



BUPATI BANYUWANGI
SALINAN
PERATURAN BUPATI BANYUWANGI
NOMOR 46 TAHUN 2015
TENTANG
PETUNJUK PELAKSANAAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN
UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI BANYUWANGI,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 7 Tahun 2013 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, perlu dibentuk Peraturan Bupati Banyuwangi Tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman.

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013);

2. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembar Negara Nomor 4444);

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2007 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

5. 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);

6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundangundangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);

7. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5280);

8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah dua kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Lembaran Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk 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);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533);
12. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
13. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman umum penyelenggaraan keterpaduan prasarana, sarana dan utilitas (PSU) kawasan perumahan;
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
15. Peraturan Menteri Perumahan Nomor 11 tahun 2008 tentang keserasian perumahan permukiman;
16. Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 4 Tahun 2012 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah Kabupaten Banyuwangi (Lembaran Daerah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2012 Nomor 11/E);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2012-2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2012 Nomor 9/E);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (Lembaran Daerah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2013 Nomor 10).
19. Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 9 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2014 Nomor 12);

20. Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 11 tahun 2014 tentang Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat di Kabupaten Banyuwangi (Lembaran Daerah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2014 Nomor 14).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Kabupaten adalah Kabupaten Banyuwangi;
2. Pemerintah Kabupaten adalah Pemerintah Kabupaten Banyuwangi;
3. Bupati adalah Bupati Banyuwangi;
4. Pengelola Barang Milik Daerah adalah pejabat yang berwenang dan bertanggungjawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
5. Dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga, Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Banyuwangi.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga, Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Banyuwangi.
7. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
8. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
9. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
10. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan.
11. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
12. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

13. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya.
14. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
15. 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 badan usaha milik daerah 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 hukum lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
16. Barang milik daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
17. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk oleh Bupati dalam rangka pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan.
18. Masyarakat adalah penghuni perumahan, permukiman atau perorangan penyelenggara pembangunan kawasan perumahan termasuk kavling siap bangun
19. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi berupa jaminan.
20. Berita acara serah terima fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian prasarana, sarana dan utilitas berupa tanah dan/atau bangunan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
21. Pengembang adalah Perseorangan atau badan Hukum yang bergerak dibidang pembangunan perumahan baik yang dikelola oleh perorangan maupun berbadan hukum.
22. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) adalah Rencana Struktur Tata Ruang Wilayah Yang Mengatur Struktur Dan Pola Ruang Wilayah.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup penyerahan prasarana sarana dan utilitas meliputi:

- a. perumahan yang dibangun oleh pengembang berbadan hukum.
- b. perumahan yang dibangun oleh pengembang perorangan.

BAB III MAKSUD, TUJUAN DAN ASAS

Bagian Kesatu

Maksud

Pasal 3

Maksud penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman adalah:

- a. Tersedianya prasarana, sarana dan utilitas yang sesuai dengan rencana tapak yang disahkan oleh Dinas PU Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang.
- b. Terjaminnya keberadaan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya
- c. Terpeliharanya prasarana, sarana dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;

Bagian Kedua

Tujuan

Pasal 4

Tujuan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman adalah:

- a. Mewujudkan kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman;
- b. Mewujudkan prasarana, sarana dan utilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi;
- c. Menjamin terwujudnya perumahan dan permukiman yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, terencana, terpadu dan berkelanjutan.

Bagian Ketiga

Asas

Pasal 5

Penyediaan dan Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas oleh pengembang di Kabupaten Banyuwangi dilaksanakan berdasarkan asas kepentingan umum, fungsi sosial, manfaat, kepastian hukum, penataan ruang, dan pembangunan berkelanjutan

BAB IV
PENYEDIAAN
PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS
Umum
Pasal 6

- (1) Setiap pengembang wajib menyediakan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dengan ketentuan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penyediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan oleh pengembang perumahan harus sesuai dengan Ijin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT) yang telah disahkan oleh Bupati dan/atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) penyediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ditetapkan dalam site plan (rencana tapak) yang telah disahkan oleh Dinas PU Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang.
- (4) lahan untuk penyediaan prasarana, sarana dan utilitas yang diserahkan harus bersertifikat
- (5) penyerahan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan sebelum diterima oleh Pemerintah Kabupaten diperiksa oleh Tim Verifikasi yang dibentuk oleh Bupati.

BAB V
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS
Pasal 7

- (1) Prasarana, sarana dan utilitas pada kawasan perumahan meliputi:
 - a. Prasarana, antara lain:
 1. Jaringan jalan
 2. Jaringan drainase
 - b. Sarana, antara lain
 1. Sarana pelayanan umum (pemerintahan, pendidikan, transportasi, kesehatan, peribadatan, sosial budaya, dan olahraga)
 2. Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau
 3. Sarana parkir dan pos keamanan
 - c. Utilitas, antara lain:
 1. Jaringan air bersih
 2. Jaringan air limbah dan Instalasi pengolahan air limbah
 3. Jaringan Lampu Penerangan Jalan Umum (LPJU)
 4. Jaringan persampahan
 5. Sarana pemadam kebakaran
- (2) Prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, b dan c wajib diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Kabupaten.

- (3) Pengembang wajib menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan yang telah selesai dibangun kepada Pemerintah Kabupaten paling lambat 1 (satu) tahun sejak masa pemeliharaan.
- (4) Setiap pengembang kawasan perumahan wajib menyediakan RTH minimal sebesar 5% (lima persen) untuk kawasan perumahan dari luas lahan yang dimohon.

BAB VI
KRITERIA PRASARANA, SARANA DAN
UTILITAS YANG DISERAHKAN
Pasal 8

Prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan harus memenuhi syarat:

- a. Sesuai dengan standar persyaratan teknis dan administrasi yang ditentukan oleh pemerintah kabupaten.
- b. Sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan oleh Dinas PU Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Banyuwangi.
- c. Sudah dibangun 100% (seratus persen) dan telah melalui masa pemeliharaan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak selesainya pembangunan.

BAB VII
TATA CARA PENYERAHAN
Pasal 9

- (1) pengembang wajib mengajukan surat permohonan penyerahan kepada Bupati dengan tembusan Dinas PU Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Banyuwangi.
- (2) Surat permohonan yang dimaksud pada ayat (1) harus dilampiri:
 - a. Rencana Tapak yang telah disahkan oleh Dinas PU Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Banyuwangi.
 - b. Sertifikat Hak Milik atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Banyuwangi.
 - c. Fotocopi KTP Pengembang.
 - d. Fotocopi SIUP bagi pengembang yang berbadan hukum
 - e. Surat keterangan diketahui RT, RW, Kelurahan dan Kecamatan bagi pengembang perorangan.
- (3) Dalam hal prasarana sarana dan utilitas perumahan ditelantarkan/tidak dipelihara oleh pengembang atau yang keberadaanya tidak diketahui dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, dapat diajukan oleh masyarakat perumahan diketahui oleh RT, RW, Kelurahan/Desa dan Kecamatan.

Pasal 10

- (1) Dinas PU Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Banyuwangi selaku koordinator melakukan pemeriksaan kelengkapan administrasi permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan.
- (2) Dinas PU Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Banyuwangi bersama tim verifikasi untuk melakukan verifikasi dan tinjau lapang.

Pasal 11

- (1) Berdasarkan hasil verifikasi apabila telah memenuhi persyaratan baik administrasi dan fisik, tim membuat Berita Acara Serah Terima dari Pengembang kepada Pemerintah Kabupaten tentang penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan
- (2) Penandatanganan Berita Acara Serah Terima oleh pengembang dan Pemerintah Kabupaten Banyuwangi.

Pasal 12

- (1) Prasarana, sarana dan utilitas perumahan yang ditelantarkan/tidak dipelihara oleh pengembang atau yang keberadaan pengembang tidak diketahui dan belum diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten dapat diserahkan oleh masyarakat kepada Pemerintah Kabupaten yang diwakili oleh RT/RW, dan diketahui Kelurahan/Desa dan Kecamatan.
- (2) Proses penyertifikatan hak atas tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) akan dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten dan Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi.

Pasal 13

Hasil penyerahan Berita Acara Serah Terima lahan beserta prasarana, sarana dan utilitas perumahan menjadi barang Milik Daerah dan dicatat dalam daftar Barang Milik Daerah.

BAB VIII

PEMANFAATAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN

Pasal 14

- (1) Prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten dikelola Pemerintah Kabupaten sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pemanfaatan prasarana, sarana, utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan oleh masyarakat perumahan dengan ketentuan tidak mengubah fungsi dan status kepemilikan.

BAB IX
WEWENANG
Pasal 15

- (1) Pemerintah Kabupaten berwenang untuk melakukan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan oleh pengembang meliputi :
 - a. merencanakan, melaksanakan dan memelihara prasarana, sarana dan utilitas;
 - b. menggunakan dan atau memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas; dan
 - d. mengawasi prasarana, sarana dan utilitas
- (2) Pemerintah Kabupaten dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melimpahkan kepada Dinas sesuai dengan tugas dan fungsinya.

BAB X
PERAN SERTA MASYARAKAT
Pasal 16

- (1) Masyarakat dapat berperan serta dalam penyelenggaraan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas.
- (2) Peran serta masyarakat sebagaimana dengan dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:
 - a. melaksanakan pembangunan dan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas di perumahan dengan cara swadaya;
 - b. memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan;
 - c. mengendalikan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas di perumahan.

BAB XI
PEMBIAYAAN
Pasal 17

- (1) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan sebelum penyerahan menjadi tanggungjawab pengembang.
- (2) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan setelah penyerahan menjadi tanggungjawab Pemerintah Kabupaten.
- (3) Dalam hal pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas, Pemerintah Kabupaten dapat bekerja sama dengan pengembang, badan dan/atau masyarakat.

BAB XII
PENGAWASAN DAN PEMBINAAN
Pasal 18

- (1) Bupati melakukan pengawasan dan pembinaan terhadap pembangunan prasarana, sarana dan utilitas oleh pengembang sesuai rencana tapak/siteplan secara berkala.
- (2) Dalam pelaksanaan pengawasan dan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati melimpahkan kepada kepala Dinas PU Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Banyuwangi.

BAB XIII
KETENTUAN LAIN-LAIN
Pasal 19

Lahan untuk penyediaan prasarana, sarana dan utilitas di tanah kavling tidak dapat diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten Banyuwangi sebelum menjadi perumahan dengan menentukan minimal 80% (delapan puluh persen) berpenghuni sesuai dengan ketentuan siteplan/rencana tapak

BAB XIV
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 20

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Banyuwangi
Pada tanggal 19-10-2015
BUPATI BANYUWANGI,

TTD

H. ABDULLAH AZWAR ANAS

Diundangkan di Banyuwangi
Pada tanggal 19-10-2015
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANYUWANGI,

TTD

Drs. H. SLAMET KARIYONO, M.Si.
Pembina Utama Madya
NIP 19561008 198409 1 001
BERITA DAERAH KABUPATEN BANYUWANGI TAHUN 2015 NOMOR