

BERITA DAERAH KABUPATEN SERANG



Nomor : 05

Tahun : 2016

PERATURAN BUPATI SERANG

NOMOR 5 TAHUN 2016

TENTANG

IZIN PERUNTUKAN PENGGUNAAN TANAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SERANG,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka pengendalian terhadap pemanfaatan dan/atau penggunaan tanah untuk kegiatan usaha dengan luas tanah/lahan di bawah 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi), maka Pemerintah Daerah perlu membuat kebijakan perizinan peruntukan penggunaan tanah dengan mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW);
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, maka perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
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 2013);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2000 tentang Pembentukan Provinsi Banten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4010);
4. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
7. Undang-Undang

7. 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 diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
10. Peraturan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2013 tentang Perizinan dan Non Perizinan Penanaman Modal sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2013 tentang Perizinan dan Non Perizinan Penanaman Modal;
11. Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Kabupaten Serang Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Serang Tahun 2011 Nomor 812);
12. Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 18 Tahun 2011 tentang Pembentukan Organisasi Sekretariat Daerah dan Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Serang (Lembaran Daerah Kabupaten Serang Tahun 2011 Nomor 820);
13. Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 19 Tahun 2011 tentang Pembentukan Organisasi Dinas Daerah Kabupaten Serang (Lembaran Daerah Kabupaten Serang Tahun 2011 Nomor 821), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 19 Tahun 2011 tentang Pembentukan Organisasi Dinas Daerah Kabupaten Serang (Lembaran Daerah Kabupaten Serang Tahun 2014 Nomor 01, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Serang Nomor 13);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pembentukan Organisasi Lembaga Teknis Daerah Kabupaten Serang (Lembaran Daerah Kabupaten Serang Tahun 2011 Nomor 822), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pembentukan Organisasi Lembaga Teknis Daerah Kabupaten Serang (Lembaran Daerah Kabupaten Serang Tahun 2014 Nomor 02, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Serang Nomor 14);
15. Peraturan Daerah

15. Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 1 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Publik (Lembaran Daerah Kabupaten Serang Tahun 2013 Nomor 01, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Serang Nomor 01);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 9 Tahun 2013 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Serang Tahun 2013 Nomor 09);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI SERANG TENTANG IZIN PERUNTUKAN PENGGUNAAN TANAH

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Serang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.
4. Peraturan Bupati adalah Peraturan Bupati Serang.
5. Bupati adalah Bupati Serang.
6. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah perangkat daerah di lingkungan Pemerintah Kabupaten Serang.
7. Badan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal selanjutnya di singkat BPTPM adalah Badan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal Kabupaten Serang.
8. Kepala Badan adalah Kepala BPTPM Kabupaten Serang.
9. Izin Peruntukan Penggunaan Tanah yang selanjutnya disingkat IPPT adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada orang atau badan hukum yang akan melakukan kegiatan usaha di daerah dengan memanfaatkan dan/atau menggunakan tanah/lahan seluas di bawah 10.000 M².
10. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Serang yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
11. Pemohon IPPT yang selanjutnya disebut pemohon adalah setiap orang atau badan hukum yang mengajukan permohonan IPPT untuk melakukan kegiatan usaha di daerah.
12. Setiap Orang adalah orang perseorangan dan/atau pribadi.
13. Badan Hukum adalah suatu bentuk badan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan bentuk apapun, persekutuan, perkumpulan, firma, kongsi, koperasi, yayasan atau organisasi yang sejenis lembaga dana pensiun, bentuk usaha tetap serta bentuk badan usaha lainnya.
14. Tim Teknis Perizinan adalah Tim yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati, beranggotakan unsur SKPD terkait yang melaksanakan pembahasan dan kajian secara teknis termasuk peninjauan lokasi dalam proses penerbitan perizinan.

15. Tim

15. Tim Pembinaan dan Pengawasan adalah Tim yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati, beranggotakan unsur SKPD terkait yang melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap kegiatan usaha dan/atau investasi di daerah yang sudah memiliki perizinan.
16. Loker Pendaftaran adalah loket atau tempat yang disediakan BPTPM untuk melayani Pemohon.
17. Petugas adalah pelaksana pada BPTPM yang bertugas melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas persyaratan IPPT di loket pendaftaran.

BAB II

IZIN PERUNTUKAN PENGGUNAAN TANAH

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 2

- (1) Setiap orang atau badan hukum yang akan melakukan kegiatan usaha dengan memanfaatkan dan/atau menggunakan tanah/lahan dengan luas di bawah 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi), wajib memiliki IPPT.
- (2) IPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan :
 - a. kesesuaian peruntukan ruang berdasarkan RTRW Daerah;
 - b. ketersediaan tanah/lahan;
 - c. kesesuaian tanah/lahan berdasarkan kemampuan ruang dan bukan kawasan yang harus dilindungi;
 - d. pola penggunaan tanah yang seimbang dengan rencana kegiatan usaha dalam rangka penanaman modal yang akan dilaksanakan dan bukan merupakan tanah pertanian irigasi teknis atau lahan pertanian pangan berkelanjutan;
 - e. kondisi sosial kemasyarakatan setempat; dan
 - f. kondisi kepemilikan dan penguasaan tanah pada lokasi IPPT.

Bagian Kedua

Persyaratan IPPT

Pasal 3

- (1) Dalam hal setiap orang atau badan hukum yang mengajukan permohonan IPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, harus melengkapi persyaratan administrasi dan teknis.
- (2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yaitu sebagai berikut :
 - a. surat permohonan;
 - b. surat pernyataan tidak keberatan dari tetangga terdekat ;
 - c. foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon;
 - d. foto kopi akta pendirian perusahaan (untuk badan hukum);
 - e. foto kopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pemohon;
 - f. foto kopi surat pengesahan Kementerian Hukum dan HAM (untuk badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas);
 - g. peta lokasi dan/atau gambar/bentuk tanah yang dimohon;
 - h. proposal rencana kegiatan usaha (untuk badan hukum); dan
 - i. bukti kepemilikan dan/atau bukti penguasaan hak atas tanah.

(3) Persyaratan

- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu sebagai berikut:
- a. kesesuaian pola ruang dengan kondisi eksisting;
 - b. ketersediaan tanah/lahan pada lokasi yang dimohon;
 - c. kondisi sosial masyarakat sekitar;
 - d. dampak yang akan ditimbulkan terhadap lingkungan; dan
 - e. faktor-faktor lain yang berkaitan dengan teknis/kegiatan usaha.

Bagian Ketiga

Tata Cara Pemberian IPPT

Pasal 4

- (1) Tata cara pemberian IPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 yaitu sebagai berikut :
- a. pemohon mengajukan permohonan IPPT kepada Kepala Badan yang dilengkapi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 di loket pendaftaran;
 - b. petugas memeriksa kelengkapan persyaratan berkas permohonan IPPT;
 - c. apabila berkas permohonan IPPT belum lengkap, petugas mengembalikan berkas kepada pemohon dengan disertai penjelasan;
 - d. apabila kelengkapan persyaratan berkas permohonan IPPT telah lengkap, berkas permohonan IPPT dicatat oleh petugas dan disampaikan kepada *Back Office* (Petugas Bidang Perizinan Tertentu);
 - e. Kepala Bidang Perizinan Tertentu melakukan pendalaman dan pengkajian, apabila diperlukan dilakukan pembahasan dengan memperhatikan:
 1. rencana kegiatan;
 2. pertimbangan pemanfaatan ruang dengan mengacu kepada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Daerah;
 3. ketersediaan tanah dan penggunaan tanah;
 4. kepentingan pihak lain yang ada dalam lokasi tanah yang dimohon ;
 5. sosial kemasyarakatan setempat; dan
 6. aspek lingkungan sekitar.
 - f. peninjauan lokasi oleh Petugas Bidang Perizinan Tertentu, apabila diperlukan dilakukan oleh Tim Teknis Perizinan;
 - g. hasil pembahasan sebagaimana huruf e dan hasil peninjauan lokasi sebagaimana huruf f dibuat dalam Berita Acara, sebagai bahan pertimbangan Kepala Badan untuk menyetujui dan/atau menolak atas permohonan IPPT;
 - h. apabila hasil rapat pembahasan dan/atau hasil peninjauan lokasi sebagaimana dimaksud huruf g, permohonan IPPT tidak memenuhi syarat administrasi dan teknis, maka Kepala Bidang Perizinan Tertentu mempersiapkan surat penolakan atas permohonan IPPT;
 - i. Kepala Bidang Perizinan Tertentu menyiapkan naskah rancangan Keputusan Kepala Badan tentang IPPT yang dilampiri :
 1. persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3;
 2. berita acara pembahasan dan peninjauan lokasi sebagaimana dimaksud huruf g;

3. peta

3. peta lokasi IPPT yang dibuat mengikuti kaedah pemetaan dalam rangka penatagunaan tanah yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Keputusan Kepala Badan.
 - j. naskah rancangan Keputusan Kepala Badan tentang IPPT sebagaimana huruf i, disampaikan oleh Kepala Bidang Perizinan Tertentu kepada Kepala Badan untuk proses penandatanganan;
 - k. apabila naskah rancangan Keputusan Kepala Badan tentang IPPT sebagaimana huruf i telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis serta memenuhi ketentuan yang berlaku, maka Kepala Badan menandatangani Keputusan dimaksud;
 - l. keputusan Kepala Badan tentang IPPT yang sudah ditandatangani sebagaimana huruf k, dilakukan penomoran dan pendokumentasian oleh Kepala Bidang Perizinan Tertentu, dan selanjutnya diberikan kepada pemohon.
- (2) Proses pemberian dalam hal menyetujui dan/atau menolak permohonan IPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, paling lama 14 (empat belas) hari kerja, terhitung sejak persyaratan administrasi dan teknis dinyatakan lengkap.

Bagian Keempat

Masa Berlaku IPPT

Pasal 5

IPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, berlaku selama pemegang/pemilik IPPT melakukan kegiatan usahanya dengan tidak merubah jenis kegiatan/peruntukan.

BAB III

KOMPOSISI PENGGUNAAN TANAH

Pasal 6

- (1) Komposisi penggunaan tanah setelah mendapat IPPT didasarkan pada fungsi peruntukan tanah.
- (2) Komposisi penggunaan tanah yang didasarkan pada fungsi peruntukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 5 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung dan Lingkungan.

BAB IV

PERUBAHAN IPPT

Pasal 7

- (1) Perubahan IPPT berupa nama pemegang/pemilik dan/atau jenis kegiatan/peruntukan harus sesuai dengan rencana pola ruang sebagaimana tertuang dalam RTRW daerah dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Dalam hal perubahan IPPT berupa nama pemegang/pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan/atau lokasinya diberikan kepada pihak lain, maka harus dilampiri Bukti Peralihan Hak.

(3) Dalam

- (3) Dalam hal perubahan IPPT berupa jenis kegiatan/peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus diajukan permohonan IPPT baru dengan mengacu pada Peraturan Bupati ini.

BAB V

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 8

- (1) Pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan kegiatan usaha di daerah yang menggunakan luas tanah/lahan di bawah 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi) dilakukan oleh BPTPM bersama SKPD terkait yang tergabung dalam Tim Pembinaan dan Pengawasan Penerbitan Perizinan sesuai dengan kewenangan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Tim Pembinaan dan Pengawasan Penerbitan Perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan oleh Bupati.
- (3) Dalam hal pelaksanaan kegiatan usaha di daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemegang/pemilik IPPT tidak memenuhi dan/atau melaksanakan kewajiban atau ketentuan sebagaimana yang ditetapkan dalam IPPT, maka Tim Pembinaan dan Pengawasan Pemberian Perizinan menyampaikan dan merekomendasikan kepada Kepala Badan untuk memberikan surat teguran sebanyak 3 (tiga) kali dengan tenggang waktu masing-masing 1 (satu) minggu.
- (4) Dalam hal surat teguran sebanyak 3 (tiga) kali dengan tenggang waktu masing-masing 1 (satu) minggu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak diindahkan oleh pemegang/pemilik IPPT, maka Tim Pembinaan dan Pengawasan Penerbitan Perizinan dapat mengusulkan dan/atau merekomendasikan kepada Kepala Badan agar IPPTnya dicabut/dibatalkan.
- (5) Setelah IPPT dicabut/dibatalkan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pemegang/pemilik IPPT masih melaksanakan kegiatan, maka Kepala Badan menyampaikan permohonan kepada SKPD penegakan Peraturan Daerah untuk melakukan penyegelan tempat kegiatan usaha, dan selanjutnya lokasi dapat diberikan kepada investor atau pengusaha lainnya yang sungguh-sungguh ingin investasi di daerah dengan tidak menghilangkan hak keperdataan atas lokasi tersebut.

BAB VI

PEMBIAYAAN

Pasal 9

Biaya yang timbul akibat kegiatan Pembinaan dan Pengawasan Penerbitan Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

BAB VII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 10

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar

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

Ditetapkan di Serang
pada tanggal 21 Maret 2016

BUPATI SERANG.

ttd

RATU TATU CHASANAH

Diundangkan di Serang
pada tanggal 21 Maret 2016
SEKERTARIS DAERAH KABUPATEN SERANG,

ttd

LALU ATHARUSSALAM RAIS

BERITA DAERAH KABUPATEN SERANG TAHUN 2016 NOMOR 05

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,

ttd

SYAMSUDDIN, SH, M.Si
NIP. 19690424 199901 1 001