Cateris Paribus Journal E-ISSN. 2775-6718
Volume Nomor Maret 2026

PENGARUH KUALITAS PERENCANAAN TATA RUANG TERHADAP DAYA TARIK INVESTASI DI KOTA PAREPARE

The Influence of Spatial Planning Quality on Investment Attractiveness in Parepare City

Ryandra Hibra Ismail[1], Akhsan[2], Fajar Ladung[3], Dayu Suhardi[4],
Email: ryandrahibraismail53@gmail.com [1], akhsan1870@gmail.com [2],
fajarladung35@gmail.com [3], camarbiru@gmail.com [4]

[1,2,3,4] Program Studi Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Parepare

Jl. Jend. Ahmad Yani No.Km.6, Bukit Harapan, Kec. Soreang, Kota Parepare, Sulawesi Selatan Kode Pos 91131

Abstract

This study aims to analyze the influence of spatial planning quality—projected through zoning clarity, infrastructure integration, and legal certainty of land use—on investment attractiveness in Parepare City. This research employed a quantitative associative design with a sample of 182 respondents consisting of business actors and investors operating in Parepare City, selected using a purposive sampling technique based on the Slovin formula. Data were collected using structured questionnaires with a Likert scale and analyzed using multiple linear regression via SPSS. Instrument testing confirmed that all indicators were valid and reliable. Classical assumption tests demonstrated that the regression model was normally distributed (Jarque-Bera value = 4.876 < 5.991), free from multicollinearity (VIF < 10), homoscedastic (Glejser test p-value > 0.05), and possessed linear relationships. The hypothesis testing revealed that zoning clarity (t = 3.010, p = 0.003), infrastructure integration (t = 4.520, p = 0.000), and legal certainty of land use (t = 5.853, p = 0.000) partially had positive and statistically significant effects on investment attractiveness. Simultaneously, the three components of spatial planning had a very strong relationship (R = 0.779) and significantly influenced investment attractiveness (F = 91.667, p = 0.000), explaining 60.7% of its variability (R^2 = 0.607). Furthermore, land legal certainty was identified as the variable with the most dominant influence (Beta = 0.377) on investment decisions due to the implementation of Risk-Based Online Single Submission (OSS-RBA) and Space Utilization Suitability (KKPR) regulations.

Keywords: Spatial Planning, Zoning Clarity, Infrastructure Integration, Land Legal Certainty, Investment Attractiveness

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh kualitas perencanaan tata ruang—yang diproyeksikan melalui kejelasan zonasi, integrasi infrastruktur, dan kepastian hukum pemanfaatan lahan—terhadap daya tarik investasi di Kota Parepare. Penelitian ini menggunakan desain kuantitatif asosiatif dengan sampel sebanyak 182 responden yang terdiri dari pelaku usaha dan investor yang beroperasi di Kota Parepare, yang dipilih menggunakan teknik *purposive sampling* berdasarkan rumus Slovin. Pengumpulan data dilakukan melalui penyebaran kuesioner terstruktur berskala Likert dan dianalisis menggunakan regresi linier berganda melalui perangkat lunak SPSS. Hasil uji instrumen mengonfirmasi bahwa seluruh indikator valid dan reliabel.

Pengujian asumsi klasik menunjukkan model regresi berdistribusi normal (nilai Jarque-Bera = 4,876 < 5,991), terbebas dari multikolinearitas (VIF < 10), homoskedastis (p-value Uji Glejser > 0,05), dan memiliki hubungan linier. Hasil pengujian hipotesis membuktikan bahwa kejelasan zonasi (t = 3,010; p = 0,003), integrasi infrastruktur (t = 4,520; p = 0,000), dan kepastian hukum pemanfaatan lahan (t = 5,853; p = 0,000) berpengaruh positif dan signifikan secara parsial terhadap daya tarik investasi. Secara simultan, ketiga komponen perencanaan tata ruang memiliki hubungan yang sangat kuat (R = 0,779) dan berpengaruh signifikan (F = 91,667; p = 0,000) dengan kontribusi sebesar 60,7% terhadap variabilitas daya tarik investasi (R^2 = 0,607). Kepastian hukum pemanfaatan lahan diidentifikasi sebagai variabel yang berpengaruh paling dominan (Beta = 0,377) seiring dengan diterapkannya skema Perizinan Berusaha Berbasis Risiko (OSS-RBA) dan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR).

Kata Kunci: Perencanaan Tata Ruang, Kejelasan Zonasi, Integrasi Infrastruktur, Kepastian Hukum Lahan, Daya Tarik Investasi

PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi daerah pada era otonomi menuntut kemandirian pemerintah daerah dalam menggali potensi wilayah guna meningkatkan daya saing ekonomi lokal. Salah satu instrumen krusial dalam mengendalikan arah pembangunan sekaligus menstimulus arus investasi adalah kebijakan perencanaan tata ruang. Perencanaan tata ruang yang tertuang dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) bukan sekadar dokumen teknis pembagian alokasi lahan, melainkan *roadmap* strategis yang menjamin kepastian hukum dan efisiensi operasional bagi para pelaku usaha.

Kota Parepare memiliki posisi geografis yang sangat strategis di pesisir barat Sulawesi Selatan. Berada pada perlintasan jalur utama transportasi darat dan didukung oleh keberadaan Pelabuhan Nusantara, Kota Parepare berkembang menjadi pusat pertumbuhan (*growth pole*) bagi kawasan *hinterland* Ajatappareng (Barru, Sidrap, Pinrang, Enrekang, dan Soppeng). Dalam visi strategisnya, Pemerintah Kota Parepare berkomitmen mentransformasikan wilayahnya menjadi "Kota Industri Tanpa Asap" yang menitikberatkan pengembangan pada sektor jasa, perdagangan, pendidikan, kesehatan, logistik, dan pariwisata. Komitmen ini dikukuhkan melalui Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2021 tentang RTRW Kota Parepare Tahun 2021–2041.

Namun demikian, potensi geografis dan status *growth pole* belum cukup untuk menjamin keberlanjutan daya tarik investasi. Investor memerlukan kepastian spasial. Zonasi yang tidak transparan, penyediaan infrastruktur yang terfragmentasi, serta ketidakpastian regulasi lahan dapat memicu disinsentif investasi akibat meningkatnya biaya transaksi (*transaction cost*) dan risiko sengketa pemanfaatan ruang.

Fenomena ini selaras dengan kajian Putri & Susanti (2025) yang menemukan bahwa dokumen tata ruang strategis tidak secara otomatis meningkatkan arus modal kecuali ditopang oleh kepastian implementasi dan integrasi infrastruktur. Wijaya dkk. (2025) menekankan bahwa harmonisasi tata ruang dengan rezim Undang-Undang Cipta Kerja melalui skema Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) merupakan prasyarat mutlak dalam menciptakan iklim investasi yang kondusif. Selain itu, Daira dkk. (2023) serta Mamengko dkk. (2025) mengidentifikasi bahwa tumpang tindih regulasi dan lemahnya pengawasan tata ruang menjadi faktor penghambat utama daya tarik investasi di tingkat daerah.

Mayoritas penelitian terdahulu mengenai tata ruang dan investasi masih terkonsentrasi pada kota-kota besar dan kawasan industri manufaktur di Pulau Jawa maupun Kawasan Strategis Nasional. Kajian empiris pada perkotaan sekunder (*secondary cities*) berbasis jasa dan niaga di Kawasan Timur Indonesia, seperti Kota Parepare, masih sangat terbatas. Kesenjangan penelitian (*research gap*) inilah yang diisi oleh penelitian ini. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh kejelasan zonasi, integrasi infrastruktur, dan kepastian hukum pemanfaatan lahan secara parsial maupun simultan terhadap daya tarik investasi di Kota Parepare, serta mengidentifikasi komponen yang berpengaruh paling dominan.

METODE PENELITIAN

Jenis, Lokasi, dan Waktu Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif asosiatif untuk menguji hubungan kausalitas antarvariabel. Penelitian dilaksanakan di wilayah administratif Kota Parepare, Sulawesi Selatan, pada bulan Juni hingga Agustus 2026.

Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pelaku usaha dan investor yang terdaftar dan aktif beroperasi pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Parepare, yaitu sebanyak 550 entitas usaha. Penentuan ukuran sampel mengacu pada Rumus Slovin dengan batas toleransi kesalahan (*margin of error*) sebesar 5%:

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2} = \frac{550}{1 + 550(0{,}05)^2} = \frac{550}{2{,}375} \approx 182 \text{ responden}$$

Teknik pengambilan sampel menggunakan *Non-Probability Sampling* dengan pendekatan *Purposive Sampling*. Kriteria sampel meliputi: (1) pemilik usaha, manajer, atau legal perusahaan yang memahami perizinan lokasi; (2) telah beroperasi minimal 1 tahun di Kota Parepare; dan (3) memiliki kaitan langsung dengan pemanfaatan ruang (memiliki dokumen KKPR/Izin Lokasi).

Operasionalisasi Variabel

Variabel penelitian diukur menggunakan kuesioner terstruktur dengan skala Likert 1 (Sangat Tidak Setuju) hingga 5 (Sangat Setuju).

1. **Kejelasan Zonasi (X_1):** Persepsi responden terhadap ketegasan alokasi lahan, transparansi peta zonasi, dan konsistensi penegakan aturan RTRW/RDTR.
2. **Integrasi Infrastruktur (X_2):** Penilaian investor terhadap keselarasan tata ruang dengan jaringan jalan, simpul logistik pelabuhan, dan ketersediaan utilitas publik.
3. **Kepastian Hukum Lahan (X_3):** Tingkat kepercayaan terhadap jaminan legalitas penguasaan lahan, perlindungan sengketa, serta kemudahan proses KKPR.
4. **Daya Tarik Investasi (Y):** Keinginan pelaku usaha untuk mempertahankan, perluasan modal (*reinvestment*), efisiensi operasional lokasi, dan penilaian stabilitas iklim usaha.

Teknik Analisis Data

Analisis data diawali dengan uji kualitas instrumen (Uji Validitas *Pearson Product Moment* dan Uji Reliabilitas *Cronbach's Alpha*). Selanjutnya dilakukan Pengujian Asumsi Klasik yang mencakup:

1. **Uji Normalitas:** Analisis P-P Plot dan Uji Statistik Jarque-Bera (JB).
2. **Uji Multikolinearitas:** Menguji nilai *Tolerance* (> 0,10) dan *Variance Inflation Factor* (VIF < 10).
3. **Uji Heteroskedastisitas:** Uji Glejser dengan meregresikan nilai *Absolute Residual* ($|e|$).
4. **Uji Linearitas:** Menganalisis kurva pola sebaran *Scatterplot*.

Pengujian hipotesis dilakukan menggunakan Analisis Regresi Linier Berganda dengan formulasi matematik sebagai berikut:

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + e \quad (1)$$

Evaluasi statistik mencakup Uji Signifikansi Parsial (Uji t), Uji Kelayakan Model Simultan (Uji F), Koefisien Determinasi (R^2), serta evaluasi *Standardized Coefficient Beta* untuk menentukan variabel dominan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Deskripsi Karakteristik Responden

Berdasarkan data primer yang dihimpun dari 182 responden, profil subjek penelitian terdistribusi sebagai berikut pada tabel 1:

Tabel 1. Profil Subjek Penelitian

Karakteristik	Kategori	Jumlah (f)	Persentase (%)
Jenis Kelamin	Laki-laki	102	56.00%
	Perempuan	80	44.00%
	Total	182	100.00%
Usia	36–40 tahun	45	24.70%
	41–45 tahun	44	24.20%
	Kelompok Usia Lainnya	93	51.10%
	Total	182	100.00%
Jabatan / Posisi	Pemilik Usaha / Investor	116	63.70%
	Manajer / Direktur	34	18.70%
	Bagian Legal / Perizinan	18	9.90%
	Posisi Lainnya	14	7.70%
	Total	182	100.00%
Sektor Usaha	Perdagangan & Jasa	78	42.90%
	Kuliner & Pariwisata	46	25.30%
	Industri Olahan / Logistik	21	11.50%
	Pengembang Properti	18	9.90%
	Akomodasi / Lainnya	19	10.40%
	Total	182	100.00%
Skala Usaha	Usaha Menengah	79	43.40%
	Usaha Mikro / Kecil	77	42.30%
	Usaha Besar	17	9.30%
	Lainnya	9	5.00%
	Total	182	100.00%
Lama Beroperasi	1–3 tahun	72	39.60%
	> 3–5 tahun	60	33.00%
	> 5 tahun	50	27.40%
	Total	182	100.00%

Sumber: Data Primer Diolah SPSS, 2026

Pengujian Kualitas Instrumen

Hasil uji validitas terhadap 17 butir pernyataan menunjukkan bahwa seluruh item memiliki koefisien korelasi r_{hitung} antara 0,702 hingga 0,823, yang melampaui nilai r_{tabel} ($df = 180, \alpha =$

$0{,}05$) sebesar 0,146 dengan nilai signifikansi $p = 0{,}000 < 0{,}05$, sehingga seluruh indikator dinyatakan valid secara statistik. Hasil uji reliabilitas instrumen disajikan pada Tabel 2:

Tabel 2. Rekapitulasi Uji Reliabilitas Instrumen

Variabel Penelitian	Jumlah Item	Cronbach's Alpha	Batas Kritis	Kategori Keandalan	Keterangan
Kejelasan Zonasi (X_1)	4	0,799	0,600	Tinggi	RELIABEL
Integrasi Infrastruktur (X_2)	4	0,736	0,600	Tinggi	RELIABEL
Kepastian Hukum Lahan (X_3)	4	0,826	0,600	Sangat Tinggi	RELIABEL
Daya Tarik Investasi (Y)	5	0,821	0,600	Sangat Tinggi	RELIABEL

Sumber: Data Primer Diolah SPSS, 2026

Pengujian Asumsi Klasik

1. **Uji Normalitas:** Grafik Normal P-P Plot memperlihatkan sebaran titik residual berimpit rapat di sepanjang garis diagonal. Berdasarkan nilai *Skewness* (-0,044) dan *Kurtosis* (0,797) dari 182 sampel, diperoleh nilai hitung *Jarque-Bera* (JB):
$$\text{JB} = \frac{182}{6}\left[(-0{,}044)^2 + \frac{(0{,}797)^2}{4}\right] = 30{,}333 \times (0{,}001936 + 0{,}158802) = 4{,}876$$
Karena $\text{JB}_{\text{hitung}}(4{,}876) < \chi^2_{\text{tabel}}(5{,}991, df = 2, \alpha = 0{,}05)$, maka nilai residual terbukti berdistribusi normal secara sempurna.
2. **Uji Multikolinearitas:** Seluruh variabel bebas memiliki nilai *Tolerance* > 0,10 ($X_1 = 0{,}463; X_2 = 0{,}380; X_3 = 0{,}456$) dan nilai VIF < 10,00 ($X_1 = 2{,}162; X_2 = 2{,}630; X_3 = 2{,}191$). Hal ini menegaskan model regresi terbebas dari multikolinearitas.
3. **Uji Heteroskedastisitas:** Hasil Uji Glejser menghasilkan nilai signifikansi p-value untuk X_1 ($p = 0{,}341$), X_2 ($p = 0{,}320$), dan X_3 ($p = 0{,}363$) yang seluruhnya berada di atas $\alpha = 0{,}05$, sehingga model memenuhi asumsi homoskedastisitas.
4. **Uji Linearitas:** Grafik *Scatterplot* antara X_1, X_2, X_3 terhadap Y membentuk pola garis lurus diagonal dari kiri bawah ke kanan atas, mengonfirmasi terpenuhinya asumsi linearitas.

Analisis Regresi Linier Berganda dan Pengujian Hipotesis

Pengolahan data regresi linier berganda menghasilkan ringkasan estimasi koefisien sebagaimana disajikan pada Tabel 3:

Tabel 3. Hasil Estimasi Regresi Linier Berganda dan Uji t (Parsial)

Variabel Bebas	Unstandardized Coeff. (B)	Std. Error	Standardized Coeff. (Beta)	t-hitung	Sig. (p-value)	Keterangan
(Constant)	0,623	0,142	-	4,387	0,000	Konstan
Kejelasan Zonasi (X_1)	0,181	0,060	0,195	3,010	0,003	Positif & Signifikan

Bersambung

lanjutan

Variabel Bebas	Unstandardized Coeff. (B)	Std. Error	Standardized Coeff. (Beta)	t-hitung	Sig. p-value)	Keterangan

Integrasi Infrastruktur (X_2)	0,304	0,067	0,318	4,520	0,000	Positif & Signifikan
Kepastian Hukum Lahan (X_3)	0,370	0,063	0,377	5,853	0,000	Positif & Signifikan (Dominan)

Catatan: $t_{\text{tabel}}(\alpha = 0{,}05; df = 178) = 1{,}973$
Sumber: Data Primer Diolah SPSS, 2026

Persamaan regresi linier berganda yang terbentuk adalah:

$$Y = 0{,}623 + 0{,}181X_1 + 0{,}304X_2 + 0{,}370X_3 \quad (2)$$

1. **Uji t Parsial:**
   a. **Kejelasan Zonasi (X_1):** Nilai $t_{\text{hitung}} = 3{,}010 > 1{,}973$ dan $p = 0{,}003 < 0{,}05$. Hipotesis H_1 diterima; kejelasan zonasi berpengaruh positif dan signifikan secara parsial terhadap daya tarik investasi.
   b. **Integrasi Infrastruktur (X_2):** Nilai $t_{\text{hitung}} = 4{,}520 > 1{,}973$ dan $p = 0{,}000 < 0{,}05$. Hipotesis H_2 diterima; integrasi infrastruktur berpengaruh positif dan signifikan secara parsial terhadap daya tarik investasi.
   c. **Kepastian Hukum Lahan (X_3):** Nilai $t_{\text{hitung}} = 5{,}853 > 1{,}973$ dan $p = 0{,}000 < 0{,}05$. Hipotesis H_3 diterima; kepastian hukum pemanfaatan lahan berpengaruh positif dan signifikan secara parsial terhadap daya tarik investasi.
2. **Uji F Simultan dan Kelayakan Model:** Hasil pengujian ANOVA menghasilkan nilai $F_{\text{hitung}} = 91{,}667 > F_{\text{tabel}}(2{,}65)$ dengan nilai signifikansi $p = 0{,}000 < 0{,}05$. Hipotesis H_4 diterima; kejelasan zonasi, integrasi infrastruktur, dan kepastian hukum pemanfaatan lahan secara bersama-sama (simultan) berpengaruh positif dan signifikan terhadap daya tarik investasi di Kota Parepare.
3. **Uji Koefisien Determinasi (R^2):** Nilai koefisien korelasi berganda $R = 0{,}779$ menunjukkan hubungan yang sangat kuat antara variabel bebas dan terikat. Nilai R^2 (*R Square*) sebesar 0,607 dan *Adjusted R Square* sebesar 0,600. Hal ini membuktikan bahwa 60,7% variabilitas daya tarik investasi di Kota Parepare mampu dijelaskan oleh ketiga komponen kualitas perencanaan tata ruang tersebut, sedangkan sisa 39,3% dijelaskan oleh faktor-faktor lain di luar model regresi (seperti insentif fiskal, stabilitas politik lokal, dan suku bunga).

Pembahasan

Kondisi Tata Ruang dan Iklim Investasi Kota Parepare

Dominasi sektor perdagangan, jasa, kuliner, dan pariwisata pada profil responden (mencapai lebih dari 68%) membuktikan bahwa struktur perekonomian Kota Parepare telah bergeser secara konsisten menuju sektor sekunder dan tersier yang pro-lingkungan. Kondisi ini sejalan dengan visi "Kota Industri Tanpa Asap". Sebagai kota sekunder di kawasan Ajatappareng, daya tarik investasi Parepare sangat bergantung pada keteraturan fisik dan kepastian regulasi tata ruang wilayahnya.

Analisis Pengaruh Parsial Komponen Perencanaan Tata Ruang

Kejelasan zonasi (X_1) terbukti secara empiris meningkatkan kepercayaan pelaku usaha. Penetapan zonasi kawasan perdagangan dan jasa pesisir Mattirotasi serta kawasan Bacukiki dalam Perda RTRW No. 1 Tahun 2021 memberikan batasan fungsional yang jelas, meminimalisasi risiko sengketa pemanfaatan lahan, dan merangsang pembentukan aglomerasi ekonomi (*agglomeration economies*). Hasil ini memperkuat Teori Lokasi Kontemporer dan sejalan dengan temuan Atthahara & Rizki (2019) serta Fresiliasari & Suhardjo (2024).

Integrasi infrastruktur (X_2) memiliki peran strategis dalam menekan biaya operasional pelaku usaha. Keterhubungan antara kawasan usaha dengan simpul logistik Pelabuhan

Nusantara serta jaringan jalan trans-Sulawesi memangkas biaya transportasi (*transportation cost*) secara signifikan. Sesuai dengan Teori Lokasi Klasik Alfred Weber, efisiensi biaya angkut menjadi daya pikat utama bagi investor untuk merealisasikan usahanya di Kota Parepare. Temuan ini mendukung kesimpulan Putri & Susanti (2025) mengenai pentingnya infrastruktur pendukung dalam mengaktualisasikan rencana tata ruang menjadi arus modal riil.

Kepastian hukum pemanfaatan lahan (X_3) terbukti menjadi pendorong parsial terkuat dalam memikat investor. Jaminan legalitas melalui kemudahan penerbitan dokumen Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) secara efisien memberikan rasa aman dari risiko perubahan kebijakan secara sepihak (*regulatory risk*). Sebagaimana ditekankan dalam Teori Kepastian Regulasi (*Regulatory Certainty Theory*), kepastian hukum menekan biaya transaksi (*transaction cost*) dan meningkatkan *business confidence*. Temuan ini sejalan dengan penelitian Wijaya dkk. (2025) dan Hasnati dkk. (2017).

Analisis Pengaruh Simultan dan Variabel Dominan

Secara simultan, sinergi antara zonasi yang jelas, infrastruktur yang terintegrasi, dan jaminan hukum lahan mampu menjelaskan 60,7% variasi daya tarik investasi di Kota Parepare ($F = 91{,}667; p = 0{,}000$). Mengacu pada Teori Keunggulan Kompetitif Wilayah dari Michael Porter, kualitas tata ruang yang terintegrasi bertindak sebagai "tulang punggung" ekosistem investasi daerah yang menciptakan *competitive advantage* Kota Parepare dibanding daerah sekitarnya.

Evaluasi nilai *Standardized Coefficient Beta* menunjukkan bahwa Kepastian Hukum Lahan (X_3) merupakan variabel yang berpengaruh paling dominan (Beta $= 0{,}377$), mengungguli Integrasi Infrastruktur (Beta $= 0{,}318$) dan Kejelasan Zonasi (Beta $= 0{,}195$). Kebaruan (*novelty*) pemikiran dari temuan ini berakar pada transformasi rezim perizinan berusaha berbasis risiko (OSS-RBA). Dalam skema OSS-RBA, dokumen persetujuan KKPR diposisikan sebagai *prerequisite approval* (syarat dasar) yang wajib dipenuhi sebelum izin operasional dan konstruksi dapat diproses. Bagi investor, keindahan zonasi dan kemegahan jalan menjadi tidak berarti apabila lokasi usaha tidak memiliki jaminan legalitas spasial dan rentan terhadap sengketa hukum. Oleh karena itu, jaminan legalitas pemanfaatan lahan merupakan variabel kunci penentu keputusan investasi di Kota Parepare.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

1. Kejelasan zonasi berpengaruh positif dan signifikan secara parsial terhadap daya tarik investasi di Kota Parepare. Transparansi alokasi ruang memberikan kepastian lokasi dan memicu aglomerasi ekonomi.
2. Integrasi infrastruktur berpengaruh positif dan signifikan secara parsial terhadap daya tarik investasi. Keselarasan tata ruang dengan jaringan jalan dan Pelabuhan Nusantara terbukti memangkas biaya logistik usaha.
3. Kepastian hukum pemanfaatan lahan berpengaruh positif dan signifikan secara parsial terhadap daya tarik investasi. Jaminan legalitas dan kemudahan perizinan KKPR berhasil menekan risiko bisnis dan biaya transaksi.
4. Komponen kualitas perencanaan tata ruang secara simultan memiliki hubungan yang sangat kuat ($R = 0{,}779$) dan berpengaruh signifikan ($F = 91{,}667; p = 0{,}000$) terhadap daya tarik investasi dengan kontribusi pengaruh sebesar 60,7%.
5. Kepastian hukum pemanfaatan lahan diidentifikasi sebagai variabel yang berpengaruh paling dominan (Beta $= 0{,}377$) seiring penetapan KKPR sebagai syarat mutlak perizinan berusaha berbasis risiko (OSS-RBA).

Saran-saran

1. Bagi Pemerintah Kota Parepare (DPMPTSP, Bappeda, dan Dinas PUPR): Disarankan untuk mengakselerasi digitalisasi perizinan tata ruang melalui integrasi WebGIS RDTR Kota Parepare ke

dalam portal OSS-RBA. Langkah ini penting untuk memangkas durasi penerbitan KKPR dan memberikan kepastian hukum yang cepat bagi calon investor.

2. Bagi Pelaku Usaha/Investor: Diimbau untuk selalu memverifikasi status Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) lokasi usaha secara proaktif sebelum melakukan akuisisi lahan atau ekspansi modal guna memitigasi risiko pembatalan izin di kemudian hari.
3. Bagi Peneliti Selanjutnya: Disarankan untuk memperluas model penelitian dengan memasukkan variabel makroekonomi daerah (seperti insentif pajak daerah, retribusi, dan ketersediaan tenaga kerja terampil) serta memperluas cakupan wilayah analisis secara lintas-kabupaten di Kawasan Ajatappareng.

DAFTAR PUSTAKA

Hasnati, Yalid, & 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.

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.

Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Hoover, E. M., & Giarratani, F. (2020). *An Introduction to Regional Economics*. West Virginia: Regional Research Institute, West Virginia University.

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

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

Daira, S., Haskar, E., & Farda, N. F. (2023). Pelaksanaan Pengawasan dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang oleh Pemerintah Kota Payakumbuh. *Menara Ilmu*, 17(1), 83–92.

World Bank. (2023). *Indonesia Economic Prospect: Climate Action for Development*. Washington D.C.: World Bank Group.

Fresiliasari, O., & Suhardjo, Y. (2024). Kebijakan Strategi Investasi Daerah Kabupaten Sorong. *Solusi*, 22(3), 351–362.

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.

Priyanta, M., & Zulkarnain, C. S. A. (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*, 54(2), 313–338.

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.

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.

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), 15–28.

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.