



# **LEMBARAN DAERAH KABUPATEN WAKATOBI**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN WAKATOBI  
NOMOR 2 TAHUN 2015**

**TENTANG**

**PENYELENGGARAAN IZIN PEMANFAATAN RUANG**

**BAGIAN HUKUM DAN PERUNDANG-UNDANGAN SETDA  
KABUPATEN WAKATOBI  
TAHUN 2015**

## DAFTAR ISI

NO.	URAIAN	HAL
1.	PERATURAN DAERAH KABUPATEN WAKATOBI NOMOR 2 TAHUN 2015 TENTANG PENYELENGGARAAN IZIN PEMANFAATAN RUANG	1-27





**LEMBARAN DAERAH  
KABUPATEN WAKATOBI  
TAHUN 2015**

---

**BUPATI WAKATOBI  
PROVINSI SULAWESI TENGGARA  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN WAKATOBI  
NOMOR 2 TAHUN 2015**

**TENTANG**

**PENYELENGGARAAN IZIN PEMANFAATAN RUANG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI WAKATOBI,**

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Daerah Kabupaten Wakatobi Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wakatobi Tahun 2012-2032, maka dengan meningkatnya kegiatan pemanfaatan ruang serta untuk kelancaran kegiatan pembangunan, pengelolaan sumber daya alam dan lingkungan hidup, penanaman modal dan/atau investasi di Kabupaten Wakatobi perlu adanya pemberlakuan izin dan pengendalian pemanfaatan ruang;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Izin Pemanfaatan Ruang;
- Mengingat : 1. 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);
2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati dan Ekosistemnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3419);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

5. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Bombana, Kabupaten Wakatobi dan Kabupaten Kolaka Utara di Provinsi Sulawesi Tenggara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 144, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4339);
6. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
7. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
8. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724);
9. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
10. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 84, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4739) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 2, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5490);
11. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
12. 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);
13. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
14. 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);

15. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Informasi Geospasial (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5214);
16. 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);
17. 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 dua 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);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5145);
19. 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);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Lahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);

22. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
24. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
25. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
26. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
27. 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);
28. 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);
29. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Kawasan Suaka Alam dan Kawasan Pelestarian Alam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 56, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5217);
30. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
31. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2013 tentang Ketelitian Peta Rencana Tata Ruang (Lembaran

- Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 8, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5393);
32. Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Informasi Geospasial (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5502);
  33. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung;
  34. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 60);
  35. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi;
  36. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan;
  37. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
  38. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah;
  39. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;
  40. 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;
  41. Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Sulawesi Tenggara Tahun 2014-2034;
  42. Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten Wakatobi (Lembaran Daerah Kabupaten Wakatobi Tahun 2008 Nomor 3);
  43. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2008 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Wakatobi (Lembaran Daerah Kabupaten Wakatobi Tahun 2008 Nomor 5) sebagaimana telah diubah dua kali, terakhir dengan Peraturan Daerah Nomor 25 Tahun 2013 tentang Perubahan Kedua

Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2008 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Wakatobi (Lembaran Daerah Kabupaten Wakatobi Tahun 2013 Nomor 25);

44. Peraturan Daerah Nomor 24 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Wakatobi Tahun 2010 Nomor 24);
45. Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2011 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Wakatobi Tahun 2011-2016 (Lembaran Daerah Kabupaten Wakatobi Tahun 2011 Nomor 3);
46. Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wakatobi Tahun 2012-2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Wakatobi Tahun 2012 Nomor 12, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Wakatobi Nomor 1);
47. Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2013 tentang Retribusi Izin Gangguan (Lembaran Daerah Kabupaten Wakatobi Tahun 2013 Nomor 17);
48. Peraturan Daerah Nomor 28 Tahun 2013 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kabupaten Wakatobi Tahun 2005-2025 (Lembaran Daerah Kabupaten Wakatobi Tahun 2013 Nomor 28);

**Dengan Persetujuan Bersama**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN WAKATOBI**

**dan**

**BUPATI WAKATOBI**

**MEMUTUSKAN :**

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN IZIN PEMANFAATAN RUANG.**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Wakatobi.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Wakatobi.
4. Dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum, Tata Ruang, Pertambangan dan Energi Kabupaten Wakatobi.

5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum, Tata Ruang, Pertambangan dan Energi Kabupaten Wakatobi.
6. Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu, yang selanjutnya disingkat KPPT adalah Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Wakatobi.
7. Kepala Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu, yang selanjutnya disebut Kepala Kantor adalah Kepala Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Wakatobi.
8. Kantor Badan Pertanahan Nasional, yang selanjutnya disebut Kantor BPN adalah Kantor BPN Kabupaten Wakatobi.
9. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya disebut Kepala Kantor BPN adalah Kepala Kantor BPN Kabupaten Wakatobi.
10. Satuan Polisi Pamong Praja adalah Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Wakatobi.
11. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.
12. Rencana Tata Ruang Wilayah, yang selanjutnya disebut RTRW Kabupaten adalah RTRW Kabupaten Wakatobi Tahun 2012-2032 sebagai hasil perencanaan Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
13. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan Rencana Tata Ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
14. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
15. Ruang Terbuka Hijau, yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat resapan air serta tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun sengaja ditanam.
16. Lahan adalah permukaan bumi atau kulit bumi yang digunakan untuk maksud pembangunan fisik.
17. Izin Pemanfaatan Ruang adalah perizinan yang diberikan kepada perorangan dan/atau badan atas suatu rencana pemanfaatan ruang untuk kegiatan pembangunan, pengelolaan sumber daya alam dan penanaman modal dengan memperhatikan RTRW Kabupaten dan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
18. Izin prinsip adalah surat izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan suatu kegiatan secara prinsip diperkenankan untuk diselenggarakan atau beroperasi.
19. Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada pemohon untuk memperoleh ruang yang diperlukan dalam rangka melakukan aktivitasnya.

20. Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah, yang selanjutnya disingkat IPPT adalah izin perencanaan bagi penggunaan lahan yang didasarkan pada Rencana Tata Ruang, sebagai dasar untuk permohonan mendirikan bangunan.
21. Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, merawat dan/atau memugar bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
22. Izin Perubahan Penggunaan Tanah adalah izin yang diberikan untuk perubahan pemanfaatan tanah dari fungsi yang satu ke fungsi yang lain tanpa merubah blok peruntukan.
23. Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah, yang selanjutnya disingkat BKPRD adalah Badan yang bersifat *ad-hoc* untuk pelaksanaan tugas koordinasi penataan ruang di daerah.
24. Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah, yang selanjutnya disingkat TKPRD adalah Tim yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati atas usulan BKPRD, untuk mendukung pelaksanaan RTRW Kabupaten dan mempunyai fungsi membantu pelaksanaan tugas Bupati dalam koordinasi penataan ruang, khususnya dalam pengendalian pemanfaatan ruang.
25. Pertimbangan Teknis Pertanahan, yang selanjutnya disingkat PTP adalah pertimbangan yang memuat ketentuan dan syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah, sebagai dasar penerbitan izin lokasi, penetapan lokasi dan izin perubahan penggunaan tanah.
26. Peta situasi lokasi adalah gambar situasi yang berisi informasi lokasi rencana meliputi batas wilayah rencana dan obyek lain sekitar lokasi rencana.
27. Rencana tapak (*site plan*) adalah gambar rencana tata letak pemanfaatan ruang dan bangunan dengan unsur penunjangnya pada skala dan luas lahan tertentu.
28. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan.
29. Perusahaan adalah orang atau badan hukum yang dapat melakukan penanaman modal di Indonesia sesuai ketentuan yang berlaku.
30. Pemohon adalah setiap orang yang mengajukan permohonan izin pemanfaatan ruang kepada Pemerintah Daerah.
31. Pemegang Izin adalah setiap orang yang menurut hukum sah sebagai pemegang izin pemanfaatan ruang dari Pemerintah Daerah.
32. 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.

33. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
34. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
35. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
36. Kaveling tanah, yang selanjutnya disebut tanah perpetakan adalah sebidang tanah yang dipersiapkan atau digunakan untuk mendirikan suatu bangunan.
37. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya.
38. 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.
39. Kegiatan lainnya adalah kegiatan pemanfaatan lahan diluar pertanian, industri, perumahan dan perdagangan dan jasa.
40. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu pada Satuan Kerja Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah Kabupaten Wakatobi, sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

## **BAB II IZIN PEMANFAATAN RUANG**

### **Bagian Kesatu Ruang Lingkup**

#### **Pasal 2**

- (1) Dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang, setiap orang yang akan memanfaatkan ruang dalam rangka kegiatan pembangunan, pengelolaan sumber daya alam dan lingkungan hidup maupun penanaman modal dan/atau investasi di Daerah wajib memiliki Izin Pemanfaatan Ruang dari Pemerintah Daerah.
- (2) Izin Pemanfaatan Ruang diberikan terhadap letak tanah yang ditunjuk dengan luas tertentu di wilayah Kabupaten berdasarkan RTRW Kabupaten dan Rencana Rinci Tata Ruang.

## **Bagian Kedua Maksud**

### **Pasal 3**

Penyelenggaraan Izin Pemanfaatan Ruang dimaksudkan untuk memberikan arahan pembangunan yang dimohon dari aspek tata ruang, aspek lingkungan, aspek teknis bangunan gedung, aspek ekonomi dan sosial budaya sebagai pedoman dalam pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang.

## **Bagian Ketiga Tujuan**

### **Pasal 4**

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;
- e. menjamin keselarasan pembangunan; dan
- f. meningkatkan efektivitas pengelolaan potensi pendapatan daerah.

## **BAB III JENIS PERIZINAN DALAM PEMANFAATAN RUANG**

### **Bagian Kesatu Jenis**

#### **Pasal 5**

- (1) Perizinan pemanfaatan ruang, terdiri atas :
  - a. izin prinsip;
  - b. izin lokasi;
  - c. IPPT;
  - d. IMB; dan
  - e. izin perubahan penggunaan tanah.
- (2) Izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

### **Bagian Kedua Izin Prinsip**

#### **Pasal 6**

- (1) Izin prinsip sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a merupakan pertimbangan pemanfaatan lahan berdasarkan aspek teknis, politis dan sosial budaya sebagai dasar dalam pemberian izin lokasi.

- (2) Kegiatan yang memerlukan izin prinsip adalah minimal memenuhi salah satu kriteria sebagai berikut :
  - a. kegiatan yang berdampak minimal pada fungsi pelayanan skala kawasan dan/atau Bagian Wilayah Perkotaan (BWP) sesuai Rencana Tata Ruang;
  - b. kegiatan yang memiliki resiko terhadap kelestarian dan keseimbangan lingkungan;
  - c. kegiatan yang berdampak terhadap aktifitas perkotaan secara luas meliputi lalu lintas, estetika kota, lingkungan hidup, sosial budaya, keamanan dan ketertiban atau aktifitas perkotaan lainnya; dan
  - d. kegiatan dengan luasan lahan minimal 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi).
- (3) Izin prinsip memuat :
  - a. peta lokasi dan arahan tentang kesesuaian peruntukan lokasi dengan Rencana Tata Ruang;
  - b. arahan teknis pemanfaatan ruang; dan
  - c. arahan teknis dari aspek investasi, ketenagakerjaan, produksi dan pemasaran.

#### **Pasal 7**

- (1) Izin prinsip diberikan oleh Bupati setelah mendapat pertimbangan teknis dari TKPRD.
- (2) Bupati memberikan persetujuan atau menolak permohonan Izin prinsip berdasarkan hasil berita acara TKPRD.
- (3) Pembentukan Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

#### **Pasal 8**

- (1) Izin prinsip dikenakan atas jenis kegiatan pertanian dalam arti luas, industri, pergudangan, perumahan, pertokoan, perbengkelan, perkantoran, restoran/rumah makan, hotel, resort, tempat hiburan, pariwisata, pendidikan dan kesehatan, SPBU, SPBN, PSPD, APMS, Terminal, Pasar, Dermaga Pelabuhan, Bandara, Pembangkit tenaga listrik, kegiatan reklamasi pantai dan Tower BTS/menara terpadu.
- (2) Pelaksanaan proses administrasi sampai dengan diterbitkannya surat izin prinsip tidak dipungut biaya.

#### **Pasal 9**

- (1) Jangka waktu berlaku surat izin prinsip ditetapkan 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal diterbitkan.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), belum mendapat izin lokasi, maka pemohon wajib mengajukan izin prinsip baru.
- (3) Surat izin prinsip tidak dapat dipindahtangankan.

## **Bagian Ketiga Izin Lokasi**

### **Pasal 10**

- (1) Izin lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b merupakan dasar untuk melakukan pembebasan lahan dalam rangka pemanfaatan ruang.
- (2) Izin lokasi diberikan sebagai persetujuan penguasaan lahan sesuai Rencana Tata Ruang, yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak.
- (3) Izin lokasi diberikan kepada setiap orang untuk memperoleh tanah dengan luas dan kegiatan tertentu dengan berpedoman pada izin prinsip yang diterbitkan.
- (4) Izin lokasi diperlukan untuk pemanfaatan ruang dengan luasan lahan lebih dari 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) untuk kegiatan bukan pertanian dan lebih dari 250.000 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh ribu meter persegi) untuk kegiatan pertanian.
- (5) Izin lokasi ditetapkan dalam Keputusan Bupati, setelah mendapatkan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam penerbitan izin lokasi dari Kantor BPN dan rekomendasi TKPRD.

### **Pasal 11**

Izin lokasi diberikan dengan memperhatikan ketentuan sebagai berikut:

- a. tanah yang akan diperoleh untuk melaksanakan rencana penanaman modal adalah tanah yang terletak di lokasi, yang sesuai peruntukan penggunaannya menurut RTRW Kabupaten dan/atau Rencana Rinci Tata Ruang;
- b. kelayakan usaha dengan luas tanah yang dimohon;
- c. kemungkinan adanya konflik, sengketa dan tumpang tindih peruntukan tanahnya;
- d. kepentingan masyarakat dan dampak yang mungkin ditimbulkan terhadap lingkungan, baik fisik maupun sosial; dan
- e. pertimbangan Teknis Pertanahan yang diterbitkan oleh Kantor BPN mengenai status tanah, penguasaan tanah dan penggunaan tanah pada lokasi yang dimohon.

### **Pasal 12**

- (1) Jangka waktu berlakunya izin lokasi :
  - a. izin lokasi dengan luas tanah sampai dengan 50.000 M<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi), berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun, terhitung sejak tanggal ditetapkan; dan
  - b. izin lokasi dengan luas tanah lebih dari 50.000 M<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi) sampai dengan 250.000 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh ribu meter persegi), berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun, terhitung sejak tanggal ditetapkan.
- (2) Perolehan tanah oleh pemegang izin lokasi harus diselesaikan dalam jangka waktu izin lokasi.

- (3) Pemegang izin lokasi wajib melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan kepada Bupati mengenai perolehan tanah yang sudah dilaksanakan berdasarkan izin lokasi dan pelaksanaan penggunaan tanah tersebut, dengan tembusan kepada Kepala Kantor BPN.
- (4) Pemegang izin lokasi yang akan menambah perluasan tanah yang sudah ditetapkan berdasarkan Keputusan Bupati, wajib mengajukan izin lokasi baru.
- (5) Pelaksanaan proses administrasi sampai dengan diterbitkannya surat izin lokasi tidak dipungut biaya.

### **Pasal 13**

- (1) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) perolehan tanah belum selesai, maka :
  - a. izin lokasi dapat diperpanjang dengan syarat tanah yang sudah diperoleh dan/atau dikuasai mencapai lebih dari 50 % (lima puluh persen) dari luas tanah yang ditetapkan dalam izin lokasi; atau
  - b. apabila penguasaan tanah di bawah 50 % (lima puluh persen), maka tidak diberikan perpanjangan izin lokasi dan izin lokasi hanya diberikan pada luasan tanah yang telah dikuasai.
- (2) Sebelum berakhirnya Keputusan izin lokasi dan tanah yang diperoleh telah mencapai lebih dari 50 % (lima puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, pemohon dapat mengajukan permohonan perpanjangan izin lokasi selama 1 (satu) tahun terhitung dari berakhirnya keputusan izin lokasi yang bersangkutan.
- (3) Permohonan perpanjangan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan paling lambat 15 (lima belas) hari kerja sebelum jangka waktu izin lokasi berakhir dan tidak dapat diperpanjang lagi.

### **Pasal 14**

- (1) Apabila perolehan tanah tidak dapat diselesaikan dan izin lokasi tidak diperpanjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) maka izin lokasi dinyatakan batal dengan sendirinya dan tidak berlaku lagi.
- (2) Terhadap bidang-bidang tanah yang sudah diperoleh sebagian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1), dilakukan tindakan sebagai berikut :
  - a. dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal dan/atau rencana usaha/kegiatan sesuai dengan luas pembangunan; atau
  - b. dilepas kepada perusahaan atau pihak lain yang memenuhi syarat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **Pasal 15**

- (1) Hak dan kewajiban pemegang izin lokasi :
  - a. 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;
  - b. sebelum tanah yang bersangkutan dibebaskan oleh pemegang izin lokasi sebagaimana dimaksud pada huruf a, maka semua hak atau kepentingan pihak lain yang sudah ada atas tanah yang bersangkutan tidak berkurang dan tetap diakui, termasuk kewenangan yang menurut hukum dipunyai oleh pemegang hak atas tanah untuk memperoleh tanda bukti hak (sertifikat) dan kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya bagi keperluan pribadi atau usahanya sesuai Rencana Tata Ruang yang berlaku, serta kewenangan untuk mengalihkannya kepada pihak lain;
  - c. sebelum tanah yang bersangkutan dibebaskan, pemegang izin lokasi dilarang menutup atau mengurangi aksesibilitas yang dimiliki masyarakat di sekitar lokasi dan menjaga serta melindungi kepentingan umum.
- (2) Sesudah tanah yang bersangkutan dibebaskan dari hak dan kepentingan pihak lain, maka kepada pemegang izin lokasi diberikan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepadanya untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan peruntukkan untuk melaksanakan rencana penanaman modal dan/atau rencana usaha/kegiatan.
- (3) Pemegang izin lokasi yang telah memperoleh hak atas tanah disertai bukti penguasaannya, sebagaimana dimaksud pada ayat (2), langsung mengajukan permohonan IPPT.

## **Pasal 16**

- (1) Izin lokasi dinyatakan tidak diperlukan dan dianggap sudah dipunyai oleh setiap orang yang bersangkutan dalam hal :
  - a. tanah yang diperoleh merupakan pemasukan (*inberng*) 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 dan/atau rencana usaha/kegiatan perusahaan lain tersebut dan untuk itu telah diperoleh persetujuan dari instansi yang berwenang;
  - c. tanah yang akan diperoleh diperlukan untuk perluasan usaha yang sudah berjalan dan untuk perluasan tersebut telah diperoleh izin perluasan usaha sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sedang letak tanah tersebut berbatasan dengan lokasi yang usaha bersangkutan dengan luas kurang dari 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi);

- d. tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal dan/atau rencana usaha/kegiatan tidak lebih dari 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) untuk usaha bukan pertanian dan tidak lebih dari 25 (dua puluh lima) Hektar untuk usaha pertanian; dan
  - e. tanah yang dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal dan/atau rencana usaha/kegiatan adalah tanah yang sudah dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan, dengan ketentuan bahwa tanah-tanah tersebut terletak di lokasi ruang menurut Rencana Tata Ruang yang berlaku diperuntukan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal dan/atau rencana usaha/kegiatan yang bersangkutan.
- (2) Berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka perusahaan yang bersangkutan memberitahukan rencana perolehan tanah dan/atau penggunaan pemanfaatan tanah yang bersangkutan beserta rencana tapak (*site plan*) kepada Bupati dengan tembusan kepada Kepala Kantor BPN.

#### **Bagian Keempat** **Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah**

##### **Pasal 17**

IPPT bertujuan untuk :

- a. mengatur peruntukan lahan;
- b. mengatur fungsi bangunan yang dapat dibangun pada lokasi yang bersangkutan;
- c. mengatur ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
- d. mengatur jumlah lantai/lapis bangunan di bawah permukaan tanah dari Koefisien Tinggi Bangunan (KTB) yang diizinkan;
- e. mengatur Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum yang diizinkan;
- f. mengatur Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum yang diizinkan;
- g. mengatur Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimum yang diwajibkan; dan
- h. mengatur Koefisien Tinggi Bangunan (KTB) maksimum yang diizinkan.

##### **Pasal 18**

- (1) IPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf c diberikan kepada pemohon untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada lahan yang sudah dikuasai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e.
- (2) IPPT diberikan kepada pemohon selama lokasi tersebut digunakan sesuai dengan peruntukannya dalam Rencana Tata Ruang Kabupaten dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum serta lahan tidak dalam sengketa.

- (3) IPPT menjadi dasar dalam pengajuan IMB.
- (4) Dikecualikan dari IPPT adalah untuk rumah swadaya (rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat).

#### **Pasal 19**

Pemberian IPPT dilakukan terhadap permohonan yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. memiliki bukti penguasaan lahan 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.

#### **Pasal 20**

IPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ditetapkan beserta lampiran pengesahan rencana tapak, setelah mendapatkan PTP dalam penerbitan IPPT dari Kantor BPN dan rekomendasi TKPRD, dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. luasan lahan 500 M<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) sampai dengan 2500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi), keputusan tentang IPPT ditandatangani oleh Kepala Kantor atau Pejabat yang ditunjuk; dan
- b. luasan lahan di atas 2500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi), keputusan tentang IPPT ditandatangani oleh Bupati.

#### **Pasal 21**

Permohonan IPPT atas jenis kegiatan membangun pergudangan atau perumahan atau pertokoan atau ruko yang diperjualbelikan/dikomersialkan dapat dilaksanakan oleh orang perseorangan dengan ketentuan luas lahan yang dimiliki atau dikuasai kurang dari 1.000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi) dan terdiri dari paling banyak 5 (lima) kaveling.

#### **Pasal 22**

- (1) Jangka waktu berlaku IPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 adalah selama 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal ditetapkan.
- (2) Dalam waktu 12 (dua belas) hari kerja sebelum berakhirnya keputusan IPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemohon dapat mengajukan permohonan perpanjangan selama 1 (satu) tahun terhitung dari tanggal berakhirnya keputusan IPPT yang bersangkutan dan tidak dapat diperpanjang lagi.
- (3) IPPT yang tidak diajukan perpanjangannya, sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dinyatakan batal dengan sendirinya dan dinyatakan tidak berlaku.
- (4) IPPT yang dinyatakan batal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat menjadi dasar dalam pengajuan IMB.
- (5) Terhadap IPPT yang dinyatakan batal sebagaimana dimaksud pada ayat (3), maka pemohon dapat mengajukan kembali permohonan

IPPT yang baru sesuai dengan mekanisme dan prosedur yang berlaku.

- (6) Pelaksanaan proses administrasi sampai dengan diterbitkannya surat IPPT tidak dipungut biaya.

### **Bagian Kelima Izin Mendirikan Bangunan**

#### **Pasal 23**

Izin Mendirikan Bangunan bertujuan untuk :

- a. pedoman teknis dalam mendirikan bangunan, agar desain, pelaksanaan pembangunan, serta bangunannya sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang berlaku, seperti Garis Sempadan (GS), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL);
- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan; dan
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

#### **Pasal 24**

Izin Mendirikan Bangunan diberikan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

#### **Pasal 25**

Ketentuan tentang Izin Mendirikan Bangunan diatur dengan Peraturan Daerah tersendiri.

### **Bagian Keenam Izin Perubahan Penggunaan Tanah**

#### **Pasal 26**

- (1) Izin Perubahan Penggunaan Tanah bertujuan untuk :
  - a. mewujudkan fungsi pemanfaatan tanah yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
  - b. terwujudnya pemanfaatan tanah yang sesuai dengan ketentuan Rencana Ruang Tata Ruang;
  - c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perubahan fungsi lahan.
- (2) Izin Perubahan Penggunaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan karena berbedanya rencana pemanfaatan lahan yang dimohon dengan Rencana Tata Ruang yang ada dengan tetap mengacu kepada peraturan zonasi.

### **Pasal 27**

- (1) Setiap perubahan penggunaan tanah wajib mengajukan Izin Perubahan Penggunaan Tanah kepada Pemerintah Daerah dengan tembusan kepada Kepala Kantor BPN.
- (2) Perubahan penggunaan tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dilakukan dengan memperhatikan peraturan zonasi, manfaat bagi lingkungan, sosial budaya dan ekonomi wilayah.

### **Pasal 28**

- (1) Izin Perubahan Penggunaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf e diberikan kepada pemohon untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada lahan yang sudah dikuasai dan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e.
- (2) Izin Perubahan Penggunaan Tanah diberikan kepada pemohon selama lokasi tersebut tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan lahan tidak dalam sengketa.
- (3) Izin Perubahan Penggunaan Tanah menjadi dasar dalam pengajuan IMB.

### **Pasal 29**

Pemberian Izin Perubahan Penggunaan Tanah dilakukan terhadap permohonan yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. memiliki bukti penguasaan lahan 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.

### **Pasal 30**

Izin Perubahan Penggunaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ditetapkan beserta lampiran pengesahan rencana tapak, setelah mendapatkan PTP dalam Penerbitan Izin Perubahan Penggunaan Tanah dari Kantor BPN dan rekomendasi TKPRD, dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. luasan lahan 500 M<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) sampai dengan 2500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi), keputusan tentang Izin Perubahan Penggunaan Tanah ditandatangani oleh Kepala KPPT; dan
- b. luasan lahan di atas 2500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi), keputusan tentang Izin Perubahan Penggunaan ditandatangani oleh Bupati.

### **Pasal 31**

- (1) Jangka waktu berlakunya Izin Perubahan Penggunaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 adalah selama 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal ditetapkan.

- (2) Dalam waktu 12 (dua belas) hari kerja sebelum berakhirnya Keputusan Izin Perubahan Penggunaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemohon dapat mengajukan perpanjangan selama 1 (satu) tahun terhitung dari tanggal berakhirnya keputusan Izin Perubahan Penggunaan Tanah yang bersangkutan dan tidak dapat diperpanjang lagi.
- (3) Izin Perubahan Penggunaan Tanah yang tidak diajukan perpanjangannya, sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dinyatakan batal dengan sendirinya dan dinyatakan tidak berlaku.
- 4) Izin Perubahan Penggunaan Tanah yang dinyatakan batal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat menjadi dasar dalam pengajuan IMB.
- (5) Terhadap Izin Perubahan Penggunaan Tanah yang dinyatakan batal sebagaimana dimaksud pada ayat (3), maka pemohon dapat mengajukan kembali Izin Perubahan Penggunaan Tanah yang baru sesuai dengan mekanisme dan prosedur yang berlaku.
- (6) Pelaksanaan proses administrasi sampai dengan diterbitkannya surat IPPT tidak dipungut biaya.

#### **BAB IV**

#### **KETENTUAN DAN PERSYARATAN IZIN PEMANFAATAN RUANG**

##### **Pasal 32**

- (1) Setiap orang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang wajib memiliki izin pemanfaatan ruang dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. pemanfaatan ruang untuk Pertanian dalam arti luas, yaitu :
    1. izin prinsip; dan
    2. izin lokasi.
  - b. pemanfaatan ruang untuk Perumahan Horisontal, Perumahan Vertikal, Industri, Perdagangan dan Jasa, yaitu :
    1. izin prinsip;
    2. izin lokasi;
    3. IPPT;
    4. IMB; dan/atau
    5. izin perubahan penggunaan tanah.
  - c. pemanfaatan ruang untuk Rumah Tinggal, yaitu :
    1. IPPT; dan
    2. IMB.
  - d. Pemanfaatan Ruang untuk prasarana dan sarana dan lain-lain, yaitu :
    1. izin prinsip;
    2. izin lokasi, bagi yang memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (4);
    3. IPPT dan rencana tapak; dan
    4. IMB.

- e. Pemanfaatan Ruang untuk bangunan bukan gedung (reklame, gapura, monumen dan lain-lain sejenisnya), yaitu :
    - 1. IPPT dan rencana tapak; dan
    - 2. IMB.
  - f. Perubahan Pemanfaatan Ruang, yaitu :
    - 1. Izin Perubahan Penggunaan Tanah dan rencana tapak; dan
    - 2. IMB.
- (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; dan
  - d. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa.
- (3) Prosedur umum untuk memperoleh izin pemanfaatan ruang, terdiri atas :
- a. pemohon mengajukan permohonan izin pemanfaatan ruang kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk; dan
  - b. proses memperoleh izin pemanfaatan ruang dilakukan secara berurutan.
- (4) Tata cara dan prosedur pengurusan Izin Pemanfaatan Ruang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

## **BAB V**

### **HAK DAN KEWAJIBAN PEMEGANG IZIN PEMANFAATAN RUANG**

#### **Pasal 33**

- (1) Hak Pemegang Izin Pemanfaatan ruang :
- a. mendapatkan informasi yang benar terhadap peruntukan ruang sesuai dengan rencana pola ruang dalam RTRW Kabupaten dan Rencana Rinci Tata Ruang;
  - b. memanfaatkan ruang sesuai dengan Izin Pemanfaatan Ruang yang telah diberikan oleh Pemerintah Daerah;
  - c. menerima pengalihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah/pemilik tanah tanpa gangguan dari pihak manapun;
  - d. bagi pengembang perumahan mendapatkan insentif; dan
  - e. mendapatkan perlindungan dari Pemerintah Daerah atas gangguan dari pihak manapun terhadap pengalihan hak atas tanah yang telah melalui kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah/pemilik tanah.
- (2) Kewajiban Pemegang Izin Pemanfaatan Ruang terdiri atas :
- a. melaksanakan dan mematuhi segala ketentuan persyaratan yang diizinkan;

- b. melakukan peralihan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemilik tanah setelah memperoleh Izin Lokasi;
- c. menghormati hak dan kepentingan pihak-pihak lain atas tanah yang belum dibebaskan, dengan tidak menutup atau mengurangi aksesibilitas yang dimiliki oleh masyarakat di sekitar lokasi dan menjaga serta melindungi kepentingan umum; dan
- d. mematuhi segala ketentuan yang telah dan akan ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **BAB VI KETENTUAN INSENTIF DAN DISINSENTIF**

### **Bagian Kesatu Tujuan**

#### **Pasal 34**

- (1) Insentif dan Disinsentif mempunyai tujuan :
  - a. mendorong pembangunan yang sejalan dengan Rencana Tata Ruang;
  - b. membatasi dan mengendalikan pembangunan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang;
- (2) Pertimbangan dalam pemberian insentif dan disinsentif :
  - a. pergeseran tatanan ruang tidak menyebabkan dampak yang merugikan bagi pembangunan wilayah;
  - b. tidak boleh mengurangi hak masyarakat sebagai warga negara; dan
  - c. memperhatikan partisipasi masyarakat di dalam proses pemanfaatan ruang.

### **Bagian Kedua Insentif**

#### **Pasal 35**

- (1) Insentif diberikan kepada setiap orang yang akan melakukan pemanfaatan ruang dengan kriteria :
  - a. menyediakan lahan terbuka hijau yang melebihi dari batasan minimal yang dipersyaratkan;
  - b. menyerahkan lahan dan/atau bangunan untuk kepentingan umum di luar kewajiban yang telah ditentukan;
  - c. menyediakan prasarana lingkungan untuk kepentingan umum di luar kewajiban yang telah ditentukan;
  - d. kegiatan pembangunan yang dimohon mendorong percepatan perkembangan wilayah.
- (2) Pemberian Insentif ditetapkan dengan Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

### **Pasal 36**

- (1) Bentuk insentif dapat berupa :
  - a. keringanan retribusi;
  - b. pemberian kompensasi besaran KDB dan KLB;
  - c. pembangunan serta pengadaan infrastruktur pendukung;
  - d. kemudahan prosedur perizinan; dan/atau
  - e. pemberian penghargaan kepada masyarakat dan swasta.
- (2) Khusus pemberian insentif kompensasi besaran KDB dan KLB ditetapkan Kepala Dinas setelah melalui kajian teknis.

### **Bagian Ketiga Disinsentif**

#### **Pasal 37**

- (1) Disinsentif diberikan kepada setiap orang yang akan melakukan pemanfaatan ruang dengan kriteria :
  - a. membangun tidak sesuai dengan ketentuan Rencana Tata Ruang;
  - b. pembangunan yang dilakukan memberikan dampak negatif bagi perkembangan kota.
- (2) Pemberian disinsentif ditetapkan dengan Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

#### **Pasal 38**

Bentuk disinsentif dapat berupa :

- a. pembatasan penyediaan infrastruktur pendukung;
- b. pengenaan kompensasi berupa penyediaan pencadangan lahan (*land banking system*) dan/atau pembangunan prasarana kota;
- c. pengenaan sanksi atau denda.

#### **Pasal 39**

Tata cara pemberian insentif dan disinsentif diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

## **BAB VII PENGAWASAN PENATAAN RUANG**

#### **Pasal 40**

- (1) Pengawasan teknis terhadap Izin Pemanfaatan Ruang yang telah diterbitkan dilaksanakan oleh Dinas sesuai dengan kewenangannya.
- (2) BKPRD melakukan pengawasan khusus terhadap permasalahan khusus dalam penyelenggaraan penataan ruang yang dilaksanakan sesuai kebutuhan.

- (3) Pengawasan yang dilakukan oleh masyarakat dapat dilakukan dengan membentuk Forum Komunikasi yang difasilitasi oleh Dinas, dengan tugas sebagai berikut :
  - a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat;
  - b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan pemanfaatan ruang;
  - c. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
  - d. memberikan masukan kepada Pemerintah Kabupaten; dan/atau
  - e. melakukan peran mediasi di bidang penyelenggaraan pemanfaatan ruang;
- (4) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3), terdiri dari unsur :
  - a. instansi Pemerintah Kabupaten yang terkait dalam bidang perencanaan dan penyelenggaraan penataan ruang;
  - b. asosiasi perusahaan khususnya penyelenggara perumahan dan permukiman;
  - c. asosiasi profesi penyelenggara perumahan dan permukiman;
  - d. pakar di bidang perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
  - e. lembaga swadaya masyarakat dan/atau yang mewakili konsumen yang berkaitan dengan penyelenggaraan pemanfaatan ruang.
- (5) Forum Komunikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (6) Laporan hasil pengawasan terhadap penyelenggaraan Izin Pemanfaatan Ruang disampaikan secara berkala kepada Bupati dengan tembusan kepada Kepala Kantor BPN.

## **BAB VIII SANKSI ADMINISTRATIF**

### **Bagian Kesatu Umum**

#### **Pasal 41**

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat berupa :
  - a. peringatan tertulis;
  - b. penghentian sementara kegiatan;
  - c. penghentian sementara pelayanan umum;
  - d. penutupan lokasi;
  - e. pencabutan izin;
  - f. pembatalan izin;

- g. pemulihan fungsi ruang;
  - h. denda administratif.
- (3) Tata cara pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

**Bagian Kedua**  
**Kriteria dan Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif**

**Pasal 42**

Sanksi administratif terhadap pelanggaran penataan ruang dikenakan berdasarkan kriteria :

- a. besar atau kecilnya dampak yang ditimbulkan akibat pelanggaran penataan ruang;
- b. nilai manfaat pemberian sanksi yang diberikan terhadap pelanggaran penataan ruang; dan/atau
- c. kerugian publik yang ditimbulkan akibat pelanggaran penataan ruang.

**Pasal 43**

- (1) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a dilakukan melalui penerbitan surat peringatan tertulis.
- (2) Surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat :
  - a. rincian pelanggaran dalam penataan ruang;
  - b. kewajiban untuk menyesuaikan kegiatan pemanfaatan ruang dengan Rencana Tata Ruang dan ketentuan teknis pemanfaatan ruang; dan
  - c. tindakan pengenaan sanksi yang akan diberikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan paling banyak 3 (tiga) kali dengan tenggang waktu 7 (tujuh) hari kerja.
- (4) Apabila surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diabaikan, maka dilakukan tindakan berupa pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf b sampai dengan huruf h melalui Keputusan Bupati setelah memperhatikan pertimbangan dari BKPRD.
- (5) KPPT dalam melaksanakan sanksi tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus dilakukan bersama-sama dengan Satuan Polisi Pamong Praja.

**Pasal 44**

Denda administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf h dapat dikenakan secara tersendiri atau bersama-sama dengan pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a sampai dengan huruf g.

**BAB IX**  
**KETENTUAN PENYIDIKAN**

**Pasal 45**

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang penataan ruang.
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
  - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang penataan ruang;
  - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana di bidang penataan ruang;
  - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang atau badan sehubungan dengan tindak pidana di bidang penataan ruang;
  - d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang penataan ruang;
  - e. melakukan penggeledahan untuk mendapat bahan bukti pembukuan, pencatatan dokumen-dokumen, serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
  - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka melakukan tugas penyidikan tindak pidana di bidang penataan ruang;
  - g. menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan/atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e;
  - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana di bidang penataan ruang;
  - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - j. menghentikan penyidikan;
  - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang penataan ruang menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

**BAB X**  
**KETENTUAN PIDANA**

**Pasal 46**

- (1) Setiap orang yang tidak memiliki izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 maka pelaku dipidana dengan pidana paling lama 6 (enam) bulan kurungan dan denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kerugian pada harta benda atau kerusakan barang atau mengakibatkan kematian seseorang pelaku dipidana dengan pidana sesuai ketentuan yang berlaku di bidang penataan ruang.

**BAB XI**  
**KETENTUAN PERALIHAN**

**Pasal 47**

- (1) Izin pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah ini tetap berlaku sesuai dengan masa berlakunya.
- (2) Izin pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan tetapi tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah ini berlaku ketentuan :
  - a. untuk yang belum dilaksanakan pembangunannya, izin tersebut disesuaikan dengan fungsi kawasan sesuai Rencana Tata Ruang dan peraturan zonasi;
  - b. untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya, dilakukan penyesuaian dengan masa transisi berdasarkan ketentuan Perundang-undangan; dan
  - c. untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya dan tidak memungkinkan untuk dilakukan penyesuaian dengan fungsi kawasan berdasarkan Rencana Tata Ruang dan peraturan zonasi, izin yang telah diterbitkan dapat dibatalkan dan terhadap kerugian yang timbul sebagai akibat pembatalan izin tersebut dapat diberikan penggantian yang layak.
- (3) Pemanfaatan ruang di Daerah yang diselenggarakan tanpa izin dan bertentangan dengan ketentuan Peraturan Daerah ini, akan ditertibkan dan disesuaikan dengan Peraturan Daerah ini.
- (4) Pemanfaatan ruang yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah ini, agar dipercepat untuk mendapatkan izin yang diperlukan.

**BAB XII**  
**KETENTUAN LAIN-LAIN**

**Pasal 48**

- (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 XIII KETENTUAN PENUTUP**

#### **Pasal 49**

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

#### **Pasal 50**

Tempat Pelayanan Perizinan Terpadu sebagai instansi pelaksana penyelenggaraan izin pemanfaatan ruang akan ditunjuk oleh Bupati.

#### **Pasal 51**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Wakatobi.

Ditetapkan di Wangi-Wangi  
pada tanggal 1 April 2015

**BUPATI WAKATOBI,**

**TTD/CAP**

**H U G U A**

Diundangkan di Wangi-Wangi  
pada tanggal 1 April 2015

**SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN WAKATOBI,**

**TTD/CAP**

**SUDJITON**

**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN WAKATOBI TAHUN 2015 NOMOR 2**

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN WAKATOBI PROVINSI  
SULAWESI TENGGARA : 2/2015