencanaan tata ruang terhadap daya tarik investasi di Kota Parepare. Analisis kualitatif difokuskan pada

interpretasi kausalitas antarvariabel guna menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan, dengan dilandasi oleh kerangka teoretis dan komparasi terhadap studi terdahulu.

1. Gambaran Umum Kondisi Tata Ruang dan Daya Tarik Investasi di Kota Parepare

   Berdasarkan profil responden di lapangan, iklim investasi di Kota Parepare saat ini sangat didominasi oleh pelaku usaha yang bergerak di sektor perdagangan, jasa, kuliner, dan pariwisata. Fakta lapangan ini membuktikan bahwa visi strategis Pemerintah Kota Parepare untuk mewujudkan "Kota Industri Tanpa Asap" telah berjalan selaras dengan minat pasar. Para pelaku usaha, yang sebagian besar merupakan entitas berskala mikro hingga menengah dan telah beroperasi cukup lama, memperlihatkan tingkat adaptasi yang baik terhadap dinamika penataan ruang. Hal ini mengindikasikan bahwa daya tarik investasi di Kota Parepare tidak lagi bergantung pada eksploitasi sumber daya alam, melainkan pada keandalan ekosistem perkotaan yang bertumpu pada perputaran sektor niaga dan kelancaran arus logistik.

2. Pengaruh Parsial Komponen Perencanaan Tata Ruang Terhadap Daya Tarik Investasi

   Hasil pengujian membuktikan bahwa ketiga komponen perencanaan tata ruang secara individual memberikan stimulus yang

positif dan signifikan terhadap keputusan berinvestasi di Kota Parepare.

a. Kejelasan Zonasi: Temuan penelitian mengonfirmasi bahwa kejelasan alokasi ruang (zonasi) secara parsial memengaruhi daya tarik investasi secara positif dan meyakinkan. Ketika pemerintah daerah mampu menyajikan peta zonasi yang transparan dan konsisten, investor merasa aman dari ancaman penggusuran atau konflik pemanfaatan lahan di masa depan. Temuan ini memperkuat Teori Lokasi Kontemporer, di mana investor modern tidak sekadar mencari lahan kosong, melainkan mencari kawasan yang memiliki kepastian fungsional dan potensi aglomerasi ekonomi. Sebagai pembanding, hasil ini sejalan dengan penelitian Fresiliasari & Suhardjo (2024) serta Atthahara & Rizki (2019), yang membuktikan bahwa zonasi yang tertata dan terintegrasi dengan pusat pertumbuhan wilayah secara empiris selalu berhasil memicu masuknya arus modal baru.
b. Integrasi Infrastruktur: Ketersediaan dan keterhubungan infrastruktur tata ruang terbukti secara parsial menjadi daya tarik yang kuat bagi penanam modal. Aksesibilitas menuju simpul transportasi utama, seperti Pelabuhan Nusantara, serta ketersediaan utilitas dasar sangat esensial bagi efisiensi bisnis. Hal ini selaras dengan Teori Lokasi Klasik (Alfred Weber) yang menitikberatkan pada minimisasi biaya transportasi. Infrastruktur

yang terintegrasi memangkas biaya logistik secara signifikan, sehingga margin keuntungan usaha dapat dimaksimalkan. Apabila disandingkan dengan penelitian Putri & Susanti (2025), temuan ini memberikan afirmasi bahwa sebaik apapun dokumen rencana tata ruang, tidak akan mampu menarik investasi jika tidak ditopang oleh kesiapan infrastruktur fisik yang menghubungkan lokasi usaha dengan pasar.

c. Kepastian Hukum Lahan: Kepastian status legal atas pemanfaatan ruang merupakan prediktor parsial yang terbukti sangat krusial dalam menarik investasi. Keberadaan jaminan legalitas penguasaan lahan dan kemudahan birokrasi, terutama terkait penerbitan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), membuat pelaku usaha merasa terlindungi dari ketidakpastian kebijakan. Temuan ini merupakan justifikasi empiris dari Teori Kepastian Regulasi, di mana risiko bisnis dan biaya transaksi dapat ditekan secara drastis apabila pemerintah daerah mampu menghadirkan produk hukum tata ruang yang konsisten. Temuan ini juga dapat dibandingkan dengan kajian Wijaya dkk. (2025) dan Hasnati dkk. (2017), yang sama-sama menemukan bahwa tumpang tindih aturan dan ketiadaan jaminan hukum perizinan merupakan disinsentif terburuk yang dapat membunuh minat investasi di suatu daerah.

3. Pengaruh Simultan Perencanaan Tata Ruang Terhadap Daya Tarik Investasi

Secara bersama-sama, kualitas perencanaan tata ruang yang mencakup kejelasan zonasi, integrasi infrastruktur, dan kepastian hukum lahan terbukti secara absolut mendikte tinggi rendahnya daya tarik investasi di Kota Parepare. Hasil analisis menunjukkan bahwa mayoritas variasi perubahan minat investasi dapat dijelaskan dan dikendalikan oleh instrumen tata ruang ini, sementara sisanya dipengaruhi oleh faktor-faktor makroekonomi lain di luar model penelitian (seperti suku bunga, inflasi, atau insentif pajak). Fenomena ini dapat dijelaskan melalui pilar Teori Keunggulan Kompetitif Wilayah (Michael Porter). Keunggulan Kota Parepare sebagai poros kawasan Ajatappareng tidak tercipta secara alamiah semata, melainkan direkayasa melalui intervensi kebijakan spasial yang komprehensif. Tata ruang bertindak sebagai "tulang punggung" yang menyatukan seluruh sumber daya ekonomi perkotaan; dari hulu (regulasi lahan) hingga hilir (kelancaran operasional bisnis). Ketika seluruh elemen spasial ini bersinergi dengan baik, Kota Parepare berhasil memancarkan sinyal positif yang menstimulus kepercayaan pasar.

4. Komponen Dominan Penentu Daya Tarik Investasi

Dari ketiga variabel yang diuji, penelitian ini menemukan bahwa Kepastian Hukum Lahan bertindak sebagai faktor yang paling

dominan dalam memengaruhi daya tarik investasi di Kota Parepare, mengungguli faktor infrastruktur dan zonasi. Pemikiran orisinal dari temuan ini bermuara pada pergeseran paradigma birokrasi investasi di era modern. Semenjak berlakunya sistem perizinan berusaha berbasis risiko (OSS-RBA), instrumen kepastian ruang (KKPR) telah bergeser statusnya menjadi syarat fundamental dan prasyarat mutlak beroperasinya sebuah usaha. Pada konteks geografis Kota Parepare yang relatif sempit dan berpusat di pesisir, persaingan pemanfaatan ruang sangat ketat. Bagi rasionalitas investor, kejelasan lokasi kawasan (zonasi) dan bagusnya jalan (infrastruktur) menjadi tidak berguna apabila perizinan usaha tertahan akibat sengketa hukum lahan atau kegagalan sistem birokrasi dalam menerbitkan persetujuan ruang. Oleh karena itu, jaminan bahwa investasi mereka sah secara hukum, diakui oleh negara, dan terbebas dari ancaman pembongkaran merupakan nilai jual tertinggi yang paling memengaruhi keputusan akhir investor untuk menanamkan modalnya di Kota Parepare. Kecepatan, transparansi, dan sinergi antar-instansi daerah (DPMPTSP dan Bappeda/PUPR) dalam menjamin status legal lahan ini adalah ujung tombak daya saing daerah.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan rumusan masalah, tujuan penelitian, serta hasil analisis data dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka kesimpulan konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pengaruh Kejelasan Zonasi terhadap Daya Tarik Investasi:

   Kejelasan alokasi ruang (zonasi) terbukti memberikan pengaruh yang positif dan signifikan terhadap daya tarik investasi di Kota Parepare. Secara konseptual, ketersediaan peta tata ruang yang transparan memberikan jaminan kepastian fungsional bagi pelaku usaha. Investor merasa aman dari potensi konflik pemanfaatan lahan atau ancaman penggusuran di masa depan, sehingga kawasan yang terzonasi dengan baik memicu aglomerasi ekonomi dan meningkatkan minat penanaman modal.

2. Pengaruh Integrasi Infrastruktur terhadap Daya Tarik Investasi:

   Ketersediaan dan keterhubungan infrastruktur tata ruang memiliki pengaruh yang positif dan signifikan secara parsial terhadap daya tarik investasi. Kelengkapan utilitas dasar dan aksesibilitas yang baik menuju simpul-simpul ekonomi utama (seperti pelabuhan dan pusat niaga) terbukti mampu memangkas biaya transportasi dan

logistik. Efisiensi operasional inilah yang secara empiris menjadi daya tarik utama bagi investor untuk beroperasi di Kota Parepare.

3. Pengaruh Kepastian Hukum Lahan terhadap Daya Tarik Investasi:

   Kepastian hukum terkait pemanfaatan lahan secara parsial memberikan stimulus positif dan memengaruhi daya tarik investasi secara signifikan. Adanya jaminan legalitas penguasaan ruang serta kemudahan birokrasi dalam penerbitan izin keruangan membuat risiko bisnis dan biaya transaksi dapat ditekan, sehingga pelaku usaha merasa terlindungi oleh regulasi pemerintah daerah.

4. Pengaruh Simultan Perencanaan Tata Ruang terhadap Daya Tarik Investasi:

   Secara bersama-sama, seluruh komponen perencanaan tata ruang yang meliputi kejelasan zonasi, integrasi infrastruktur, dan kepastian hukum lahan terbukti memengaruhi dan mendikte tingkat daya tarik investasi di Kota Parepare. Kualitas tata ruang yang komprehensif bertindak sebagai keunggulan kompetitif wilayah yang mengintegrasikan aspek legal dan fisik guna menciptakan ekosistem bisnis yang kondusif.

5. Komponen Dominan Penentu Investasi:

   Di antara seluruh komponen perencanaan tata ruang yang diteliti, Kepastian Hukum Lahan merupakan faktor yang paling dominan dalam menarik minat investasi di Kota Parepare. Dalam era perizinan modern berbasis risiko, jaminan legalitas pemanfaatan

ruang merupakan prasyarat mutlak yang tidak dapat dikompromikan oleh investor, mengungguli urgensi ketersediaan infrastruktur maupun letak zonasi.

B. Saran-saran

Merujuk pada kesimpulan dan temuan substantif dalam penelitian ini, adapun saran-saran operasional yang dapat diajukan untuk memberikan implikasi perbaikan adalah sebagai berikut:

1. Bagi Pemerintah Kota Parepare (Bappeda, Dinas PUPR, dan DPMPTSP):
    a. Akselerasi dan Integrasi Perizinan Tata Ruang: Mengingat kepastian hukum lahan merupakan variabel paling dominan, disarankan agar instansi terkait memperkuat sinergi sistem pelayanan, khususnya dalam percepatan penerbitan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR). Pemerintah perlu memangkas alur birokrasi yang tumpang tindih antara Dinas PUPR, Bappeda, dan DPMPTSP agar iklim investasi berbasis OSS-RBA (Online Single Submission Risk-Based Approach) berjalan optimal di daerah.
    b. Digitalisasi dan Sosialisasi Zonasi (RDTR): Pemerintah Kota Parepare perlu mengoptimalkan platform tata ruang digital (seperti penyediaan portal WebGIS Tata Ruang Kota Parepare) yang dapat diakses secara publik. Langkah operasional ini bertujuan agar calon investor dapat memverifikasi kesesuaian

rencana titik lokasi usahanya dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) secara mandiri sebelum melakukan pembebasan lahan, guna menghindari sengketa zonasi.

c. Prioritas Pemeliharaan Infrastruktur Penghubung: Disarankan untuk mengalokasikan anggaran daerah secara konsisten pada pemeliharaan dan peningkatan kapasitas jalan, drainase, serta utilitas di kawasan-kawasan yang ditetapkan sebagai pusat pertumbuhan niaga dan jasa, guna menjaga kelancaran arus logistik perkotaan yang menjadi keunggulan komparatif Parepare**.**

2. Bagi Pelaku Usaha dan Calon Investor:

   Disarankan untuk selalu menjadikan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan RDTR Kota Parepare sebagai rujukan utama (pedoman awal) sebelum menetapkan lokasi dan menyuntikkan modal. Pelaku usaha diimbau untuk proaktif berkonsultasi dengan instansi perizinan daerah guna memastikan status legal lahan guna memitigasi risiko pembongkaran atau penolakan izin operasional di kemudian hari.

3. Bagi Peneliti Selanjutnya:

   Karena komponen tata ruang terbukti sangat krusial namun tidak sepenuhnya menjelaskan 100% alasan keputusan berinvestasi, disarankan bagi peneliti selanjutnya untuk memperluas model penelitian dengan memasukkan variabel-variabel

makroekonomi atau kebijakan fiskal daerah (seperti insentif pajak daerah, retribusi, atau ketersediaan tenaga kerja). Selain itu, ruang lingkup penelitian dapat diperluas mencakup kawasan pendukung di sekitar Kota Parepare (Kawasan Ajatappareng) guna melihat interaksi tata ruang antar-wilayah secara lebih komprehensif.

DAFTAR PUSTAKA

Arikunto, S. (2010). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.

Akhsan, A., Talib, A., & Dahlan, D. N. F. (2022). *ANALISIS DAN EVALUASI PERENCANAAN KEGIATAN DAN ANGGARAN DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG KOTA PAREPARE PADA TAHUN 2019*. Cateris Paribus Journal, 2(1), 26-31.

Atthahara, H., & Rizki, M. F. (2019). *Analisis tentang rencana tata ruang wilayah dan dampak kebijakan pengembangan kawasan industri bagi masyarakat sekitar di Kabupaten Karawang. The Indonesian Journal of Politics and Policy (Ijpp)*, *1*(1), 9-21. https://doi.org/10.35706/ijpp.v1i1.1642

Badan Pusat Statistik Kota Parepare. (2024). *Kota Parepare Dalam Angka 2024*. BPS Kota Parepare.

Bappeda Kota Parepare. (2022). *Rencana Kerja Pembangunan Daerah (RKPD) Kota Parepare Tahun 2023*. Pemerintah Kota Parepare.

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Parepare. (2023). *Laporan Realisasi Investasi Penanaman Modal Kota Parepare Tahun 2023*. Pemerintah Kota Parepare.

Direktorat Jenderal Tata Ruang. (2022). *Petunjuk Teknis Bantuan Teknis Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kabupaten/Kota.* Jakarta: Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Daira, S., Edi, H., & Nessa, F. F. (2023). *Pelaksanaan Pengawasan Dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Oleh Pemerintah Kota Payakumbuh*. Menara Ilmu, 17(1), 83-92. https://doi.org/10.31869/mi.v17i1.4727

Fresiliasari, O., & Suhardjo, Y. (2024). *Kebijakan Strategi Investasi Daerah Kabupaten Sorong. Solusi*, *22*(3), 351-362. https://doi.org/10.26623/slsi.v22i3.9513

Ghozali, I. (2018). *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 25* (Edisi 9). Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.

Gujarati, D. N., & Porter, D. C. (2009). *Basic Econometrics* (5th ed.). New York: McGraw-Hill/Irwin.

Hoover, E. M., & Giarratani, F. (2020). *An Introduction to Regional Economics* (R. Jackson, Ed.; Web Book of Regional Science). Regional Research Institute, West Virginia University.

Hasnati, H., Yalid, Y., & Febrina, R. (2017). *Dampak Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah Terhadap Iklim Investasi Bidang Usaha*

Perkebunan di Provinsi Riau. Jurnal Hukum Respublica,16(2), 283-297. https://doi.org/10.31849/respublica.v16i2.1441

Hair, J. F., Black, W. C., Babin, B. J., & Anderson, R. E. (2014). *Multivariate Data Analysis* (7th ed.). Pearson Education.

HAPSARI, Y. T. *ANALISIS PEMETAAN INVESTASI BERDASARKAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH (RTRW) DI KABUPATEN BANYUMAS (Studi Kasus Pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Banyumas)* Skripsi PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) PROF. K.H. SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO

Kamar Dagang dan Industri Indonesia. (2021). *Rekomendasi Kebijakan Kadin Indonesia: Peningkatan Iklim Investasi dan Daya Saing Daerah.* Jakarta: Kadin Indonesia.

Mamengko, R. S., Kasenda, V. D. D., & Tampi, B. (2025). Kajian terhadap peraturan daerah terkait dengan investasi di Kabupaten Minahasa. *Jurnal Nuansa Akademik: Jurnal Pembangunan Masyarakat*, 10(1). https://doi.org/10.47200/jnajpm.v10i1.2761

Nugraha, D. R., Olivia, R. V., & Indryanti, M. (2026). *Analisis Kesesuaian Pemanfaatan Ruang terhadap RTRW Kota Bengkulu Tahun 2021-2041. ULIL ALBAB:* Jurnal Ilmiah Multidisiplin, *5*(6), 1027–1034. https://doi.org/10.56799/jim.v5i6.16698

Putri, Y. R. A. M., & Susanti, H. (2025). *Peran Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional terhadap Pengaruh Investasi pada Pertumbuhan Ekonomi Kawasan Strategis Nasional.* Jurnal Wilayah Dan Lingkungan,13(1),49-62.https://doi.org/10.14710/jwl.13.1.49-62

Pemerintah Kota Parepare. (2021). Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2021 tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Parepare Tahun 2021–2041*.

Pemerintah Kota Parepare. (2022). *Peraturan Walikota Parepare Nomor 12 Tahun 2022 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Parepare*. Berita Daerah Kota Parepare Tahun 2022 Nomor 12.

Pemerintah Republik Indonesia. (2007). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68.

Pemerintah Republik Indonesia. (2021). *Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31.

Pemerintah Kota Parepare. (2016). *Peraturan Daerah Kota Parepare Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah*. Lembaran Daerah Kota Parepare Tahun 2016 Nomor 8.

Porter, M. E. (1990). *The competitive advantage of nations*. The Free Press.

Priyanta, M., Zulkarnain, C. S. A., Baru, P., Ibu, K. K. J. P. P., Negara, K., Beni, R.,& Susetyo, H. (2024). *Perubahan Paradigma Dalam Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Yang Berkelanjutan Dan Menjamin Kepastian Hukum Pasca Politik Hukum Cipta Kerja Di Indonesia.* Jurnal Hukum & Pembangunan Vol, 54(2), 313-338.

Sugiyono. (2019). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.

Santo, D., Achsani, N. A., Rustiadi, E., & Buono, A. (2024). *Faktor-faktor pengaruh pada percepatan penyusunan rencana detail tata ruang (RDTR) di Indonesia. Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota, 20(3), 309-324. https://doi.org/10.14710/pwk.v20i3.64229*

Tarigan, R. (2018). *Perencanaan pembangunan wilayah* (Edisi Revisi). Bumi Aksara.

Weber, A. (1929). *Theory of the location of industries* (C. J. Friedrich, Trans.). The University of Chicago Press. (Karya asli diterbitkan 1909).

Wijaya, A. D., Anggraini, Y., Ridho, M. F., Satmaidi, E., & Wulandari. (2025). *Harmonisasi pengaturan tata ruang antara Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja: Perspektif penataan ruang dan kepastian investasi*. Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan, 12(7), 81–90.

World Bank. (2023). *Indonesia Economic Prospect, June 2023: Climate Action for Development.* World Bank Group.