



**BERITA DAERAH KABUPATEN BANTAENG
TAHUN 2017 NOMOR 43**

PERATURAN BUPATI BANTAENG

NOMOR 43 TAHUN 2017

TENTANG

IZIN PEMANFAATAN RUANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANTAENG

- Menimbang :**
- a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 71 ayat 2 Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 2 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantaeng Tahun 2012-2032, maka perlu diatur tentang Izin Pemanfaatan Ruang;
 - b. bahwa untuk maksud tersebut pada huruf a di atas, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Izin Pemanfaatan Ruang.
- Mengingat :**
1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);
 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 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 1583, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2106);
 4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 5. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724);
 6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

7. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
8. 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);
9. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130);
10. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Tanaman Pangan Berkelanjutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 149, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5068);
11. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
12. 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 dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3776);
15. 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);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 2);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Nomor 48 Tahun 2012);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5806);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5887);
20. Peraturan Menteri Negara Agraria/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 Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi, Penetapan Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Industri (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 647);
22. Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 2 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantaeng Tahun 2012-2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2012 Nomor 2);
23. Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2016 Nomor 6).

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG IZIN PEMANFAATAN RUANG.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bantaeng.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Bantaeng.
4. Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah yang selanjutnya disingkat BKPRD adalah badan bersifat ad-hoc yang dibentuk untuk mendukung pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang di daerah dan mempunyai fungsi membantu pelaksanaan tugas Bupati dalam koordinasi penataan ruang di daerah.
5. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMPTSP adalah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bantaeng.
6. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disebut Kepala dinas adalah Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bantaeng.
7. Badan Pertanahan Nasional adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantaeng.
8. Pemohon adalah orang/perseorangan/badan/perusahaan.
9. Izin Pemanfaatan ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
10. Perseorangan adalah yang berkaitan dengan orang secara pribadi.
11. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseoran terbatas, perseoran komanditer, perseoran lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan,

- organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap, dan bentuk badan lainnya.
12. Perusahaan adalah badan hukum yang telah memperoleh izin untuk melakukan penanaman modal di Indonesia sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 13. Industri menengah adalah kegiatan ekonomi yang mengolah bahan mentah, bahan baku, barang setengah jadi, dan/atau barang menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi untuk penggunaannya, termasuk kegiatan rancang bangun dan perekayasaan industri.
 14. Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh perusahaan kawasan industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri.
 15. Perusahaan Kawasan Industri Menengah adalah perusahaan yang mengusahakan pengembangan dan pengelolaan Kawasan Industri.
 16. Group Perusahaan adalah dua atau lebih badan usaha yang sebagian sahamnya dimiliki oleh seorang atau badan hukum yang sama baik secara langsung maupun melalui badan hukum lain, dengan jumlah atau sifat pemilikan sedemikian rupa, sehingga melalui pemilikan saham tersebut dapat langsung atau tidak langsung menentukan penyelenggaraan atau jalannya badan usaha.
 17. Kawasan Peruntukkan Industri Menengah adalah bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan industri berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 18. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah tempat manusia dan makhluk hidup lainnya melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.
 19. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
 20. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
 21. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantaeng yang selanjutnya disebut RTRW adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah Kabupaten, yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah Kabupaten, rencana struktur ruang wilayah Kabupaten, rencana pola ruang wilayah Kabupaten, penetapan kawasan strategis Kabupaten, arahan pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten.
 22. Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana rinci yang merupakan penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantaeng.
 23. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
 24. Izin Pemanfaatan Ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 25. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
 26. Izin Prinsip adalah surat izin yang diberikan oleh pemerintah daerah untuk menyatakan suatu kegiatan secara prinsip diperkenankan untuk diselenggarakan atau beroperasi.
 27. Izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada pemohon untuk memperoleh ruang yang diperlukan dalam rangka melakukan aktivitasnya.
 28. Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah adalah izin yang diberikan kepada pengusaha untuk kegiatan pemanfaatan ruang dengan batasan luasan tanah lebih dari 5.000 (lima ribu) meter per segi.

29. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah suatu izin yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung.
30. Penetapan Lokasi adalah Keputusan Bupati kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
31. Rencana Penggunaan Lahan adalah rencana wujud tutupan permukaan bumi baik yang merupakan bentukan alami maupun buatan manusia.
32. Hak Atas Tanah adalah hak-hak atas tanah yang meliputi: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.
33. Tata Guna Tanah adalah rangkaian kegiatan untuk mengatur peruntukan, penggunaan dan persediaan tanah secara berencana dan teratur agar diperoleh manfaat yang lestari, optimal, seimbang dan serasi
34. Koefisien Dasar Bangunan selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas tanah perpetakan / daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
35. Koefisien Lantai Bangunan selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan / daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
36. Koefisien Daerah Hijau selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka diluar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/ penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup Izin Pemanfaatan Ruang meliputi :

- a. Izin Prinsip;
- b. Izin Lokasi dan Penetapan Lokasi;
- c. Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah;
- d. Izin Perubahan Penggunaan Tanah;
- e. Izin Mendirikan Bangunan.

BAB III IZIN PRINSIP

Pasal 3

- (1) Izin Prinsip berupa persetujuan pendahuluan yang diberikan kepada orang atau badan hukum untuk menanamkan modal atau mengembangkan kegiatan atau pembangunan di wilayah daerah.
- (2) Izin prinsip digunakan sebagai kelengkapan persyaratan teknis permohonan izin lainnya meliputi:
 - a. izin lokasi/ Penetapan Lokasi;
 - b. izin penggunaan pemanfaatan tanah;
 - c. izin perubahan penggunaan tanah; dan
 - d. izin mendirikan bangunan;
- (3) Izin Prinsip diberikan oleh Bupati setelah mendapat rekomendasi BKPRD.

Pasal 4

Izin Prinsip diberikan kepada orang, perusahaan atau badan yang melakukan usaha dan/atau kegiatan :

- a. Yang berlokasi di dalam dan di luar kawasan industri;
- b. jenis dan komoditi industri yang produksinya tidak merusak ataupun membahayakan lingkungan serta tidak menggunakan sumber daya alam secara berlebihan;
- c. jenis rencana usaha dan/atau kegiatan yang wajib dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup;
- d. lokasi di luar batas daerah penyangga (*buffer zone*) kawasan lindung.

Pasal 5

Izin Prinsip diperlukan bagi orang, perusahaan dan/atau badan yang melakukan usaha di dalam dan di luar kawasan industri.

Pasal 6

Izin Prinsip bukan merupakan izin untuk memperoleh tanah dan untuk melakukan produksi komersial.

BAB IV

IZIN LOKASI DAN PENETAPAN LOKASI

Bagian Kesatu

Izin Lokasi

Pasal 7

- (1) Setiap orang, perusahaan/badan yang telah memperoleh persetujuan penanaman modal wajib memiliki Izin Lokasi untuk memperoleh tanah yang diperlukan guna melaksanakan rencana penanaman modal yang bersangkutan yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP.
- (2) Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan berdasarkan RTRW.
- (3) Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat(1)tidak diperlukan dan dianggap sudah dipunyai oleh orang atau badan/perusahaan yang bersangkutan dalam hal :
 - a. tanah yang akan diperoleh merupakan pemasukan (inbreg) 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 wisata dalam suatu kawasan Ekonomi Khusus;
 - d. tanah yang akan diperoleh berasal dari otorita atau badan penyelenggara pengembangan suatu kawasan sesuai dengan rencana tata ruang kawasan pengembangan wisata;
 - e. tanah yang akan diperoleh diperlukan untuk perluasan usaha yang sudah berjalan dan untuk perluasan itu telah diperoleh izin perluasan usaha sesuai ketentuan yang berlaku sedangkan letak tanah tersebut berbatasan dengan lokasi usaha yang bersangkutan;

- f. tanah yang akan dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal adalah tanah yang sudah dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan, dengan ketentuan bahwa tanah tersebut terletak di lokasi yang menurut RTRW yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan sesuai dengan rencana penanaman modal yang bersangkutan.
- (4) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (3), perusahaan/badan yang bersangkutan memberitahukan rencana perolehan tanah dan/atau penggunaan tanah yang bersangkutan kepada Bupati melalui Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP.
 - (5) Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP menerbitkan persetujuan atau penolakan permohonan Izin Lokasi setelah mendapat rekomendasi dari BKPRD dan disetujui oleh Bupati, selambat-lambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh hari) hari kerja sejak diterimanya permohonan dinyatakan lengkap.

Pasal 8

- (1) Tanah yang dimohonkan untuk mendapatkan izin lokasi berada pada wilayah dengan peruntukan penggunaan yang sesuai menurut RTRW yang berlaku.
- (2) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan oleh badan/perusahaan menurut persetujuan penanaman modal yang dimilikinya.

Pasal 9

- (1) Izin Lokasi dapat diberikan kepada badan/perusahaan yang sudah mendapat persetujuan penanaman modal sesuai ketentuan yang berlaku untuk memperoleh tanah dengan luas tertentu sehingga apabila perusahaan tersebut berhasil membebaskan seluruh areal yang ditunjuk, maka luas penguasaan tanah oleh perusahaan tersebut dan perusahaan-perusahaan lain yang merupakan satu group perusahaan dengannya tidak lebih dari luasan sesuai ketentuan
- (2) Untuk keperluan menentukan luas areal yang ditunjuk dalam izin lokasi, sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perusahaan pemohon wajib menyampaikan pernyataan tertulis mengenai luas tanah yang sudah dikuasai olehnya dan perusahaan-perusahaan lain yang merupakan satu group dengannya.
- (3) Ketentuan dalam Pasal ini tidak berlaku untuk :
 - a. Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perusahaan Umum (Perum) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)
 - b. Badan Usaha yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh Negara, baik Pemerintah maupun Pemerintah Daerah;
 - c. Badan Usaha yang seluruhnya atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh masyarakat dalam rangka go publik.

Bagian Kedua Penetapan Lokasi

Pasal 10

- (1) Dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, instansi pemerintah atau pemerintah daerah wajib memiliki Penetapan Lokasi untuk memperoleh tanah yang diperlukan bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- (2) Pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pembangunan :
 - a. Pertahanan dan keamanan nasional;

- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. Fasilitas keselamatan umum;
- k. Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. Cagar alam dan cagar budaya;
- n. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Pasal 11

- (1) Setiap instansi yang memerlukan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum membuat rencana pengadaan tanah yang didasarkan pada :
 - a. RTRW; dan
 - b. Prioritas pembangunan yang tercantum dalam :
 - 1. Rencana Pembangunan Jangka Menengah;
 - 2. Rencana Strategis; dan
 - 3. Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.
- (3) Rencana pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat disusun secara bersama-sama oleh instansi yang memerlukan tanah bersama dengan instansi teknis terkait atau dapat dibantu oleh lembaga profesional yang ditunjuk oleh instansi yang memerlukan tanah.

Pasal 12

RTRW sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf a didasarkan atas:

- a. RTRW Nasional;
- b. RTRW Provinsi; dan/atau
- c. RTRW Kabupaten.

Pasal 13

- (1) Rencana pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah, paling sedikit memuat:
 - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
 - b. kesesuaian dengan RTRW dan prioritas pembanguna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1);
 - c. letak tanah;
 - d. luas tanah yang dibutuhkan;
 - e. gambaran umum status tanah;
 - f. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
 - g. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;

- h. perkiraan nilai tanah; dan
 - i. rencana penganggaran.
- (2) Maksud dan tujuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, menguraikan maksud dan tujuan pembangunan yang direncanakan dan manfaat pembangunan untuk kepentingan umum.
 - (3) Kesesuaian dengan RTRW dan prioritas pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf b, menguraikan kesesuaian rencana lokasi pengadaan tanah dengan RTRW sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan prioritas pembangunan.
 - (4) Letak tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, menguraikan wilayah administrasi :
 - a. Kelurahan/desa atau nama lain;
 - b. Kecamatan;
 - c. Kabupaten
 - d. Provinsi.tempat lokasi pembangunan yang direncanakan.
 - (4) Luas tanah yang dibutuhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, menguraikan perkiraan luas tanah yang diperlukan.
 - (5) Gambaran umum status tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, menguraikan data awal mengenai penguasaan dan kepemilikan atas tanah.
 - (6) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk masing-masing tahapan pelaksanaan pengadaan tanah.
 - (7) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan.
 - (8) Perkiraan nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h, menguraikan perkiraan nilai ganti kerugian objek pengadaan tanah, meliputi: tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.
 - (9) Rencana penganggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i, menguraikan besarnya dana, sumber dana, dan rincian alokasi dana untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi dan pengelolaan, serta sosialisasi.

Pasal 14

- (1) Dokumen perencanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) ditetapkan oleh pimpinan instansi yang memerlukan tanah atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Dokumen perencanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan oleh instansi yang memerlukan tanah kepada Gubernur untuk memperoleh penetapan lokasi melalui tahapan-tahapan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Tahapan-tahapan yang harus dilaksanakan untuk memperoleh penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berpedoman pada ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Bagian Ketiga **Syarat-syarat Pengajuan** **Izin Lokasi/Penetapan Lokasi**

Pasal 15

- (1) Syarat pengajuan Izin Lokasi sebagai berikut :

- a. Kartu Tanda Penduduk pemilik perusahaan/pemohon;
 - b. Persetujuan Prinsip;
 - c. Surat persetujuan penanaman modal bagi PMDN dan persetujuan dari Kepala BKPM bagi PMA;
 - d. Rekomendasi Perizinan Pemanfaatan Ruang dari BKPRD;
 - e. Pertimbangan Teknis Pertanahan dari Kantor Pertanahan;
 - f. Profil perusahaan/Akte pendirian perusahaan;
 - g. Peta lokasi penggunaan lahan berdasarkan RTRW;
 - h. Proposal Kegiatan;
 - i. Surat Pernyataan kesanggupan ganti rugi tanah;
 - j. Foto copy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - k. Keanggotaan REI (bagi pembangunan perumahan);
 - l. Pernyataan tertulis mengenai kesanggupan yang bersangkutan untuk mengelola tanah;
 - m. Pernyataan tertulis mengenai luas tanah yang sudah dikuasai dan perusahaan-perusahaan lain yang merupakan satu group dengannya.
- (2) Syarat pengajuan penetapan lokasi berpedoman pada ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Bagian Keempat **Hak dan Kewajiban Pemegang Izin Lokasi/Penetapan Lokasi**

Pasal 16

- (1) Pemegang Izin Lokasi/Penetapan Lokasi diizinkan untuk membebaskan tanah dalam areal Izin Lokasi/Penetapan 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 ketentuan yang berlaku.
- (2) Sebelum tanah yang bersangkutan dibebaskan oleh pemegang Izin Lokasi/Penetapan Lokasi sesuai ketentuan pada ayat (1), maka semua hak atau kepentingan pihak lain yang sudah ada atas tanah yang bersangkutan tidak berkurang dan tetap diakui, 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/Penetapan Lokasi wajib menghormati kepentingan 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) Setelah tanah yang bersangkutan dibebaskan dari hak dan kepentingan lain, maka kepada pemegang Izin Lokasi/Penetapan Lokasi dapat diberikan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepadanya untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan keperluan untuk melaksanakan rencana penanaman modalnya.

Pasal 17

Pemegang Izin Lokasi berkewajiban untuk melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP dan Kepala Badan

Pertanahan Nasional mengenai perolehan tanah yang sudah dilaksanakannya berdasarkan Izin Lokasi dan pelaksanaan penggunaan tanah tersebut.

Pasal 18

Izin Lokasi tidak dapat dipindahtangankan kepada orang lain tanpa persetujuan Bupati melalui Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP.

BAB V IZIN PENGGUNAAN PEMANFAATAN TANAH

Pasal 19

- (1) Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah adalah izin yang diberikan kepada Perusahaan/badan/instansi berdasarkan izin lokasi/penetapan lokasi yang telah disetujui oleh Bupati.
- (2) Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah merupakan salah satu persyaratan administrasi untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Pasal 20

Syarat-syarat pengajuan Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah sebagai berikut:

- a. foto copy KTP;
- b. foto copy surat-surat penguasaan tanah;
- c. foto copy SPPT PBB tahun terakhir;
- d. proposal yang dilampiri dengan gambar pra rencana/site plan yang disahkan oleh Organisasi Perangkat Daerah yang membidangi Tata Ruang.

BAB VI IZIN PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH

Pasal 21

- (1) Setiap orang, perusahaan dan/atau badan yang akan melakukan alih fungsi lahan, pemanfaatan tanah dan penggunaan tanah wajib mengajukan Izin Perubahan Penggunaan Tanah.
- (2) Izin perubahan penggunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian;
 - b. perubahan penggunaan tanah pekarangan/perumahan ke usaha industri, perdagangan, dan/atau jasa.
 - c. perubahan penggunaan tanah untuk komoditas.
- (3) Izin perubahan penggunaan tanah diberikan :
 - a. untuk rumah tempat tinggal, minimal luas 500 m²;
 - b. selain untuk rumah tempat tinggal, minimal luas 10.000 m²;
 - c. untuk Perubahan komoditas, minimal luas 10.000 m².

Pasal 22

Tanah yang dapat ditetapkan dalam Izin Perubahan Penggunaan Tanah adalah tanah yang sesuai dengan RTRW yang berlaku dan diperuntukkan bagi pemanfaatan dan penggunaan tanah yang sesuai dengan rencana penggunaan lahan.

Pasal 23

1. Syarat pengajuan permohonan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Untuk Badan Hukum adalah:
 - a. foto copy kartu tanda penduduk pemilik perusahaan;
 - b. foto copy tanda bukti kepemilikan tanah;
 - c. foto copy pelunasan pbb tahun terakhir;
 - d. foto copy surat persetujuan penanaman modal;
 - e. foto copy rekomendasi pertimbangan teknis pertanahan;
 - f. foto copy rekomendasi pemanfaatan ruang dari bkprd;
 - g. foto copy peta lokasi penggunaan lahan berdasarkan rtrw;
 - h. foto copy akta pendirian badan usaha;
 - i. foto copy Kartu Nomor Pokok Wajib Pajak;
 - j. uraian rencana kegiatan.
2. Syarat pengajuan permohonan izin perubahan penggunaan tanah Untuk Perorangan adalah :
 - a. foto copy Kartu Tanda Penduduk;
 - b. foto copy tanda bukti kepemilikan tanah;
 - c. foto copy pelunasan PBB tahun terakhir;
 - d. foto copy pertimbangan teknis pertanahan dari Kantor Pertanahan;
 - e. foto copy rekomendasi pemanfaatan ruang dari BKPRD;
 - f. foto copy peta lokasi penggunaan lahan berdasarkan RTRW;
 - g. uraian rencana kegiatan.

BAB VII IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Pasal 24

- (1) Izin Mendirikan Bangunan merupakan pemberian izin untuk mendirikan suatu bangunan, termasuk dalam pemberian izin ini adalah kegiatan peninjauan desain dan pemantauan pelaksanaan pembangunannya agar tetap sesuai dengan rencana teknis bangunan dan rencana tata ruang yang berlaku, dengan tetap memperhatikan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas Bangunan (KLB), Koefisien Ketinggian Bangunan (KLB), dan pengawasan penggunaan bangunan yang meliputi pemeriksaan dalam rangka memenuhi syarat-syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut
- (2) Persyaratan pengajuan izin mendirikan bangunan adalah :
 - a. Mengisi blanko permohonan yang diketahui lurah dan camat;
 - b. Gambar rencana lengkap rangkap 2 (dua);
 - c. Foto copy sertifikat/surat keterangan status tanah dari pejabat yang berwenang;
 - d. Surat pernyataan tidak keberatan dari tetangga dari bangunan bertingkat/bangunan usaha;
 - e. Foto copy Izin lokasi bangunan untuk usaha;
 - f. Foto copy KTP/Akta pendirian bagi perusahaan yang berbadan hukum;
 - g. Foto copy pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir.
- (3) Mekanisme dan prosedur serta tata cara pengajuan perizinan mendirikan bangunan yaitu :
 - a. Pengajuan berkas permohonan di loket pelayanan;
 - b. Pemeriksaan berkas;
 - c. Pemeriksaan lokasi/lapangan;
 - d. Penetapan biaya/retribusi;
 - e. Proses dokumen izin;
 - f. Pembayaran di Kas Daerah;

- g. Penyerahan dokumen izin.
- (2) Bupati melalui Kepala Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP menerbitkan IMB selambat lambatnya dalam waktu 5 (lima) hari kerja sejak permohonan dan persyaratan dinyatakan lengkap.

BAB VIII
TATA CARA DAN SYARAT-SYARAT PERMOHONAN REKOMENDASI
PERIZINAN PEMANFAATAN RUANG

Pasal 25

- (1) Pemohon mengajukan permohonan rekomendasi perizinan pemanfaatan ruang kepada Bupati Bantaeng c/q Ketua Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kabupaten Bantaeng ub. Ketua Kelompok Kerja Pengendalian Pemanfaatan Ruang Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kabupaten Bantaeng dengan cara mengisi formulir permohonan, surat pernyataan, serta membuat sketsa lokasi tanah pada formulir, serta dilampiri dengan syarat untuk Izin Lokasi/Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15, dan syarat untuk Izin Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20.
- (2) Setelah menerima permohonan secara lengkap, Ketua Pokja Pengendalian Pemanfaatan Ruang BKPRD segera mengadakan Rapat Koordinasi dengan mengundang Anggota Tim Teknis Kelompok Kerja Pengendalian Pemanfaatan Ruang BKPRD dan Pemohon dan dilanjutkan dengan peninjauan lapangan/cek lokasi.
- (3) Bentuk undangan dan daftar hadir rapat koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagaimana tercantum dalam lampiran IV dan V Peraturan Bupati ini.
- (4) Pertimbangan teknis sebagai dasar pemberian Rekomendasi Perizinan
- (5) Pemanfaatan Ruang dalam Rapat Koordinasi meliputi :
- a. Aspek Rencana Tata Ruang Wilayah/Rencana Detail Tata Ruang);
 - b. Aspek terkait tata guna tanah dan kepemilikan hak atas tanah;
 - c. Aspek terkait kelayakan lingkungan hidup;
 - d. Aspek terkait produksi pertanian;
 - e. Aspek terkait sarana prasarana irigasi/pengairan;
 - f. Aspek terkait ketertiban dan keamanan lingkungan sekitar;
 - g. Aspek terkait rencana konstruksi bangunan/gedung dsb.
- (6) Hasil peninjauan lapangan dan rapat koordinasi pemberian rekomendasi perizinan pemanfaatan ruang selanjutnya dituangkan dalam Berita Acara sebagaimana tercantum dalam lampiran VI Peraturan Bupati ini.
- (7) Jangka waktu penyelesaian proses pemberian rekomendasi perizinan pemanfaatan ruang, mulai dari permohonan diterima lengkap sampai dengan diterbitkannya rekomendasi yaitu 12 (dua belas) hari kerja.
- (8) Bentuk Rekomendasi Izin Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (6) yaitu sebagaimana tercantum dalam lampiran VII Peraturan Bupati ini.
- (9) Biaya Pemberian Rekomendasi Perizinan Pemanfaatan Ruang dibebankan pada si pemohon, termasuk penggantian biaya cetak peta sesuai peraturan yang berlaku.
- (10) Apabila dalam waktu 1 (satu) tahun setelah ditetapkannya rekomendasi izin pemanfaatan ruang, kemudian syarat-syarat dan ketentuan yang tercantum dalam rekomendasi tersebut tidak dilaksanakan oleh pemohon, maka rekomendasi izin pemanfaatan ruang tersebut batal demi hukum.
- (10) Susunan keanggotaan tim teknis kelompok kerja pengendalian pemanfaatan ruang BKPRD pada rapat koordinasi pemberian rekomendasi izin pemanfaatan ruang ditetapkan dengan Keputusan Bupati tentang BKPRD.

BAB IX
MASA BERLAKU PERIZINAN

Bagian Kesatu
Izin Prinsip

Pasal 26

- (1) Izin Prinsip sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a, diberikan untuk masa berlaku selama 6 (enam) bulan dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali selama enam bulan.
- (2) Dalam melaksanakan kegiatannya, pemegang Izin Prinsip wajib menyampaikan laporan kemajuan kegiatannya setiap 6 (enam) bulan sekali kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP.
- (3) Permohonan izin prinsip setelah mendapat rekomendasi dari Bupati selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya permohonan dinyatakan lengkap.

Bagian Kedua
Izin Lokasi/Penetapan Lokasi

Pasal 27

- (1) Izin Lokasi/Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b, diberikan untuk masa berlaku 3 (Tiga) tahun.
- (2) Apabila setelah jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, perolehan tanah tidak dapat diselesaikan, maka Izin Lokasi/Penetapan Lokasi dapat diperpanjang jangka waktunya selama 1 (satu) tahun berikutnya.
- (3) Perpanjangan sebagaimana dimaksud ayat (2), harus diajukan tertulis kepada Bupati, disertai alasan-alasan yang jelas 1 (satu) bulan sebelum izin berakhir.
- (4) Kepala Dinas menerbitkan persetujuan atau penolakan permohonan Izin Lokasi/Penetapan Lokasi setelah mendapat rekomendasi dari BKPRD dan disetujui oleh Bupati, selambat-lambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya permohonan dinyatakan lengkap.

Bagian Ketiga
Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah

Pasal 28

- (1) Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 huruf c berlaku selama 1 (satu) Tahun.
- (2) Perolehan tanah oleh pemegang Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah harus diselesaikan dalam jangka waktu 6 (Enam) Hari kerja untuk Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah.
- (3) Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah dapat diperpanjang dengan ketentuan pemegang Izin mengajukan perpanjangan 1 (satu) minggu sebelum izin berakhir.

Bagian Keempat
Izin Perubahan Penggunaan Tanah

Pasal 29

- (1) Masa berlakunya Izin Perubahan Penggunaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf d selama 1 (satu) tahun.
- (2) Apabila pemegang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sudah melakukan kegiatannya lebih dari 50% dari rencana kegiatan maka Izin dapat diperpanjang lagi selama 1(satu) tahun.

BAB X
BIAYA

Pasal 30

- (1) Biaya untuk penerbitan Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf e dan Pasal 24 dikenakan retribusi berdasarkan Peraturan Daerah yang mengatur mengenai retribusi perizinan tertentu.
- (2) Khusus untuk Lampiran rekomendasi izin pemanfaatan ruang diperlukan peta rencana penggunaan lahan dari Rencana Tata Ruang Wilayah atau Rencana Detail Tata Ruang, dan kepada Pemohon dikenakan retribusi penggantian biaya cetak peta berdasarkan Peraturan Daerah yang mengatur mengenai retribusi.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 31

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bantaeng
Pada Tanggal 7 Desember 2017

BUPATI BANTAENG
Cap/ttd.
H. M. NURDIN ABDULLAH

Diundangkan di Bantaeng
Pada Tanggal 7 Desember 2017

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANTAENG


ABDUL WAHAB

BERITA DAERAH KABUPATEN BANTAENG
TAHUN 2017 NOMOR 43