



**BUPATI PELALAWAN
PROVINSI RIAU**

**PERATURAN BUPATI PELALAWAN
NOMOR 66 TAHUN 2020**

TENTANG

**MEKANISME PEMBERIAN IZIN PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN TANAH
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

BUPATI PELALAWAN,

- Memimbang :
- a. bahwa dengan semakin meningkatnya iklim investasi dan dengan berkembangnya pembangunan dalam pemanfaatan tanah di Kabupaten Pelalawan, dibutuhkan penyediaan lahan dan diperlukan adanya pembinaan, pengawasan, dan pengendalian pemanfaatan ruang agar terjadi sinergi antara pembangunan dan kelestarian lingkungan hidup;
 - b. bahwa ketentuan huruf j Nomor 9 Lampiran Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, 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, Penggunaan tanah yang hambarannya dalam Daerah Kabupaten Izin Penggunaan Tanah merupakan kewenangan Bupati;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Mekanisme Pemberian Izin Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 181, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3902); sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4880);
 2. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
 3. 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) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15

- Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
4. 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);
 5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
 6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 27 Tahun 2019 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1433);
 7. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Pelalawan (Lembaran Daerah Kabupaten Pelalawan Tahun 2016 Nomor 10), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Pelalawan (Lembaran Daerah Kabupaten Pelalawan Tahun 2019 Nomor 8);
 8. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pelalawan Tahun 2019 – 2039 (Lembaran Daerah Kabupaten Pelalawan Tahun 2019 Nomor 7);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG MEKANISME PEMBERIAN IZIN PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN TANAH.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

**Bagian Kesatu
Pengertian**

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Pelalawan.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin



pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom;

3. Bupati adalah Bupati Pelalawan;
4. Kabupaten adalah Kabupaten Pelalawan;
5. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu selanjutnya disingkat DPMPTSP adalah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Pelalawan;
6. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang yang selanjutnya disingkat DPUPR adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Pelalawan.
7. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah yang selanjutnya disebut Bappeda adalah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Pelalawan.
8. Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah yang selanjutnya disingkat TKPRD adalah tim yang dibentuk untuk mendukung pelaksanaan penataan ruang kabupaten di Kabupaten Pelalawan.
9. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Pelalawan.
10. Izin Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah yang selanjutnya disingkat IPPT adalah perizinan yang terkait dengan pemanfaatan ruang diberikan kepada perseorangan, perusahaan, atau badan untuk alih fungsi penggunaan tanah.
11. Hak atas tanah adalah hak-hak atas tanah yang meliputi : hak milik, hak pakai, 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.
12. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pelalawan yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten Pelalawan.
13. Rumah tinggal adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dengan luas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
14. Perumahan adalah sekelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana umum, ruang terbuka hijau, utilitas dan sarana pendukung lainnya, dapat berupa rumah deret maupun rumah susun.
15. Non perumahan adalah bangunan atau sekelompok bangunan gedung baik permanen maupun nonpermanen yang berfungsi sebagai tempat kegiatan atau usaha, meliputi kegiatan perdagangan/jasa, industri, perkantoran, fasilitas sosial umum (peribadatan, pendidikan, wisata, dan fasilitas lainnya), dan kegiatan lainnya baik yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan, ruang terbuka hijau, utilitas dan prasarana pendukung lainnya maupun yang berdiri sendiri.

ASASI

16. Kajian Teknis Tata Ruang adalah bentuk dokumen resmi berupa surat keterangan peruntukan tanah dalam rencana tata ruang yang dibutuhkan orang perorangan, perusahaan/Badan dan merupakan salah satu dokumen resmi dalam persyaratan pemberian IPPT.
17. Pertimbangan Teknis Pertanahan adalah pertimbangan yang memuat ketentuan dan syarat penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan memperhatikan kesesuaian RTRW.
18. Nomor Pokok Wajib Pajak yang selanjutnya disingkat NPWP adalah nomor yang diberikan kepada wajib pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas wajib pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya.
19. 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 (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
20. Pelaku Usaha adalah Setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.
21. Hari adalah hari kerja sesuai yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Bagian Kedua
Maksud, Tujuan dan Ruang Lingkup
Pasal 2

- (1) Maksud disusunnya Peraturan Bupati ini adalah tersedianya pedoman teknis dalam pemberian IPPT.
- (2) Tujuan disusunnya Peraturan Bupati ini adalah untuk menjamin legalitas dan kelancaran pelayanan IPPT di Kabupaten Pelalawan.
- (3) Ruang lingkup Peraturan Bupati ini adalah:
 - a. IPPT;
 - b. tata cara pemberian dan jangka waktu;
 - c. hak dan kewajiban pemegang IPPT;
 - d. larangan dan sanksi;
 - e. pembinaan dan monitoring; dan
 - f. pembiayaan.

BAB II

IPPT

Bagian Kesatu

IPPT Lahan Pertanian menjadi nonpertanian

Pasal 3

- (1) Setiap orang atau Badan yang akan melakukan alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian wajib memperoleh IPPT dari Bupati.
- (2) IPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan sesuai RTRW.
- (3) IPPT diberikan untuk luas tanah kurang dari 5.000 m² (lima ribu meter persegi).
- (4) Bupati mendelegasikan pemberian IPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala DPMPTSP.
- (5) Berdasarkan pendelegasian wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Kepala DPMPTSP melaporkan pelaksanaan penerbitan IPPT kepada Bupati paling sedikit setiap 3 (tiga) bulan sekali.

Pasal 4

Obyek IPPT adalah tanah yang dimohonkan izin yang peruntukannya sesuai dengan RTRW.

Pasal 5

Subyek IPPT adalah setiap orang atau badan yang akan melakukan alih fungsi lahan pertanian menjadi nonpertanian.

Bagian Kedua

IPPT untuk Rumah Tinggal

Pasal 6

- (1) Dalam hal permohonan IPPT oleh perorangan untuk dikavlingkan diatas 5 (lima) unit, maka harus menyediakan fasilitas umum, jalan yang di aspal/beton dan drainase serta mendapat rekomendasi DPUPR.
- (2) Penyediaan alokasi lahan untuk fasilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diikuti dengan pelepasan hak atas tanah, selanjutnya sertifikat tanah tersebut beserta bangunan prasarana dilakukan penyerahan kepada desa/kelurahan dan pemeliharaan sebelum diserahkan yang dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Ketiga

IPPT untuk Perumahan

Pasal 7

- (1) Permohonan IPPT untuk perumahan hanya dapat diajukan oleh pemohon yang berbentuk Badan.
- (2) IPPT untuk perumahan wajib mematuhi ketentuan teknis perencanaan dan pembangunan perumahan sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.



Handwritten signature in blue ink over a red stamp.

- (3) IPPT peruntukan perumahan wajib menyertakan site plan yang telah mendapatkan persetujuan dari DPUPR.

Bagian Keempat
IPPT untuk Nonperumahan

Pasal 8

- (1) IPPT untuk nonperumahan meliputi :
- a. fungsi keagamaan (masjid, mushola, gereja, kapel, pura, vihara, klenteng, dan sebutan lainnya);
 - b. fungsi usaha (perkantoran, perdagangan, gedung pabrik, gedung perhotelan, gedung terminal, stasiun, gedung wisata dan rekreasi, tempat penyimpanan sementara dll);
 - c. fungsi sosial budaya (gedung layanan pemerintahan, pendidikan, kesehatan, kebudayaan, dan layanan umum lainnya);
 - d. fungsi khusus (SPBU, SPBE, dll);
 - e. lebih dari satu fungsi (rumah toko, rumah kantor, mall-apartemen-perkantoran, dll); dan
 - f. fungsi prasarana (menara, perkerasan, monumen, kolam/reservoir).
- (2) IPPT untuk nonperumahan wajib menyertakan rencana gambar situasi.
- (3) Dalam hal permohonan IPPT untuk nonperumahan, dan pemanfaatannya berupa kegiatan pembangunan yang strategis, wajib menyertakan site plan yang telah mendapat rekomendasi dan persetujuan teknis dari DPUPR dan diketahui oleh Sekretaris Daerah selaku Ketua TKPRD.
- (4) Kegiatan pembangunan yang strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah kegiatan pembangunan yang dapat berdampak penting dan/atau memerlukan perlakuan /pengelolaan, baik secara lingkungan maupun pembangunan fisik.

BAB III

TATA CARA PEMBERIAN DAN JANGKA WAKTU IPPT

Pasal 9

Permohonan IPPT diajukan kepada Kepala DPMPTSP dengan mengisi formulir, dengan dilampiri persyaratan sebagai berikut:

- a. foto copy kartu tanda penduduk (KTP);
- b. surat kuasa, apabila dikuasakan beserta fotocopy KTP penerima kuasa;
- c. fotocopy tanda bukti kepemilikan tanah/penguasaan tanah (sertifikat atau letter C) yang dilegalisir Kepala Desa/Lurah diketahui Camat ;
- d. pernyataan tidak keberatan dari pemilik tanah apabila nama pemohon berbeda dengan nama dalam sertifikat atau bukti kepemilikan yang lain (bermaterai cukup);
- e. fotocopy pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir;

- f. pertimbangan teknis pertanahan dari Kantor Pertanahan;
- g. surat keterangan dari desa/kelurahan bahwa tanah tidak dalam sengketa;
- h. fotocopy persetujuan prinsip dari instansi yang berwenang apabila asetnya merupakan aset negara;
- i. fotocopy akta pendirian (untuk pemohon yang berbentuk Badan);
- j. fotocopy NPWP, dikecualikan untuk rumah tinggal;
- k. fotocopy Nomor Induk Berusaha (NIB) apabila lokasi yang dimohonkan untuk usaha;
- l. gambar situasi rencana pemanfaatan lahan atau site plan ; dan
- m. rekomendasi instansi terkait, jika diperlukan.

Pasal 10

- (1) Untuk rencana penggunaan bangunan Stasiun Pengisian Bahan bakar Umum (SPBU) atau Stasiun Pengisian Bahan bakar Elpiji (SPBE), perlu melampirkan Pendaftaran Investasi dan Lay out yang sudah disahkan.
- (2) Untuk rencana penggunaan kegiatan rumah sakit, perlu melampirkan hasil studi kelayakan.
- (3) Untuk rencana penggunaan kegiatan pertambangan, perlu melampirkan izin usaha pertambangan.
- (4) Untuk rencana penggunaan kegiatan usaha, perlu melampirkan proposal teknis rencana kegiatan yang akan dilaksanakan pada lokasi yang dimohon.
- (5) Untuk rencana penggunaan bangunan tempat ibadah melampirkan rekomendasi dari Forum Kerukunan Umat Beragama (FKUB) dan rekomendasi Kantor Kementerian Agama sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 11

- (1) Mekanisme dan waktu penyelesaian IPPT adalah sebagai berikut:
 - a. pemohon mengambil formulir isian pengajuan permohonan IPPT di DPMPTSP;
 - b. pemohon mengajukan permohonan IPPT ditujukan kepada Kepala DPMPTSP dengan melengkapi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9;
 - c. dalam hal permohonan dan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 telah dipenuhi secara lengkap dan benar, Kepala DPMPTSP memerintahkan Tim Teknis Izin Perubahan Penggunaan Tanah untuk melakukan rapat dan pemeriksaan/survey lokasi;
 - d. hasil rapat dan pemeriksaan/survey lokasi sebagaimana huruf (c) dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan.
- (2) Kepala DPMPTSP dapat menerbitkan atau menolak permohonan IPPT, dengan mendasarkan pada Berita Acara Pemeriksaan dan Pertimbangan Teknis Pertanahan.
- (3) Penolakan IPPT sebagaimana dimaksud ayat (2) disampaikan secara tertulis dengan menyebutkan alasan alasannya.

- (4) Pemberian atau penolakan IPPT, sebagaimana dimaksud ayat (2) diselesaikan paling lambat dalam waktu 10 (sepuluh) hari kerja sejak berkas permohonan dinyatakan lengkap dan benar.
- (5) Apabila waktu penyelesaian IPPT melebihi ketentuan waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) maka dilakukan pemberitahuan kepada pemohon.
- (6) Keputusan Kepala DPMPTSP tentang IPPT diberikan atas nama pemilik tanah sebagai pemegang izin.

Pasal 12

IPPT diberikan untuk masa berlaku selama 3 (tiga) tahun.

BAB IV

HAK DAN KEWAJIBAN PEMEGANG IPPT

Pasal 13

Pemegang IPPT berhak menggunakan tanahnya sesuai peruntukan tanah yang dimohonkan dan menggunakan IPPT untuk proses perizinan lainnya.

Pasal 14

- (1) Pemegang IPPT berkewajiban untuk:
 - a. mematuhi ketentuan yang tercantum dalam IPPT;
 - b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukan tanah yang dimohon paling lambat 3 (tiga) tahun sejak tanggal ditetapkan IPPT; dan
 - c. melaporkan ke Kantor Pertanahan untuk mencatatkan di sertifikat hak atas tanahnya bahwa tanahnya telah menjadi nonpertanian.
- (2) Dalam hal pemegang IPPT memindahtangankan kepemilikannya kepada pihak lain dengan tidak mengubah peruntukan tanah, maka pemegang baru wajib mengajukan permohonan IPPT atas nama yang bersangkutan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. menyampaikan surat permohonan dengan dilampiri persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9;
 - b. fotocopy bukti peralihan atau bukti kepemilikan atau bukti penguasaan tanah; dan
 - c. fotocopy IPPT yang sudah dimiliki.

BAB V

LARANGAN DAN SANKSI

Pasal 15

Pemegang IPPT dilarang:

- a. melanggar ketentuan yang ditetapkan dalam IPPT;
- b. memanfaatkan tanah tidak sesuai dengan izinnya;
- c. menunda/tidak menyerahkan sertifikat tanah yang dialokasikan untuk prasarana fasilitas sosial dan fasilitas umum kepada pihak terkait.

ASIA

Pasal 16

IPPT dicabut apabila :

- a. atas permintaan pemegang IPPT;
- b. terjadi sengketa hukum yang berkaitan dengan status bukti kepemilikan tanah;
- c. data/keterangan persyaratan yang diberikan tidak sama dengan keadaan yang sebenarnya;
- d. tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14; dan/atau
- e. melanggar larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15.

Pasal 17

- (1) Pencabutan IPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b sampai dengan huruf e, didahului peringatan tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut dengan selang waktu 7 (tujuh) hari kerja.
- (2) Pemegang IPPT yang tidak mengindahkan sampai dengan peringatan ketiga dikenakan pencabutan Izin.

BAB VI

PEMBINAAN DAN MONITORING

Pasal 18

Pembinaan dan Monitoring terhadap IPPT dilaksanakan oleh DPMPSTSP, DPUPR, dan Kantor Pertanahan.

BAB VII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 19

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Pangkalan Kerinci
pada tanggal 22 September 2020

BUPATI PELALAWAN

M. HARRIS

Diundangkan di Pangkalan Kerinci
pada tanggal 22 September 2020

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PELALAWAN

TENGKU MUKHLIS

BERITA DAERAH KABUPATEN PELALAWAN TAHUN 2020 NOMOR 66

DINAS