



**BUPATI SRAGEN**

**PERATURAN BUPATI SRAGEN  
NOMOR 76 TAHUN 2011**

**TENTANG**

**IZIN PEMANFAATAN RUANG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI SRAGEN,**

**Menimbang :** bahwa untuk melaksanakan ketentuan dalam Pasal 124 dan Pasal 125 Peraturan Daerah Kabupaten Sragen Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sragen Tahun 2011–2031, perlu menetapkan Peraturan Bupati Sragen tentang Izin Pemanfaatan Ruang.

**Mengingat :**

1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam lingkungan Propinsi Jawa Tengah;
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 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 15833, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2106);
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4844);

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 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
8. 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);
9. 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);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 18)
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 Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
16. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal ;
17. Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi;
18. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah;
20. Peraturan Menteri 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 Daerah Propinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan (Lembaran Daerah Propinsi Jawa Tengah Tahun 2004 Nomor 46 Seri E Nomor 7) ;
22. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2010 Nomor 28) ;
23. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sragen Nomor 7 Tahun 1987 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagai Penyidik di lingkungan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Sragen (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sragen Tahun 1988 Nomor 4);
24. Peraturan Daerah Kabupaten Sragen Nomor 2 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten Sragen (Lembaran Daerah Kabupaten Sragen Tahun 2008 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sragen Tahun 2008 Nomor 1);

25. Peraturan Daerah Kabupaten Sragen Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sragen Tahun 2011 – 2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Sragen Tahun 2011 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sragen Tahun 2011 Nomor 5);

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 Sragen;
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sragen;
3. Bupati adalah Bupati Sragen;
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 Kabupaten dan mempunyai fungsi membantu pelaksanaan tugas Bupati dalam koordinasi penataan ruang di daerah;
5. Badan Perijinan Terpadu dan Penanaman Modal yang selanjutnya disingkat BPTPM adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah yang diberi pendelegasian sebagian wewenang oleh Bupati untuk menerbitkan Izin Pemanfaatan Ruang yang meliputi Persetujuan Prinsip, Izin Lokasi, Penetapan Lokasi, dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah;
6. Pokja Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah tim teknis yang dibentuk untuk membantu tugas-tugas BKPRD dalam hal pengendalian pemanfaatan ruang;
7. Pemohon adalah orang/perseorangan/badan/perusahaan;
8. Perseorangan adalah yang berkaitan dengan orang secara pribadi;
9. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan 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;
10. Perusahaan adalah badan hukum yang telah memperoleh izin untuk melakukan penanaman modal di Indonesia sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
11. Industri 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;
12. 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;

13. Kawasan berikat (*bonded zone*) adalah suatu kawasan dengan batas-batas tertentu di dalam wilayah pabean Indonesia yang di dalamnya diberlakukan ketentuan khusus di bidang pabean, yaitu terhadap barang yang dimasukkan dari luar daerah pabean atau dari dalam daerah pabean Indonesia lainnya tanpa terlebih dahulu dikenakan bea cukai atau pungutan negara lainnya, sampai barang tersebut dikeluarkan untuk tujuan impor, ekspor, atau reekspor /diekspor kembali sesuai dengan PP Nomor 22 Tahun 1986;
14. Perusahaan Kawasan Industri adalah perusahaan yang mengusahakan pengembangan dan pengelolaan Kawasan Industri;
15. 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;
16. Kawasan Peruntukkan Industri adalah bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan industri berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
17. 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;
18. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang;
19. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang;
20. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sragen yang selanjutnya disingkat RTRW Kabupaten adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten Sragen;
21. Rencana Rinci Tata Ruang Kabupaten Sragen yang selanjutnya disebut rencana rinci adalah hasil perencanaan tata ruang pada kawasan yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional dan disusun berdasarkan nilai strategis kawasan dan/atau kegiatan kawasan sebagai perangkat operasional rencana tata ruang wilayah;
22. Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana rinci yang merupakan penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sragen;
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. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
25. Izin Prinsip adalah surat izin yang diberikan untuk menyatakan suatu kegiatan secara prinsip diperkenankan untuk diselenggarakan atau beroperasi yang merupakan pertimbangan pemanfaatan lahan berdasarkan aspek teknis, politis, dan sosial budaya sebagai dasar pemberian izin pemanfaatan ruang terkait lainnya;

26. Izin Lokasi adalah perizinan yang terkait dengan pemanfaatan ruang yang diberikan kepada perseorangan, perusahaan, atau badan 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;
27. Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah adalah penjabaran izin lokasi yang disetujui oleh pemerintah daerah yang diberikan kepada perusahaan dan/atau badan untuk kegiatan pemanfaatan ruang dengan batasan luas tanah tertentu;
28. Izin Perubahan Status Penggunaan Tanah yang selanjutnya disingkat IPPT adalah perizinan yang terkait dengan pemanfaatan ruang yang diberikan kepada perseorangan, perusahaan, atau badan untuk alih fungsi lahan, penggunaan tanah, dan pemanfaatan tanah;
29. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah suatu ijin untuk mendirikan, memperbaiki, mengubah, atau merenovasi suatu bangunan termasuk ijin bagi bangunan yang sudah berdiri yang dikeluarkan oleh bupati;
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 di luar 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 yang diatur dalam Peraturan Bupati ini adalah :

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

## BAB III IZIN PRINSIP

### Pasal 3

- (1) Izin Prinsip diberikan kepada pemohon izin usaha untuk dapat melakukan kegiatan persiapan fisik dan administrasi termasuk perizinan terkait ;
- (2) Perizinan terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
  - a. Izin Lokasi ;
  - b. pengurusan hak atas tanah yang digunakan untuk usaha (bukti hak atas tanah) sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
  - c. IPPT;
  - d. Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
  - e. Izin Tempat Usaha/Izin Gangguan;
  - f. Izin Tenaga Kerja Asing bagi badan usaha yang menggunakan tenaga asing ;
  - g. Izin Pemasangan Instalasi serta peralatan yang diperlukan ;
  - h. membuat Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), atau Upaya Kelestarian Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL/UPL) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
  - i. perizinan terkait lainnya.
- (3) Permohonan Izin Prinsip disampaikan kepada Kepala BPTPM;
- (4) Kepala BPTPM menerbitkan persetujuan atau penolakan permohonan izin prinsip setelah mendapat rekomendasi dari Bupati selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya permohonan dinyatakan lengkap.

### Pasal 4

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

- a. lokasi di luar kawasan industri / kawasan berikat;
- b. jenis dan komoditi industri yang produksinya tidak merusak ataupun membahayakan lingkungan serta tidak menggunakan sumberdaya alam secara berlebihan;
- c. jenis rencana usaha dan/atau kegiatan yang wajib dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup;
- d. lokasi berbatasan langsung dengan kawasan lindung.

### Pasal 5

Izin Prinsip tidak diperlukan bagi orang, perusahaan dan/atau badan yang melakukan usaha di dalam Kawasan Industri atau Kawasan Berikat.

## Pasal 6

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

## BAB IV IZIN LOKASI Bagian Kesatu Ketentuan Perizinan

### 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 BPTPM;
- (2) 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 (inbreng) 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 akan diperoleh berasal dari otorita atau badan penyelenggara pengembangan suatu kawasan sesuai dengan rencana tata ruang kawasan pengembangan industri;
  - 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 diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal tidak lebih dari 25 (dua puluh lima) hektar untuk usaha pertanian dan tidak lebih dari 10.000 (sepuluh ribu) m<sup>2</sup> untuk usaha bukan pertanian; atau
  - g. Tanah yang akan dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal adalah tanah yang sudah dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan, dengan ketentuan bahwa tanah tanah tersebut terletak di lokasi yang menurut RTRW yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan sesuai dengan rencana penanaman modal yang bersangkutan;
- (3) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (2), perusahaan /badan yang bersangkutan memberitahukan rencana perolehan tanah dan/atau penggunaan tanah yang bersangkutan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

Bagian Kedua  
Tanah Yang Dapat Ditunjuk Dengan Izin Lokasi

Pasal 8

Tanah yang dapat ditunjuk dalam Izin Lokasi adalah tanah yang menurut RTRW yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan oleh badan/perusahaan menurut persetujuan penanaman modal yang dipunyainya.

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 1 (satu) group perusahaan dengannya tidak lebih dari luasan sebagai berikut :
  - a. untuk usaha pengembangan perumahan dan pemukiman
    - 1)kawasan perumahan permukiman: 1Provinsi : 400 Ha
    - 2)kawasan resort perhotelan : 1 Provinsi : 200 Ha
  - b. untuk usaha kawasan industri : Provinsi : 400 Ha
  - c. untuk usaha perkebunan yang disyahkan dalam bentuk perkebunan besar dengan diberikan Hak Guna Usaha :
    - 1) komoditas tebu : 1 Provinsi : 60.000 Ha
    - 2) komoditas lainnya : 1 Provinsi : 20.000 Ha
  - d. untuk usaha tambak : 1 Provinsi : 100 Ha.
- (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 di 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 public.

Bagian Ketiga  
Syarat-syarat Perizinan

Pasal 10

- (1) Syarat-syarat pengajuan Izin lokasi sebagai berikut :
  - a. identitas pemohon;
  - b. Persetujuan Prinsip, apabila diperlukan;
  - c. Rekomendasi Perizinan Pemanfaatan Ruang dari BKPRD;
  - d. Pertimbangan Teknis Pertanahan dari Kantor Pertanahan;
  - e. Profil perusahaan/Akte pendirian perusahaan;
  - f. Peta lokasi penggunaan lahan berdasarkan RTRW;

- g. pernyataan tertulis mengenai kesanggupan yang bersangkutan untuk mengelola tanah;
  - h. pernyataan tertulis mengenai luas tanah yang sudah dikuasai olehnya dan perusahaan-perusahaan lain yang merupakan satu group dengannya.
- (2) Kepala BPTPM menerbitkan persetujuan atau penolakan permohonan Izin Lokasi setelah mendapat rekomendasi dari Bupati, selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya permohonan dinyatakan lengkap.

#### Bagian Keempat Hak dan Kewajiban Pemegang Izin Lokasi

##### Pasal 11

- (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 ketentuan yang berlaku.
- (2) Sebelum tanah yang bersangkutan dibebaskan oleh pemegang Izin 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 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 12

Pemegang Izin Lokasi berkewajiban untuk melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan kepada Kepala BPTPM dan Kepala Kantor Pertanahan mengenai perolehan tanah yang sudah dilaksanakannya berdasarkan Izin Lokasi dan pelaksanaan penggunaan tanah tersebut.

##### Pasal 13

Izin Lokasi tidak dapat dipindahtangankan kepada orang lain tanpa persetujuan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

BAB V  
IZIN PENGGUNAAN PEMANFAATAN TANAH

Pasal 14

- (1) Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah diberikan kepada perusahaan dan/atau badan berdasarkan Izin Lokasi yang telah disetujui oleh Bupati.
- (2) Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah merupakan dasar untuk permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

BAB VI  
IZIN PERUBAHAN STATUS PENGGUNAAN TANAH

Pasal 15

- (1) Setiap orang, perusahaan dan/atau badan yang akan melakukan alih fungsi lahan, pemanfaatan tanah, dan penggunaan tanah wajib mengajukan Izin Perubahan Status Penggunaan Tanah (IPPT).
- (2) IPPT 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.
- (3) IPPT diberikan :
  - a. untuk rumah tempat tinggal, paling luas 500 m<sup>2</sup>
  - b. selain untuk rumah tempat tinggal, paling luas 10.000 m<sup>2</sup>

Pasal 16

Tanah yang dapat ditunjuk dalam IPPT adalah tanah yang menurut RTRW yang berlaku diperuntukkan bagi pemanfaatan dan penggunaan tanah yang sesuai dengan rencana penggunaan lahan.

Pasal 17

Syarat-syarat pengajuan permohonan IPPT :

- a. untuk badan hukum :
  - 1) fotocopy Kartu Tanda Penduduk;
  - 2) fotocopy tanda bukti kepemilikan tanah;
  - 3) fotocopy pelunasan PBB tahun terakhir;
  - 4) fotocopy persetujuan prinsip (apabila diperlukan);
  - 5) fotocopy Surat Persetujuan Penanaman Modal (apabila diperlukan);
  - 6) fotocopy rekomendasi pertimbangan teknis pertanahan;
  - 7) fotocopy rekomendasi pemanfaatan ruang dari BKPRD;
  - 8) fotocopy peta lokasi penggunaan lahan berdasarkan RTRW;
  - 9) fotocopy Akta Pendirian Badan Usaha;
  - 10) fotocopy Kartu Nomor Pokok Wajib Pajak;
  - 11) uraian rencana kegiatan;
- b. untuk perorangan :
  - 1) fotocopy Kartu Tanda Penduduk;
  - 2) fotocopy tanda bukti kepemilikan tanah;
  - 3) fotocopy pelunasan PBB tahun terakhir;
  - 4) fotocopy persetujuan prinsip (apabila diperlukan);
  - 5) fotocopy pertimbangan teknis pertanahan dari Kantor Pertanahan;
  - 6) fotocopy rekomendasi pemanfaatan ruang dari BKPRD;
  - 7) fotocopy peta lokasi penggunaan lahan berdasarkan RTRW;
  - 8) uraian rencana kegiatan;

## BAB VII IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

### Pasal 18

- (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 (KKB), 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 blangko permohonan yang diketahui Lurah dan Camat;
  - b. Gambar rencana lengkap rangkap 2 (dua) ;
  - c. Fotocopy Sertifikat / surat keterangan status tanah dari pejabat yang berwenang ;
  - d. Surat pernyataan tidak keberatan dari tetangga dari bangunan bertingkat / bangunan usaha ;
  - e. Fotocopy ijin lokasi bangunan untuk usaha ;
  - f. Fotocopy KTP/Akta pendirian bagi perusahaan yang berbadan hukum ;
  - g. Fotocopy pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir.
- (3) Mekanisme dan prosedur dan tata cara pengajuan perijinan mendirikan bangunan yaitu :
  - a. Pengajuan berkas permohonan di loket pelayanan
  - b. Pemeriksaan Berkas
  - c. Pemeriksaan Lokasi/Lapangan
  - d. Penetapan Biaya/Retribusi
  - e. Proses SK/Izin
  - f. Pembayaran di Kasir
  - g. Penyerahan SK/Izin.
- (4) Bupati menerbitkan Keputusan Pemberian IMB selambat-lambatnya dalam waktu 10 (sepuluh) hari kerja sejak permohonan dan persyaratan dinyatakan lengkap.

## BAB VIII PENETAPAN LOKASI

### Pasal 19

- (1) Dalam rangka pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, instansi pemerintah yang memerlukan tanah menyusun proposal rencana pembangunan paling lambat 1 (satu) tahun sebelumnya.
- (2) Penyusunan proposal rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), instansi pemerintah yang memerlukan tanah dapat meminta pertimbangan Kantor Pertanahan.

- (3) Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, meliputi :
- a. jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
  - b. waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
  - c. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
  - d. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
  - e. tempat pembuangan sampah;
  - f. cagar alam dan cagar budaya;
  - g. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

#### Pasal 20

Dalam hal pelaksanaan pembangunan untuk fasilitas keselamatan umum dan penanganan bencana yang bersifat mendesak, proposal rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 tidak diperlukan.

#### Pasal 21

Berdasarkan proposal rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, instansi pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Bupati dengan tembusan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

#### Pasal 22

- (1) Setelah menerima permohonan penetapan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, Bupati melakukan pengkajian kesesuaian rencana pembangunan.
- (2) Pelaksanaan pengkajian kesesuaian rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), didasarkan atas rekomendasi izin pemanfaatan ruang dari BKPRD dan Pertimbangan Teknis Pertanahan dari Kantor Pertanahan
- (3) Dalam hal rekomendasi BKPRD dan Pertimbangan Teknis Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada, dan tidak dapat dilaksanakan pada lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1), Bupati memberikan saran lokasi pembangunan lain kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah.
- (4) Berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Bupati menerbitkan Keputusan Penetapan Lokasi, selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja.
- (5) Keputusan penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah yang tembusannya disampaikan kepada Kantor Pertanahan dan instansi terkait.
- (6) Keputusan penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku juga sebagai ijin perolehan tanah bagi instansi pemerintah yang memerlukan tanah.
- (7) Tata Cara pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### Pasal 23

Setelah diterimanya keputusan penetapan lokasi, instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari wajib mempublikasikan rencana pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum kepada masyarakat.

## BAB IX

### TATA CARA DAN SYARAT-SYARAT PERMOHONAN REKOMENDASI PERIZINAN PEMANFAATAN RUANG

#### Pasal 24

- (1) Pemohon mengajukan permohonan rekomendasi perizinan pemanfaatan ruang kepada Bupati Sragen c/q Ketua Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kabupaten Sragen ub. Ketua Kelompok Kerja Pengendalian Pemanfaatan Ruang Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kabupaten Sragen dengan cara mengisi formulir permohonan, surat pernyataan, serta membuat sketsa lokasi tanah pada formulir yang telah disediakan. Contoh formulir sebagaimana terlampir pada Lampiran 1, 2 dan 3, serta dilampiri dengan syarat-syarat untuk Izin Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat (1), dan syarat-syarat untuk Izin Perubahan Status Penggunaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17.
- (2) Setelah menerima permohonan secara lengkap, Ketua Pokja Pengendalian Pemanfaatan Ruang Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kabupaten Sragen segera mengadakan Rapat Koordinasi dengan mengundang Anggota Tim Teknis Kelompok Kerja Pengendalian Pemanfaatan Ruang Badan Koordinas Penataan Ruang Daerah Kabupaten Sragen dan Pemohon, serta dilanjutkan dengan peninjauan lapangan / cek lokasi sebagaimana terlampir pada lampiran 4 dan 5.
- (3) Pertimbangan teknis sebagai dasar pemberian Rekomendasi Perizinan Pemanfaatan Ruang dalam Rapat Koordinasi meliputi :
  - a. Aspek rencana tata ruang (RTRW/Rencana Rinci 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.
- (4) Hasil peninjauan lapangan dan rapat koordinasi pemberian rekomendasi perizinan pemanfaatan ruang selanjutnya dibuatkan Berita Acara sebagaimana ditunjukkan pada Lampiran 6.
- (5) Jangka waktu penyelesaian proses pemberian rekomendasi perizinan pemanfaatan ruang, mulai dari permohonan diterima lengkap sampai dengan diterbitkannya rekomendasi 12 (dua belas) hari kerja. Contoh Rekomendasi Izin Pemanfaatan ruang dari Ketua BKPRD Kabupaten Sragen sebagaimana Lampiran 7.
- (6) Biaya Pemberian Rekomendasi Perizinan Pemanfaatan Ruang dibebankan pada APBD Kabupaten Sragen, namun demikian untuk lampiran rekomendasi izin pemanfaatan ruang berupa Peta Rencana Penggunaan Lahan RTRW Kabupaten Sragen, maka kepada Pemohon dikenai tarif penggantian biaya cetak peta sesuai peraturan yang berlaku.

- (7) Selanjutnya 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.
- (8) Susunan keanggotaan tim teknis kelompok kerja pengendalian pemanfaatan ruang BKPRD pada rapat koordinasi pemberian rekomendasi izin pemanfaatan ruang sebagaimana terlampir pada Lampiran 8.

## BAB X MASA BERLAKU

### Bagian Kesatu Izin Prinsip

#### Pasal 25

- (1) Izin Prinsip sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a, diberikan untuk masa berlaku selama 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali selama satu tahun ;
- (2) Dalam melaksanakan kegiatannya, pemegang Izin Prinsip wajib menyampaikan laporan kemajuan kegiatannya setiap 6 (enam) bulan sekali kepada Kepala BPTPM;

### Bagian Kedua Izin Lokasi

#### Pasal 26

- (1) Izin Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b, diberikan untuk masa berlaku, sebagai berikut :
  - a. Izin Lokasi seluas sampai dengan 25 hektar, selama 1 (satu) tahun;
  - b. Izin Lokasi seluas lebih dari 25 hektar sampai dengan 50 hektar, selama 2 (dua) tahun;
  - c. Izin Lokasi seluas lebih dari 50 hektar, selama 3 (tiga) tahun.
- (2) Perolehan tanah oleh pemegang Izin lokasi harus diselesaikan dalam jangka waktu Izin lokasi.
- (3) Izin Lokasi dapat diperpanjang setelah jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perolehan tanah belum selesai, maka Izin Lokasi dapat diperpanjang jangka waktunya selama 1 (satu) tahun dengan syarat :
  - a. perolehan tanah telah mencapai minimal 50 % (lima puluh persen) dari luas tanah yang ditunjuk dalam Izin lokasi; atau
  - b. perolehan tanah belum mencapai 50 % (lima puluh persen) dari luas tanah yang ditunjuk dalam Izin lokasi karena disebabkan oleh hal-hal diluar kemampuan pemegang Izin Lokasi.

- (4) Apabila perolehan tanah tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu Izin Lokasi, termasuk perpanjangannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3), maka perolehan tanah tidak dapat lagi dilakukan oleh pemegang Izin Lokasi dan terhadap bidang-bidang tanah yang sudah diperoleh dilakukan tindakan sebagai berikut :
- a) dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal dengan penyesuaian mengenai luas pembangunan, dengan ketentuan bahwa apabila diperlukan masih dapat dilaksanakan perolehan tanah sehingga diperoleh bidang tanah yang merupakan satu kesatuan bidang;
  - b) dilepaskan kepada perusahaan atau pihak lain yang memenuhi syarat.

### Bagian Ketiga Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah

#### Pasal 27

- (1) Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b, diberikan untuk masa berlaku, sebagai berikut :
  - a. Izin penggunaan pemanfaatan tanah seluas sampai dengan 25 hektar, selama 1 (satu) tahun;
  - b. Izin penggunaan pemanfaatan tanah seluas lebih dari 25 hektar sampai dengan 50 hektar, selama 2 (dua) tahun;
  - c. Izin penggunaan pemanfaatan tanah seluas lebih dari 50 hektar, selama 3 (tiga) tahun.
- (2) Perolehan tanah oleh pemegang Izin Penggunaan Pemanfaatan tanah harus diselesaikan dalam jangka waktu Izin penggunaan pemanfaatan tanah.

### Bagian Keempat Izin Perubahan Status Penggunaan Tanah

#### Pasal 28

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

### Bagian Kelima Penetapan Lokasi

#### Pasal 29

- (1) Keputusan penetapan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf e diberikan untuk jangka waktu :
  - a. bagi pengadaan tanah yang memerlukan tanah seluas sampai dengan 25 (dua puluh lima) hektar, selama 1 (satu) tahun;
  - b. bagi pengadaan tanah yang memerlukan tanah seluas lebih dari 25 (dua puluh lima) hektar sampai dengan 50 (lima puluh) hektar, selama 2 (dua) tahun;

- c. bagi pengadaan tanah yang memerlukan tanah seluas lebih dari 50 (lima puluh) hektar, selama 3 (tiga) tahun.
- (2) Apabila dalam jangka waktu penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perolehan tanah belum selesai, namun telah memperoleh paling sedikit 75% (tujuh puluh lima persen) dari rencana pembangunan, Bupati hanya dapat menerbitkan 1 (satu) kali perpanjangan penetapan lokasi untuk jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun.

## BAB XI BIAYA

### Pasal 30

- (1) Pemberian Izin Prinsip, Izin Lokasi dan Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah, Izin Perubahan Status Penggunaan Tanah, dan Penetapan lokasi tidak dipungut biaya dan dibebankan kepada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Sragen.
- (2) Retribusi Izin Mendirikan Bangunan didasarkan kepada standart harga bangunan per meter persegi dan koefisien bangunan yang meliputi : koefisien kota/daerah, koefisien kelas jalan, koefisien guna bangunan, koefisien kelas bangunan, koefisien status bangunan, koefisien tingkat bangunan dan koefisien luas bangunan sebagaimana Lampiran 9 dan 10.
- (3) Khusus untuk Lampiran rekomendasi izin pemanfaatan ruang diperlukan peta rencana penggunaan lahan dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten atau Rencana Rinci Tata Ruang, dan kepada Pemohon dikenai tarif penggantian biaya cetak peta sesuai peraturan yang berlaku.

## BAB XII

### PENUTUP

#### Pasal 31

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku maka semua Peraturan Bupati yang bertentangan dengan Peraturan Bupati ini, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 32

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sragen  
pada tanggal 1-11-2011

BUPATI SRAGEN,

TTD

AGUS FATCHUR RAHMAN

Diundangkan di Sragen  
pada tanggal 1-11-2011

Plt. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SRAGEN  
Asisten Administrasi Pembangunan dan  
Kesejahteraan Rakyat,

TTD

ENDANG HANDAYANI

BERITA DAERAH KABUPATEN SRAGEN  
TAHUN 2011 NOMOR 76

SALINAN SESUAI DENGAN ASLINYA

**KEPALA BAGIAN HUKUM**



**SUHARTO, SH.**

**Pembina Tk. I**

**NIP. 19601002 198603 1 016**