



BUPATI BANGLI
PROVINSI BALI

PERATURAN BUPATI BANGLI
NOMOR 23 TAHUN 2016

TENTANG

IZIN PEMANFAATAN RUANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANGLI,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan Pasal 97 ayat (7) Peraturan Daerah Kabupaten Bangli Nomor 9 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bangli, 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 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang- Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

6. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
9. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
10. 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);
11. 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);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran

Negara Republik Indonesia Nomor 4741);

16. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
18. 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);
19. 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);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 2, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5185);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351);
23. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
24. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah;
25. 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;

26. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi;
27. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
28. Peraturan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor 14 Tahun 2015 tentang Izin Prinsip Penanaman Modal;
29. Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali (Lembaran Daerah Provinsi Bali Tahun 2009 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Bali Nomor 15);
30. Peraturan Daerah Kabupaten Bangli Nomor 9 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bangli (Lembaran Daerah Kabupaten Bangli Tahun 2013 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bangli Nomor 7);
31. Peraturan Daerah Kabupaten Bangli Nomor 7 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Bangli Tahun 2015 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bangli 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 Bangli.
2. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi Kewenangan Daerah Otonom.
3. Bupati adalah Bupati Bangli.
4. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah

Kabupaten Bangli sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.

6. 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 Bangli dan mempunyai fungsi membantu pelaksanaan tugas Bupati dalam koordinasi penataan ruang di daerah.
7. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten, yang selanjutnya disebut Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).
8. Izin adalah dokumen yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan Peraturan Daerah atau peraturan lainnya yang merupakan bukti legalitas, menyatakan sah atau diperbolehkannya seseorang atau badan untuk melakukan usaha atau kegiatan tertentu.
9. Izin pemanfaatan ruang yang selanjutnya disebut IPR adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
10. Izin Prinsip merupakan persetujuan pendahuluan yang diberikan kepada orang pribadi atau badan hukum untuk menanamkan modal atau mengembangkan kegiatan atau pembangunan di wilayah Kabupaten, yang sesuai dengan arahan kebijakan dan alokasi penataan ruang wilayah.
11. Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada 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.
12. Izin penggunaan pemanfaatan tanah yang merupakan izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki orang pribadi dan /atau badan hukum yang akan memanfaatkan tanah.
13. Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Bangli kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
14. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan, yang selanjutnya disebut RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten ke dalam rencana pemanfaatan kawasan.
15. 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.

16. Garis Sempadan adalah garis batas luar pengamanan yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan tepi sungai, tepi saluran kaki tanggul, tepi danau, tepi mata air, as jalan, tepi luar kepala jembatan dan sejajar tepi daerah manfaat jalan rel kereta api yang merupakan batas tanah yang boleh dan tidak boleh didirikan bangunan.
17. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
18. Koefisien Lantai Bangunan yang 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.
19. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka diluar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
20. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka presentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

- (1) Izin pemanfaatan ruang meliputi:
 - a. Izin prinsip;
 - b. Izin lokasi;
 - c. izin penggunaan pemanfaatan tanah; dan
 - d. izin mendirikan bangunan.
- (2) Izin pemanfaatan ruang diberikan oleh Bupati

Pasal 3

- (1) Izin pemanfaatan ruang diberikan untuk:
 - a. Menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, peraturan zonasi, dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang;
 - b. Mencegah dampak negatif pemanfaatan ruang; dan
 - c. Melindungi kepentingan umum dan masyarakat luas.
- (2) Izin pemanfaatan ruang diberikan kepada calon pengguna ruang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang pada suatu kawasan/zona berdasarkan rencana tata ruang.

BAB III

IZIN PRINSIP

Pasal 4

- (1) Izin Prinsip diberikan kepada pemohon izin usaha untuk dapat melakukan kegiatan persiapan fisik dan administrasi termasuk perizinan terkait.
- (2) Izin Prinsip merupakan persetujuan pendahuluan yang diberikan kepada orang atau badan hukum untuk menanamkan modal, mengembangkan kegiatan atau pembangunan di wilayah Daerah, yang sesuai dengan arahan kebijakan dan alokasi penataan ruang wilayah.

Pasal 5

- (1) Bupati memberikan Izin Prinsip berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bangli.
- (2) Penyelenggaraan Izin Prinsip dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang membidangi perizinan.

Pasal 6

- (1) Permohonan Izin Prinsip diajukan kepada Bupati melalui Perangkat Daerah yang membidangi perizinan.
- (2) Permohonan Izin Prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilengkapi dengan persyaratan sebagai berikut :
 - a. surat permohonan bermeterai Rp. 6.000;
 - b. fotocopy KTP Pemohon yang masih berlaku;
 - c. fotocopy NPWP;
 - d. fotocopy bukti penguasaan tanah dan/atau (Sertifikat, Perjanjian/Kontrak, Sewa Menyewa, Pernyataan Pemberi kuasa, Akta Jual Beli, dan surat keterangan warisan), bagi pemohon yang tidak diwajibkan mengurus izin lokasi;
 - e. fotocopy Akta Pendirian Perusahaan (khusus bagi perusahaan PT, dilengkapi dengan fotocopy SK, Pengesahan Badan Hukum dan HAM RI, Koperasi yang telah mendapat pengesahan dari instansi yang berkompeten, CV yang telah didaftarkan pada pengadilan negeri);
 - f. data usaha yang direncanakan;

- g. surat pernyataan bersedia untuk memberikan kontribusi serta memenuhi segala perizinan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- h. surat pernyataan bersedia mematuhi dan memenuhi serta melaksanakan setiap persyaratan yang dipersyaratkan terkait perizinan sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- i. surat pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan (SPPL), UKL-UPL, Amdal dan Amdal sesuai dengan kualifikasi dan ketentuan;
- j. rekomendasi dari PHDI (khusus bagi lokasi yang dimohonkan pada radius tempat suci/Cagar Budaya);
- k. rekomendasi teknis dari Perangkat Daerah terkait; dan
- l. rekomendasi dari Forum Kerukunan Umat Beragama (FKUB) Kabupaten Bangli (Khusus bagi pembangunan tempat ibadah, dan persyaratan lainnya sesuai dengan perundangan yang berlaku).

BAB IV IZIN LOKASI

Pasal 7

- (1) Bupati memberikan Izin Lokasi berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bangli.
- (2) Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dipindahtangankan tanpa seizin Bupati.
- (3) Penyelenggaraan Izin Lokasi dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang membidangi perizinan.

Pasal 8

- (1) Permohonan izin lokasi diajukan kepada Bupati melalui Perangkat Daerah yang membidangi Perizinan.
- (2) Permohonan Izin lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilengkapi dengan persyaratan sebagai berikut :
 - a. formulir permohonan bermeterai Rp.6000;
 - b. fotocopy KTP pemohon/para penyanding yang masih berlaku;
 - c. foto copy NPWP;
 - d. fotocopy Bukti Penguasaan Tanah (Sertifikat, Perjanjian Sewa/Kontrak, Akta Jual Beli, Pernyataan Pemberi Hak Atas Tanah, dan Surat Keterangan Ahli Warisan);
 - e. fotocopy Akta Pendirian Perusahaan (khusus bagi perusahaan PT. dilengkapi dengan fotocopy SK Pengesahan Badan Hukum dari Kementerian Hukum dan HAM RI, Koperasi yang telah mendapat pengesahan dari instansi yang berkompeten, fotocopy Akta Pendirian CV yang telah didaftarkan pada Pengadilan Negeri);
 - f. pertimbangan teknis pertanahan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten;
 - g. surat Pernyataan Kesanggupan untuk melakukan

- pengadaan tanah melalui pemindahan hak atas tanah;
- h. persetujuan Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), baik melalui Penanaman Modal Asing (PMA) didaftar di BKPM Pusat maupun Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) di BKPM Pusat dan/atau di BKPM Pusat/Provinsi;
 - i. rekomendasi dari PHDI (khusus bagi lokasi yang dimohonkan pada radius tempat suci/cagar budaya);
 - j. surat pernyataan tidak keberatan dari para penyanding bidang tanah yang dipakai sebagai bahan pertimbangan dalam penetapan izin;
 - k. surat keterangan dukungan masyarakat dari Bendesa Adat Desa Pakraman setempat;
 - l. fotocopy bukti pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan bukti Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun terakhir;
 - m. proposal yang berisi rencana biaya pembangunan;
 - n. rencana penyerapan dan penggunaan tenaga kerja; dan
 - o. Gambar lokasi dan luas lahan yang direncanakan.

Pasal 9

Izin Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 tidak diperlukan 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 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;
- e. 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 M² untuk usaha bukan pertanian; atau
- f. tanah yang akan dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal adalah tanah yang sudah dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan, dengan ketentuan bahwa tanah tersebut terletak di lokasi yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan sesuai dengan rencana penanaman modal yang bersangkutan.

Pasal 10

- (1) Izin Lokasi diberikan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun.
- (2) Perolehan tanah oleh pemegang Izin Lokasi harus

diselesaikan dalam jangka waktu Izin Lokasi.

- (3) Apabila dalam jangka waktu Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perolehan tanah belum selesai, maka Izin Lokasi dapat diperpanjang jangka waktu selama 1(satu) tahun apabila tanah yang sudah diperoleh mencapai 50% (lima puluh persen) atau lebih dari luas tanah yang ditunjuk dalam Izin Lokasi.
- (4) Apabila dalam jangka waktu Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perolehan tanah kurang dari 50% (lima puluh persen) dari luas tanah yang ditunjuk dalam Izin Lokasi, maka Izin Lokasi tidak dapat diperpanjang.
- (5) Apabila perolehan tanah tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3), maka :
 - a. tanah yang telah diperoleh dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal dengan penyesuaian mengenai luas pembangunan yang merupakan satu kesatuan bidang; dan
 - b. perolehan tanah dapat dilakukan lagi oleh pemegang Izin Lokasi terhadap tanah yang berada diantara tanah yang sudah diperoleh sebagai satu kesatuan bidang tanah.
- (6) Dalam hal perolehan tanah kurang dari 50% (lima puluh persen) dari luas tanah yang ditunjuk dalam Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4), tanah yang telah diperoleh dilepaskan kepada perusahaan atau pihak lain yang memenuhi syarat.

BAB V

IZIN PENGGUNAAN PEMANFAATAN TANAH

Pasal 11

- (1) Setiap orang atau badan hukum yang akan menggunakan atau memanfaatkan tanah wajib mendapatkan Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah dari Bupati dan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bangli.
- (2) Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk perubahannya merupakan dasar bagi penerbitan IMB dan tidak dapat dipindahtangankan tanpa seizin Bupati.
- (3) Penyelenggaraan Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang membidangi perizinan.

Pasal 12

Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 tidak diperlukan dalam hal:

- a. Tanah yang akan dimanfaatkan kurang dari 1.000 m²

- (seribu meter persegi);
- b. Tanah yang akan dimanfaatkan untuk melaksanakan usaha industri berada dalam suatu kawasan industri;
 - c. Tanah yang akan dimanfaatkan berasal dari otoritas atau badan penyelenggara pengembangan suatu kawasan pengembangan tersebut;
 - d. Tanah yang akan dipergunakan oleh pemerintah/pemerintah daerah; dan
 - e. Tanah yang akan dipergunakan untuk usaha oleh BUMN/BUMD.

Pasal 13

- (1) Permohonan Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah diajukan kepada Bupati melalui Perangkat Daerah yang membidangkan perizinan.
- (2) Permohonan Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilengkapi dengan persyaratan sebagai berikut :
 - a. formulir pemohon bermeterai Rp.6.000;
 - b. fotocopy KTP pemohon/para penyanding yang masih berlaku;
 - c. fotocopy Bukti Penguasaan Tanah (Sertifikat, Perjanjian Sewa/Kontrak Akta Jual Beli pernyataan pemberi hak atas tanah, dan Surat keterangan Ahli Waris);
 - d. surat Pernyataan Tidak Keberatan dari para penyanding;
 - e. gambar/denah lokasi;
 - f. sosialisasi kepada masyarakat sekitar lokasi dan rekaman proses;
 - g. fotocopy Akta Pendirian Perusahaan (khusus bagi perusahaan PT. dilengkapi dengan fotocopy SK Pengesahan Badan Hukum dari Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia, Fotocopy SK. Pengesahan Badan Hukum dari Kementerian Koperasi);
 - h. fotocopy NPWP;
 - i. foto copy izin lokasi bagi yang dipersyaratkan;
 - j. pertimbangan teknis pertanahan/penatagunaan tanah dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten; dan
 - k. rekomendasi dari Perangkat Daerah terkait.

Pasal 14

- (1) Bupati membentuk tim teknis Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah.
- (2) Tim teknis Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan penilaian/evaluasi dokumen administrasi dan hasilnya dijadikan bahan pertimbangan dalam pemberian atau penolakan pemberian Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah.

Pasal 15

Pemecahan bidang tanah menjadi luas kecil-kecil dan bentuk kapling wajib mendapatkan Izin penggunaan pemanfaatan tanah dari Bupati, dengan kriteria :

- a. pada kawasan permukiman :
 1. Pengkaplingan tanah dengan luas bidang tanah seluruhnya 1500 m² sampai 2500 m² wajib menyediakan fasilitas umum berupa jalan dengan lebar minimal 4 (empat) meter; dan
 2. Pengkaplingan tanah dengan luas bidang tanah seluruhnya diatas 2500 m² atau lebih wajib menyediakan fasilitas umum berupa jalan dengan lebar minimal 5 (lima) meter dan/ atau fasilitas sosial dengan luas keseluruhan fasilitas umum dan fasilitas sosial sebanyak 30 % dari luas lahan keseluruhan;
- b. pada kawasan Land Consolidation (LC) : pengkaplingan tanah wajib menyediakan jalan dengan lebar minimal 6 meter;
- c. luas bidang tanah kapling kurang dari 2500 m² wajib menyediakan fasilitas sosial dan fasilitas umum dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a;
- d. pada kawasan perdagangan dan jasa :
 1. Pengkaplingan tanah dengan luas bidang tanah seluruhnya 1500 m² sampai dengan 2500 m² wajib menyediakan jalan dengan lebar jalan minimal 5 meter;
 2. Pengkaplingan tanah dengan luas bidang tanah seluruhnya diatas 2500 m² atau lebih wajib menyediakan jalan dengan lebar jalan minimal 6 meter.

Pasal 16

Pengkaplingan tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 adalah pengkaplingan tanah tujuan untuk permukiman.

Pasal 17

- (1) Pengkaplingan tanah untuk pembangunan perumahan oleh Perorangan/Badan Hukum hanya dapat dilakukan pada Lokasi LC, kawasan permukiman dan pada lokasi lahan yang telah beralih fungsi ke Non Pertanian, sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dilarang melaksanakan pengkaplingan tanah pada Kawasan Ruang Terbuka Hijau Kota KDM 0%.

Pasal 18

Bagi pengkaplingan tanah dengan jumlah 10 (sepuluh) kaplingan atau lebih yang dilakukan oleh perorangan / Badan

Hukum diluar kawasan LC wajib menyediakan fasilitas umum dan atau fasilitas sosial seluas 35% dari luas lahan

keseluruhan.

Pasal 19

- (1) Untuk memperoleh Izin Pemanfaatan Penggunaan Tanah pemohon mengajukan permohonan kepada Bupati.
- (2) Permohonan Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan persyaratan sebagai berikut :
 - a. formulir pemohon bermeterai Rp.6.000;
 - b. fotocopy KTP pemohon/para penyanding yang masih berlaku;
 - c. fotocopy Bukti Penguasaan Tanah (Sertifikat, Perjanjian Sewa/Kontrak Akta Jual Beli pernyataan pemberi hak atas tanah, dan Surat keterangan Ahli Waris);
 - d. surat pernyataan tidak keberatan dari para penyanding;
 - e. gambar/denah lokasi/Desain Tapak Kapling;
 - f. sosialisasi kepada masyarakat sekitar lokasi dan rekaman proses;
 - g. fotocopy Akta Pendirian Perusahaan (khusus bagi perusahaan PT. dilengkapi dengan fotocopy SK Pengesahan Badan Hukum dari Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia, Fotocopy SK. Pengesahan Badan Hukum dari Kementerian Koperasi dan fotocopy Akta Pendirian CV. yang telah didaftarkan pada Pengadilan Negeri);
 - h. fotocopy NPWP;
 - i. foto copy izin lokasi bagi yang dipersyaratkan; dan
 - j. pertimbangan teknis pertanahan/ penatagunaan tanah dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten.
- (3) Dalam hal persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah lengkap, maka dilakukan verifikasi untuk membuktikan kebenaran persyaratan administrasi dengan kondisi di lapangan/lokasi pelaksanaan pengkaplingan dilakukan.
- (4) Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan oleh tim paling lama 12 (dua belas) hari kerja terhitung sejak tanggal diterimanya persyaratan administrasi secara lengkap.
- (5) Dalam hal hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah memenuhi ketentuan, maka izin pelaksanaan pengkaplingan diterbitkan oleh Bupati dalam waktu paling lama 6 (enam) hari kerja terhitung sejak tanggal selesainya verifikasi atas dasar pertimbangan tim teknis.
- (6) Dalam hal verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memenuhi ketentuan, maka Bupati menolak

menerbitkan izin pengkaplingan disertai alasan-alasan secara tertulis dalam waktu paling lama 6 (enam) hari kerja terhitung sejak tanggal selesainya verifikasi.

BAB VI IMB

Pasal 20

- (1) Setiap orang atau badan wajib memiliki IMB dengan mengajukan permohonan IMB kepada Bupati untuk melakukan kegiatan:
 - a. pembangunan Bangunan Gedung dan/atau prasarana Bangunan Gedung;
 - b. rehabilitasi/ renovasi Bangunan Gedung dan atau prasarana Bangunan Gedung meliputi perbaikan/ perawatan, perubahan, perluasan/ pengurangan; dan
 - c. pemugaran/ pelestarian dengan mendasarkan pada surat Keterangan Rencana Kabupaten (*advis planning*) untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Izin mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

Pasal 21

- (1) Dokumen Permohonan IMB disampaikan/diajukan kepada instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang perizinan.
- (2) Permohonan IMB sebagaimana pada ayat (1) dilampiri persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung yang diatur dalam Perda Bangunan Gedung Kabupaten Bangli.
- (3) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administratif dilaksanakan oleh instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung.
- (4) Tata Cara Penerbitan IMB diatur dengan melengkapi persyaratan dokumen administrasi, meliputi:
 - a. surat permohonan bermeterai Rp. 6.000,-;
 - b. fotocopi KTP pemohon/para penyanding yang masih berlaku;
 - c. foto copy Bukti Penguasaan Tanah (Sertifikat Perjanjian Kontrak, Sewa Menyewa, Pernyataan Pemberi Kuasa, Akta Jual Beli, dan Surat Keterangan Warisan);
 - d. foto copy Akta Perusahaan yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang (bila permohonan atas nama badan usaha);
 - e. fotocopy Persetujuan Prinsip Membangun (khusus bagi yang dimohonkan usaha);

- f. fotocopy Izin Lokasi (Khusus bagi jenis usaha SPBU, SPBE, Perumahan, Villa, Usaha Industri, Usaha Bidang Penanaman Modal (PMDN, PMA), Industri Sumber Daya Alam, Industri Pertanian arti luas);
- g. fotocopy surat Pembayaran Pajak Tahunan SPPT;
- h. surat pernyataan tidak keberatan dari penyanding/pendamping;
- i. surat pernyataan bersedia mematuhi dan memenuhi serta melaksanakan setiap persyaratan yang dipersyaratkan terkait perizinan sesuai dengan peraturan perundang-undangan (asli/tidak copyan);
- j. surat pernyataan pengelolaan lingkungan (SPPL), UKL/UPL, AMDAL, serta Izin Lingkungan sesuai kualifikasi usaha dan ketentuan;
- k. rekomendasi dari Perangkat Daerah terkait;
- l. gambar bangunan, Peta Lokasi, Site Plant, Denah Bangunan Tampak Depan dan Samping, Potongan Melintang dan Membujur, Detail Prinsip (Konstruksi Struktur) Tampak Pagar Depan, Utilitas, Septic Tank dan Peresapan, Sumur Resapan; dan
- m. izin penggunaan pemanfaatan tanah khusus bagi yang terkena kewajiban memenuhi persyaratan ini.

Pasal 22

- (1) Dalam hal IMB diberikan pada kawasan yang penggunaan tanahnya pertanian, Perangkat Daerah yang memiliki tugas dan fungsi di bidang pertanian diberikan kewenangan untuk memberikan Rekomendasi untuk alih status tanah, setelah mendengar pendapat dari tim teknis terkait dan Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kabupaten Bangli (BKPRD).
- (2) Rekomendasi diberikan dengan memperhatikan perkembangan perekonomian dan produktifitas pertanian dengan tetap mengacu Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

BAB VII IMB BERSYARAT Pasal 23

- (1) Bangunan yang terlanjur dibangun sejak ditetapkannya Peraturan Daerah Bangunan Gedung sesuai dengan peruntukannya tetapi tidak memiliki IMB maka permohonan IMB dapat diproses sepanjang bangunan tersebut memenuhi persyaratan teknis dan persyaratan administrasi serta tidak bertentangan dengan ketentuan mendirikan bangunan.

- (2) Bangunan yang terlanjur dibangun sesuai dengan peruntukannya sebagaimana dimaksud ayat (1) tetapi tidak memiliki IMB, maka permohonan IMB dapat diproses dan pemohon IMB membuat surat pernyataan siap bertanggungjawab terhadap struktur dan konstruksi apabila terjadi sesuatu dikemudian hari mengingat bangunan yang dimohonkan untuk IMB sudah selesai dibangun atau sudah selesai 100% (seratus persen).
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga bagi kegiatan tambahan dan atau renovasi bangunan secara fisik/konstruksi bagi yang telah memiliki IMB.
- (4) Pemilik bangunan tidak dapat ganti rugi, apabila Pemerintah Daerah melakukan penertiban terhadap bangunan yang memiliki IMB tetapi menyimpang dari fungsi peruntukannya semula.

BAB VIII

BADAN KOORDINASI PENATAAN RUANG DAERAH (BKPRD)

Pasal 24

- (1) Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) adalah Badan yang bersifat ad-hoc yang dibentuk untuk mendukung pelaksanaan Penataan Ruang di Kabupaten Bangli dan mempunyai tugas membantu pelaksanaan tugas Bupati dalam koordinasi Penataan Ruang Daerah.
- (2) Pembentukan, tugas serta tanggungjawab Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

BAB IX

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 25

- (1) Pada saat Peraturan Bupati ini berlaku seluruh ketentuan yang mengatur tentang Izin Pemanfaatan Ruang wajib mendasarkan dan menyesuaikan pengaturannya dengan Peraturan Bupati ini.
- (2) Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Bangli Nomor 46 Tahun 2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Bangli Tahun 2014 Nomor 46) dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Bupati ini.
- (3) Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, maka Peraturan yang diatur dalam :
 - a. Peraturan Bupati Bangli Nomor 03 Tahun 2005 tentang Pemberian Izin Lokasi Penanaman Modal (Berita Daerah Kabupaten Bangli Tahun 2005 Nomor 03);

- b. Keputusan Bupati Bangli Nomor 6 Tahun 2003 tentang Persetujuan Prinsip Penanaman Modal; dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 26

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bangli
pada tanggal 12 Agustus 2016

BUPATI BANGLI,

ttd

I MADE GIANYAR

Diundangkan di Bangli
pada tanggal 30 Desember 2016

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANGLI,

ttd

IDA BAGUS GDE GIRI PUTRA

BERITA DAERAH KABUPATEN BANGLI TAHUN 2016 NOMOR 23

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM DAN HAM
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN BANGLI,

ttd

IDA BAGUS MADE WIDNYANA,SH., M.SI
PEMBINA TK.I (IV/b)
NIP.19650210 199503 1 003

