



SALINAN

WALIKOTA MADIUN

PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN DAERAH KOTA MADIUN

NOMOR 19 TAHUN 2018

TENTANG

IZIN LOKASI DAN IZIN PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA MADIUN,

- Menimbang** :
- a. bahwa dengan ditetapkannya 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, perlu adanya pedoman dalam urusan pertanahan sebagaimana diatur dalam beberapa bentuk pelayanan yang dijalankan diantaranya adalah Izin Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah yang berfungsi pula sebagai bentuk pengendalian dan pemanfaatan ruang Kota Madiun;
 - b. bahwa dalam rangka memberikan pelayanan masyarakat serta pembinaan, pengendalian dan pengawasan tanah agar berdaya guna dan berhasil guna bagi pembangunan daerah serta dalam rangka upaya mewujudkan keseimbangan dan kelestarian fungsi lingkungan serta penanaman modal, maka perlu mengatur perizinan tentang izin lokasi dan izin perubahan penggunaan tanah;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Izin Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah;

- Mengingat** : 1. Pasal 18 Ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Dalam Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 45) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 16 dan 17 Tahun 1950 (Republik Indonesia Dahulu) tentang Pembentukan Kota-Kota Besar Dan Kota-Kota Kecil Di Jawa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);
3. 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);
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 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
7. 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);
8. 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);

9. 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);
10. 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);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1982 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3244);
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 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
14. 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);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);

16. 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;
17. 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) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2017;
18. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 06 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Madiun Tahun 2010-2030 (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2011 Nomor 2/E, Tambahan Lembaran Daerah Kota Madiun Nomor 5);
19. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 5 Tahun 2017 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kota Madiun (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2017 Nomor 5/D, Tambahan Lembaran Daerah Kota Madiun Nomor 39);
20. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 6 Tahun 2017 tentang Pedoman Pembentukan Produk Hukum Daerah (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2017 Nomor 6/D, Tambahan Lembaran Daerah Kota Madiun Nomor 40);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA MADIUN
dan
WALIKOTA MADIUN

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG IZIN LOKASI DAN IZIN PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Madiun.

2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Madiun.
3. Walikota adalah Walikota Madiun.
4. Dinas Penanaman Modal, Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Koperasi, dan Usaha Mikro yang selanjutnya disebut Dinas PM, PTSP, KUM, adalah Dinas Penanaman Modal, Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Koperasi, dan Usaha Mikro Kota Madiun.
5. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Madiun.
6. Kepala Dinas Penanaman Modal, Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Koperasi, dan Usaha Mikro yang selanjutnya disebut Kepala Dinas PM, PTSP, KUM adalah Kepala Dinas Penanaman Modal, Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Koperasi, dan Usaha Mikro Kota Madiun.
7. Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Madiun.
8. 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.
9. Penanaman Modal adalah segala bentuk kegiatan menanam modal baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing untuk melakukan usaha di wilayah Daerah.
10. Rencana Tata Ruang Wilayah, yang selanjutnya disingkat RTRW, adalah hasil perencanaan tata ruang Kota Madiun yang merupakan penjabaran Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Timur ke dalam struktur dan pola ruang wilayah Kota Madiun.
11. Rencana Detail Tata Ruang, yang selanjutnya disingkat RDTR, adalah rencana tata ruang Kota Madiun, yang menggambarkan zonasi/blok pemanfaatan ruang, struktur dan pola ruang, sistem sarana dan prasarana, dan persyaratan teknik pengembangan tata ruang.

12. Pengawasan adalah kegiatan memantau, melaporkan dan mengevaluasi kegiatan pemegang izin guna menetapkan tingkat ketaatan terhadap persyaratan perizinan dan/atau peraturan perundang-undangan.
13. Sanksi administratif adalah penerapan perangkat sarana hukum administrasi yang bersifat pembebanan kewajiban dan/atau penghapusan hak bagi pemegang izin dan/atau aparat penyelenggara atas dasar ketidakpatuhan dan/atau pelanggaran persyaratan izin dan/atau peraturan perundang-undangan.
14. Perusahaan adalah perseorangan atau badan hukum yang telah memperoleh izin untuk melakukan penanaman modal di daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
15. Grup 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 lain, dengan jumlah atau sifat pemilikan sedemikian rupa, sehingga melalui pemilikan saham tersebut dapat langsung atau tidak langsung menentukan penyelenggaraan atau jalannya badan usaha.
16. 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, bentuk usaha tetap dan bentuk usaha lainnya.
17. Badan Hukum adalah suatu badan/lembaga yang pendiriannya telah mendapat pengesahan dari instansi yang berwenang dengan nama dan dalam bentuk apapun seperti koperasi, yayasan dan perseroan terbatas.
18. Tim Teknis adalah unsur perangkat daerah terkait yang melaksanakan proses penelitian, pengkajian dan pemeriksaan persyaratan teknis dibidang perizinan yang ditetapkan oleh Keputusan Walikota.

19. 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 Badan Pertanahan Nasional 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.
20. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman perkotaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
21. Izin Perubahan Penggunaan Tanah, yang selanjutnya disingkat IPPT, adalah izin yang diterbitkan dalam rangka perubahan penggunaan tanah dari tanah sawah menjadi tanah pekarangan.
22. Hari adalah hari kerja.

BAB II

MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

- (1) Izin Lokasi dimaksudkan untuk mewujudkan pengendalian pemanfaatan ruang agar terjamin ketertiban, keserasian, dan kepastian hukum penggunaan tanah dalam rangka penanaman modal di daerah.
- (2) IPPT dimaksudkan untuk mewujudkan pengendalian alih fungsi tanah sawah, agar tertib, teratur dan memiliki kepastian hukum terhadap perubahan penggunaan tanah sawah menjadi tanah pekarangan.

Pasal 3

Pengaturan tentang Izin Lokasi dan IPPT bertujuan untuk:

- a. memberikan kepastian hukum;

- b. memberikan perlindungan hukum bagi pemegang izin lokasi dan masyarakat;
- c. mewujudkan tertib administrasi dan meningkatkan kualitas pelayanan perizinan;
- d. memberikan kejelasan prosedur, mekanisme dan koordinasi antar instansi dalam penyelenggaraan izin lokasi;
- e. menjamin keterpaduan pengaturan dan pembinaan ruang wilayah daerah;
- f. menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang Kota Madiun; dan
- g. mencegah dampak negatif atas pemanfaatan ruang.

BAB III

KEWENANGAN

Pasal 4

- (1) Walikota berwenang atas pemberian Izin Lokasi.
- (2) Walikota mendelegasikan wewenang atas pemberian Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepada Kepala Dinas.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pendelegasian wewenang atas pemberian Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB IV

RUANG LINGKUP IZIN LOKASI

Pasal 5

- (1) Setiap Perusahaan yang ingin memperoleh tanah dalam rangka melaksanakan rencana Penanaman Modal, wajib mempunyai Izin Lokasi.
- (2) Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperlukan dan dianggap sudah dimiliki oleh Perusahaan yang bersangkutan 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, 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 diperlukan untuk melaksanakan rencana Penanaman Modal tidak lebih dari :
 - 1) 25 Ha (dua puluh lima hektar) untuk usaha pertanian;
 - 2) 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) untuk usaha bukan pertanian; dan
 - 3) 50.000 m² (lima puluh ribu meter persegi) untuk pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah
- e. tanah yang akan dipergunakan untuk melaksanakan rencana Penanaman Modal merupakan tanah yang sudah dipunyai oleh Perusahaan yang bersangkutan melalui peralihan hak dari Perusahaan lain, dengan ketentuan bahwa tanah-tanah tersebut terletak di lokasi yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana Penanaman Modal yang bersangkutan;
- f. tanah yang akan diperoleh berasal dari otorita atau badan penyelenggara pengembangan suatu kawasan sesuai dengan rencana tata ruang kawasan pengembangan tersebut;
- g. 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.

BAB V

SUBJEK DAN OBJEK IZIN LOKASI

Pasal 6

- (1) Subjek Izin Lokasi merupakan Badan dan/atau perorangan yang menyelenggarakan kegiatan dan/atau usaha yang menggunakan tanah untuk kepentingan penanaman modal di Daerah.
- (2) Objek Izin Lokasi merupakan tanah yang menurut RTRW diperuntukkan bagi penggunaan tanah sesuai dengan rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan oleh badan dan/atau perorangan menurut persetujuan penanaman modal yang dimilikinya.
- (3) Izin Lokasi bukan merupakan hak atas tanah.

BAB VI

JANGKA WAKTU IZIN LOKASI

Pasal 7

- (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 hak belum selesai, maka Izin Lokasi dapat diperpanjang jangka waktunya 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) Format Keputusan Perpanjangan Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuat sesuai contoh sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

- (5) 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.
- (6) 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 sudah diperoleh sehingga merupakan satu kesatuan bidang tanah.
- (7) Ketentuan mengenai perolehan tanah kurang dari 50% (lima puluh persen) dari luas tanah yang ditunjuk dalam Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5), tanah yang telah diperoleh dilepaskan kepada perusahaan atau pihak lain yang memenuhi syarat.

Pasal 8

- (1) Pemberian Izin Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 disertai dengan Peta sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
- (2) Pemegang Izin Lokasi hanya dapat memperoleh tanah sesuai dengan peta sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Pemegang Izin Lokasi yang memperoleh tanah di luar lokasi yang ditetapkan dalam Izin Lokasi, maka permohonan hak atas tanahnya tidak dapat diposes.

Pasal 9

Tanah yang sudah diperoleh wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk mendapatkan status kepemilikan hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Milik.

Pasal 10

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

BAB VII

TATA CARA PEMBERIAN IZIN LOKASI

Pasal 11

- (1) Izin Lokasi diberikan berdasarkan pertimbangan teknis pertanahan yang memuat aspek penguasaan tanah dan teknis penatagunaan tanah yang meliputi keadaan 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) Izin Lokasi diterbitkan oleh Kepala Dinas PM, PTSP, KUM setelah mendapatkan rekomendasi dari Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (4) Dalam hal telah diterbitkan keputusan pemberian Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilarang menerbitkan Izin Lokasi baru untuk subjek yang berbeda di atas tanah yang sama.
- (5) Dalam hal diterbitkan Izin Lokasi baru sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka Izin Lokasi baru tersebut batal demi hukum.

Pasal 12

- (1) Izin Lokasi dapat diberikan kepada perusahaan yang sudah mendapat persetujuan penanaman modal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk memperoleh tanah dengan luas yang telah ditentukan sehingga apabila perusahaan tersebut berhasil membebaskan seluruh areal yang ditunjuk, maka luas penguasaan tanah oleh perusahaan tersebut dan perusahaan-perusahaan lain yang merupakan satu group perusahaan dengannya di Provinsi Jawa Timur untuk usaha pengembangan perumahan dan permukiman atau untuk kawasan industri tidak lebih dari luasan 400 ha.
- (2) Untuk keperluan menentukan areal yang ditunjuk dalam izin lokasi 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 Pusat maupun Pemerintah Daerah; dan/atau
 - c. Badan Usaha yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh perusahaan dalam rangka “Go Public”.
- (4) Dalam rangka efisiensi dan efektivitas usaha kawasan industri, apabila diperlukan tanah dengan luasan yang melebihi luas maksimum yang boleh dikuasai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka izin lokasi dapat diberikan setelah mendapat persetujuan dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 13

- (1) Bahan-bahan untuk keperluan pertimbangan teknis pertanahan dan rapat koordinasi dipersiapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan di Daerah.
- (2) Rapat koordinasi 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 sebagai berikut:
 - a. penyebarluasan informasi mengenai rencana 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 14

Dalam hal di atas tanah Izin Lokasi diterbitkan izin usaha pertambangan dan/atau izin usaha lainnya, maka terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari pemilik tanah atau pemegang Izin Lokasi.

Pasal 15

Ketentuan mengenai persyaratan dan prosedur pemberian Izin Lokasi lebih lanjut diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB VIII
HAK DAN KEWAJIBAN PEMEGANG IZIN LOKASI

Pasal 16

- (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), maka semua hak atau kepentingan pihak lain yang sudah ada atas tanah yang bersangkutan tidak berkurang dan tetap diakui haknya, termasuk kewenangan yang menurut hukum dimiliki 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 kewenangannya untuk mengalihkannya kepada orang 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 disekitar 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 17

Pemegang Izin Lokasi berkewajiban untuk melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan kepada Walikota dan Kepala Kantor Pertanahan mengenai perolehan tanah yang sudah dilaksanakannya berdasarkan Izin Lokasi dan pelaksanaan penggunaan tanah tersebut.

BAB IX

IPPT

Pasal 18

- (1) IPPT diberikan berdasarkan ketentuan RTRW dengan luasan kurang dari 10.000 m²/1 Ha (sepuluh ribu meter persegi atau satu hektar).
- (2) IPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipergunakan hanya untuk merubah penggunaan tanah dari tanah sawah menjadi tanah pekarangan dengan harus tetap memperhatikan lahan pertanian pangan berkelanjutan.
- (3) IPPT bukan merupakan izin untuk mendirikan bangunan dan/atau memanfaatkan ruang pada tanah yang dimohonkan.

Pasal 19

- (1) IPPT diterbitkan untuk 1 (satu) sertifikat tanah.
- (2) IPPT dapat diterbitkan untuk sekumpulan bidang tanah secara bersama-sama dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. bidang-bidang tanah yang dimohonkan membentuk satu kesatuan hamparan tanah yang tidak terpisahkan;
 - b. bidang tanah yang dimohon dipergunakan untuk 1 (satu) penggunaan tanah yang sama; dan
 - c. bidang tanah yang dimohon dikuasai oleh 1 (satu) pemohon yang sama.

Pasal 20

- IPPT dapat diberikan berdasarkan pertimbangan mengenai:
- a. aspek rencana tata ruang;
 - b. aspek ekonomi, sosial, budaya, dan lingkungan;

- c. aspek penguasaan tanah yang meliputi perolehan hak, pemindahan hak, dan penggunaan tanah;
- d. aspek teknis tata guna tanah yang meliputi keadaan hak serta penguasaan tanah yang bersangkutan, penilaian fisik wilayah, penggunaan tanah, serta kemampuan tanah.

Pasal 21

Setiap orang dan/atau Badan yang akan melakukan perubahan penggunaan tanah dari tanah sawah menjadi tanah pekarangan wajib mempunyai IPPT.

Pasal 22

- (1) Jangka waktu pendaftaran perubahan penggunaan tanah dilakukan oleh pemegang IPPT di Kantor Pertanahan paling lama 1 (satu) tahun sejak tanggal diterbitkannya IPPT.
- (2) Apabila telah melebihi jangka waktu sebagaimana dimaksud ayat (1), pemegang IPPT belum mendaftarkan perubahan penggunaan tanah pada Kantor Pertanahan, maka IPPT dinyatakan tidak berlaku.

BAB X

LARANGAN

Pasal 23

- (1) Setiap pemegang Izin Lokasi dilarang:
 - a. melakukan kegiatan perolehan tanah sebelum mendapatkan Izin Lokasi;
 - b. melakukan penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan permohonan;
 - c. melakukan kegiatan pembangunan tanpa memiliki Izin Mendirikan Bangunan; dan/atau
 - d. memindahtangankan Izin Lokasi kepada orang lain tanpa mendapatkan izin tertulis dari Walikota.

- (2) Setiap Pemegang IPPT dilarang:
- a. melakukan perubahan penggunaan tanah sebelum proses pendaftaran perubahan penggunaan tanah di Kantor Pertanahan selesai;
 - b. melakukan perubahan penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan permohonan;
 - c. melakukan kegiatan pembangunan tanpa memiliki Izin Mendirikan Bangunan; dan/atau
 - d. memindahtangankan IPPT kepada orang lain tanpa mendapatkan izin tertulis dari Walikota.

Pasal 24

Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan prosedur pemberian IPPT diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB XI

MONITORING DAN EVALUASI

Pasal 25

- (1) Monitoring dan evaluasi meliputi:
- a. monitoring kegiatan perolehan tanah;
 - b. monitoring dan evaluasi penggunaan dan pemanfaatan tanah dan ruang;
 - c. pengamanan yang dilakukan oleh badan usaha terhadap tanah yang sudah diperoleh; dan
 - d. pengawasan dan pengendalian terhadap batas tanah yang telah diperoleh.
- (2) Monitoring dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Madiun dan Kantor Pertanahan.
- (3) Penyelenggaraan monitoring dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk Izin Lokasi dilaksanakan dengan memperhatikan Keputusan Izin Lokasi.
- (4) Hasil monitoring dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menjadi bahan pertimbangan dalam Pembatalan Izin Lokasi.

BAB XII
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Bagian Kesatu

Pembinaan

Pasal 26

- (1) Walikota melalui Pejabat yang ditunjuk melakukan pembinaan terhadap setiap penyelenggaraan Izin Lokasi dan IPPT.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. pengembangan sistem;
 - b. sumber daya manusia; dan
 - c. jaringan kerja.
- (3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan melalui:
 - a. koordinasi secara berkala;
 - b. pemberian bimbingan, supervisi, dan konsultasi;
 - c. pendidikan, pelatihan, dan pemagangan; dan
 - d. perencanaan, penelitian, pengembangan, pemantauan, dan evaluasi penyelenggaraan Izin Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

Bagian Kedua

Pengawasan

Pasal 27

- (1) Walikota melalui Pejabat yang ditunjuk melakukan pengawasan terhadap penyelenggaraan Izin Lokasi dan IPPT.
- (2) Walikota dalam melaksanakan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), membentuk tim pengawas yang dibentuk dan ditetapkan dengan Keputusan Walikota.
- (3) Tim pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), terdiri atas pejabat yang berasal dari perangkat daerah terkait.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengawasan diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB XIII
PERAN SERTA MASYARAKAT
Pasal 28

- (1) Dalam peningkatan kualitas penyelenggaraan Izin Lokasi dan IPPT diperlukan peran serta masyarakat.
- (2) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diwujudkan dalam bentuk pengawasan masyarakat.
- (3) Masyarakat berhak mendapatkan akses informasi dan akses partisipasi pada setiap tahapan dan waktu dalam penyelenggaraan Izin Lokasi dan IPPT.
- (4) Akses informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. tahapan dan waktu dalam proses pengambilan keputusan pemberian izin; dan
 - b. rencana kegiatan dan/atau usaha dan perkiraan dampaknya terhadap perekonomian masyarakat.
- (5) Akses partisipasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi pengajuan pengaduan atas keberatan dan/atau pelanggaran Izin Lokasi dan IPPT.
- (6) Ketentuan pengajuan pengaduan atas keberatan atau pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5), didasarkan pada peraturan perundang-undangan.

BAB XIV
SANKSI ADMINISTRATIF
Pasal 29

- (1) Setiap pemilik Izin Lokasi dan IPPT yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, Pasal 10 ayat (1), Pasal 12 ayat (2) dan Pasal 16 ayat (3) dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
 - a. teguran tertulis;
 - b. penghentian sementara; dan
 - c. pencabutan izin.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota

BAB XV

PENYIDIKAN

Pasal 30

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini;
 - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau Badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini;
 - c. meminta keterangan dan barang bukti sehubungan dengan tindak pidana terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini;
 - d. memeriksa buku, catatan dan dokumen lain yang berkenaan dengan tindak pidana terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini;
 - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan barang bukti pembukuan, catatan dan dokumen serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini;

- g. menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan dokumen sebagaimana dimaksud pada huruf e;
 - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. menghentikan penyidikan; dan/atau
 - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikan kepada Penyidik Pejabat Polisi Negara Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB XVI

KETENTUAN PIDANA

Pasal 31

- (1) Setiap orang atau Badan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 diancam pidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB XVII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 32

Peraturan Pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak tanggal pengundangan Peraturan Daerah ini.

Pasal 33

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Madiun.

Ditetapkan di **M A D I U N**

Pada tanggal 24 September 2018

WALIKOTA MADIUN,

ttd

H. SUGENG RISMIYANTO

Diundangkan di **M A D I U N**
pada tanggal 24 September 2018

Pj. SEKRETARIS DAERAH,

ttd

RUSDIYANTO

LEMBARAN DAERAH KOTA MADIUN
TAHUN 2018 NOMOR 10 / D

Salinan sesuai dengan aslinya
a.n. Sekretaris Daerah,
u.b.
Kepala Bagian Hukum,



Ika Puspitaria, S.H., M.M.
Pembina (IV/a)
NIP 198212132006042009

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA MADIUN PROVINSI JAWA TIMUR :
190-19/2018

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA MADIUN
NOMOR 19 TAHUN 2018
TENTANG
TENTANG IZIN LOKASI DAN IZIN PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH

A. UMUM

Perkembangan dan pertumbuhan Kota Madiun diikuti dengan berkembangnya iklim penanaman modal di Daerah dan kebutuhan lahan untuk perumahan yang semakin meningkat. Kebutuhan terhadap lahan yang semakin meningkat tersebut tidak sebanding dengan ketersediaan lahan, yang di dalam pemanfaatan dan peruntukannya harus sesuai dengan RTRW dan RDTR Kota Madiun. Untuk mengendalikan dan mengontrol pemanfaatan ruang untuk keperluan penanaman modal dan perumahan permukiman, diperlukan mekanisme perizinan.

Perizinan yang menjadi kewenangan daerah adalah izin peruntukan penggunaan tanah. Sebagian dari izin peruntukan penggunaan tanah adalah pemberian izin atas penggunaan tanah kepada orang pribadi atau badan dalam rangka kegiatan pembangunan fisik dan atau untuk keperluan lain yang berdampak pada struktur ekonomi, sosial budaya, dan lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang. Terdapat beberapa jenis izin yang termasuk dalam izin Peruntukan Penggunaan Tanah, diantaranya adalah izin lokasi dan izin perubahan penggunaan tanah. Izin lokasi, yaitu izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki 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 modal. Sedangkan Izin perubahan penggunaan tanah, yaitu izin peruntukan penggunaan tanah (IPPT) yang wajib dimiliki orang pribadi yang akan mengubah peruntukan tanah pertanian menjadi non pertanian guna pembangunan rumah tempat tinggal pribadi/perseorangan, dengan ukuran seluas-luasnya 5000 m² (lima ribu meter persegi).

Landasan hukum pengaturan penyelenggaraan Izin Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah di Kota Madiun yang selama ini didasarkan pada Peraturan Walikota Nomor 9 Tahun 2017 tentang Izin Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah, pada prinsipnya merupakan upaya Pemerintah Kota Madiun untuk mengimplementasikan pelaksanaan urusan pemerintahan di bidang pertanahan yang diserahkan oleh Pemerintah Pusat kepada Daerah Kota. Untuk memberikan dasar hukum yang kuat dalam memberikan pelayanan perizinan yang terkait dengan Izin Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah, diperlukan Peraturan Daerah, yang materi muatannya koheren dengan pengaturan penyelenggaraan Izin Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

B. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan inbreng adalah tanah yang akan digunakan dalam rangka penanaman modal telah terlebih dahulu dikuasai secara hak milik pemegang saham dan diakui sebagai aset perusahaan dalam penyertaan modal.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Izin usaha pertambangan dan/atau izin usaha lain dapat diterbitkan apabila sudah mendapatkan persetujuan dari pemilik tanah dan/atau pemegang izin lokasi.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

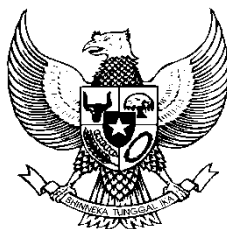
Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA MADIUN NOMOR 52

FORMAT PERPANJANGAN KEPUTUSAN IZIN LOKASI



**WALIKOTA MADIUN
PROVINSI JAWA TIMUR**

**KEPUTUSAN WALIKOTA MADIUN
NOMOR ... TAHUN ...**

TENTANG

(Judul Keputusan Walikota Madiun)

WALIKOTA MADIUN,

Menimbang : a. bahwa ...;
b. bahwa ...;
c. dan seterusnya ...;

Mengingat : 1. ...;
2. ...;
3. dan seterusnya ...;

Memperhatikan: 1.;
2.;
3. dan seterusnya.....;
(jika diperlukan)

MEMUTUSKAN:

Menetapkan :
KESATU :
KEDUA : dan seterusnya.....
KETIGA : Keputusan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di **M A D I U N**
pada tanggal

WALIKOTA MADIUN,
ttd
(Nama Tanpa Gelar dan Pangkat)

TEMBUSAN :

Yth. 1. Sdr. ;
2. Sdr.; dst

Salinan sesuai dengan aslinya
a.n. Sekretaris Daerah,
u.b.
Kepala Bagian Hukum,



Ika Puspitaria, S.H., M.M.
Pembina (IV/a)
NIP 198212132006042009

WALIKOTA MADIUN,

ttd

H.SUGENG RISMIYANTO


LAMPIRAN II : PERATURAN DAERAH KOTA MADIUN

NOMOR : 19 TAHUN 2018

TANGGAL : 24 September 2018

FORMAT PETA IZIN LOKASI

PETA IZIN LOKASI	
Nama Pemohon :	Luas tanah :
.....(Ha)	
Lokasi	: a. Kelurahan :
	b. Kecamatan :
	c. Kota : Madiun
	d. Provinsi : Jawa Timur

PETA IZIN LOKASI SKALA 1 : 10.000	
 U	

Petunjuk Letak Lokasi Skala 1 : 50.000	Keterangan : <input type="checkbox"/> Disetujui : (Ha) <input type="checkbox"/> Perda Nomor Tanggal... tentang RTRW... <input type="checkbox"/> Penguasaan tanah sekitar. Ketentuan dan Syarat Menggunakan dan memanfaatkan Tanah dan Ruang sesuai Peraturan Perundang undangan yang berlaku.
---	--

WALIKOTA MADIUN,
ttd
(Nama Tanpa Gelar dan Pangkat)

Salinan sesuai dengan aslinya
a.n. Sekretaris Daerah,
u.b.
Kepala Bagian Hukum,



Ika Puspitaria, S.H., M.M.
Pembina (IV/a)
NIP 198212132006042009

WALIKOTA MADIUN,

ttd

H. SUGENG RISMIYANTO