



**BUPATI SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR**

**PERATURAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR 44 TAHUN 2016**

TENTANG

**PENERBITAN IZIN LOKASI DAN PERSETUJUAN PEMANFAATAN RUANG
DI KABUPATEN SIDOARJO**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIDOARJO,

- Menimbang** : a. bahwa sesuai Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, pemberian izin lokasi dalam 1 (satu) daerah Kabupaten menjadi urusan Pemerintah Kabupaten;
- b. bahwa Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 20 tahun 2009 tentang Tata Cara Penerbitan Izin Lokasi dan Persetujuan Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Sidoarjo sudah tidak sesuai kondisi saat ini, sehingga perlu disempurnakan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Penerbitan Izin Lokasi dan Persetujuan Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Sidoarjo;
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten/ Kotamadya dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
5. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);

6. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 132);
7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
8. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724);
9. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 84, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4739) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 2, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5490);
10. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
11. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5679);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4395);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4987);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5160);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804);
17. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan;

18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah;
19. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;
20. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi, dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah;
21. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2015 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan dalam Kegiatan Penanaman Modal (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 184);
22. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 647);
23. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 5 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Timur Tahun 2011–2031 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Timur Tahun 2012 Nomor 3 Seri D, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 15);
24. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 6 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009 Nomor 4 Seri E);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENERBITAN IZIN LOKASI DAN PERSETUJUAN PEMANFAATAN RUANG DI KABUPATEN SIDOARJO.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Sidoarjo.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Sidoarjo.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, selanjutnya disebut DPRD, adalah lembaga Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sidoarjo sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah.
5. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sidoarjo.
6. Badan Pelayanan Perijinan Terpadu, yang selanjutnya disebut BPPT adalah Perangkat Daerah Kabupaten Sidoarjo yang mengelola Izin Lokasi dan Persetujuan Pemanfaatan Ruang.
7. Izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada Perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka Penanaman Modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya.
8. Persetujuan Pemanfaatan Ruang adalah persetujuan yang diberikan kepada Perusahaan dalam rangka rencana Penanaman Modal pada lokasi tanah yang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang tidak memerlukan Izin Lokasi.
9. Perusahaan adalah perseorangan atau badan hukum yang telah memperoleh izin untuk melakukan Penanaman Modal di Indonesia sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

10. Penanaman Modal adalah segala bentuk kegiatan menanam modal, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia.
11. Izin Prinsip adalah izin yang harus diperoleh oleh setiap orang atau badan hukum yang akan memanfaatkan ruang untuk tempat usaha.
12. Hak Atas Tanah adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
13. Rencana Tata Ruang Wilayah, yang selanjutnya disingkat RTRW adalah rencana strategi pelaksanaan dan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten dengan arahan struktur dan pola pemanfaatan ruang yang merupakan penjabaran rencana tata ruang wilayah Provinsi Jawa Timur.
14. Pengawasan Penataan Ruang adalah upaya agar penyelenggaraan penataan ruang dapat diwujudkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
15. Permohonan adalah permohonan tertulis untuk mendapatkan Izin Lokasi atau Persetujuan Pemanfaatan Ruang.
16. Pemohon adalah Perusahaan yang mengajukan Permohonan untuk mendapatkan Izin Lokasi atau Persetujuan Pemanfaatan Ruang.
17. Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan Industri yang dilengkapi dengan saran dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan kawasan Industri yang telah memiliki izin usaha Kawasan Industri.
18. Industri adalah kegiatan ekonomi yang mengelola bahan mentah, bahan baku, barang setengah jadi, dan/ atau barang jadi menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi untuk penggunaannya, termasuk kegiatan rancang bangun dan perekayasaan Industri.
19. Masyarakat adalah seseorang, kelompok orang, termasuk masyarakat hukum adat atau badan hukum.
20. Pertimbangan Teknis Pertanahan adalah pertimbangan yang memuat ketentuan dan syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah, sebagai dasar penerbitan Izin Lokasi yang diberikan kepada Perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka Penanaman Modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya.
21. Tim Persetujuan Pemanfaatan Ruang adalah unsur Satuan Perangkat Kerja Daerah terkait yang melaksanakan proses penelitian, pengkajian dan pemeriksaan persyaratan teknis di bidang penerbitan Persetujuan Pemanfaatan Ruang yang ditetapkan oleh Keputusan Bupati.
22. Kantor Pertanahan adalah kantor pertanahan Kabupaten Sidoarjo.
23. Pemegang Izin Lokasi adalah Perusahaan yang telah memperoleh Izin Lokasi berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
24. *Advice Planning* adalah informasi kesesuaian rencana penggunaan lahan untuk kegiatan penanaman modal (investasi) terhadap rancangan skenario pembangunan yang terdapat di dalam peraturan perundang undangan tentang penataan ruang.

BAB II IZIN LOKASI

Bagian Kesatu Ruang Lingkup Izin Lokasi

Pasal 2

- (1) Setiap Perusahaan yang ingin memperoleh tanah dalam rangka melaksanakan rencana Penanaman Modal, wajib mempunyai Izin Lokasi.

- (2) Pemohon Izin Lokasi dilarang melakukan kegiatan perolehan tanah sebelum Izin Lokasi ditetapkan.
- (3) Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperlukan dan dianggap sudah dipunyai oleh Perusahaan yang bersangkutan dalam hal:
 - a. tanah yang akan diperoleh merupakan pemasukan (*inbrenng*) dari para pemegang saham;
 - b. tanah yang akan diperoleh merupakan tanah yang sudah dikuasai oleh Perusahaan lain dalam rangka melanjutkan pelaksanaan sebagian atau seluruh rencana Penanaman Modal perusahaan lain tersebut, dan untuk itu telah diperoleh persetujuan dari instansi yang berwenang;
 - c. tanah yang akan diperoleh diperlukan dalam rangka melaksanakan usaha Industri dalam suatu Kawasan Industri;
 - d. tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana Penanaman Modal tidak lebih dari 25 ha (dua puluh lima hektar) untuk usaha pertanian atau tidak lebih dari 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) untuk usaha bukan pertanian; atau
 - e. tanah yang akan dipergunakan untuk melaksanakan rencana Penanaman Modal merupakan tanah yang sudah dipunyai oleh Perusahaan yang bersangkutan melalui peralihan hak dari Perusahaan lain, dengan ketentuan bahwa tanah-tanah tersebut terletak di lokasi yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana Penanaman Modal yang bersangkutan.

Bagian Kedua Objek Izin Lokasi

Pasal 3

- (1) Izin Lokasi dapat diberikan kepada Perusahaan yang sudah mendapat Izin Prinsip Penanaman Modal sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Izin Lokasi diberikan kepada tanah yang berdasarkan pertimbangan RTRW Kabupaten Sidoarjo diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana Penanaman Modal yang akan dilaksanakan oleh Perusahaan menurut Izin Prinsip Penanaman Modal yang dipunyainya.

Bagian Ketiga Jangka Waktu Izin Lokasi

Pasal 4

- (1) Izin Lokasi diberikan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun.
- (2) Perolehan tanah oleh Pemegang Izin Lokasi harus diselesaikan dalam jangka waktu Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Apabila dalam jangka waktu Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perolehan tanah belum selesai, maka Izin Lokasi dapat diperpanjang jangka waktunya selama 1 (satu) tahun apabila tanah yang sudah diperoleh mencapai 50% (lima puluh persen) atau lebih dari luas tanah yang ditunjuk dalam Izin Lokasi.
- (4) Apabila dalam jangka waktu Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perolehan tanah kurang dari 50% (lima puluh persen) dari luas tanah yang ditunjuk dalam Izin Lokasi, maka Izin Lokasi tidak dapat diperpanjang.
- (5) Apabila perolehan tanah tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3), maka:
 - a. tanah yang telah diperoleh dapat dipergunakan untuk melaksanakan rencana Penanaman Modal dengan penyesuaian mengenai luas pembangunan yang merupakan satu kesatuan bidang; atau
 - b. perolehan tanah dapat dilakukan lagi oleh Pemegang Izin Lokasi terhadap tanah yang berada di antara tanah yang sudah diperoleh sehingga merupakan satu kesatuan bidang tanah.

- (6) Dalam hal perolehan tanah kurang dari 50% (lima puluh persen) dari luas tanah yang ditunjuk dalam Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5), tanah yang telah diperoleh dilepaskan kepada Perusahaan atau pihak lain yang memenuhi syarat.

Bagian Keempat
Tata Cara Pengajuan Izin Lokasi

Pasal 5

- (1) Pemohon Izin Lokasi mengajukan Permohonan kepada Bupati melalui BPPT.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan melampirkan:
 - a. Akta Pendirian Perusahaan;
 - b. Kartu Identitas Pemohon;
 - c. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - d. gambar kasar/ sketsa tanah yang dimohon;
 - e. pernyataan mengenai luas tanah yang akan dikuasai oleh Pemohon atau Groupnya;
 - f. Izin Prinsip Penanaman Modal bagi Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA);
 - g. surat keterangan terdaftar sebagai anggota Asosiasi bagi perusahaan pembangunan perumahan yang sudah diakui oleh pemerintah;
 - h. pernyataan tertulis mengenai luas tanah yang sudah dikuasai olehnya dan perusahaan-perusahaan lain yang merupakan satu group;
 - i. Pertimbangan Teknis Pertanahan yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional;
 - j. *Advice planning* yang diterbitkan oleh Bappeda.

Bagian Kelima
Pemberian Izin Lokasi

Pasal 6

- (1) BPPT mengadakan penelitian kelengkapan persyaratan Permohonan Izin Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.
- (2) Apabila berkas Permohonan dari Pemohon dinyatakan tidak lengkap oleh BPPT, maka berkas permohonan dikembalikan kepada Pemohon/ ditolak.
- (3) Apabila BPPT telah menyatakan bahwa hasil penelitian kelengkapan Permohonan Izin Lokasi telah lengkap dan benar, maka selanjutnya BPPT beserta Perangkat Daerah/ instansi terkait (Tim Izin Lokasi) akan melakukan peninjauan lapangan untuk mengetahui kondisi lapangan.
- (4) Hasil peninjauan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam Berita Acara Peninjauan Lapangan.
- (5) Hasil peninjauan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dipergunakan sebagai bahan rapat koordinasi yang melibatkan BPPT beserta Perangkat Daerah/ instansi terkait (Tim Izin Lokasi) dengan menghadirkan pihak Kecamatan, Kepala Desa/ Kelurahan, BPD/ LPMK dan masyarakat pemegang Hak Atas Tanah dalam lokasi yang dimohon.
- (6) Hasil rapat koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dituangkan dalam Berita Acara Rapat Koordinasi.
- (7) Berita Acara Peninjauan Lapangan dan Berita Acara Rapat Koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan (6) dilaporkan kepada Bupati untuk dijadikan bahan pertimbangan Bupati dalam menerima atau menolak permohonan Izin Lokasi.
- (8) Dalam hal rapat koordinasi Tim Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak menghasilkan pertimbangan dalam menerima atau menolak permohonan Izin Lokasi, maka persoalan dimaksud diteruskan ke Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kabupaten Sidoarjo.
- (9) Dalam hal permohonan izin lokasi diterima, Bupati menerbitkan Keputusan Bupati terkait persetujuan Izin Lokasi.
- (10) Dalam hal permohonan izin lokasi ditolak, Bupati menerbitkan Keputusan Bupati terkait penolakan Izin Lokasi yang berisi alasan-alasan penolakan.

Pasal 7

- (1) Pemegang Izin Lokasi dilarang mengalihkan Izin Lokasi yang telah diterbitkan oleh Bupati untuk dan atas nama Pemegang Izin Lokasi yang bersangkutan, kecuali atas persetujuan Bupati.
- (2) Izin Lokasi tidak dapat diterbitkan kepada Pemohon Izin lokasi lainnya/ subjek yang berbeda, yang baru akan melakukan perolehan tanahnya atau kepemilikan tanahnya diperoleh setelah diterbitkan Izin Lokasi di atas tanah yang sama berdasarkan Keputusan Pemberian Izin Lokasi sebelumnya yang belum berakhir jangka waktunya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 .
- (3) Dalam hal diterbitkan Izin Lokasi baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka Izin Lokasi baru tersebut batal demi hukum.

Pasal 8

- (1) Izin Lokasi dan Pertimbangan Teknis Pertanahan merupakan syarat permohonan Hak Atas Tanah.
- (2) Pemegang Izin Lokasi hanya dapat memperoleh tanah sesuai lokasi yang ditetapkan sebagaimana peta yang tercantum dalam Keputusan Bupati terkait persetujuan Izin Lokasi.
- (3) Pemegang Izin Lokasi yang memperoleh tanah di luar lokasi yang ditetapkan dalam Izin Lokasi, maka permohonan hak atas tanahnya tidak dapat diproses.

Pasal 9

- (1) Tanah yang sudah diperoleh wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.
- (2) Tanah yang sudah diperoleh wajib dimanfaatkan/ digunakan sesuai dengan peruntukannya.
- (3) Dalam hal di atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), terdapat pengembangan pemanfaatan tanah sepanjang sesuai dengan peruntukannya, tidak diperlukan Izin Lokasi baru.

Bagian Keenam

Perubahan Nama Pemegang Izin Lokasi dan Nama Kegiatan (Nomenklatur)

Pasal 10

- (1) Perusahaan yang telah mendapatkan Izin Lokasi yang melakukan perubahan nama, alamat, Penanggung Jawab Perusahaan dan/ atau nama kegiatan (nomenklatur), wajib mengajukan permohonan revisi Izin Lokasi.
- (2) Revisi Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Bupati melalui BPPT dengan syarat-syarat sebagai berikut:
 - a. permohonan perubahan nama, alamat, Penanggung Jawab Perusahaan dan/ atau nama kegiatan (nomenklatur) dalam Izin Lokasi;
 - b. perubahan Anggaran Dasar Perusahaan yang terbaru; dan
 - c. persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia atas perubahan Anggaran Dasar Perusahaan.

Bagian Ketujuh

Perluasan Izin Lokasi

Pasal 11

- (1) Setiap permohonan perluasan Izin Lokasi wajib melampirkan dokumen rencana perluasan Izin Lokasi.
- (2) Permohonan perluasan Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Bupati melalui BPPT.

- (3) Proses penerbitan Keputusan Bupati terkait permohonan izin lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 berlaku mutatis mutandis terhadap proses penerbitan Keputusan Bupati terkait permohonan perluasan izin lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Kedelapan
Hak dan Kewajiban Pemegang Izin Lokasi

Pasal 12

- (1) Pemegang Izin Lokasi diizinkan untuk membebaskan tanah dalam areal Izin Lokasi dari hak dan kepentingan pihak lain berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atau pihak yang mempunyai kepentingan tersebut dengan cara jual beli, pemberian ganti kerugian, konsolidasi tanah, atau cara lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Sebelum tanah dibebaskan oleh Pemegang Izin Lokasi sesuai ketentuan pada ayat (1), maka semua hak dan kepentingan pihak lain yang sudah ada atas tanah tersebut tidak berkurang dan tetap diakui haknya, termasuk kewenangan yang menurut hukum dipunyai oleh pemegang Hak Atas Tanah untuk memperoleh tanda bukti hak (sertifikat) dan kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya bagi keperluan pribadi atau usahanya sesuai rencana tata ruang yang berlaku serta kewenangan untuk mengalihkannya kepada pihak lain.
- (3) Pemegang Izin Lokasi wajib menghormati kepentingan pihak-pihak lain atas tanah yang belum dibebaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak menutup atau mengurangi aksesibilitas yang dimiliki masyarakat di sekitar lokasi dan menjaga serta melindungi kepentingan umum.
- (4) Sesudah tanah yang bersangkutan dibebaskan dari hak dan kepentingan lain, maka kepada Pemegang Izin Lokasi dapat diberikan Hak Atas Tanah yang memberikan kewenangan kepadanya untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan keperluan untuk melaksanakan rencana penanaman modalnya.

Pasal 13

- (1) Pemegang Izin Lokasi berkewajiban untuk melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala BPPT mengenai perolehan tanah yang sudah dilaksanakannya berdasarkan Izin Lokasi dan pelaksanaan penggunaan tanah tersebut.
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai bahan evaluasi dan pertimbangan untuk perpanjangan Izin Lokasi.

BAB III
PERSETUJUAN PEMANFAATAN RUANG

Bagian Kesatu
Ruang Lingkup Persetujuan Pemanfaatan Ruang

Pasal 14

- (1) Setiap perusahaan yang memerlukan dan/ atau menggunakan tanah untuk melaksanakan kegiatan usaha dalam rencana Penanaman Modal yang tidak diwajibkan untuk mendapatkan Izin Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3), wajib memperoleh Persetujuan Pemanfaatan Ruang.

- (2) Persetujuan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga diberikan kepada Perusahaan yang telah menguasai tanah yang diajukan untuk kegiatan usaha.
- (3) Persetujuan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperlukan apabila kegiatan yang akan dilaksanakan tidak termasuk sebagai kegiatan usaha.
- (4) Persetujuan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperlukan untuk kegiatan yang bersifat sosial, budaya, dan keagamaan.

Bagian Kedua
Jenis Permohonan Persetujuan Pemanfaatan Ruang

Pasal 15

- (1) Jenis permohonan Persetujuan Pemanfaatan Ruang:
 - a. Permohonan baru;
 - b. Permohonan revisi; dan
 - c. Permohonan perpanjangan.
- (2) Pengajuan Persetujuan Pemanfaatan Ruang untuk Permohonan baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh Pemohon sebelum pelaksanaan kegiatan pembangunan.
- (3) Pengajuan Persetujuan Pemanfaatan Ruang untuk Permohonan revisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan oleh Pemohon dalam hal terjadi:
 - a. perubahan luasan tanah;
 - b. Perubahan jenis kegiatan usaha; dan/ atau
 - c. perubahan pemilikan usaha untuk jenis usaha yang sama.
- (4) Pengajuan Persetujuan Pemanfaatan Ruang untuk Permohonan perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan oleh Pemohon apabila sampai masa berlaku Persetujuan Pemanfaatan Ruang berakhir Pemegang Persetujuan Pemanfaatan Ruang sama sekali belum melaksanakan ketentuan dalam Persetujuan Pemanfaatan Ruang.

Bagian Ketiga
Jangka Waktu Persetujuan Pemanfaatan Ruang

Pasal 16

- (1) Persetujuan Pemanfaatan Ruang berlaku untuk jangka waktu 6 (enam) bulan dan dapat diperpanjang hanya untuk 1 (satu) kali.
- (2) Apabila salah satu kewajiban yang dipersyaratkan di dalam Persetujuan Pemanfaatan Ruang sudah dilaksanakan oleh Pemegang Persetujuan Pemanfaatan Ruang maka tidak diperlukan lagi perpanjangan.

Bagian Keempat
Tata Cara Pengajuan Permohonan Persetujuan Pemanfaatan Ruang

Pasal 17

- (1) Pemohon mengajukan Permohonan Persetujuan Pemanfaatan Ruang kepada Kepala BPPT dengan mengisi formulir Permohonan bermaterai yang terdapat pada Kantor BPPT.
- (2) Pengajuan Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus dilampiri dengan:
 - a. untuk permohonan baru:
 1. fotokopi akta pendirian perusahaan;

2. fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 3. gambar/ sketsa tanah yang dimohon;
 4. uraian rencana proyek/ garis besar proyek yang akan dibangun;
 5. fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon;
 6. fotokopi bukti kepemilikan (sertifikat/ pethok D);
 7. fotokopi bukti sewa tanah berikut bukti kepemilikan tanah yang disewa (apabila tanah yang digunakan berasal dari sewa);
 8. Akta Jual Beli (apabila nama yang tertera di sertifikat masih atas nama pemilik tanah yang lama/ bukan atas nama pemohon);
 9. Ikatan Jual Beli untuk tanah dengan status gogol gilir/ SK. Gubernur dan telah dinyatakan dibayar lunas;
- b. untuk permohonan revisi:
1. Surat Persetujuan Pemanfaatan Ruang lama;
 2. fotokopi akta pendirian perusahaan (untuk perubahan badan hukum);
 3. bukti kepemilikan tanah (bagi perusahaan yang sudah operasional);
 4. uraian rencana proyek/ garis besar proyek yang akan dibangun (untuk perubahan kegiatan usaha);
 5. fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon;
 6. untuk perubahan luasan tanah terhadap pemohon yang telah memiliki Persetujuan Pemanfaatan Ruang dengan keluasan 1 Ha (satu hektar) dapat diberikan revisi Persetujuan Pemanfaatan Ruang apabila semua ketentuan dalam Persetujuan Pemanfaatan Ruang lama telah dilengkapi dan kegiatan usaha sudah operasional.
- c. untuk permohonan perpanjangan: Surat Persetujuan Pemanfaatan Ruang lama.

Bagian Kelima Pemberian Persetujuan Pemanfaatan Ruang

Pasal 18

- (1) BPPT mengadakan penelitian kelengkapan persyaratan Permohonan Persetujuan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17.
- (2) Apabila berkas Permohonan dari Pemohon dinyatakan tidak lengkap, maka permohonan dikembalikan kepada Pemohon/ ditolak.
- (3) Apabila BPPT telah menyatakan bahwa hasil penelitian kelengkapan Permohonan Persetujuan Pemanfaatan Ruang telah lengkap dan benar, selanjutnya BPPT beserta Perangkat Daerah/ instansi terkait (Tim Persetujuan Pemanfaatan Ruang) akan melakukan peninjauan lapangan untuk mengetahui kondisi lapangan.
- (4) Hasil dari peninjauan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam Berita Acara Peninjauan Lapangan.
- (5) Hasil peninjauan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) selanjutnya dipergunakan sebagai bahan rapat koordinasi yang melibatkan BPPT beserta Perangkat Daerah/ instansi terkait (Tim Persetujuan Pemanfaatan Ruang) dengan menghadirkan pihak Kecamatan, Kepala Desa/ Lurah, BPD/ LPMK.
- (6) Hasil rapat koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dituangkan dalam Berita Acara Rapat Koordinasi
- (7) Apabila dalam pelaksanaan rapat koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) pihak Kecamatan, Kepala Desa/ Lurah, BPD/ LPMK berhalangan/ tidak dapat hadir, rapat koordinasi tetap akan dilaksanakan dan semua pihak yang tidak hadir tersebut dinyatakan menyetujui seluruh hasil keputusan rapat koordinasi.

- (8) Berita Acara Hasil Rapat Koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) digunakan sebagai bahan pertimbangan oleh Kepala BPPT untuk memberikan saran kepada Bupati dalam rangka pemberian persetujuan atau penolakan terhadap Permohonan Persetujuan Pemanfaatan Ruang.
- (9) Dalam hal rapat koordinasi Tim Persetujuan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak menghasilkan pertimbangan dalam menerima atau menolak permohonan Izin Lokasi, maka persoalan dimaksud diteruskan ke Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kabupaten Sidoarjo.
- (10) Penolakan atau Persetujuan terhadap Permohonan Persetujuan Pemanfaatan Ruang dituangkan dalam Surat Bupati.

BAB IV MONITORING DAN EVALUASI

Pasal 19

- (1) Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Kantor Pertanahan bersama dengan Kepala BPPT melakukan monitoring dan evaluasi Izin Lokasi dan Persetujuan Pemanfaatan Ruang.
- (2) Monitoring dan evaluasi terhadap Izin Lokasi atau Persetujuan Pemanfaatan Ruang meliputi:
 - a. monitoring kegiatan perolehan tanah;
 - b. monitoring dan evaluasi penggunaan dan pemanfaatan tanah dan ruang;
- (3) Penyelenggaraan monitoring dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk Izin Lokasi atau Persetujuan Pemanfaatan Ruang dilaksanakan dengan memperhatikan Keputusan Bupati terkait pemberian Izin Lokasi atau Surat Keputusan Persetujuan Pemanfaatan Ruang.
- (4) Hasil monitoring dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menjadi bahan pertimbangan dalam Pembatalan Izin Lokasi atau Pembatalan Persetujuan Pemanfaatan Ruang.
- (5) Pembatalan Izin Lokasi dan/ atau Persetujuan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan oleh Bupati.

BAB V SANKSI

Pasal 20

Apabila dalam proses monitoring dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ditemukan adanya data dan/atau informasi yang tidak benar terhadap pelaksanaan Izin Lokasi atau Persetujuan Pemanfaatan Ruang, maka Tim Izin Lokasi dan/ atau Tim Persetujuan Pemanfaatan Ruang dapat melakukan rapat koordinasi dan merekomendasikan kepada Bupati untuk memberikan sanksi administratif berupa pencabutan Keputusan pemberian Izin Lokasi atau Surat Persetujuan Pemanfaatan Ruang.

BAB VI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 21

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 20 Tahun 2009 tentang Tata Cara Penerbitan Izin Lokasi dan Persetujuan Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Sidoarjo (Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009 Nomor 20) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 22

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo.

Ditetapkan di Sidoarjo
pada tanggal 15 September 2016

BUPATI SIDOARJO,

ttd

SAIFUL ILAH

Diundangkan di Sidoarjo
pada tanggal 15 September 2016

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SIDOARJO,

ttd

VINO RUDY MUNTIAWAN

BERITA DAERAH KABUPATEN SIDOARJO TAHUN 2016 NOMOR 44

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR 44 TAHUN 2016
TENTANG
PENERBITAN IZIN LOKASI DAN PERSETUJUAN PEMANFAATAN RUANG
DI KABUPATEN SIDOARJO

I. PENJELASAN UMUM

Setiap Perusahaan yang telah memperoleh persetujuan penanaman modal wajib mempunyai izin lokasi untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal yang bersangkutan. Sebagaimana diketahui Izin Lokasi merupakan persyaratan yang perlu dipenuhi dalam hal suatu perusahaan akan memperoleh tanah dalam rangka penanaman modal. Izin lokasi merupakan instrumen untuk mengarahkan dan mengendalikan perusahaan-perusahaan dalam memperoleh tanah mengingat penguasaan tanah harus memperhatikan kepentingan masyarakat banyak dan penggunaan tanah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku dan dengan kemampuan fisik tanah itu sendiri.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah mengatur bahwa pemberian izin lokasi dalam 1 (satu) daerah Kabupaten menjadi urusan Pemerintah Kabupaten. Mengingat pentingnya arti izin lokasi terutama dalam rangka pengendalian penataan ruang, serta dalam rangka pelaksanaan kewenangan Pemerintah Kabupaten, perlu adanya pengaturan terkait pemberian izin lokasi dan persetujuan pemanfaatan ruang.

II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan unsur wilayah adalah kepala desa dan/ atau camat dan/ atau Lurah dan/ atau Badan Permusyawaratan Desa (BPD).

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan instansi terkait adalah Perangkat Daerah (PD) yang menangani pertanahan, pembangunan daerah, pekerjaan umum, lingkungan dan Perangkat Daerah (PD) lain yang relevan.

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “pengembangan pemanfaatan tanah” adalah perluasan jenis kegiatan usaha yang harus memperoleh izin perluasan usaha.

Yang dimaksud dengan “sepanjang sesuai dengan peruntukannya” adalah tidak bertentangan dengan Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW).

Pasal10

Cukup jelas

Pasal11

Cukup jelas

Pasal12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal22

Cukup jelas