



BUPATI PENAJAM PASER UTARA
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

PERATURAN BUPATI PENAJAM PASER UTARA
NOMOR 20 TAHUN 2020

TENTANG

KEMUDAHAN PELAKSANAAN PERIZINAN DAN NON PERIZINAN PEMBANGUNAN
PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PENAJAM PASER UTARA,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Perizinan dan Non Perizinan Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Kemudahan Pelaksanaan Perizinan dan Non Perizinan Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Penajam Paser Utara di Provinsi Kalimantan Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4182);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
4. 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);

5. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6004);
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Perizinan dan Non Perizinan Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1030);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KEMUDAHAN PELAKSANAAN PERIZINAN DAN NON PERIZINAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGGHASILAN RENDAH.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Penajam Paser Utara.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom Kabupaten Penajam Paser Utara.
3. Bupati adalah Bupati Penajam Paser Utara.
4. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMPTSP adalah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Penajam Paser Utara.
5. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan mertabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
6. Perumahan adalah kumpulan Rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan Rumah yang layak huni.
7. Perizinan adalah segala bentuk persetujuan yang dikeluarkan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah yang memiliki kewenangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
8. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga

perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh Rumah.

9. Proposal Pembangunan Perumahan MBR yang selanjutnya disebut dengan Proposal adalah dokumen usulan pembangunan Perumahan MBR yang ditetapkan oleh badan hukum.
10. Perumahan MBR adalah Perumahan yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR.
11. Rencana Tapak adalah peta rencana peletakan bangunan/kavlingan dengan segala unsur penunjangnya dalam skala dan batas luas lahan tertentu.
12. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku.
13. Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah atau *Advice Planning* adalah berupa rekomendasi dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang.
14. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.
15. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
16. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
17. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
18. Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup yang selanjutnya disingkat SPPL adalah kesanggupan dari penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan untuk melakukan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup atas dampak lingkungan hidup dari usaha dan/atau kegiatannya diluar usaha dan/atau kegiatan yang wajib analisis dampak lingkungan atau upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemantauan lingkungan hidup.
19. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
20. Hari adalah hari kerja.

Pasal 2

- (1) Peraturan Bupati ini dimaksudkan sebagai petunjuk pelaksanaan pemberian kemudahan Perizinan dan Non Perizinan pembangunan Perumahan bagi MBR.
- (2) Peraturan Bupati ini bertujuan untuk percepatan pembangunan Perumahan bagi MBR di Daerah.

Pasal 3

- (1) Pembangunan Perumahan MBR di Daerah dilakukan oleh pengembang Perumahan yang berbadan hukum.
- (2) Pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk luas lahan tidak lebih dari 5 (lima) hektar dan paling sedikit 0,5 (nol koma lima) hektar, serta berada dalam 1 (satu) lokasi yang diperuntukkan bagi pembangunan Rumah tapak.
- (3) Penggunaan lahan untuk pengembangan Perumahan MBR sebesar 40% (empat puluh persen) sampai dengan 60% (enam puluh persen) dari luas lahan yang ada dan untuk kawasan tertentu disesuaikan dengan karakteristik serta daya dukung lingkungan.
- (4) Kawasan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas:
 - a. fasilitas umum;
 - b. ruang terbuka hijau umum; dan
 - c. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum non komersil lainnya.

Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini meliputi:

- a. lokasi pembangunan Perumahan MBR; dan
- b. bentuk kemudahan perizinan dan non perizinan pembangunan perumahan bagi MBR.

BAB II

LOKASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN MBR

Pasal 5

Lokasi pembangunan Perumahan MBR di Daerah diselenggarakan di wilayah kecamatan yang merupakan aglomerasi perkotaan dan/atau di wilayah kecamatan dengan ketentuan lokasi pembangunan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Pasal 6

Dalam hal Rencana Tata Ruang Wilayah belum tersedia, Pemerintah Daerah melalui perangkat Daerah yang melaksanakan urusan pemerintahan di bidang penataan ruang menyiapkan pertimbangan teknis penatagunaan tanah untuk kawasan Perumahan MBR yang dimohonkan.

BAB III

BENTUK KEMUDAHAN PERIZINAN DAN NON PERIZINAN PEMBANGUNAN

PERUMAHAN BAGI MBR

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 7

- (1) Tahapan pelaksanaan pembangunan Perumahan bagi MBR terdiri atas:
 - a. persiapan;
 - b. prakonstruksi;
 - c. konstruksi; dan
 - d. pascakonstruksi.
- (2) Tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pemberian kemudahan Perizinan dan Non Perizinan bagi pembangunan Perumahan MBR diatur jangka waktu maksimal yang dilakukan hanya pada tahapan prakonstruksi, konstruksi dan pascakonstruksi.
- (4) Pemberian kemudahan Perizinan dan Non Perizinan pembangunan Perumahan MBR meliputi:
 - a. penghapusan;
 - b. penggabungan;
 - c. percepatan waktu;
 - d. penyederhanaan persyaratan; dan
 - e. penyediaan layanan.

Bagian Kedua

Persiapan

Pasal 8

- (1) Badan Hukum yang akan melaksanakan pembangunan Perumahan MBR harus melalui tahap persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a yaitu dengan menyusun proposal pembangunan Perumahan MBR.
- (2) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perencanaan pembangunan Perumahan MBR yang memuat paling sedikit meliputi:
 - a. perencanaan dan perancangan Rumah MBR;
 - b. perencanaan dan perancangan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR;
 - c. perolehan tanah; dan
 - d. pemenuhan perizinan.

Pasal 9

Pemenuhan Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf d berupa seluruh Perizinan yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR meliputi:

- a. Perizinan yang menyangkut pengesahan Rencana Tapak;
- b. SPPL; dan

- c. IMB dan pengesahan dokumen rencana teknis.

Bagian Ketiga
Tahap Prakonstruksi
Pasal 10

- (1) Tahap prakonstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b meliputi pengajuan sampai dengan pengesahan Proposal.
- (2) Badan Hukum mengajukan Proposal kepada Bupati melalui DPMPTSP bersamaan dengan pengajuan pengurusan dokumen lainnya meliputi:
 - a. pengajuan pengesahan Rencana Tapak;
 - b. surat registrasi SPPL;
 - c. rekomendasi pemadam kebakaran;
 - d. surat rekomendasi manajemen rekayasa lalu lintas sebagai pengganti surat keterangan bebas andalalin; dan
 - e. persetujuan lahan pemakaman atau pembayaran retribusi untuk penyediaan lahan pemakaman bagi Badan Hukum yang tidak menyediakan lokasi pemakaman.
- (3) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perencanaan pembangunan Perumahan MBR yang memuat paling sedikit:
 - a. perencanaan dan perancangan teknis Rumah MBR yang memuat gambar denah, gambar potongan dan gambar tampak;
 - b. perencanaan dan perancangan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan MBR memuat gambar trase jalan dan drainase, gambar jaringan listrik;
 - c. perencanaan penyediaan lahan pemakaman sebesar 2% (dua persen) dari luas lahan Perumahan;
 - d. bukti perolehan tanah; dan
 - e. pemenuhan Perizinan.

Pasal 11

Dalam hal pengurusan dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) sudah terpenuhi dan mendapatkan persetujuan maka;

- a. Badan Hukum mengurus pengajuan IMB dalam pembangunan Perumahan MBR kepada DPMPTSP untuk memulai pelaksanaan konstruksi bangunan setelah mendapatkan surat pelepasan hak atas tanah atas nama Badan Hukum;
- b. DPMPTSP dalam rangka penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib meminta pertimbangan teknis dari instansi teknis; dan
- c. Badan Hukum yang telah mendapatkan IMB dan pengesahan dokumen rencana teknis dapat langsung memulai proses pembangunan Rumah.

Bagian Keempat

Tahap Konstruksi

Pasal 12

- (1) Tahap konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf c berupa pengurusan SLF oleh Badan Hukum sebelum memanfaatkan Rumah MBR serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang berbentuk bangunan gedung yang telah selesai dibangun.
- (2) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperoleh dengan mengajukan permohonan kepada DPMPTSP.

Bagian Kelima

Tahap Pascakonstruksi

Pasal 13

- (1) Tahap pascakonstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf d berupa pengajuan penerbitan dokumen pajak bumi dan bangunan induk dan pajak bumi dan bangunan satuan unit rumah terhadap Perumahan MBR oleh Badan Hukum kepada perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan Daerah dengan melampirkan dokumen IMB.
- (2) Penetapan pajak bumi dan bangunan mengacu pada besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR berdasarkan pada nilai jual obyek pajak satuan unit Rumah MBR.
- (3) Nilai jual obyek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh perangkat Daerah menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan Daerah.
- (4) Penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan atas satuan unit Rumah MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak memerlukan validasi.
- (5) Pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibebaskan dari pengenaan pajak pertambahan nilai.

Pasal 14

- (1) Badan Hukum mengajukan pemecahan hak atas tanah Perumahan MBR menjadi hak milik, hak guna bangunan, hak pengelolaan atau hak pakai di atas tanah negara atas nama masyarakat yang membeli MBR.
- (2) Pemecahan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Kantor Pertanahan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan setelah unit Rumah MBR terjual kepada masyarakat yang membeli MBR.
- (3) Badan Hukum mengajukan pemecahan dokumen pajak bumi dan bangunan atas nama Badan Hukum menjadi atas nama masyarakat yang membeli MBR kepada perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan Daerah.
- (4) Pengajuan pemecahan pajak bumi dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan dokumen pemecahan sertifikat dan dokumen Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Badan Hukum.
- (5) Kawasan tertentu sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (4) yang

telah selesai dibangun sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan, diserahkan oleh Badan Hukum kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keenam

Penghapusan

Pasal 15

- (1) Penghapusan Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (4) huruf a dilakukan terhadap:
 - a. izin lokasi;
 - b. rekomendasi *peil* banjir;
 - c. izin *cut* dan *file*; dan
 - d. analisa dampak lingkungan lalu lintas;
- (2) Dengan adanya penghapusan perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka persyaratan perizinan ditetapkan meliputi:
 - a. persyaratan umum;
 1. bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan tahunan terakhir;
 2. fotokopi identitas diri pemohon;
 3. fotokopi akte pendirian Badan Hukum;
 4. fotokopi omor pokok wajib pajak pemohon; dan
 5. surat persetujuan tetangga.
 - b. persyaratan teknis.
 1. formulir permohonan pengesahan Rencana Tapak;
 2. gambar Rencana Tapak;
 3. SPPL;
 4. surat pernyataan penyerahan PSU Kepada Pemerintah Daerah; dan
 5. berita acara penyediaan lahan pemakaman atau penggantinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketujuh

Penggabungan

Pasal 16

Penggabungan Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (4) huruf b dilakukan terhadap:

- a. Proposal pembangunan Perumahan bagi MBR yang diajukan Badan Hukum digabung dengan surat pernyataan tidak sengketa jika tanah belum bersertifikat;
- b. izin pemanfaatan tanah/izin pemanfaatan ruang digabung dengan tahap pengecekan kesesuaian rencana umum tata ruang/rencana detail tata ruang wilayah dan pertimbangan teknis penatagunaan tanah; dan

- c. pengesahan Rencana Tapak diproses bersamaan dengan surat pernyataan pengelolaan lingkungan, rekomendasi pemadam kebakaran, dan penyediaan lahan pemakaman.

Bagian Kedelapan

Percepatan Waktu

Pasal 17

Percepatan waktu penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (4) huruf c dilakukan terhadap:

- a. surat pelepasan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada badan hukum dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari;
- b. surat permohonan, persetujuan dan pengesahan gambar Rencana Tapak dengan waktu penyelesaian paling lama 7 (tujuh) hari sejak permohonan diterima oleh DPMPTSP secara lengkap dan benar;
- c. pengukuran dan pembuatan peta bidang tanah dengan waktu penyelesaian paling lama 14 (empat belas) hari;
- d. penerbitan IMB induk dan pemecahan IMB dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari; dan
- e. evaluasi dan penerbitan surat keputusan tentang penetapan hak atas tanah dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari.

BAB IV

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 18

- (1) Dalam hal Badan Hukum tidak menyediakan lahan pemakaman di lokasi Perumahan MBR, Badan Hukum dapat:
 - a. menyediakan lokasi pemakaman yang terpisah dari lokasi Perumahan MBR seluas 2 (dua) persen dari luas lahan Perumahan MBR yang direncanakan; atau
 - b. menyediakan dana untuk lahan pemakaman pada lokasi yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sebesar 2 % (dua persen) dari nilai perolehan lahan Perumahan MBR yang direncanakan.
- (2) Dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dimanfaatkan untuk penyediaan lahan pemakaman umum oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 19

Dalam rangka Pemberian Pelayanan Informasi yang cepat, Pemerintah Daerah melalui Dinas yang membidangi Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan melakukan Pengembangan sistem informasi layanan Perizinan dan Non Perizinan secara terpadu berbasis elektronik.

BAB V
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 20

Pelaksanaan Perizinan dan Non Perizinan pembangunan Perumahan bagi MBR yang masih dalam proses sebelum Peraturan Bupati ini mulai berlaku, tetap dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 21

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Penajam
pada tanggal 7 April 2020
BUPATI PENAJAM PASER UTARA,

Ttd

ABDUL GAFUR MAS'UD

Diundangkan di Penajam
pada tanggal 7 April 2020
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PENAJAM PASER UTARA,

Ttd

TOHAR

BERITA DAERAH KABUPATEN PENAJAM PASER UTARA TAHUN 2020 NOMOR 21.