



Bupati Bekasi

PERATURAN BUPATI BEKASI

NOMOR 32 TAHUN 2014

TENTANG

TATA CARA PENERBITAN IZIN PERUNTUKAN PENGGUNAAN TANAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BEKASI,

- Menimbang :
- a. bahwa sehubungan dengan telah ditetapkannya Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2009 tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Retribusi Izin Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Bekasi, maka ketentuan Penerbitan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah yang semula telah diatur melalui Peraturan Bupati Nomor 4 Tahun 2010, perlu ditinjau dan disesuaikan kembali;
 - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas, perubahannya tersebut perlu ditetapkan kembali dengan Peraturan Bupati.
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat (Berita Negara Tahun 1950);
 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 Atas Kuasanya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2106);
4. Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 174, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2117);
5. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2853) jo. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1970 tentang Perubahan dan Tambahan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1970 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2944);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) 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 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4988);
9. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 82 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234);

10. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
12. 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 2005 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Tata Ruang wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2013 tentang Ketelitian Rencana Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 8, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5993);
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 6 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Kabupaten Bekasi (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2008 Nomor 6);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 6 Tahun 2009 tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Retribusi Izin Pemanfaatan Ruang (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2009 Nomor 6) sebagaimana telah diubah dengan peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2009 tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Retribusi Izin Pemanfaatan Ruang (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2011 Nomor 8);

18. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 7 Tahun 2009 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Bekasi (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2009 Nomor 7) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2009 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Bekasi (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2012 Nomor 8);
19. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 12 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi 2011-2013 (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2011 Nomor 12);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 4 Tahun 2012 tentang Ketertiban Umum (Lembaran Daerah kabupaten Bekasi Tahun 2012 Nomor 4);
21. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 10 Tahun 2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Bekasi (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2013 Nomor 10).

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN BUPATI BEKASI TENTANG TATACARA PENERBITAN IZIN PERUNTUKAN PENGGUNAAN TANAH

BABI

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bekasi
2. Bupati adalah Bupati Bekasi
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
4. Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu yang selanjutnya disingkat BPMPPT adalah Badan/satuan Kerja Perangkat Daerah yang mempunyai kewenangan dibidang perizinan.

5. Kepala Badan adalah Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi.
6. Dinas adalah dinas Tata Ruang dan Pemukiman Kabupaten Bekasi.
7. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Kabupaten Bekasi.
8. Badan adalah suatu bentuk usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, persekutuan, Perkumpulan, Firma, Kongsi, Koperasi, Yayasan atau Organisasi yang sejenis, Lembaga, Dana Pensiun, bentuk usaha tetap serta bentuk usaha lainnya.
9. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi.
10. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
11. PPL adalah Persetujuan Prinsip Lokasi.
12. Aspek tata guna lahan adalah dokumen yang berisi penilaian teknis objektif terhadap suatu bidang atau hamparan tanah yang meliputi penilaian titik wilayah, kemampuan tanah, keadaan ruang, gambaran umum, status tanah dan penguasaan tanah.
13. Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perorangan atau badan hukum untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak atas tanah dan untuk menggunakan tanah sesuai dengan tata ruang wilayah.
14. Master plan adalah rencana induk pengembangan peta rencana struktur ruang atau rencana induk suatu kawasan dengan dominasi fungsi tertentu yang memuat jaringan infrastruktur berdasarkan izin lokasi.
15. Advice planning adalah peta rencana/ petunjuk teknis perencanaan tata ruang dalam suatu kawasan ruang tertentu.
16. Block plan atau rencana blok pengembangan adalah peta rencana bagian ruang dalam suatu kawasan dengan segala unsur yang memuat luas dan bentuk kavling berdasarkan luas perolehan tanah.
17. Site plan atau rencana tapak adalah peta peletakan bangunan pada suatu lokasi dengan segala unsur penunjangnya dalam skala dan batas-batas luas suatu kavling.

18. Izin peruntukan penggunaan tanah yang selanjutnya disebut IPPT adalah izin yang diberikan kepada perorangan atau badan hukum yang akan memanfaatkan tanah setelah diperoleh dalam rangka kegiatan usaha.
19. Pengukuran peta bidang tanah adalah proses pemastian letak, batas dan luas bidang tanah yang diperoleh.
20. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut IMB adalah izin yang diberikan kepada seseorang atau badan usaha yang akan melakukan kegiatan mendirikan bangunan.
21. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas dan atau didalam tanah dan/atau air, yang berfungsi tidak sebagai tempat manusia melakukan kegiatan.

BAB II

IZIN PERUNTUKAN PENGGUNAAN TANAH

Bagian Pertama

Umum

Pasal 2

- (1) Setiap orang atau badan hukum yang akan melakukan kegiatan usaha dan/atau penanaman modal wajib mengajukan permohonan izin peruntukan penggunaan tanah kepada Badan atas tanah yang akan dimanfaatkan.
- (2) Izin peruntukan penggunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terbagi atas:
 - a. Izin peruntukan penggunaan tanah untuk sekolah dan rumah sakit;
 - b. Izin peruntukan penggunaan tanah untuk kawasan industri;
 - c. Izin peruntukan penggunaan tanah dibawah 1.000 M² (seribu meter persegi);
 - d. Izin peruntukan penggunaan tanah untuk Umum;
 - e. Izin peruntukan penggunaan tanah untuk Pelabuhan/Dermaga Khusus.

Bagian Kedua

Persyaratan

Pasal 3

Permohonan izin peruntukan penggunaan tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) huruf a, wajib dilengkapi dengan persyaratan-persyaratan sebagai berikut :

1. Surat permohonan;
2. Foto copy akta pendirian perusahaan;

3. Foto copy kartu tanda penduduk/identitas diri pemohon atau yang dikuasakan;
4. Foto copy surat persetujuan Presiden/BKPM bagi perusahaan yang menggunakan fasilitas PMA/PMDN;
5. Surat bukti kepemilikan hak atas tanah (Sertifikat, AJB/PPJB/Perjanjian Sewa Menyewa);
6. Persetujuan dari Bupati untuk sekolah dan rumah sakit;
7. Persetujuan Prinsip Lokasi (PPL);
8. Pertimbangan Teknis Pertanahan;
9. Aspek Tata Guna Lahan;
10. Izin Lokasi;
11. Peta bidang tanah (bagi yang belum bersertifikat).

Pasal 4

Permohonan izin peruntukan penggunaan tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) huruf b, wajib dilengkapi dengan persyaratan-persyaratan sebagai berikut :

1. Surat permohonan;
2. Foto copy akta pendirian perusahaan bagi perusahaan berbadan hukum dan Foto copy kartu tanda bagi perusahaan perorangan;
3. Foto copy surat persetujuan Presiden/BKPM bagi perusahaan yang menggunakan fasilitas PMA/PMDN;
4. Surat bukti kepemilikan hak atas tanah (Sertifikat, AJB/PPJB/SPH/Perjanjian Sewa Menyewa);
5. Peta bidang tanah (bagi yang belum bersertifikat).

Pasal 5

Permohonan izin peruntukan penggunaan tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) huruf c, wajib dilengkapi dengan persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

1. Surat permohonan;
2. Foto copy akta pendirian perusahaan bagi perusahaan yang berbadan hukum;
3. Foto copy kartu tanda penduduk/identitas diri pemohon atau yang dikuasakan;
4. Surat bukti kepemilikan hak atas tanah (sertifikat,AJB/PPJB/SPH/Perjanjian Sewa Menyewa);
5. Peta bidang tanah (bagi yang belum bersertifikat).

Pasal 6

Permohonan izin peruntukan penggunaan tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) huruf d, wajib dilengkapi dengan persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

1. Surat permohonan;
2. Foto copy akta pendirian perusahaan bagi perusahaan yang berbadan hukum;

3. Foto copy kartu tanda penduduk/identitas diri pemohon atau yang dikuasakan;
4. Foto copy surat persetujuan Presiden/BKPM bagi perusahaan yang menggunakan fasilitas PMA/PMDN;
5. Foto copy NPWP;
6. Surat bukti kepemilikan hak atas tanah (sertifikat, AJB/PPJB/SPH/Perjanjian Sewa Menyewa);
7. Persetujuan prinsip lokasi (PPL);
8. Pertimbangan Teknis Pertanahan;
9. Aspek tata guna lahan;
10. Izin Lokasi;
11. Peta bidang tanah (bagi yang belum bersertifikat);
12. Master Plan/Rencana Induk Pelabuhan (khusus untuk pelabuhan/dermaga);
13. Rekomendasi Advice Planning/ RTRW dari Distarkim;
14. Rekomendasi dari BPLH tentang persetujuan UKL/UPL atau AMDAL kegiatan pelabuhan khusus dan reklamasi pantai (khusus untuk pelabuhan/dermaga).

Bagian Ketiga

Penerbitan

Pasal 7

- (1) Izin peruntukan penggunaan tanah (IPPT) dengan luas \leq 10 Ha ditandatangani oleh Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi.
- (2) Izin peruntukan penggunaan tanah (IPPT) dengan luas $>$ 10 Ha ditandatangani Bupati melalui Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bekasi.

Bagian Keempat

Jangka waktu

Pasal 8

Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) sebagaimana dimaksud Pasal 7 berlaku selama 1 (satu) tahun.

Bagian Kelima

Perpanjangan

Pasal 9

- (1) Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) yang sudah habis masa berlakunya sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 dapat diperpanjang kembali.

- (2) Perpanjangan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat 1 diajukan kepada Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
- a. Surat permohonan;
 - b. IPPT asli 14 (empat belas) hari kerja sebelum masa berlakunya habis;
 - c. Foto copy kartu tanda penduduk/identitas diri pemohon atau yang dikuasakan;
 - d. Foto copy akta pendirian perusahaan bagi perusahaan yang berbadan hukum;
 - e. Surat bukti kepemilikan hak atas tanah (sertifikat, AJB/PPJB/SPH/Perjanjian Sewa Menyewa);

Bagian Keenam

Penggantian

Pasal 10

- (1) Izin peruntukan penggunaan tanah yang hilang dapat diajukan permohonan pengantiannya kepada Kepala Badan.
- (2) Permohonan penggantian IPPT yang hilang dapat diajukan dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
 - a. Surat Permohonan;
 - b. Foto copy IPPT yang hilang;
 - c. Foto copy kartu tanda penduduk/identitas diri pemohon atau yang dikuasakan;
 - d. Foto copy akta pendirian perusahaan bagi perusahaan yang berbadan hukum;
 - e. Surat keterangan kehilangan dari Kepolisian;
 - f. Surat bukti kepemilikan hak atas tanah (Sertifikat,AJB/PPJB/SPH/Perjanjian Sewa Menyewa).

BAB III

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 11

Dengan berlakunya Peraturan Bupati ini, maka ketentuan Bab VI Pasal 28, Pasal 29 dan Pasal 30 Peraturan Bupati Bekasi Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Permohonan Perizinan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Bekasi dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 12

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Cikarang Pusat
pada tanggal 1 Oktober 2014

BUPATI BEKASI

Ttd

Hj. NENENG HASANAH YASIN

Diundangkan di Cikarang Pusat
pada tanggal 1 Oktober 2014

9
2 **SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BEKASI** 8


H. MUHYIDDIN

BERITA DAERAH KABUPATEN BEKASI TAHUN 2014 NOMOR 32