



BUPATI MUSI RAWAS  
PERATURAN BUPATI MUSI RAWAS

NOMOR 71 TAHUN 2016

TENTANG  
PEDOMAN PENYELENGGARAAN  
IZIN PEMANFAATAN RUANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MUSI RAWAS,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka memberikan pelayanan pemanfaatan ruang kepada masyarakat, diperlukan suatu pedoman dan standar teknis sebagai arahan dalam pemberian pelayanan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah Kabupaten Musi Rawas;
  - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pedoman Penyelenggaraan Izin Pemanfaatan Ruang.

- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor 28 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II dan Kotapraja di Sumatera Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1821)
  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 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
  4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Nomor 4725);
  5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);

6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
8. 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);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3373);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
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 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);

h

15. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 5285);
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (berita Negara Tahun 2011 Nomor 694);
17. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi;
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/ PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
19. 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;
20. Peraturan Daerah Kabupaten Musi Rawas Nomor 2 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kabupaten Musi Rawas Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Musi Rawas Tahun 2013 Nomor 2).

**MEMUTUSKAN:**

Menetapkan: **PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PENYELENGGARAAN IZIN PEMANFAATAN RUANG.**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Kabupaten adalah Kabupaten Musi Rawas;
2. Pemerintah Kabupaten adalah Pemerintah Kabupaten Musi Rawas;
3. Bupati adalah Bupati Musi Rawas;
4. Badan Perencanaan Pembangunan yang selanjutnya disebut Bappeda adalah Bappeda Kabupaten Musi Rawas;
5. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu adalah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Musi Rawas;

6. Dinas Lingkungan Hidup adalah Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Musi Rawas;
7. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya;
8. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang;
9. Lahan adalah permukaan bumi atau kulit bumi yang digunakan untuk maksud pembangunan fisik;
10. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas dan/atau di bawah tanah dan/atau yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya;
11. Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disebut IPPR adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah yang merupakan persetujuan atas suatu rencana investasi yang memerlukan pemanfaatan ruang;
12. 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;
13. Izin Lingkungan adalah izin yang diberikan kepada setiap orang atau badan yang melakukan usaha dan/atau kegiatan yang wajib AMDAL/UKL-UPL dalam rangka perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup sebagai pelengkap untuk melakukan usaha dan/atau kegiatan;
14. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup, yang selanjutnya disebut Amdal, adalah kajian mengenai dampak penting suatu Usaha dan/atau Kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan Usaha dan/atau Kegiatan;
15. Izin Mendirikan Bangunan atau yang selanjutnya disebut IMB adalah izin yang diberikan untuk pengendalian, pengawasan, dan penertiban bangunan;
16. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka presentasi 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;

17. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka presentase 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;
18. Koefisien Dasar Hijau (KDH) adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;
19. Koefisien Tapak Basemen (KTB) adalah angka presentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;
20. Perusahaan adalah perseorangan atau badan hukum yang telah memperoleh izin untuk melakukan penanaman modal di Indonesia sesuai ketentuan yang berlaku;
21. Group perusahaan adalah dua atau lebih badan usaha yang sebagian sahamnya dimiliki oleh seseorang atau oleh badan hukum yang sama baik secara langsung maupun melalui badan hukum lainnya, dengan jumlah atau sifat pemilikan sedemikian rupa, sehingga melalui pemilikan saham tersebut dapat langsung atau tidak langsung menentukan penyelenggaraan atau jalannya badan usaha;
22. Penanaman modal adalah usaha menanamkan modal uang menggunakan maupun tidak menggunakan fasilitas sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri sebagai mana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1960;
23. Hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
24. Perubahan Penggunaan Lahan adalah perubahan pemanfaatan lahan dari fungsi yang satu ke fungsi yang lain tanpa merubah blok peruntukan;
25. Perubahan Intensitas Lahan adalah perubahan pemanfaatan lahan terhadap pemberian Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
26. Industri adalah kegiatan ekonomi yang mengolah bahan mentah, bahan baku, bahan setengah jadi, dan/atau barang jadi menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi untuk penggunaannya, termasuk kegiatan rancang bangun dan perekayasaan industri;

27. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni;
28. Perdagangan dan jasa adalah kegiatan transaksi perdagangan dan jasa antar masyarakat termasuk pergudangan, yang diharapkan mampu mendatangkan keuntungan bagi pemiliknya dan memberikan nilai tambah pada satu kawasan perkotaan;
29. Kegiatan lainnya adalah kegiatan pemanfaatan lahan diluar industri, perumahan dan perdagangan dan jasa;
30. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu pada Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah Kabupaten Musi Rawas, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
31. Orang adalah orang perseorangan dan/atau korporasi;
32. Badan adalah suatu bentuk badan yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan milik negara atau daerah dengan nama dan bentuk apapun, persekutuan, perkumpulan, firma, kongsi, koperasi atau organisasi yang sejenis, lembaga, dana pension, bentuk usaha tetap serta bentuk badan lainnya;
33. Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah atau selanjutnya disebut BKPRD adalah Badan yang bersifat ad-hoc untuk pelaksanaan tugas koordinasi penataan ruang di daerah;
34. Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi adalah pertimbangan yang memuat ketentuan dan syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah, sebagai dasar penerbitan Izin Lokasi 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;
35. Perimbangan Teknis Tata Ruang berupa Surat Keterangan Rencana Kabupaten yang selanjutnya disebut SKRK berupa keterangan dalam hal perencanaan bagi penggunaan lahan yang didasarkan pada Rencana Tata Ruang;
36. Pertimbangan Teknis Lingkungan adalah pertimbangan yang diberikan kaitannya dengan usaha menjaga, mengelola dan memantau lingkungan;
37. Pertimbangan Teknis Analisa Dampak Lalu Lintas adalah pertimbangan yang diberikan karena adanya bangkitan dan tarikan lalu lintas akibat pembangunan;

38. Pertelaan adalah daftar keterangan terinci atau uraian mengenai batasan yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perseorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta nilai perbandingan proposionalnya.

#### Pasal 2

Dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan berdasarkan azas-azas sebagai berikut :

- a. keterpaduan;
- b. keserasian;
- c. keselarasan;
- d. keseimbangan;
- e. keberlanjutan;
- f. keberdayagunaan.

#### Pasal 3

Tujuan pengendalian pemanfaatan ruang adalah :

- a. menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, peraturan zonasi, dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang;
- b. mencegah dampak negatif pemanfaatan ruang;
- c. melindungi kepentingan umum dan masyarakat luas.

### BAB II

## PENGENDALIAN DAN IZIN PEMANFAATAN RUANG

### Bagian Kesatu

#### Pengendalian Pemanfaatan Ruang

#### Pasal 4

- (1) Pengendalian pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 dilaksanakan melalui :
  - a. peraturan zonasi;
  - b. perizinan;
  - c. pemberian insentif dan disinsentif;
  - d. pengenaan sanksi.
- (2) Ketentuan mengenai peraturan zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan lainnya.
- (3) Ketentuan mengenai pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan lainnya.
- (4) Ketentuan mengenai pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d akan diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan lainnya.

Bagian Kedua  
Izin Pemanfaatan Ruang

Pasal 5

Izin pemanfaatan ruang mengandung azas, sebagai berikut :

- a. keterbukaan;
- b. kebersamaan dan kemitraan;
- c. perlindungan kepentingan umum;
- d. kepastian hukum dan keadilan;
- e. akuntabilitas.

Pasal 6

Izin pemanfaatan ruang diberikan untuk :

- a. menjamin terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, peraturan zonasi dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang;
- c. mencegah dampak negatif pemanfaatan ruang;
- d. melindungi kepentingan umum dan masyarakat luas; dan
- e. menjamin keselarasan pembangunan dan potensi pendapatan daerah.

Pasal 7

(1) Izin pemanfaatan ruang berupa :

- a. IPPR;
- b. izin lokasi;
- c. izin lingkungan (AMDAL/UKL-UPL); dan
- d. IMB.

(2) Izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

BAB III  
JENIS PERIZINAN DALAM PEMANFAATAN RUANG

Bagian Kesatu  
IPPR

Pasal 8

IPPR bertujuan untuk memberikan arahan pembangunan yang dimohon dari aspek tata ruang, aspek lingkungan, aspek teknis bangunan gedung, aspek ekonomi dan sosial budaya sebagai pedoman pemberian izin pemanfaatan ruang lainnya.



## Pasal 9

- (1) IPPR diberikan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk setelah mendapat pertimbangan teknis dari BKPRD.
- (2) Pembentukan BKPRD ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (3) Pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup aspek tata ruang, aspek lingkungan, aspek ekonomi dan sosial budaya.

## Bagian Kedua Pertimbangan Teknis BKPRD Paragraf 1 Aspek Tata Ruang

## Pasal 10

- (1) Setiap rencana usaha dan/atau kegiatan pembangunan memerlukan Pertimbangan Teknis Tata Ruang.
- (2) Pertimbangan Teknis Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa SKRK.
- (3) SKRK disahkan oleh Pejabat sesuai kewenangannya.
- (4) Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan unsur BKPRD yaitu Kepala Bappeda.

## Pasal 11

SKRK berisikan pertimbangan teknis sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Musi Rawas.

## Pasal 12

SKRK bertujuan untuk :

- a. mengatur peruntukan lahan;
- b. mengatur fungsi bangunan yang dapat dibangun pada lokasi yang bersangkutan;
- c. mengatur ketinggian maksimum bangunan gedung yangizinkan;
- d. mengatur jumlah lantai/lapis bangunan dibawah permukaan tanah dari KTB yangizinkan;
- e. mengatur KDB Maksimum yangizinkan;
- f. mengatur KLB Maksimum yangizinkan;
- g. mengatur KDH Maksimum yangizinkan;
- h. mengatur KTB Maksimum yangizinkan;

h

### Pasal 13

- (1) SKRK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun dihitung sejak tanggal ditetapkan sepanjang pemegang izin tidak memproses permohonan IMB dan hanya dapat diperpanjang 1 (satu) kali sebelum masa berlakunya berakhir.
- (2) SKRK yang tidak diajukan perpanjangannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan gugur dengan sendirinya.
- (3) Apabila pemohon ingin memperoleh kembali SKRK yang telah dinyatakan gugur dengan sendirinya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mengajukan permohonan kembali.

### Pasal 14

Pemberian SKRK dilakukan terhadap permohonan yang memenuhi criteria sebagai berikut :

- a. memiliki bukti penguasaan lahan yang berupa sertifikat hak, akta jual beli, pelepasan hak, perjanjian sewa menyewa, dan bukti penguasaan lain;
- b. rencana pemanfaatan yang dimohonkan sesuai rencana peruntukan;
- c. lahan tidak dalam keadaan sengketa.

### Paragraf 2 Aspek Lingkungan

### Pasal 15

- (1) Setiap rencana usaha dan/atau kegiatan pembangunan memerlukan pertimbangan teknis lingkungan yang terdiri dari pertimbangan teknis AMDAL atau pertimbangan teknis UKL-UPL.
- (2) Pertimbangan teknis lingkungan disahkan oleh Pejabat sesuai kewenangannya.
- (3) Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan unsur BKPRD yaitu Kepala Dinas Lingkungan Hidup.

### Paragraf 3 Aspek Ekonomi dan Sosial Budaya

### Pasal 16

- (1) Setiap rencana usaha dan/atau kegiatan pembangunan yang dapat menimbulkan bangkitan dan ketertarikan lalu lintas, memerlukan pertimbangan teknis analisa dampak lalu lintas.
- (2) Pertimbangan teknis analisa dampak lalu lintas memuat rekomendasi manajemen dan rekayasa lalu lintas.

- (3) Pertimbangan teknis analisa dampak lalu lintas disahkan oleh Pejabat sesuai kewenangannya.
- (4) Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan unsur BKPRD yaitu Kepala Dinas Perhubungan, Komunikasi dan Informatika.

#### Pasal 17

- (1) Setiap rencana usaha dan/atau kegiatan pembangunan yang dapat menimbulkan gangguan pada masyarakat, memerlukan pertimbangan dari masyarakat sekitar rencana usaha dan/atau kegiatan pembangunan.
- (2) Pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat rekomendasi atau persetujuan dan atau keberatan.
- (3) Pertimbangan dari masyarakat disahkan oleh Pejabat sesuai kewenangannya.
- (4) Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan unsur BKPRD yaitu Camat setempat.

#### Bagian Ketiga Izin Lingkungan

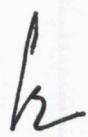
#### Pasal 18

Izin lingkungan diberikan untuk :

- a. melindungi wilayah dari pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup;
- b. menjamin kesehatan, keselamatan, dan kehidupan manusia;
- c. menjaga kelestarian fungsi lingkungan hidup;
- d. menjamin pemenuhan dan perlindungan hak atas lingkungan hidup sebagai bagian dari hak asasi manusia;
- e. mengendalikan pemanfaatan sumber daya alam.

#### Pasal 19

- (1) Izin lingkungan diberikan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan persetujuan kelayakan lingkungan hidup atau rekomendasi AMDAL/UKL-UPL.
- (2) Izin lingkungan dapat diterbitkan bersamaan atau sesudah diterbitkannya IMB selama pertimbangan teknisnya telah dipenuhi dalam IPPR.



Bagian Keempat  
Izin Lokasi

Pasal 20

Izin lokasi diberikan sebagai persetujuan penguasaan lahan sesuai rencana tata ruang dan berlaku juga sebagai izin pemindahan hak dengan batasan keluasan sebagai berikut :

- a. untuk usaha pertanian > 25 Ha; dan
- b. untuk usaha non pertanian > 1 Ha.

Pasal 21

Izin lokasi diberikan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk setelah mendapat pertimbangan teknis pertanahan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Musi Rawas.

Pasal 22

Izin lokasi tidak diperlukan dan dianggap sudah dimiliki dalam hal :

- a. tanah yang akan diperoleh merupakan pemasukan (*inbrens*) 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 sepanjang jenis peruntukannya sama, 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 bahan penyelenggara 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 perluasan usaha sesuai ketentuan yang berlaku, dan letak tanah tersebut berbatasan dengan lokasi usaha yang bersangkutan;
- f. tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanam modal tidak lebih dari 25 (dua puluh lima) hektar untuk usaha pertanian dan tidak lebih dari 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi untuk usaha bukan pertanian;
- 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 23

Izin lokasi dapat diberikan berdasarkan pertimbangan mengenai :

- a. aspek rencana tata ruang;
- b. aspek penguasaan tanah yang meliputi perolehan hak, pemindahan hak, dan penggunaan tanah; dan
- c. aspek ekonomi, sosial budaya, dan lingkungan.

### Pasal 24

- (1) Izin lokasi diberikan untuk jangka waktu sebagai berikut :
  - a. izin lokasi dengan keluasan tanah sampai dengan 25 Ha (dua puluh lima hektar) jangka waktu izin 1 (satu) tahun;
  - b. izin lokasi dengan keluasan tanah di antara 25 Ha (dua puluh lima hektar) sampai dengan 50 Ha (lima puluh hektar) jangka waktu izin 2 (dua) tahun;
  - c. izin lokasi dengan keluasan tanah lebih dari 50 Ha (lima puluh hektar) jangka waktu izin 3 (tiga) tahun.
- (2) Apabila dalam jangka waktu izin lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perolehan tanah belum selesai, maka izin dapat diperpanjang satu kali untuk jangka waktu selama 1 (satu) tahun, dengan ketentuan tanah yang sudah diperoleh mencapai lebih dari 50 % (lima puluh persen) dari luas tanah yang ditunjuk dalam izin lokasi.
- (3) Permohonan perpanjangan harus diajukan selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari kerja sebelum jangka waktu izin lokasi berakhir disertai dengan alasan perpanjangan.

### Pasal 25

Apabila perolehan tanah tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu izin lokasi, termasuk perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) dan perolehan tanah tidak dapat lagi dilakukan oleh pemegang izin lokasi, maka terhadap bidang tanah yang telah diperoleh, dipergunakan untuk melaksanakan rencana kegiatan dengan penyesuaian mengenai luas pembangunan.

### Pasal 26

Apabila perusahaan akan melanjutkan perolehan tanahnya untuk kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 25, maka perusahaan wajib mengajukan izin lokasi baru.

h

## Bagian Kelima

### IMB

#### Pasal 27

IMB bertujuan untuk :

- a. pedoman teknis dalam mendirikan bangunan, agar desain, pelaksanaan pembangunan, serta bangunannya sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku, seperti Garis Sepadan, Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Lantai Bangunan dan Rencana Tata Bangunan dan lingkungan;
- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan;
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

#### Pasal 28

IMB diberikan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

## BAB IV

### KEWAJIBAN DAN PERSYARATAN

#### Pasal 29

- (1) Setiap orang atau badan yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang wajib memiliki izin pemanfaatan ruang dengan memenuhi terlebih dahulu ketentuan sebagai berikut :
  - a. pemanfaatan perumahan horizontal, perumahan vertikal, industri, perdagangan dan jasa, yaitu :
    - 1) izin prinsip pemanfaatan ruang;
    - 2) izin lokasi;
    - 3) izin lingkungan;
    - 4) IMB.
  - b. pemanfaatan rumah tinggal, yaitu :
    - 1) SKRK;
    - 2) IMB.
  - c. pemanfaatan ruang lainnya yang berupa bangunan bukan hunian (reklame, gapura, monument, dan lain-lain), yaitu :
    - 1) IPPR;
    - 2) IMB.
  - d. pemanfaatan ruang untuk penggunaan bangunan khusus atau spesifik (pendidikan, kesehatan, keagamaan) sebelum diterbitkannya izin pemanfaatan ruang terlebih dahulu harus memenuhi pertimbangan dari instansi terkait.
- (2) Persyaratan umum administrasi untuk izin pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut :
  - a. salinan tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau perjanjian pemanfaatan tanah;
  - b. data kondisi/situasi tanah (letak/lokasi dan topografi);
  - c. data pemilik bangunan;

- d. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa; dan data-data lainnya yang diperlukan.

**BAB V**  
**SISTEM DAN PROSEDUR PERIZINAN**

**Bagian Kesatu**  
**Prosedur Umum**

**Pasal 30**

Prosedur umum perolehan izin pemanfaatan ruang :

- a. pemohon mengajukan permohonan kepada Bupati melalui Kantor Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu;
- b. proses izin dapat dilakukan secara berurutan maupun secara bersamaan (simultan);
- c. izin yang dilakukan dan diproses secara berurutan, diantaranya :
  1. izin prinsip pemanfaatan ruang;
  2. izin lokasi;
  3. izin lingkungan;
  4. IMB.
- d. izin yang dapat diberikan dan dapat diproses secara bersamaan (simultan), diantaranya :
  1. SKRK;
  2. izin lingkungan dan pertimbangan teknis lingkungan;
  3. pertimbangan teknis andal lalin;
  4. pertimbangan dari masyarakat sekitar.

**Bagian Kedua**  
**Sistem dan Persyaratan**

**Paragraf 1**  
**IPPR**

**Pasal 31**

- (1) Permohonan IPPR disampaikan kepada Bupati melalui Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu;
- (2) Persyaratan permohonan IPPR :
  - a. fotocopy kartu tanda penduduk pemohon;
  - b. pertimbangan teknis BKPRD.
- (3) Pertimbangan teknis BKPRD sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf b adalah pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada Bab III Bagian Kedua.



Paragraf 2  
Izin Lokasi

Pasal 32

- (1) Permohonan izin lokasi disampaikan kepada Bupati melalui Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dengan mengisi formulir yang telah disediakan.
- (2) Persyaratan permohonan izin lokasi :
  - a. fotocopy kartu tanda penduduk pemohon;
  - b. fotocopy nomor wajib pajak pemohon;
  - c. fotocopy akte pendirian perusahaan yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang,
  - d. gambar kasar letak tanah/denah letak tanah yang dimohon;
  - e. surat pernyataan dengan materai cukup tentang kesanggupan akan memberikan ganti kerugian dan atau menyediakan tempat penampungan bagi pemilik tanah yang berhak atas tanah;
  - f. surat pernyataan dengan materai cukup tentang kerelaan dari pemilik hak atas tanah;
  - g. fotocopy bukti kepemilikan tanah yang direncanakan akan diperoleh;
  - h. fotocopy surat pemberitahuan pajak bumi dan bangunan terutang dari tanah yang direncanakan akan diperoleh;
  - i. uraian rencana proyek yang akan dibangun (proposal) dengan ditandatangani oleh pemohon;
  - j. site plan sementara;
  - k. salinan surat persetujuan penanaman modal dari Presiden/BKPM/BKPMMD bagi perusahaan PMA/PMDN;
  - l. surat pernyataan dengan materai cukup tentang tanah-tanah yang sudah dimiliki oleh perusahaan pemohon dan perusahaan-perusahaan lain yang merupakan grup pemohon.
  - m. Berkas permohonan disampaikan dalam rangkap 10 (sepuluh) dengan ketentuan 1 (satu) bendel bermaterai asli.

Pasal 33

- (1) Permohonan perpanjangan izin lokasi disampaikan kepada Bupati melalui Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dengan mengisi formulir yang telah disediakan.
- (2) Persyaratan permohonan perpanjang izin lokasi :
  - a. fotocopy surat keputusan izin lokasi yang akan diperpanjang izinnya;
  - b. laporan terakhir perkembangan perolehan tanah dan pemanfaatan tanah, dan fotocopy bukti perolehan tanah yang telah diperoleh;
  - c. alasan permohonan perpanjangan izin secara tertulis;
  - d. berkas permohonan izin lokasi yang akan diperpanjang izinnya;
  - e. berkas permohonan disampaikan dalam rangkap 10 (sepuluh) dengan ketentuan 1 (satu) bendel bermaterai asli.



Paragraf 3  
Izin Lingkungan

Pasal 34

- (1) Permohonan izin lingkungan diajukan secara tertulis oleh penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan selaku pemrakarsa kepada Bupati sesuai dengan kewenangannya melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.
- (2) Permohonan izin lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan bersamaan dengan pengajuan penilaian Amdal dan RKL-RPL atau pemeriksaan UKL-UPL.

Pasal 35

Permohonan izin lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1), harus dilengkapi dengan :

- a. dokumen Amdal atau formulir UKL-UPL;
- b. dokumen pendirian usaha dan/atau kegiatan; dan
- c. profil usaha dan/atau kegiatan.

Pasal 36

Setelah penerima permohonan izin lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35, Bupati mengumumkan permohonan izin lingkungan.

Pasal 37

- (1) Pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 untuk usaha dan/atau kegiatan yang wajib AMDAL dilakukan oleh Bupati.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui multimedia dan papan pengumuman di lokasi usaha dan/atau kegiatan paling lama 5 (lima) hari kerja terhitung sejak dokumen AMDAL dan RKL-RPL yang diajukan dinyatakan lengkap secara administrasi.
- (3) Masyarakat dapat memberikan saran, pendapat, dan tanggapan terhadap pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak diumumkan.
- (4) Saran, pendapat, dan tanggapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat disampaikan melalui wakil masyarakat yang menjadi anggota Komisi Penilaian Amdal.

Pasal 38

- (1) Pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 untuk usaha dan/atau kegiatan yang wajib UKL-UPL dilakukan oleh Bupati.

- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui multimedia dan papan pengumuman di lokasi usaha dan/atau kegiatan paling lama 2 (dua) hari kerja terhitung sejak formulir UKL-UPL yang diajukan dinyatakan lengkap secara administrasi.
- (3) Masyarakat dapat memberikan saran, pendapat, dan tanggapan terhadap pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak diumumkan.
- (5) Saran, pendapat, dan tanggapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat disampaikan kepada Bupati sesuai dengan kewenangannya.

#### Pasal 39

- (1) Izin lingkungan untuk Kelayakan Lingkungan Hidup atau Rekomendasi UKL-UPL diterbitkan oleh Bupati.
- (2) Izin lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Bupati yaitu :
  - a. setelah dilakukannya pengumuman permohonan izin lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36; dan
  - b. dilakukan bersamaan dengan diterbitkannya Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup atau Rekomendasi UKL-UPL.

#### Pasal 40

- (1) Izin lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) paling sedikit memuat :
  - a. persyaratan dan kewajiban yang dimuat dalam Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup atau Rekomendasi UKL-UPL;
  - b. persyaratan dan kewajiban yang ditetapkan oleh Menteri, gubernur, atau bupati/walikota; dan
  - c. berakhirnya izin lingkungan.
- (2) Dalam hal usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pemrakarsa wajib memiliki izin perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup, izin lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencantumkan jumlah dan jenis izin perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Masa berlaku izin lingkungan berakhir bersamaan dengan berakhirnya izin usaha dan/atau kegiatan.

#### Pasal 41

- (1) Izin lingkungan yang telah diterbitkan oleh Bupati diumumkan melalui media massa dan/atau multimedia.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja sejak diterbitkan.

## Pasal 42

- (1) Penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan wajib mengajukan permohonan perubahan izin lingkungan, apabila usaha dan/atau kegiatan yang telah memperoleh izin lingkungan direncanakan untuk dilakukan perubahan.
- (2) Perubahan usaha dan/atau kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. perubahan kepemilikan usaha dan/atau kegiatan;
  - b. perubahan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup;
  - c. perubahan yang berpengaruh terhadap lingkungan hidup yang memenuhi kriteria :
    - 1) perubahan dalam penggunaan alat-alat produksi yang berpengaruh terhadap lingkungan hidup;
    - 2) penambahan kapasitas produksi;
    - 3) perubahan spesifikasi teknik yang memengaruhi lingkungan;
    - 4) perubahan sarana usaha dan/atau kegiatan;
    - 5) perluasan lahan dan bangunan usaha dan/atau kegiatan;
    - 6) perubahan waktu atau durasi operasi usaha dan/atau kegiatan;
    - 7) usaha dan/atau kegiatan di dalam kawasan yang belum tercakupi di dalam izin lingkungan;
    - 8) terjadinya perubahan kebijakan pemerintah yang ditujukan dalam rangka peningkatan perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup; dan/atau
    - 9) terjadi perubahan lingkungan hidup yang sangat mendasar akibat peristiwa alam atau karena akibat lain, sebelum dan pada waktu usaha dan/atau kegiatan yang bersangkutan dilaksanakan;
  - d. terdapat perubahan dampak dan/atau resiko terhadap lingkungan hidup berdasarkan hasil kajian analisis resiko lingkungan hidup dan/atau audit lingkungan hidup yang diwajibkan; dan/atau
  - e. tidak dilaksanakannya rencana usaha dan/atau kegiatan dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak diterbitkannya izin lingkungan.
- (3) Sebelum mengajukan permohonan perubahan izin lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, huruf d, dan huruf e, penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan wajib mengajukan permohonan perubahan Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup atau Rekomendasi UKL-UPL.
- (4) Penerbitan perubahan Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup dilakukan melalui :
  - a. penyusunan dan penilaian dokumen Amdal baru; atau
  - b. penyampaian dan penilaian terhadap addendum andal dan RKL-RPL.
- (5) Penerbitan perubahan Rekomendasi UKL-UPL dilakukan melalui penyusunan dan pemeriksaan UKL-UPL baru.

- (6) Penerbitan perubahan Rekomendasi UKL-UPL sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan dalam hal perubahan usaha dan/atau kegiatan tidak termasuk dalam criteria wajib Amdal.
- (7) Penerbitan perubahan izin lingkungan dilakukan bersamaan dengan penerbitan perubahan Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup atau Rekomendasi UKL-UPL.

#### Pasal 43

- (1) Dalam hal terjadi perubahan kepemilikan usaha dan/atau kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2) huruf a, Bupati sesuai kewenangannya menerbitkan perubahan izin lingkungan.
- (2) Dalam hal terjadi perubahan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2) huruf b, penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan menyampaikan laporan perubahan kepada Bupati.
- (3) Berdasarkan laporan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Bupati sesuai kewenangannya menerbitkan perubahan izin lingkungan.

#### Paragraf Empat IMB

#### Pasal 44

- (1) Permohonan IMB disampaikan kepada Bupati melalui Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.
- (2) Persyaratan permohonan IMB berdasarkan Peraturan Daerah tentang IMB.

### BAB VI PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN DAN BANGUNAN

#### Pasal 45

- (1) Perubahan pemanfaatan lahan dan bangunan bertujuan :
  - a. mewujudkan fungsi pemanfaatan lahan dan bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
  - b. terwujudnya pemanfaatan lahan dan bangunan yang sesuai dengan ketentuan rencana ruang kota;
  - c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perubahan fungsi lahan dan bangunan.
- (2) Perubahan pemanfaatan lahan adalah berbedanya rencana pemanfaatan lahan yang dimohon dengan rencana tata ruang yang ada dengan tetap mengacu kepada peraturan zonasi.

- (3) Perubahan pemanfaatan bangunan adalah berbedanya pemanfaatan bangunan dengan izin yang telah diterbitkan.

#### Pasal 46

Perubahan pemanfaatan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2) dilakukan dengan memperhatikan peraturan zonasi, manfaat bagi lingkungan, sosial budaya dan ekonomi kota.

#### Pasal 47

Perubahan pemanfaatan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (3) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. pemanfaatan dan fungsi bangunan yang baru, masih sesuai dengan peraturan zonasi;
- b. apabila fungsi bangunan yang baru diikuti dengan perubahan bangunan dan penambahan luas maka ketentuan perubahan pemanfaatan bangunan tersebut mengikuti ketentuan dalam Peraturan Daerah tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

#### Pasal 48

- (1) Perubahan pemanfaatan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 huruf a wajib mengajukan permohonan SKRK baru.
- (2) Perubahan pemanfaatan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 huruf b wajib mengajukan permohonan Izin Pemanfaatan Ruang baru.

### BAB VII PENGAWASAN

#### Pasal 49

- (1) Pengawasan terhadap izin pemanfaatan ruang yang telah diterbitkan dilaksanakan oleh dinas/instansi sesuai dengan kewenangannya.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.

### BAB VIII KETENTUAN LAIN-LAIN

#### Pasal 50

- (1) Pejabat yang ditunjuk dapat mencabut izin pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan apabila terdapat kekeliruan dan/atau data yang diberikan pemohon tidak benar atau palsu.

(2) Izin pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan dinyatakan tidak berlaku apabila terdapat penyimpangan dari fungsi yang telah ditetapkan.

**BAB IX  
KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 51**

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Bupati ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Bupati ini.

**Pasal 52**

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkannya di Lubuklinggau  
pada tanggal 28 November 2016

BUPATI MUSI RAWAS,

  
H. HENDRA GUNAWAN

Diundangkan di Lubuklinggau  
pada tanggal 28 November 2016

SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN MUSI RAWAS,

  
H. ISBANDI ARSYAD

BERITA DAERAH KABUPATEN MUSI RAWAS TAHUN 2016 NOMOR 71