



BUPATI JEMBRANA
PROVINSI BALI
PERATURAN BUPATI JEMBRANA
NOMOR 29 TAHUN 2017

TENTANG

IZIN PEMANFAATAN RUANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI JEMBRANA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 97 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Jembrana Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jembrana Tahun 2012-2032, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Izin Pemanfaatan Ruang;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II dalam wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
2. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104);
3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
5. 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);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);

7. Peraturan Pemerintah...

7. 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);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5160);
9. Peraturan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor 14 Tahun 2015 tentang Pedoman dan Tata Cara Izin Prinsip Penanaman Modal;
10. Peraturan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor 15 Tahun 2015 tentang Pedoman dan Tata Cara Perizinan dan Nonperizinan Penanaman Modal;
11. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi, dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah;
12. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi;
13. Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Bali Tahun 2009 Nomor 16, Tambahan Lembaran daerah Kabupaten Jembrana Nomor 15);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Jembrana Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jembrana Tahun 2012-2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Jembrana Tahun 2012 Nomor 27, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jembrana Nomor 27).

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 Jembrana.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Jembrana.
3. Bupati adalah Bupati Jembrana.
4. Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum dan penataan ruang, bidang pertanahan, bidang perumahan dan kawasan permukiman.

5. Dinas...

5. Dinas Penanaman Modal, Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Tenaga Kerja adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang penanaman modal, bidang tenaga kerja dan bidang transmigrasi.
6. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
7. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Jembrana yang selanjutnya disebut RTRWK adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah Kabupaten Jembrana, 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.
8. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana pemanfaatan ruang bagian wilayah kabupaten secara terperinci yang disusun untuk penyiapan perwujudan ruang dalam rangka pelaksanaan program-program pembangunan kabupaten.
9. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
10. Izin adalah Keputusan Pejabat Pemerintahan yang berwenang sebagai wujud persetujuan atas permohonan Warga Masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
11. Izin Pemanfaatan Ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
12. Izin Prinsip Penanaman Modal yang selanjutnya disebut Izin Prinsip adalah izin yang wajib dimiliki dalam rangka memulai usaha.
13. Izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada orang pribadi atau perusahaan 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.
14. Izin penggunaan pemanfaatan tanah adalah izin bagi orang pribadi atau badan untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah dan sebagai dasar untuk mendirikan bangunan.
15. Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan Industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri.

16. Kawasan Berikat adalah Tempat Penimbunan Berikat untuk menimbun barang impor dan/atau barang yang berasal dari tempat lain dalam daerah pabean guna diolah atau digabungkan, yang hasilnya terutama untuk diekspor.
17. Pemohon adalah orang/perseorangan/badan/perusahaan.
18. 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.
19. Perusahaan adalah badan hukum yang telah memperoleh izin untuk melakukan penanaman modal di Indonesia sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

BAB II IZIN PEMANFAATAN RUANG

Pasal 2

- (1) Setiap orang atau badan yang memanfaatkan ruang untuk kegiatan pembangunan fisik atau kegiatan yang mengakibatkan perubahan fungsi kegiatan sebelumnya wajib memiliki Izin Pemanfaatan Ruang.
- (2) Izin Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
 - a. izin prinsip;
 - b. izin lokasi; dan
 - c. izin penggunaan pemanfaatan tanah.
- (3) Izin pemanfaatan ruang diberikan kepada calon pengguna ruang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang pada suatu kawasan/zona berdasarkan rencana tata ruang.
- (4) Pemberian izin pemanfaatan ruang didasarkan pada :
 - a. pertimbangan administrasi, meliputi:
 1. persyaratan administrasi pemohon; dan
 2. persyaratan administrasi berkaitan dengan dokumen permohonan izin pemanfaatan ruang;
 - b. pertimbangan teknis yang diatur sesuai dengan jenis izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (5) Izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Bupati.
- (6) Bupati melimpahkan kewenangan pelayanan perizinan pemanfaatan ruang kepada Kepala Dinas Penanaman Modal, Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Tenaga Kerja.

BAB III
IZIN PRINSIP

Bagian Kesatu
Ketentuan Izin Prinsip

Paragraf 1
Memulai Usaha

Pasal 3

- (1) Izin prinsip mencakup perizinan awal untuk memulai usaha pada sektor :
 - a. pertanian;
 - b. lingkungan hidup dan kehutanan;
 - c. kelautan dan perikanan;
 - d. energi dan sumber daya mineral;
 - e. perindustrian;
 - f. pertahanan dan keamanan;
 - g. pekerjaan umum dan perumahan rakyat;
 - h. perdagangan;
 - i. pariwisata;
 - j. perhubungan;
 - k. komunikasi dan informatika;
 - l. ketenagakerjaan;
 - m. pendidikan dan kebudayaan;
 - n. kesehatan; dan
 - o. ekonomi kreatif.
- (2) Bagi Perusahaan yang telah memiliki izin prinsip sebagai izin memulai usaha yang masih dalam rentang waktu masa konstruksi/persiapan, tidak diperkenankan melakukan kegiatan produksi/operasi sebelum memiliki izin usaha.
- (3) Perusahaan yang telah memiliki izin prinsip dan berlokasi di kawasan industri tertentu dapat memulai konstruksi.
- (4) Izin prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan rujukan bagi perizinan dan nonperizinan pelaksanaan penanaman modal.
- (5) Perizinan dan nonperizinan pelaksanaan penanaman modal sebagaimana dimaksud pada ayat (4) antara lain :
 - a. pertimbangan teknis pertanahan;
 - b. izin lokasi;
 - c. IMB;
 - d. pengesahan rencana penggunaan tenaga kerja asing (RPTKA);
 - e. izin lingkungan;
 - f. surat keputusan fasilitas;
 - g. rekomendasi teknis;
 - h. sertifikat layak operasi; atau
 - i. izin operasional.

(6) Izin...

- (6) Izin prinsip tidak diperlukan bagi orang atau badan yang melakukan usaha di dalam kawasan industri atau kawasan berikat.
- (7) Izin prinsip diberikan setelah mendapatkan Surat Keterangan Tata Ruang dari Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (8) Apabila pemohon izin prinsip telah memiliki atau menguasai lahan yang akan digunakan akan tetapi penggunaan/keadaan tanah dalam sertipikat tidak sesuai dengan peruntukkan kawasan maka izin prinsip dapat diberikan setelah mendapatkan rekomendasi pemanfaatan tanah dari Bupati.

Paragraf 2
Bentuk Badan Usaha

Pasal 4

- (1) Izin prinsip dalam rangka penanaman modal dapat diberikan kepada :
 - a. Perseroan Terbatas (PT) yang seluruh sahamnya dimiliki oleh warga negara Indonesia; atau
 - b. *Commanditaire Vennootschap* (CV), atau Firma (Fa), atau usaha perorangan; atau
 - c. koperasi atau yayasan yang didirikan oleh warga negara Indonesia; atau
 - d. badan usaha milik negara (BUMN) atau badan usaha milik daerah (BUMD).
- (2) Izin prinsip diberikan kepada orang 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 sumber daya alam secara berlebihan;
 - c. jenis rencana usaha dan/atau kegiatan yang wajib dilengkapi dengan UKL/UPL atau AMDAL; dan
 - d. lokasi berbatasan langsung dengan kawasan lindung.

Bagian Kedua
Komponen Izin Prinsip

Pasal 5

Izin prinsip terdiri dari seluruh atau sebagian komponen sebagai berikut :

a. data proyek :

1. Nama Perusahaan;

2. Nomor ...

2. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
3. Alamat Kedudukan Perusahaan;
4. Lokasi Proyek;
5. Rekomendasi/Izin Operasional;
6. Bidang Usaha;
7. Produksi dan Pemasaran per Tahun;
8. Pemasaran dan Nilai Ekspor;
9. Nilai Investasi:
 - a) modal tetap;
 - b) modal kerja;
 - c) ketentuan nilai investasi wajib mengacu kepada ketentuan dalam peraturan ini; dan
 - d) nilai investasi mesin dalam USD.
10. Luas Tanah;
11. Tenaga Kerja;
12. Sumber pembiayaan, meliputi :
 - a) modal sendiri;
 - b) laba ditanam kembali; dan
 - c) pinjaman.
13. Keputusan pemegang saham.
14. Modal Perseroan, yang terdiri dari :
 - a) modal dasar;
 - b) modal ditempatkan;
 - c) modal disetor;
 - d) kurs dollar khusus dicantumkan bagi pendirian usaha baru; dan
 - e) perhitungan presentase kepemilikan saham.
- b. jangka waktu penyelesaian proyek :
 1. Pemberian jangka waktu penyelesaian proyek; dan
 2. Kewajiban izin usaha.
- c. fasilitas penanaman modal.

Bagian Ketiga
Permohonan Izin Prinsip

Paragraf 1
Dasar Pertimbangan Izin Prinsip

Pasal 6

- (1) Dasar pertimbangan dalam pemberian izin prinsip sebagai berikut :
 - a. aspek politis;
 - b. aspek teknis; dan
 - c. aspek sosial budaya.

(2) Aspek ...

- (2) Aspek politis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kesesuaian visi misi dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah.
- (3) Aspek teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kesesuaian dengan rencana tata ruang, kebijakan sektoral, dan kelayakan usaha.
- (4) Aspek sosial budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan kesesuaian dengan kegiatan yang berkembang di masyarakat setempat, baik fisik maupun non fisik.

Paragraf 2

Persyaratan Permohonan Izin Prinsip

Pasal 7

- (1) Pemohon izin prinsip mengajukan permohonan dengan melengkapi persyaratan meliputi :
 - a. surat keterangan tata ruang;
 - b. rekomendasi pemanfaatan tanah dari Bupati (bila dipersyaratkan) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (8);
 - c. surat permohonan yang sekurang-kurangnya memuat :
 - 1) nama pemohon/nama perusahaan
 - 2) alamat pemohon/perusahaan
 - 3) bidang usaha/kegiatan
 - 4) lokasi usaha/kegiatan
 - d. fotocopy KTP yang masih berlaku;
 - e. fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - f. fotocopy Sertifikat/bukti kepemilikan;
 - g. fotocopy pembayaran Pajak bumi dan Bangunan (PBB) terakhir;
 - h. denah lokasi rencana kegiatan;
 - i. proposal rencana kegiatan (paling sedikit memuat rencana penggunaan lahan, status lahan/rencana perolehan lahan, perekrutan tenaga kerja, rencana aktivitas usaha dan nilai investasi).
- (2) Surat keterangan tata ruang dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (3) Rekomendasi pemanfaatan tanah dikeluarkan oleh Bupati setelah mendapat pertimbangan dari Tim Teknis Pemanfaatan Tanah.

- (4) Format permohonan surat keterangan tata ruang, surat keterangan tata ruang, permohonan rekomendasi pemanfaatan tanah dan rekomendasi pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Paragraf 3
Tata Cara Permohonan Izin Prinsip

Pasal 8

Tata cara permohonan izin prinsip adalah sebagai berikut :

- a. permohonan izin prinsip diajukan secara tertulis kepada Bupati melalui Dinas Penanaman Modal, Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Tenaga Kerja dengan melampirkan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1);
- b. terhadap permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a, dilakukan pemeriksaan administrasi terhadap kelengkapan persyaratan pengajuan izin prinsip oleh Dinas Penanaman Modal, Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Tenaga Kerja;
- c. persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada huruf b yang belum memenuhi persyaratan kelengkapan administrasi, dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi atau diperbaiki;
- d. dalam hal berkas permohonan dinyatakan lengkap secara administrasi dan secara hukum terjamin keabsahannya selanjutnya didaftarkan di loket pendaftaran dan dibuatkan tanda terima berkas; dan
- e. izin prinsip diterbitkan selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya permohonan yang lengkap dan benar.

Bagian Keempat
Kewajiban Pemegang Izin Prinsip

Pasal 9

Dalam melaksanakan kegiatannya, pemegang izin prinsip berwajib menyampaikan laporan kemajuan kegiatannya setiap 3 (tiga) bulan sekali kepada Kepala Dinas Penanaman Modal, Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Tenaga Kerja.

Bagian Kelima
Masa Berlaku Izin Prinsip

Pasal 10

- (1) Masa berlaku izin prinsip sama dengan jangka waktu penyelesaian proyek yang ditetapkan dalam izin prinsip.

(2) Jangka ...

- (2) Jangka waktu penyelesaian proyek yang ditetapkan dalam Izin Prinsip dapat diberikan 1 (satu) sampai 5 (lima) tahun tergantung karakteristik bidang usaha.
- (3) Bagi perusahaan yang jangka waktu penyelesaian proyek yang ditetapkan dalam izin prinsip telah habis masa berlakunya, maka perusahaan tidak dapat mengajukan permohonan perizinan dan nonperizinan lainnya.

Bagian Keenam
Perubahan Rencana Jangka Waktu Penyelesaian Proyek

Pasal 11

- (1) Apabila jangka waktu penyelesaian pada izin prinsip telah berakhir, kepada perusahaan dapat diberikan perpanjangan waktu penyelesaian proyek paling lama sama dengan izin prinsip sebelumnya.
- (2) Permohonan perpanjangan waktu penyelesaian proyek sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib diajukan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja sebelum berakhirnya jangka waktu penyelesaian proyek yang ditetapkan dalam izin prinsip.
- (3) Apabila permohonan perpanjangan waktu penyelesaian proyek sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan setelah berakhirnya jangka waktu penyelesaian proyek maka permohonan perpanjangan tidak dapat diproses.
- (4) Apabila perusahaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tetap akan melaksanakan kegiatan usaha, maka perusahaan harus mengajukan permohonan izin prinsip baru dengan mengikuti peraturan perundang-undangan pada Dinas Penanaman Modal, Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Tenaga Kerja.
- (5) Perusahaan yang telah mendapatkan perpanjangan jangka waktu penyelesaian proyek sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan perusahaan belum menyelesaikan seluruh proyeknya, maka perusahaan wajib mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu penyelesaian proyek selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja sebelum berakhirnya jangka waktu penyelesaian proyek yang telah ditetapkan sebelumnya dan akan dilakukan peninjauan lapangan yang dibuatkan Berita Acara Pemeriksaan proyek.
- (6) Dari hasil peninjauan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), kepada perusahaan:
 - a. dapat diberikan kembali perpanjangan jangka waktu penyelesaian proyek paling lama sesuai dengan Izin Prinsip sebelumnya;

b. dapat...

- b. dapat diberikan Izin Prinsip pengganti yang merujuk kepada ketentuan peraturan perundang-undangan dan diberikan jangka waktu penyelesaian proyek; atau
 - c. dilakukan pencabutan/pembatalan Izin Prinsip mengacu kepada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Dengan dikeluarkannya izin prinsip pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b, maka izin prinsip yang telah berakhir jangka waktu penyelesaian proyeknya menjadi batal/dicabut dan tidak berlaku lagi.
- (8) Apabila dalam jangka waktu penyelesaian proyek sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b dan telah berakhir dan perusahaan belum menyelesaikan seluruh proyeknya, dilakukan pencabutan izin prinsip pengganti, mengacu kepada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketujuh Surat Penolakan

Pasal 12

- (1) Permohonan perizinan yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat diproses lebih lanjut, dilakukan penolakan.
- (2) Dalam hal permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditolak, Dinas Penanaman Modal, Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Tenaga Kerja membuat Surat Penolakan Izin Prinsip selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya permohonan dengan menyebutkan alasan penolakan.

Pasal 13

Format permohonan izin prinsip, izin prinsip dan surat penolakan pemberian izin prinsip sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf a dan huruf e, dan Pasal 12 ayat (2) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IV IZIN LOKASI

Bagian Kesatu Objek Izin Lokasi

Pasal 14

Obyek pemberian izin lokasi adalah tanah yang menurut RTRWK diperuntukan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal dan izin prinsip yang dimiliki.

Bagian Kedua
Ketentuan Teknis Izin Lokasi

Pasal 15

- (1) Penggunaan tanah untuk keperluan usaha penanaman modal dengan batasan keluasan sebagai berikut :
 - a. untuk usaha pertanian lebih dari 250.000 m² (dua ratus lima puluh ribu meter persegi); dan
 - b. untuk usaha non pertanian lebih dari 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi).
- (2) Izin lokasi tidak diperlukan dan dianggap sudah dimiliki dalam hal :
 - a. tanah yang akan diperoleh merupakan pemasukan (*inberng*) 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 rencana pengembangan suatu kawasan sesuai dengan rencana tata ruang kawasan pengembangan tersebut;
 - e. tanah yang akan diperoleh diperlukan untuk perluasan usaha yang sudah berjalan dan untuk perluasan itu telah diperoleh izin 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 atau tidak lebih dari 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi 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 rencana tata ruang yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang bersangkutan.

Pasal 16

- (1) Perluasan izin lokasi, baik oleh orang pribadi atau perusahaan yang sama maupun berlainan namun masih dalam satu kelompok usaha atau sahamnya dimiliki oleh orang pribadi atau perusahaan yang sama dengan kegiatan pemanfaatan sebelumnya, sehingga luasnya sama dengan atau melebihi batas minimum pada hamparan yang sama atau berdekatan, maka perluasan kegiatan tersebut bersama kegiatan sebelumnya merupakan objek Izin Lokasi.
- (2) Ketentuan bagi kegiatan perumahan/permukiman dan industri antara lain :
 - a. bagi kegiatan perumahan dengan luas lebih dari 200.000 m² atau dengan jumlah rumah lebih dari 1.000 unit Izin Lokasi hanya dapat diberikan kepada perusahaan pengelola Kawasan Siap Bangun dan mengikuti ketentuan mengenai Kawasan Siap Bangun (Kasiba) dan Lingkungan Siap Bangun (Lisiba); dan
 - b. bagi kegiatan industri dengan luas lebih dari 200.000 m², Izin Lokasi hanya dapat diberikan kepada perusahaan kawasan industri dan mengikuti ketentuan mengenai kawasan industri.
- (3) Luas maksimum seluruh penguasaan tanah oleh satu perusahaan atau satu kelompok usaha di wilayah Kabupaten Jembrana adalah sebagai berikut :
 - a. kegiatan perumahan-pemukiman 50 ha;
 - b. kawasan industri 200 ha;
 - c. kegiatan pariwisata 200 ha; dan
 - d. pertanian 1.000 ha.
- (4) Penguasaan lahan lebih dari ketentuan maksimum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dimungkinkan dalam rangka pengembangan kawasan strategis.

Bagian Kedua
Permohonan Izin Lokasi

Paragraf 1
Dasar Pertimbangan Izin Lokasi

Pasal 17

Pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (4) huruf b dalam pemberian izin lokasi sebagai berikut :

- a. izin prinsip yang dimiliki;
- b. aspek rencana tata ruang;
- c. aspek penguasaan tanah dan teknis tata guna tanah meliputi :
 1. keadaan hak serta penguasaan tanah yang bersangkutan;
 2. penilaian ...

2. penilaian fisik wilayah;
3. penggunaan tanah; dan
4. kemampuan tanah.

Paragraf 2
Persyaratan Permohonan Izin Lokasi

Pasal 18

Persyaratan pengajuan izin lokasi sebagai berikut :

- a. surat permohonan yang memuat :
 - 1) Nama Pemohon/Nama Perusahaan
 - 2) Alamat Pemohon/Perusahaan
 - 3) Bidang Usaha/Kegiatan
 - 4) Lokasi Usaha/Kegiatan
- b. fotokopi izin prinsip;
- c. fotocopy KTP yang masih berlaku;
- d. fotocopy nomor pokok wajib pajak (NPWP);
- e. fotocopy sertifikat/bukti kepemilikan;
- f. fotocopy pembayaran PBB terakhir;
- g. fotocopy akta pendirian perusahaan/badan usaha dan atau perubahannya;
- h. denah lokasi rencana kegiatan;
- i. pertimbangan teknis pertanahan dari kantor pertanahan;
- j. pernyataan tertulis mengenai kesanggupan yang bersangkutan untuk mengelola tanah; dan
- k. pernyataan tertulis mengenai luas tanah yang sudah dikuasai olehnya dan perusahaan-perusahaan lain yang merupakan satu grup.

Paragraf 3
Tata Cara Pemberian Izin Lokasi

Pasal 19

Tata cara permohonan izin lokasi adalah sebagai berikut :

- a. permohonan izin lokasi diajukan secara tertulis kepada Bupati melalui Dinas Penanaman Modal, Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Tenaga Kerja dengan melampirkan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18;
- b. terhadap permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a, dilakukan pemeriksaan administrasi terhadap kelengkapan persyaratan pengajuan izin lokasi oleh Dinas Penanaman Modal, Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Tenaga Kerja;

c. persyaratan ...

- c. persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada huruf b yang belum memenuhi persyaratan kelengkapan administrasi, dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi atau diperbaiki.
- d. dalam hal berkas permohonan dinyatakan lengkap secara administrasi dan secara hukum terjamin keabsahannya selanjutnya didaftarkan di loket pendaftaran dan dibuatkan tanda terima berkas; dan
- e. izin lokasi dikeluarkan dalam waktu 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya permohonan dinyatakan lengkap dan aspek teknis terpenuhi.

Pasal 20

- (1) Apabila persyaratan telah dipenuhi, permohonan dibahas oleh Tim Teknis.
- (2) Tim teknis harus meninjau lapangan yang dituangkan dalam berita acara hasil peninjauan lapangan.
- (3) Apabila diperlukan tim teknis dapat meminta tambahan informasi, atau persyaratan teknis dan administratif lain dari pemohon, untuk kepentingan pengkajian melalui tim teknis.
- (4) Keputusan tim teknis berupa rekomendasi untuk diizinkan tanpa syarat, diizinkan dengan syarat, atau ditolak.
- (5) Rekomendasi diizinkan tanpa syarat, diizinkan dengan syarat maupun ditolak harus dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani oleh anggota tim teknis.
- (6) Apabila berita acara tim teknis mengizinkan tanpa syarat, maka Dinas Penanaman Modal, Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Tenaga Kerja segera memproses izin lokasi.
- (7) Apabila berita acara tim teknis mengizinkan dengan syarat, maka Dinas Penanaman Modal, Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Tenaga Kerja harus segera menyampaikan persyaratan tersebut kepada pemohon.
- (8) Apabila pemohon sanggup memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) yang dibuktikan dengan surat pernyataan di atas materai/kertas segel, Dinas Penanaman Modal, Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Tenaga Kerja segera memproses izin lokasi.
- (9) Apabila pemohon keberatan terhadap persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), maka permohonannya ditolak.
- (10) Permohonan dapat langsung ditolak apabila setelah ditinjau ke lapangan atau setelah dikaji oleh tim teknis ternyata rencana lokasi yang diajukan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (11) Surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (9) ditandatangani oleh Kepala Dinas Penanaman Modal, Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Tenaga Kerja dengan tembusan kepada Bupati dan instansi/lembaga terkait.

(12) Proses...

- (12) Proses pemberian/penolakan izin lokasi tersebut harus dapat diselesaikan dalam waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak kelengkapan dan persyaratan administrasi dan teknis dipenuhi oleh pemohon.
- (13) Apabila dalam 3 (tiga) hari kerja surat/penolakan belum selesai, Dinas Penanaman Modal, Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Tenaga Kerja wajib memberitahukannya kepada pemohon disertai alasan-alasan keterlambatannya.
- (14) Perpanjangan waktu pemrosesan paling lama 3 (tiga) hari kerja.

Bagian Ketiga
Masa Berlaku Izin Lokasi

Pasal 21

- (1) Izin lokasi diberikan untuk jangka waktu sebagai berikut :
 - a. Izin lokasi untuk tanah seluas sampai dengan 25 Ha (dua puluh lima hektar) berlaku selama 1 (satu) tahun;
 - b. Izin lokasi untuk tanah seluas lebih dari 25 Ha (dua puluh lima hektar) sampai dengan 50 Ha (lima puluh hektar) berlaku selama 2 (dua) tahun; dan
 - c. Izin lokasi untuk tanah seluas lebih dari 50 Ha (lima puluh hektar) berlaku selama 3 (tiga) tahun.
- (2) Perolehan tanah oleh pemegang izin lokasi harus diselesaikan dalam jangka waktu izin lokasi.
- (3) Jika jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) habis dan perolehan tanah sudah mencapai 50% (lima puluh persen) atau lebih dapat diberikan perpanjangan jangka waktu Izin Lokasi satu kali selama satu tahun.
- (4) Dalam hal perolehan tanah tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu Izin Lokasi, dan/atau perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3), maka 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; atau
 - b. dilepaskan kepada perusahaan atau pihak lain yang memenuhi syarat.

Bagian Keempat
Kewajiban Pemegang Izin Lokasi

Pasal 22

- (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...

- (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.
- (5) Pemegang izin lokasi berkewajiban untuk melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan kepada Kepala Dinas Penanaman Modal, Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Tenaga Kerja dan Kepala Badan Pertanahan mengenai perolehan tanah yang sudah dilaksanakannya berdasarkan izin lokasi dan pelaksanaan penggunaan tanah tersebut.
- (6) Izin lokasi tidak dapat dipindahtangankan kepada orang lain tanpa persetujuan Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (7) Format permohonan izin lokasi, izin lokasi dan perpanjangan izin lokasi sebagaimana dimaksud dalam 18 huruf a, huruf e, dan Pasal 21 ayat (3) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB V

IZIN PENGGUNAAN PEMANFAATAN TANAH

Bagian Kesatu

Ketentuan Teknis Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah

Pasal 23

- (1) Izin penggunaan pemanfaatan tanah dikecualikan bangunan perkantoran pemerintah, fasilitas umum, fasilitas sosial yang tidak berorientasi keuntungan dan untuk pembangunan rumah tinggal pribadi/perseorangan maksimal 500 m² (lima ratus meter persegi).

(2) Izin...

- (2) Izin penggunaan pemanfaatan tanah diperlukan untuk kepentingan pembangunan perumahan pribadi/perseorangan dan kepentingan usaha secara jelas penggunaan pemanfaatannya setelah melakukan penguasaan tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Izin penggunaan pemanfaatan tanah diperlukan untuk :
- a. pengembang tanah kapling oleh perorangan/badan hukum dengan luas lahan minimal 1.000 m² (seribu meter persegi) atau jumlah kapling sebanyak 10 (sepuluh) kapling dengan luas minimal perkapling 100 m² (seratus meter persegi); atau
 - b. kepentingan usaha tidak dikecualikan dengan batasan lahan minimum.

Pasal 24

Izin penggunaan pemanfaatan tanah tidak diperlukan dalam hal :

- a. tanah yang akan dimanfaatkan untuk melaksanakan usaha industri berada dalam suatu kawasan industri;
- b. tanah yang akan dimanfaatkan berasal dari otoritas atau badan penyelenggara pengembangan suatu kawasan pengembangan tersebut;
- c. tanah yang akan dipergunakan oleh pemerintah/pemerintah daerah; dan
- d. tanah yang akan dipergunakan usaha oleh BUMN/BUMD.

Bagian Kedua

Permohonan Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah

Paragraf 1

Dasar Pertimbangan Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah

Pasal 25

- (1) Pertimbangan teknis dalam pemberian izin penggunaan pemanfaatan tanah sebagai berikut:
 - a. izin prinsip atau izin lokasi kecuali kegiatan yang tidak diwajibkan memiliki izin prinsip dan izin lokasi;
 - b. aspek rencana tata ruang;
 - c. aspek penguasaan tanah meliputi perolehan hak dan pemindahan hak; dan
 - d. aspek tata bangunan dan lingkungan.
- (2) Batasan keluasaan tanah bagi pembangunan rumah tinggal pribadi/perorangan diberikan sesuai dengan kebutuhan pembangunan rumah tempat tinggal.

Paragraf 2
Syarat Permohonan Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah

Pasal 26

- (1) Pengajuan permohonan dilengkapi dengan persyaratan dokumen administrasi, meliputi :
 - a. fotokopi izin prinsip dan/atau izin lokasi bagi yang dipersyaratkan;
 - b. fotokopi izin membuka tanah bagi yang dipersyaratkan;
 - c. fotocopy identitas pemohon;
 - d. fotokopi sertifikat atau tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah;
 - e. rencana tapak yang sudah disetujui oleh perangkat daerah yang menangani bangunan gedung, kecuali yang sudah memiliki izin lokasi; dan
 - f. surat keterangan tata ruang, kecuali yang sudah memiliki izin prinsip atau izin lokasi.
- (2) Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah diterbitkan dalam jangka waktu masing-masing paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak berkas permohonan dinyatakan lengkap dan benar.
- (3) Format permohonan izin penggunaan pemanfaatan tanah dan izin penggunaan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketiga
Masa Berlaku Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah

Pasal 27

- (1) Izin penggunaan pemanfaatan tanah berlaku selama penggunaan tanah atau kegiatan tidak berubah.
- (2) Setiap izin penggunaan pemanfaatan tanah berlaku untuk 1 (satu) lokasi dan 1 (satu) orang pemohon.

Bagian Keempat
Kewajiban Pemegang Penggunaan Pemanfaatan Tanah

Pasal 28

- Kewajiban pemegang penggunaan pemanfaatan tanah meliputi :
- a. melakukan kegiatan sesuai dengan izin yang dimiliki;
 - b. melakukan kegiatan yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan; dan
 - c. melaksanakan ketentuan teknis, keamanan, dan keselamatan serta kelestarian fungsi lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 29

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Jembrana.

Ditetapkan di Negara
pada tanggal 5 Oktober 2017
BUPATI JEMBRANA,

ttd

I PUTU ARTHA

Diundangkan di Negara
pada tanggal 5 Oktober 2017
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN JEMBRANA,

ttd

I MADE SUDIADA

BERITA DAERAH KABUPATEN JEMBRANA TAHUN 2017 NOMOR 30