



SALINAN

BUPATI DEMAK
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI DEMAK
NOMOR 17 TAHUN 2016

TENTANG

TATA CARA PEMBERIAN IZIN PEMANFAATAN RUANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI DEMAK,

- Menimbang : a. bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 112 dan Pasal 117 Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Demak Tahun 2011-2031 dan Pasal 15 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi, tata cara pemberian perizinan pemanfaatan ruang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati;
- b. bahwa dalam rangka memberikan kepastian hukum dalam pemberian perizinan pemanfaatan ruang bagi masyarakat dan pelaku usaha, perlu disusun Peraturan Bupati yang mengatur mengenai tata cara pemberian perizinan pemanfaatan ruang;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pemberian 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 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 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
6. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 149, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5068);
7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
8. 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);
9. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
10. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah 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 Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
11. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
13. 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);
14. 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);

15. 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;
16. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 647);
17. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2010 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 28);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 2 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Demak (Lembaran Daerah Kabupaten Demak Tahun 2008 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Demak Nomor 2);
19. Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Demak Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Demak Tahun 2011 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Demak Nomor 6);
20. Peraturan Bupati Demak Nomor 17 Tahun 2014 tentang Pelimpahan Kewenangan Penandatanganan Perizinan dan Non Perizinan Kepada Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal Kabupaten Demak (Berita Daerah Kabupaten Demak Tahun 2014 Nomor 17) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Demak Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Demak Nomor 17 Tahun 2014 tentang Pelimpahan Kewenangan Penandatanganan Perizinan dan Non Perizinan Kepada Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal Kabupaten Demak (Berita Daerah Kabupaten Demak Tahun 2015 Nomor 9);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PEMBERIAN IZIN PEMANFAATAN RUANG.

BAB I KETENTUAN UMUM Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Demak.

2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggaraan Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Bupati adalah Bupati Demak.
5. Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kabupaten Demak 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.
6. Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal Kabupaten Demak yang selanjutnya disingkat BPPTPM adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah yang diberi pendelegasian sebagian wewenang oleh Bupati untuk menerbitkan Izin Pemanfaatan Ruang yang meliputi Izin Lokasi, Penetapan Lokasi, dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah.
7. Kelompok Kerja Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah tim teknis yang dibentuk oleh Bupati untuk membantu tugas-tugas BKPRD dalam hal pengendalian pemanfaatan ruang.
8. Pemohon adalah orang/perseorangan/badan/perusahaan.
9. Perseorangan adalah yang berkaitan dengan orang secara pribadi.
10. 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.
11. Perusahaan adalah perseorangan atau badan hukum yang telah memperoleh izin untuk melakukan penanaman modal di Indonesia sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
12. 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.

13. 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.
14. 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.
15. Perusahaan Kawasan Industri adalah perusahaan yang mengusahakan pengembangan dan pengelolaan Kawasan Industri.
16. 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.
17. Kawasan Peruntukkan Industri adalah bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan industri berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
18. 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.
19. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
20. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
21. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Demak yang selanjutnya disingkat RTRW Kabupaten adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten Demak.
22. Rencana Rinci Tata Ruang Kabupaten Demak 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.
23. Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana rinci yang merupakan penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Demak.
24. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.

25. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.
26. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.
27. 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.
28. Izin Perubahan 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. Rencana Penggunaan Lahan adalah rencana wujud tutupan permukaan bumi baik yang merupakan bentukan alami maupun buatan manusia.
30. 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.
31. 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.

BAB II RUANG LINGKUP Pasal 2

Ruang lingkup Izin Pemanfaatan Ruang meliputi:

- a. Izin Lokasi; dan
- b. Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT).

BAB III IZIN LOKASI Bagian Kesatu Ketentuan Perizinan Pasal 3

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

Pasal 4

- (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 BPPTPM.
- (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 (*inbrenng*) 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 Ha (dua puluh lima hektar) untuk usaha pertanian dan tidak lebih dari 10.000 m² (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 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.

Pasal 5

- (1) Izin Lokasi diberikan berdasarkan pertimbangan teknis pertanahan yang memuat aspek penguasaan tanah dan teknis penatagunaan tanah yang meliputi keadaan hak serta penguasaan tanah yang bersangkutan, penilaian fisik wilayah, penggunaan tanah, serta kemampuan tanah.
- (2) Izin Lokasi dan pertimbangan teknis pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai syarat permohonan hak atas tanah.
- (3) Keputusan pemberian Izin Lokasi ditandatangani oleh Kepala BPPTPM berdasarkan pendelegasian wewenang penandatanganan Izin Lokasi dari Bupati.
- (4) Dalam hal telah diterbitkan keputusan pemberian Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilarang menerbitkan Izin Lokasi baru untuk subjek yang berbeda diatas tanah yang sama.
- (5) Dalam hal diterbitkan Izin Lokasi baru sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Izin Lokasi baru tersebut batal demi hukum.

Pasal 6

- (1) Bahan-bahan untuk keperluan pertimbangan teknis pertanahan dan rapat koordinasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dipersiapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Rapat kordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai konsultasi dengan masyarakat pemegang hak atas tanah dalam lokasi yang dimohon.
- (3) Konsultasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi 4 (empat) aspek, yaitu:
 - a. penyebarluasan informasi mengenai penanaman modal yang akan dilaksanakan, ruang lingkup dampaknya dan rencana perolehan tanah serta penyelesaian masalah yang berkenaan dengan perolehan tanah tersebut;
 - b. pemberian kesempatan kepada pemegang hak atas tanah untuk memperoleh penjelasan tentang rencana penanaman modal dan mencari alternatif pemecahan masalah yang ditemui;
 - c. pengumpulan informasi langsung dari masyarakat untuk memperoleh data sosial dan lingkungan yang diperlukan; dan
 - d. peran serta masyarakat berupa usulan tentang alternatif bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam perolehan tanah dalam pelaksanaan Izin Lokasi.

Pasal 7

Dalam hal diatas tanah Izin Lokasi diterbitkan Izin Usaha Pertambangan dan/atau izin usaha lainnya, terlebih dahulu mendapat persetujuan dari pemilik tanah atau pemegang Izin Lokasi.

Pasal 8

- (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: 1 Provinsi : 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), 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 Kedua

Persyaratan Permohonan Izin Lokasi

Pasal 9

- (1) Persyaratan permohonan Izin Lokasi adalah sebagai berikut:
 - a. mengisi formulir permohonan Izin Lokasi dengan bermaterai cukup dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya;
 - b. fotokopi identitas diri;
 - c. fotokopi Akte Pendirian Perusahaan dan Tanda Daftar Perusahaan;
 - d. fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak;
 - e. sketsa dan peta lokasi yang dimohon;

- f. pertimbangan teknis pertanahan dari Kantor Pertanahan;
 - g. uraian rencana kegiatan yang memuat rencana penggunaan dan kebutuhan tanah pada lokasi yang dimohon serta tahapan kegiatan pembangunan yang akan dilaksanakan pada lokasi yang dimohon;
 - h. surat pernyataan bermaterai cukup mengenai luas tanah yang sudah dikuasai oleh pemohon dan perusahaan lain yang merupakan satu group dengannya;
 - i. surat pernyataan bermaterai cukup mengenai kesanggupan untuk memberikan ganti rugi/menyediakan tempat penampungan bagi pemilik tanah/yang berhak atas tanah;
 - j. surat kuasa bermaterai cukup bagi yang dikuasakan; dan
 - k. Izin/Persetujuan Prinsip Penanaman Modal dari Instansi yang berwenang bagi kegiatan usaha yang wajib memilikinya.
- (2) Khusus untuk tanah yang status pola ruangnya belum jelas atau berada pada kawasan peruntukan pertanian hortikultura, pemohon Izin Lokasi harus mendapat Surat Keterangan Peruntukan Lahan dari BKPRD.
- (3) Kepala BPPTPM menerbitkan persetujuan atau penolakan permohonan Izin Lokasi setelah mendapat rekomendasi dari Tim Teknis, paling lambat 12 (dua belas) hari kerja sejak diterimanya permohonan dinyatakan lengkap.

Bagian Ketiga
Hak dan Kewajiban Pemegang Izin Lokasi
Pasal 10

- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), 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 11

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 12

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

Bagian Keempat Surat Keterangan Lokasi

Pasal 13

Penggunaan tanah untuk keperluan usaha dan/atau penanaman modal tidak lebih dari 1 Ha (satu hektar) untuk usaha bukan pertanian wajib mendapat Surat Keterangan Lokasi.

Pasal 14

- (1) Surat Keterangan Lokasi ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan mempertimbangkan kesesuaian kegiatan penanaman modal terhadap rencana tata ruang dan pengendalian penggunaan tanah pertanian untuk kegiatan bukan pertanian.
- (2) Persyaratan permohonan Surat Keterangan Lokasi adalah sebagai berikut:
 - a. mengisi formulir permohonan Surat Keterangan Lokasi dengan bermaterai cukup dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya;
 - b. fotokopi identitas diri;
 - c. fotokopi Akte Pendirian Perusahaan dan Tanda Daftar Perusahaan bagi Perusahaan;
 - d. fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak;
 - e. sketsa dan peta lokasi yang dimohon;
 - f. uraian rencana kegiatan yang memuat rencana penggunaan dan kebutuhan tanah pada lokasi yang dimohon;
 - g. surat kuasa bermaterai cukup bagi yang dikuasakan; dan
 - h. fotokopi bukti kepemilikan tanah/sertipikat tanah.

BAB IV
IZIN PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH

Pasal 15

Tanah yang dapat ditunjuk dalam Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) adalah tanah yang menurut RTRW diperuntukkan bagi pemanfaatan dan penggunaan tanah yang sesuai dengan rencana penggunaan lahan.

Pasal 16

- (1) Setiap perusahaan atau perseorangan yang akan melakukan alih fungsi lahan, pemanfaatan tanah, dan penggunaan tanah wajib mengajukan Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT).
- (2) IPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. perubahan penggunaan tanah pertanian ke bukan pertanian; dan
 - b. perubahan penggunaan tanah pekarangan/perumahan ke usaha industri, perdagangan, dan/atau jasa.
- (3) IPPT diberikan:
 - a. untuk rumah tempat tinggal perseorangan, paling luas 500 m² (lima ratus meter persegi); dan
 - b. selain untuk rumah tempat tinggal perseorangan, paling luas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi).
- (4) IPPT yang diberikan untuk rumah tempat tinggal perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a pada tanah dalam 1 (satu) bidang tanah yang dimiliki oleh 1 (satu) orang, permohonan IPPT berikutnya dapat diajukan untuk jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak IPPT sebelumnya diterbitkan.

Pasal 17

Jika Pemegang IPPT mendirikan bangunan, maka bangunan yang didirikan tidak boleh mengganggu infrastruktur pertanian dan produktivitas pertanian.

Pasal 18

Persyaratan permohonan IPPT adalah sebagai berikut:

- a. untuk perusahaan:
 - 1) mengisi formulir permohonan IPPT dengan bermaterai cukup dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya;
 - 2) fotokopi identitas diri;
 - 3) fotokopi Akte Pendirian Perusahaan dan Tanda Daftar Perusahaan;
 - 4) fotokopi bukti kepemilikan tanah/sertipikat tanah;
 - 5) fotokopi Kartu Nomor Pokok Wajib Pajak;
 - 6) sketsa dan peta lokasi yang dimohon;
 - 7) pertimbangan teknis pertanahan dari Kantor Pertanahan;
 - 8) uraian rencana kegiatan yang akan dibangun;
 - 9) surat kuasa bermaterai cukup bagi yang dikuasakan; dan

10) Izin/Persetujuan Prinsip Penanaman Modal dari Instansi yang berwenang bagi kegiatan usaha yang wajib memilikinya.

b. untuk perseorangan:

- 1) mengisi formulir permohonan IPPT dengan bermaterai cukup dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya;
- 2) fotokopi identitas diri;
- 3) fotokopi tanda bukti kepemilikan tanah;
- 4) fotokopi Kartu Nomor Pokok Wajib Pajak;
- 5) sketsa dan peta lokasi yang dimohon;
- 6) pertimbangan teknis pertanahan dari Kantor Pertanahan;
- 7) uraian rencana kegiatan yang akan dibangun;
- 8) surat kuasa bermaterai cukup bagi yang dikuasakan.

Pasal 19

Khusus untuk tanah yang status pola ruangnya belum jelas atau berada pada kawasan peruntukan pertanian hortikultura, pemohon IPPT harus mendapat Surat Keterangan Peruntukan Lahan dari BKPRD.

BAB V

JANGKA WAKTU IZIN

Bagian Kesatu

Izin Lokasi

Pasal 20

- (1) Izin Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a, diberikan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun.
- (2) Perolehan tanah oleh pemegang Izin Lokasi harus diselesaikan dalam jangka waktu Izin Lokasi.
- (3) Apabila perolehan tanah tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perolehan tanah belum selesai, maka Izin Lokasi dapat diperpanjang jangka waktunya selama 1 (satu) tahun apabila tanah yang telah diperoleh mencapai 50% (lima puluh per seratus) 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 per seratus) 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;

- b. perolehan tanah dapat dilakukan lagi oleh pemegang Izin Lokasi terhadap tanah yang berada diantara tanah yang telah diperoleh sehingga merupakan satu kesatuan bidang.
- (6) Dalam hal perolehan tanah kurang dari 50% (lima puluh per seratus) 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.

Pasal 21

- (1) Pemberian Izin Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 disertai dengan Peta Lokasi yang merupakan satu kesatuan dengan Keputusan Izin Lokasi.
- (2) Pemegang Izin Lokasi hanya dapat memperoleh tanah sesuai dengan Peta Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Pemegang Izin Lokasi yang memperoleh tanah di luar lokasi yang ditetapkan dalam Izin Lokasi, permohonan hak atas tanahnya tidak dapat diproses.

Pasal 22

Tanah yang sudah diperoleh wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

Pasal 23

- (1) Tanah yang sudah diperoleh wajib dimanfaatkan/digunakan sesuai dengan peruntukannya.
- (2) Dalam hal diatas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdapat pengembangan pemanfaatan tanah sepanjang sesuai dengan peruntukannya, tidak diperlukan Izin Lokasi baru.

Bagian Kedua

Izin Perubahan Penggunaan Tanah

Pasal 24

- (1) Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b diberikan untuk jangka waktu 1 (satu) tahun.
- (2) Apabila pemegang IPPT dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sudah melakukan kegiatannya lebih dari 50% (lima puluh per seratus) dari rencana kegiatan maka IPPT dapat diperpanjang lagi selama 1 (satu) tahun.

BAB VI
SURAT KETERANGAN PERUNTUKAN LAHAN
Pasal 25

- (1) Pemohon/pemilik lahan/kuasa pemilik lahan yang status pola ruangnya belum jelas atau berada pada kawasan peruntukan pertanian hortikultura sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) dan Pasal 19 mengajukan surat permohonan penerbitan Surat Keterangan Peruntukan Lahan kepada Kepala Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kabupaten Demak c.q Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Kabupaten Demak.
- (2) Setelah menerima permohonan secara lengkap, Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Kabupaten Demak memerintahkan Kepala Bidang Fisik dan Prasarana untuk menelaah/mengkaji berkaitan dengan permohonan penerbitan Surat Keterangan Peruntukan Lahan, serta dilanjutkan dengan peninjauan lapangan/cek lokasi.
- (3) Hasil telaah/kajian dan peninjauan lapangan/cek lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dituangkan dalam rekomendasi penerbitan Surat Keterangan Peruntukan Lahan.
- (4) Surat Keterangan Peruntukan Lahan ditandatangani oleh Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Kabupaten Demak selaku Sekretaris Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kabupaten Demak.
- (5) Dalam penerbitan Surat Keterangan Peruntukan Lahan wajib mempertimbangkan:
 - a. kesesuaian dengan RTRW/RDTR;
 - b. tata guna tanah dan kepemilikan hak atas tanah;
 - c. kelayakan lingkungan hidup;
 - d. produktivitas pertanian;
 - e. sarana prasarana irigasi/pengairan;
 - f. keamanan dan ketertiban umum; dan
 - g. rencana konstruksi bangunan gedung.

BAB VII
BIAYA
Pasal 26

- (1) Pemberian Izin Pemanfaatan Ruang tidak dipungut biaya.
- (2) Pembiayaan pemberian Izin Pemanfaatan Ruang dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Demak.

BAB VIII
MONITORING DAN EVALUASI
Pasal 27

- (1) Monitoring dan evaluasi terhadap Izin Pemanfaatan Ruang meliputi:
 - a. monitoring kegiatan perolehan tanah;

- b. monitoring dan evaluasi penggunaan dan pemanfaatan tanah dan ruang;
 - c. pengamanan yang dilakukan oleh orang, perusahaan atau badan usaha terhadap tanah yang telah diperoleh; dan
 - d. pengawasan dan pengendalian terhadap batas tanah yang telah diperoleh.
- (2) Monitoring dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan oleh BKPRD.
- (3) Penyelenggaraan monitoring dan evaluasi dilaksanakan dengan memperhatikan Keputusan Izin Pemanfaatan Ruang.
- (4) Hasil monitoring dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi bahan pertimbangan dalam pembatalan Izin Pemanfaatan Ruang.

BAB IX
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 28

Izin Pemanfaatan Ruang yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini tetap berlaku sampai jangka waktunya habis.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 29

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

Ditetapkan di Demak
pada tanggal 27 Juli 2016
BUPATI DEMAK,

ttd

HM. NATSIR

Diundangkan di Demak
pada tanggal 29 Juli 2016
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN DEMAK,

ttd

SINGGIH SETYONO

BERITA DAERAH KABUPATEN DEMAK TAHUN 2016 NOMOR 18

SESUAI DENGAN ASLINYA
Mengetahui:
KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDA KABUPATEN DEMAK
ttd
MUH. RIDHODHIN, SH. MH.
Pembina Tingkat I
NIP. 19650330 199603 1 001