



BUPATI LEBAK
PROVINSI BANTEN

PERATURAN BUPATI LEBAK
NOMOR 28 TAHUN 2019

TENTANG

PELAKSANAAN KEMUDAHAN PERIZINAN DAN NONPERIZINAN
PEMBANGUNAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN
RENDAH DI KABUPATEN LEBAK

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI LEBAK,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Perizinan dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pelaksanaan Kemudahan Perizinan dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten Lebak;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2000 tentang Pembentukan Propinsi Banten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4010);

2. 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);
3. 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 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);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6004);
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Perizinan dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1030);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Lebak Nomor 2 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Perizinan dan Non Perizinan (Lembaran Daerah Kabupaten Lebak Tahun 2015 Nomor 2);

8. Peraturan Daerah Kabupaten Lebak Nomor 5 Tahun 2018 tentang Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Perumahan (Lembaran Daerah Kabupaten Lebak Tahun 2018 Nomor 5);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PELAKSANAAN KEMUDAHAN PERIZINAN DAN NONPERIZINAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI KABUPATEN LEBAK.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Lebak.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Lebak.
4. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
5. 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.
6. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

7. Perumahan MBR adalah perumahan yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
8. Izin adalah dokumen yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan Peraturan Daerah atau ketentuan peraturan perundang-undangan yang merupakan bukti legalitas, menyatakan sah atau diperbolehkan seseorang atau badan untuk melakukan usaha atau kegiatan tertentu.
9. Izin Prinsip adalah izin yang diberikan untuk menyatakan suatu kegiatan secara prinsip diperkenankan untuk diselenggarakan atau beroperasi dan berlaku sebagai Izin Pemanfaatan Tanah/ izin pemanfaatan ruang.
10. Izin Pembangunan dan Pengembangan Perumahan yang sebagaimana disebut IP3 adalah izin yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pengembang perumahan baik perorangan maupun berbadan hukum setelah gambar rencana tapak pembangunan/pengembangan perumahan (site plan) mendapat pengesahan dari dinas teknis terkait dan telah diverifikasi oleh tim teknis.
11. Perizinan adalah segala bentuk persetujuan untuk melakukan penanaman modal yang dikeluarkan oleh pemerintah dan pemerintah daerah yang memiliki kewenangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
12. Non perizinan adalah segala bentuk kemudahan pelayanan dan informasi, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
13. Surat Keterangan Tata Ruang adalah surat yang menginformasikan tentang perencanaan tata ruang dan pemanfaatan ruang.
14. Rencana tapak (*site plan*) adalah Gambar / Peta Situasi penataan, pemanfaatan lahan sesuai dengan peruntukan tata ruang berupa gambaran rencana peletakan

bangunan/ kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam batas luas lahan kepemilkannya dan/atau penguasaannya.

15. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut IMB adalah izin yang diberikan Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, mengurangi atau memperluas bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
16. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
17. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
18. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
19. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warganegara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
20. Hari adalah hari kerja.

Pasal 2

- (1) Peraturan Bupati ini dimaksudkan sebagai petunjuk pelaksanaan pemberian kemudahan perizinan dan nonperizinan pembangunan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah dengan luasan lahan dan/atau paling banyak 5 ha (lima hektar), dan paling sedikit 0,5 ha (nol koma lima hektar) serta berada dalam 1 (satu) lokasi yang direncanakan bagi pembangunan rumah tapak.
- (2) Peraturan Bupati ini bertujuan untuk percepatan pemenuhan kebutuhan perumahan untuk MBR.

BAB II
LOKASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN UNTUK MBR

Pasal 3

Lokasi pembangunan Perumahan MBR harus sesuai dengan rencana tata ruang yang diperuntukan sebagai Kawasan perumahan.

Pasal 4

Dalam hal Rencana Detail Tata Ruang Wilayah belum ditetapkan, Dinas yang membidangi penataan ruang menyiapkan Surat Keterangan Tata Ruang.

BAB III
BENTUK KEMUDAHAN PERIZINAN DAN NON PERIZINAN
PEMBANGUNAN PERUMAHAN BAGI MBR

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 5

Pembangunan Perumahan MBR dilakukan oleh pengembang perumahan yang berbadan hukum.

Pasal 6

Bentuk kemudahan perizinan dan nonperizinan pembangunan perumahan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 meliputi :

- a. penghapusan perizinan dan nonperizinan yang tidak berdampak secara hukum dan tidak diperlukan duplikasi baik perizinan maupun persyaratan dalam rangka pembangunan perumahan MBR;
- b. penggabungan beberapa perizinan dan persyaratan yang mempunyai substansi yang sama;
- c. percepatan waktu penyelesaian pengurusan perizinan dan nonperizinan pembangunan perumahan MBR;
- d. penyederhanaan persyaratan bentuk perizinan pembangunan perumahan MBR;

- e. penyediaan layanan pengurusan perizinan dan nonperizinan yang mudah dan terjangkau melalui fasilitas sistem informasi yang terintegrasi secara elektronik (*online*).

Bagian Kedua

Penghapusan

Pasal 7

Penghapusan Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a dilakukan terhadap:

- a. izin lokasi;
- b. rekomendasi peil banjir;
- c. izin *cut and fill*;
- d. analisa dampak lalu lintas, kecuali untuk jumlah hunian lebih dari 300 unit.

Bagian Ketiga

Penggabungan

Pasal 8

Penggabungan Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b dilakukan terhadap:

- a. proposal pembangunan Perumahan bagi MBR yang diajukan badan hukum harus melampirkan Sertifikat kepemilikan lahan, minimal lahan tersebut telah diselesaikan Akta Jual Beli nya;
- b. izin prinsip digabung dengan Surat keterangan tata ruang yang disepakati dan direkomendasikan oleh tim teknis.
- c. Pengesahan *site plan* diproses bersamaan dengan surat pernyataan pengelolaan lingkungan, rekomendasi pemadam kebakaran, dan penyediaan lahan pemakaman.

Bagian Keempat

Percepatan Waktu

Pasal 9

Percepatan Waktu Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf c dilakukan terhadap:

- a. izin prinsip diterbitkan dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari sejak diterimanya berkas permohonan secara lengkap dan benar;
- b. surat permohonan, persetujuan dan pengesahan gambar site plan dengan waktu penyelesaian paling lama 5 (lima) hari sejak diterimanya berkas permohonan secara lengkap dan benar;
- c. Penerbitan Izin Pembangunan dan Pengembangan Perumahan (IP3) dengan waktu penyelesaian paling lama 5 (lima) hari sejak diterimanya berkas permohonan secara lengkap dan benar;
- d. penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Induk dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari sejak diterimanya berkas permohonan secara lengkap dan benar.

Bagian Kelima

Penyederhanaan Persyaratan

Pasal 10

- (1) Penyederhanaan Persyaratan Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf d meliputi :
 - a. persyaratan umum; dan
 - b. persyaratan teknis
- (2) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri dari:
 - a. Fotocopy bukti kepemilikan lahan, atau Akta Jual Beli;
 - b. bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan tahun terakhir;
 - c. foto copy identitas diri pemohon;
 - d. foto copy akte pendirian badan hukum;
 - e. foto copy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pemohon; dan
 - f. surat persetujuan tetangga.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri dari:
 - a. Surat permohonan pengesahan rencana tapak (*site plan*);

- b. gambar rencana tapak (*site plan*);
 - c. Surat Pernyataan Kesanggupan dan Pengelolaan Lingkungan (SPPL);
 - d. surat pernyataan penyerahan PSU kepada pemerintah daerah; dan
 - e. surat pernyataan penyediaan lahan pemakaman atau penggantinya sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- (4) Penyederhanaan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) mulai dilakukan pada saat awal proses pengajuan proposal pembangunan perumahan dengan cara mengurangi terjadinya duplikasi persyaratan terhadap masing-masing jenis izin.

Bagian Keenam

Penyediaan Layanan

Pasal 11

Penyediaan Layanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf e meliputi:

- a. pengembangan fasilitas sistem informasi layanan perizinan dan nonperizinan secara terpadu berbasis elektronik (*online*);
- b. Pendelegasian kewenangan pemberian perizinan dan nonperizinan pembangunan perumahan bagi MBR kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP.

BAB IV

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 12

Pada saat peraturan Bupati ini ditetapkan, perizinan dan nonperizinan pembangunan perumahan bagi MBR yang masih dalam proses tetap dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 13

Peraturan Bupati ini berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Rangkasbitung
pada tanggal 16 September 2019

BUPATI LEBAK,

OCTAVIA JAYABAYA

Diundangkan di Rangkasbitung
pada tanggal 16 September 2019

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN LEBAK,

SETDA
DEDE JAELANI

BERITA DAERAH KABUPATEN LEBAK TAHUN 2019 NOMOR 28