



BUPATI PEMALANG  
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN DAERAH KABUPATEN PEMALANG

NOMOR 22 TAHUN 2016

TENTANG

PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS  
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PEMALANG,

- Menimbang : a. bahwa dalam upaya memberikan rasa aman, nyaman serta lingkungan yang baik dan sehat bagi pemilik bangunan, maka setiap pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman, perlu menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dan permukiman yang memadai;
- b. bahwa dalam rangka menjamin ketersediaan keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan serta memberikan kepastian hukum Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dan permukiman maka perlu dilakukan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada Pemerintah Daerah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang- Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
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 2043);

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 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 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
7. 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);
8. 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);
9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 224, 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);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950;
11. 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);
12. 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);

13. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5887);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 15 Tahun 2012 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Daerah Kabupaten Pemalang Tahun 2012 Nomor 15, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 12);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH  
KABUPATEN PEMALANG  
dan  
BUPATI PEMALANG

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYERAHAN PRASARANA,  
SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Pemalang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Pemalang.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
5. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
6. Prasarana, Sarana dan Utilitas yang selanjutnya disingkat PSU adalah bangunan fisik dan kelengkapannya untuk memenuhi kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, dan nyaman yang meliputi bangunan rumah, prasarana, sarana, dan utilitas yang dibangun oleh pengembang baik di atas tanah milik swasta maupun Pemerintah Daerah.

7. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
8. Sarana adalah fasilitas lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi.
9. Utilitas umum yang selanjutnya disebut utilitas adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
10. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
11. Ruang terbuka hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
12. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
13. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi dan penunjang lain, misalnya fungsi perniagaan baik di kawasan perkotaan dan/atau kawasan perdesaan.
14. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik 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. Pengembang adalah setiap orang, institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.
16. Tim Verifikasi adalah Tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati untuk rnernproses penyerahan PSU kawasan perumahan kepada Pemerintah Daerah.
17. Rencana Tapak adalah rencana teknis peletakan bangunan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan untuk keperluan pembangunan suatu proyek yang telah disahkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
18. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi PSU dari pengembang kepada Pemerintah Daerah berupa surat pelepasan hak dan bukti pengurusan pembuatan sertifikat PSU.
19. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian PSU berupa tanah dan/ atau bangunan dalam bentuk aset dan/atau pengelolaan dan/ atau tanggungjawab dari pengembang kepada Pemerintah Daerah

20. Penyidikan adalah serangkaian tindakan penyidik dalam hal dan menurut cara tertentu untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tentang tindak pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya
21. Penyidik Pegawai Negeri Sipil, yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan atas pelanggaran Peraturan Daerah.

## BAB II TUJUAN DAN PRINSIP

### Pasal 2

Penyerahan PSU perumahan dan permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan PSU perumahan dan permukiman.

### Pasal 3

Penyerahan PSU perumahan dan permukiman berdasarkan prinsip:

- a. keterbukaan;
- b. akuntabilitas;
- c. kepastian hukum;
- d. keberpihakan; dan
- e. keberlanjutan.

## BAB III RUANG LINGKUP

### Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi penyediaan dan penyerahan PSU perumahan dan permukiman dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

## BAB IV PENYEDIAAN PSU PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

### Bagian Kesatu Umum

### Pasal 5

- (1) Setiap pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan dan permukiman wajib menyediakan PSU berdasarkan rencana tapak yang telah disahkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

- (2) Setiap pengembang dalam menyusun rencana tapak wajib memperhatikan dan mengacu pada pedoman umum penyelenggaraan keterpaduan PSU kawasan perumahan sebagaimana telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyediaan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:
  - a. Prasarana perumahan dan permukiman, antara lain:
    1. jaringan jalan;
    2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
    3. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
    4. tempat pembuangan sampah.
  - b. Sarana perumahan dan permukiman, antara lain:
    1. sarana parkir;
    2. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau;
    3. sarana perniagaan/perbelanjaan;
    4. sarana pendidikan;
    5. sarana kesehatan;
    6. sarana peribadatan;
    7. sarana rekreasi dan olah raga; dan
    8. sarana pemakaman.
  - c. Utilitas perumahan dan permukiman, antara lain:
    1. jaringan air bersih;
    2. jaringan listrik;
    3. jaringan telepon;
    4. jaringan gas;
    5. jaringan transportasi;
    6. pemadam kebakaran;
    7. sarana penerangan jalan umum; dan
    8. Instalasi Pengolahan Limbah Domestik Terpusat.

Bagian Kedua  
Bentuk Penyediaan PSU

Pasal 6

- (1) PSU disediakan dalam bentuk :
  - a. tanah dan bangunan untuk prasarana dan utilitas; dan
  - b. tanah siap bangun untuk sarana.
- (2) Peruntukan tanah siap bangun untuk sarana sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b dinyatakan secara tertulis didalam rencana tapak.

Pasal 7

- (1) Pengembang Perumahan dan Pemukiman dalam penyediaan utilitas sebagaimana dimaksud dalam:
  - a. Pasal 5 ayat (3) huruf c angka 1 berkoordinasi dengan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM);

- b. Pasal 5 ayat (3) huruf c angka 2 sampai dengan angka 4 berkoordinasi dengan instansi terkait.
- (2) Pengembang Perumahan dan Pemukiman tidak wajib menyediakan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), apabila instansi yang membidangi tidak dapat menyediakan jaringan primenya.

#### Pasal 8

- (1) Penyediaan PSU serta luasannya ditetapkan dan dinyatakan dalam rencana tapak yang disahkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak berlaku untuk sarana pemakaman/ tempat pemakaman yang berada di luar lokasi perumahan dan permukiman.
- (3) Rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah informasi yang bersifat terbuka dan dapat diakses oleh warga pemilik bangunan pada perumahan dan permukiman.
- (4) Pengembang dilarang mempublikasikan:
- rencana tapak yang belum disahkan; dan/ atau
  - rencana tapak yang tidak sesuai dengan yang telah disahkan.

#### Pasal 9

- (1) Perubahan rencana tapak yang berdampak terhadap penyediaan prasarana dan utilitas harus mendapat persetujuan 50% (lima puluh persen) dari warga pemilik bangunan pada perumahan dan permukiman.
- (2) Persetujuan warga pemilik perumahan menjadi syarat izin perubahan rencana tapak perumahan dan permukiman.

### Bagian Ketiga Penyediaan PSU

#### Paragraf 1 Persentase Penyediaan PSU

#### Pasal 10

Pengembang perumahan tidak bersusun wajib menyediakan PSU paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari keseluruhan luas lahan.

#### Pasal 11

- (1) Pengembang Rumah Susun wajib menyediakan sarana dalam bentuk tanah siap bangun yang berada di satu lokasi dan diluar hak milik atas satuan rumah susun.
- (2) Pengembang Rumah Susun wajib menyediakan lahan untuk sarana paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari keseluruhan luas lahan.

Paragraf 2  
Penyediaan Sarana Parkir

Pasal 12

Pengembang Rumah Toko/ Rumah Kantor wajib menyediakan sarana parkir, sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau serta jaringan saluran pembuangan air hujan paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari Koefisien Dasar Bangunan.

Paragraf 3  
Penyediaan Sarana Ruang Terbuka Hijau

Pasal 13

- (1) Penyediaan sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau untuk rumah tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, berlaku ketentuan sebagai berikut:
  - a. pengembang perumahan dan permukiman rumah tidak bersusun wajib menyediakan lahan sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau didalam lokasi perumahan dan permukiman;
  - b. apabila penyediaan sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau tidak dapat dilakukan maka penyediaan sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau dapat dilakukan dengan lahan pengganti di luar lokasi perumahan.
- (2) Penyediaan sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau untuk rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, berlaku ketentuan sebagai berikut:
  - a. pengembang perumahan dan permukiman rumah susun wajib menyediakan lahan sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau di dalam lokasi perumahan dan permukiman;
  - b. apabila penyediaan sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau tidak dapat dilakukan maka penyediaan sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau dapat dilakukan dengan lahan pengganti diluar lokasi perumahan.

Paragraf 4  
Penyediaan Sarana Pendidikan

Pasal 14

- (1) Pengembang perumahan tidak bersusun dengan luas lahan di atas 10 (sepuluh) ha wajib menyediakan sarana pendidikan terbangun di lokasi perumahan.
- (2) Pengembang rumah susun dengan kapasitas 500 (lima ratus) unit atau lebih, wajib menyediakan sarana pendidikan terbangun didalam atau diluar gedung, di lokasi perumahan.
- (3) Apabila penyediaan sarana pendidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak dapat disediakan didalam lokasi perumahan, maka pengembang dapat mengintegrasikan pembangunan sarana pendidikan kepada sekolah yang berada di sekitar perumahan dengan membangun ruang kelas baru sesuai dengan kebutuhan pendidikan penghuni perumahan dimaksud.



Paragraf 5  
Penyediaan Sarana Peribadatan

Pasal 15

- (1) Pengembang perumahan tidak bersusun wajib menyediakan lahan untuk sarana ibadah di lokasi yang strategis di dalam lokasi perumahan.
- (2) Pengembang rumah susun wajib menyediakan lahan untuk sarana ibadah yang layak dengan luasan yang memadai.
- (3) Pengembang perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan luas kurang dari 1 ha (satu hektar) tidak wajib menyediakan lahan untuk sarana ibadah dengan syarat :
  - a. terdapat rumah ibadah di luar perumahan atau pemukiman dengan jarak tidak lebih dari 500 m (lima ratus meter); dan
  - b. rumah ibadah sebagaimana dimaksud pada huruf a dapat diakses oleh warga pemilik bangunan perumahan dan permukiman.
- (4) Pengembang rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan jumlah kurang dari 100 (seratus) unit tidak wajib menyediakan lahan untuk sarana ibadah dengan syarat :
  - a. terdapat sarana ibadah diluar perumahan atau pemukiman dengan jarak tidak lebih 500 m (lima ratus meter);
  - b. sarana ibadah sebagaimana dimaksud pada huruf a dapat diakses oleh warga pemilik bangunan perumahan; dan
  - c. sarana ibadah sebagaimana dimaksud pada huruf a diperkirakan dapat menampung warga di dalam perumahan atau pemukiman.

Paragraf 6  
Penyediaan Sarana Pemakaman

Pasal 16

Penyediaan sarana pemakaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf b angka 8, berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. untuk perumahan dengan luas lahan tidak kurang dari 25 Ha (dua puluh lima hektar), penyediaan sarana pemakaman dilakukan di dalam lokasi perumahan;
- b. untuk perumahan dengan luas lahan kurang dari 25 Ha (dua puluh lima hektar), penyediaan sarana pemakaman dilakukan didalam atau diluar lokasi perumahan;
- c. untuk penyediaan sarana pemakaman dilakukan diluar lokasi perumahan sebagaimana dimaksud pada huruf b, sesuai dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana detail tata ruang dengan tidak mengurangi kewajibannya untuk menyediakan lahan PSU sebesar paling sedikit 30% (tiga puluh persen) di lokasi perumahan dan pemukiman yang akan dibangun.

Paragraf 7  
Pembangunan Prasarana dan Utilitas

Pasal 17

- (1) Pengembang wajib membangun prasarana dan utilitas sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan.
- (2) Pembangunan prasarana dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai rencana tapak, dapat dilakukan:
  - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
  - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.
- (3) Pembangunan prasarana dan utilitas harus diselesaikan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah seluruh unit selesai terbangun.

Pasal 18

- (1) Masa pemeliharaan prasarana dan utilitas oleh pengembang dihitung sejak selesainya pembangunan prasarana dan utilitas.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai Penyediaan PSU diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB V  
PERSYARATAN PENYERAHAN PSU

Pasal 19

Pemerintah Daerah menerima penyerahan PSU perumahan dan permukiman yang telah memenuhi persyaratan:

- a. umum;
- b. teknis; dan
- c. administrasi.

Pasal 20

- (1) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf a meliputi:
  - a. lokasi PSU sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk;
  - b. sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf b sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman.
- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf c meliputi:
  - a. dokumen rencana tapak yang telah disahkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk;
  - b. Izin Mendirikan Bangunan bagi bangunan yang dipersyaratkan;

- c. Izin Penggunaan Bangunan bagi bangunan yang dipersyaratkan;
- d. surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

## BAB VI TATA CARA PENYERAHAN PSU

### Pasal 21

Tata cara penyerahan PSU perumahan dan permukiman dilakukan melalui:

- a. persiapan;
- b. pelaksanaan penyerahan; dan
- c. pasca penyerahan.

### Pasal 22

Tata cara persiapan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a, meliputi:

- a. Bupati menerima permohonan penyerahan PSU perumahan dan permukiman dari pengembang;
- b. Bupati menugaskan tim verifikasi untuk memproses penyerahan PSU;
- c. tim verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan PSU yang akan diserahkan;
- d. tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap PSU yang akan diserahkan, meliputi: rencana tapak yang disahkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran PSU; dan
- e. tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.

### Pasal 23

Tata cara pelaksanaan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf b, meliputi:

- a. tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
- b. tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik PSU;
- c. tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik PSU, serta merumuskan PSU yang layak atau tidak layak diterima;
- d. PSU yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan atau berdasarkan pertimbangan tim verifikasi;
- e. hasil perbaikan PSU sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
- f. PSU yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati;
- g. Bupati menetapkan PSU yang diterima;
- h. tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan Perangkat Daerah yang berwenang mengelola; dan

- i. penandatanganan berita acara serah terima PSU dilakukan oleh pengembang dan Bupati dengan melampirkan daftar PSU, dokumen teknis dan administrasi.

#### Pasal 24

- (1) Dalam hal PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) ditelantarkan/tidak dipelihara serta pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Daerah membuat berita acara perolehan PSU perumahan dan permukiman.
- (2) Pengembang yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat diketahui dari tidak adanya jawaban atas surat permintaan penyerahan prasarana dan sarana yang telah disampaikan oleh Bupati dan 3 (tiga) bulan setelah diumumkan dalam media massa tentang pelaksanaan kewajiban pengembang untuk menyerahkan PSU.
- (3) Berita acara perolehan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar bagi Pemerintah Daerah untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Agraria Tata Ruang/ Badan Pertanahan Kabupaten Pematang Siabu.
- (4) Setelah Kantor Agraria Tata Ruang/ Badan Pertanahan menerbitkan sertifikat hak atas tanah, Pengelola barang milik daerah wajib melakukan pencatatan aset atas prasarana dan sarana ke dalam Daftar Barang Milik Daerah.

#### Pasal 25

Tata cara pasca penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf c, meliputi:

- a. Bupati menyerahkan PSU kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan PSU dilaksanakan;
- b. Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas PSU ke dalam Daftar Barang Milik Daerah;
- c. Perangkat Daerah yang menerima PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna; dan
- d. Perangkat Daerah yang menerima aset PSU menginformasikan kepada masyarakat mengenai PSU yang sudah diserahkan oleh pengembang.

### BAB VII PENYERAHAN PSU

#### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 26

- (1) Setelah pembangunan PSU perumahan dan permukiman sesuai rencana tapak yang disahkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk selesai dilaksanakan, maka pengembang wajib menyerahkan kepada Pemerintah Daerah.

- (2) Penyerahan PSU perumahan dan permukiman dilakukan :
  - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan;
  - b. sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (3) Penyerahan PSU perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan:
  - a. secara bertahap; dan
  - b. sekaligus.
- (4) Penyerahan PSU perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap.
- (5) Penyerahan PSU perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

#### Pasal 27

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pemeriksaan administrasi dan fisik terhadap PSU perumahan dan permukiman yang akan diserahkan melalui proses verifikasi.
- (2) Pelaksanaan verifikasi terhadap PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Tim Verifikasi yang dibentuk dan ditetapkan oleh Bupati.

#### Bagian Kedua Waktu penyerahan

#### Pasal 28

- (1) Penyerahan PSU dari pengembang perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Daerah dilaksanakan dalam 2 (dua) termin, yaitu:
  - a. termin I; dan
  - b. termin II.
- (2) Penyerahan termin I sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri dari :
  - a. penyerahan administrasi dan fisik sarana perumahan dan permukiman;
  - b. penyerahan administrasi prasarana dan utilitas perumahan dan permukiman.
- (3) Penyerahan termin II sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, adalah penyerahan fisik prasarana dan utilitas perumahan dan permukiman.

#### Pasal 29

- (1) Penyerahan termin I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) huruf a dilakukan oleh pengembang sebelum mengajukan Izin Mendirikan Bangunan.
- (2) Penyerahan termin I sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan berdasarkan hasil pemeriksaan Tim Verifikasi.
- (3) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dituangkan dalam berita acara serah terima sarana dan berita acara serah terima administrasi prasarana dan utilitas.

- (4) Penandatanganan berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilaksanakan setelah diterbitkan Surat pengesahan rencana induk dan/ atau rencana tapak dan sebelum diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan.
- (5) Berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (4), menjadi salah satu syarat untuk mengajukan Izin Mendirikan Bangunan.

#### Pasal 30

- (1) Penyerahan termin II sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) huruf b dilakukan:
  - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan prasarana dan utilitas oleh pengembang; dan
  - b. sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Untuk pengembang perumahan dan permukiman yang akan melakukan perluasan, penyerahan termin II dilakukan sebelum pengesahan perubahan rencana tapak.
- (3) Penyerahan prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan berdasarkan hasil pemeriksaan Tim Verifikasi.
- (4) Penyerahan prasarana dan utilitas sebagaimana yang dimaksud ayat (1) dituangkan dalam bentuk berita acara serah terima fisik.

### BAB VIII PENGELOLAAN PSU

#### Pasal 31

- (1) Pengelolaan PSU yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah melakukan pengelolaan PSU yang telah diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah dapat bekerjasama dengan pengembang, badan usaha swasta, dan/ atau masyarakat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengubah fungsi dan status kepemilikan dan peruntukan PSU.

### BAB IX PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

#### Pasal 32

- (1) Bupati berwenang melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan PSU perumahan dan permukiman.
- (2) Bupati dapat melimpahkan kewenangan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Perangkat Daerah yang membidangi perumahan dan permukiman.

BAB X  
PEMBIAYAAN

Pasal 33

- (1) Pembiayaan pemeliharaan PSU sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab Pengembang.
- (2) Pembiayaan pemeliharaan PSU setelah penyerahan menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah dan dapat bekerjasama dengan pihak lain.

BAB XI  
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 34

- (1) Setiap pengembang perumahan dan permukiman yang melanggar ketentuan Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pelaksanaan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap terhadap kegiatan pelaksanaan pembangunan;
  - d. pencabutan izin kegiatan pelaksanaan pembangunan.
- (2) Setiap pengembang yang melanggar ketentuan Pasal 26 dikenakan sanksi administratif berupa:
  - a. peringatan tertulis melalui media massa untuk menyelesaikan kewajiban tersebut;
  - b. pembekuan izin usaha perusahaan; dan
  - c. pencabutan izin usaha perusahaan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerapan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XII  
KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 35

- (1) Selain penyidik Kepolisian Republik Indonesia, Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Daerah berwenang melakukan penyidikan atas pelanggaran Peraturan Daerah.
- (2) Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam melaksanakan penyidikan, mempunyai wewenang:
  - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana di bidang pemanfaatan dan penggunaan PSU;
  - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
  - c. menyuruh berhenti seorang tersangka, memeriksa tanda pengenal dari tersangka;
  - d. melakukan penyitaan benda dan/atau surat;
  - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
  - f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;

- g. mendatangkan ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
  - h. mengadakan penghentian penyelidikan setelah mendapat petunjuk bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya; dan
  - i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memberitahukan saat dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berwenang melakukan penangkapan dan/atau penahanan.

### BAB XIII KETENTUAN PIDANA

#### Pasal 36

- (1) Setiap Pengembang yang melanggar kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

### BAB XIV KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 37

- (1) Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, maka:
- a. untuk PSU yang telah selesai dibangun lebih dari 5 (lima) tahun dapat langsung diserahkan kepada Pemerintah Daerah setelah dilakukan verifikasi;
  - b. untuk PSU yang telah selesai dibangun kurang dari 5 (lima) tahun tetapi telah lebih dari 1 (satu) tahun dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah secara administrasi dan fisik dengan tenggang waktu paling lama 1 (satu) tahun;
  - c. untuk PSU yang masih dalam tahap penyelesaian, tata cara penyerahannya harus mengikuti Peraturan Daerah ini, termasuk PSU yang sudah selesai dibangun sampai dengan 1 (satu) tahun.
- (2) Penyelesaian dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang membidangi Aset Daerah.

#### Pasal 38

Pengembang perumahan dan permukiman yang telah menyediakan PSU sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, menyerahkan PSU yang dimilikinya kepada Pemerintah Daerah.



BAB XV  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 39

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Pemalang  
pada tanggal 30 Desember 2016

BUPATI PEMALANG,

Cap  
ttd

JUNAEDI

Diundangkan di Pemalang  
pada tanggal 30 Desember 2016

SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN PEMALANG

Cap  
ttd

BUDHI RAHARJO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PEMALANG TAHUN 2016 NOMOR 22

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN PEMALANG, PROVINSI JAWA  
TENGAH: (22/2016);

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEPALA BAGIAN HUKUM  
SETDA KABUPATEN PEMALANG



PUJI SUGIHARTO, SH  
Pembina Tingkat I  
NIP. 19670510 199603 1 002

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN PEMALANG

NOMOR 22 TAHUN 2016

TENTANG

PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS  
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

I. UMUM

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menyatakan bahwa penyediaan prasarana, sarana dan utilitas harus memenuhi persyaratan administratif, teknis dan ekologis serta mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah. Penyediaan, peningkatan dan pengembangan infrastruktur perumahan dan permukiman menjadi kebutuhan yang massif dan merupakan satu kesatuan fungsional dalam mewujudkan tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya. Upaya ini diwujudkan sebagai salah satu pilar dalam rangka mendukung ketahanan nasional, menjamin kelestarian lingkungan hidup, dan meningkatkan kualitas kehidupan guna menciptakan generasi yang sehat dalam bingkai keluarga, masyarakat, bangsa dan negara yang sejahtera.

Penyediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dilaksanakan dalam rangka menjamin kenyamanan dan kelangsungan kehidupan masyarakat secara berkelanjutan. Melalui penyediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang memadai, diharapkan dapat mendukung terwujudnya masyarakat yang sehat memiliki kualitas hidup yang lebih baik. Pengembang perumahan memiliki tanggungjawab didalam penyediaan kebutuhan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dalam cakupan lingkungan perumahan yang diusahakan. Disisi lain Pemerintah Daerah harus dapat menjamin dan memastikan bahwa prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang telah disediakan harus benar-benar dalam standar dan kualitas yang baik serta laik pakai. Hal ini patut dilakukan berkenaan dengan adanya kewajiban dari pemerintah di dalam pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas pasca serah terima dari pengembang. Berkenaan dengan hal tersebut perlu ditetapkan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Huruf a

Yang dimaksud dengan Prinsip Keterbukaan adalah masyarakat mengetahui prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan dan/atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan prasarana, sarana dan utilitas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan Prinsip Akuntabilitas adalah proses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan Prinsip Kepastian Hukum adalah menjamin kepastian, ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang sahkan oleh Pemerintah Daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat.

Huruf d

Yang dimaksud dengan Prinsip Keberpihakan adalah Pemerintah Daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman.

Huruf e

Yang dimaksud dengan Prinsip Keberlanjutan adalah Pemerintah Daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

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

Yang dimaksud dengan koefisien Dasar Bangunan adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Ayat (1)

Yang dimaksud sarana pendidikan adalah sarana pendidikan untuk anak usia dini dan/ atau pendidikan dasar sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud Izin Mendirikan Bangunan adalah perijinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/ atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku.

Huruf c

Yang dimaksud Izin Penggunaan Bangunan adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menggunakan bangunan sebelum bangunan tersebut digunakan sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku.

Huruf d

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan Pengelola barang milik daerah adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan barang milik daerah.

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

Pasal 34

Cukup jelas

Pasal 35

Cukup jelas

Pasal 36

Cukup jelas

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39

Cukup jelas

