



BUPATI CIANJUR
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN DAERAH KABUPATEN CIANJUR

NOMOR 4 TAHUN 2021

TENTANG

PENYEDIAAN, PENYERAHAN, PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA, DAN
UTILITAS PERUMAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI CIANJUR,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman, perlu dilakukan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas;
 - b. bahwa dalam rangka keberlanjutan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman perlu dilakukan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, utilitas dari pengembang kepada Pemerintah Daerah;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan, Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 8), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang Dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
 3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
 4. 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);

5. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
6. 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 beberapa kali 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);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN CIANJUR

dan

BUPATI CIANJUR

MEMUTUSKAN:

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kabupaten adalah Daerah Kabupaten Cianjur.
2. Pemerintah Daerah Kabupaten adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Cianjur.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Cianjur.
5. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah Daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi di bidang perumahan dan permukiman.

6. Penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah daerah.
7. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
8. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya.
9. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
10. Ruang terbuka adalah ruang-ruang dalam kota atau wilayah yang lebih luas baik dalam bentuk area/kawasan maupun dalam bentuk area memanjang jalur di mana dalam penggunaannya lebih bersifat terbuka yang pada dasarnya tanpa bangunan.
11. Kawasan perkotaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan, dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
12. Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan yang selanjutnya disingkat RTHKP adalah bagian dari ruang terbuka suatu kawasan perkotaan yang diisi oleh tumbuhan dan tanaman guna mendukung manfaat ekologi, sosial, budaya, ekonomi, dan estetika.
13. RTHKP Publik adalah RTHKP yang penyediaan dan pemeliharannya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
14. RTHKP Privat adalah RTHKP yang penyediaan dan pemeliharannya menjadi tanggungjawab pihak/lembaga swasta, perseorangan dan masyarakat yang dikendalikan melalui izin pemanfaatan ruang oleh Pemerintah Daerah.
15. Tempat Pemakaman Umum yang selanjutnya disebut TPU adalah lahan siap bangun yang diperuntukkan bagi pemakaman.
16. Rencana tapak (*site plan*) adalah peta atau gambaran rencana teknis sesuai ketentuan yang berlaku untuk keperluan pembangunan suatu proyek yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang.
17. Pembangunan perumahan horizontal adalah kegiatan pembangunan yang dibuat kavling-kavling terpisah sesuai rencana tapak yang telah disetujui dan disahkan oleh pejabat yang berwenang.
18. Pembangunan perumahan vertikal adalah kegiatan pembangunan yang dibuat di atas kawasan/kavling dengan konstruksi di atas tingkat atau lebih yang meliputi rumah susun, apartemen, rumah tinggal, dan rumah hunian lainnya.
19. Pembangunan rumah dan toko atau rumah dan kantor selanjutnya disebut ruko/rukan adalah kegiatan pembangunan gedung komersial yang diperuntukkan untuk fungsi toko/kantor dan kegiatan komersial lainnya.
20. Pembangunan fasilitas komersial perdagangan adalah kegiatan pembangunan gedung yang diperuntukkan untuk kegiatan perdagangan, mal, atau kegiatan sejenis.

21. Sarana rekreasi adalah tempat untuk kegiatan fisik seperti olah raga dan bentuk-bentuk permainan lain yang banyak memerlukan pergerakan fisik.
22. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk oleh Bupati untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman.
23. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas.
24. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan.
25. Lahan adalah luas areal yang dapat dimanfaatkan atau dipergunakan untuk kegiatan pelaksanaan pembangunan.
26. Lahan siap bangun adalah kondisi lahan matang yang siap untuk dimanfaatkan untuk kegiatan pembangunan di atasnya.
27. Pengembang adalah institusi, lembaga, atau perorangan penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.
28. Masyarakat adalah Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) penghuni perumahan dan permukiman, atau asosiasi penghuni untuk rumah susun.
29. Barang milik daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
30. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
31. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik daerah.
32. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disebut KDB adalah angka perbandingan jumlah luas lantai dasar terhadap luas tanah perpetakan.
33. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disebut KLB adalah angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai terhadap luas tanah perpetakan.

BAB II

TUJUAN DAN PRINSIP

Pasal 2

Penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada Daerah Kabupaten bertujuan:

- a. melindungi aset Pemerintah Daerah Kabupaten dan menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman;
- b. memanfaatkan secara optimal atas prasarana, sarana, serta utilitas untuk kepentingan masyarakat.

Pasal 3

Penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman berdasarkan prinsip:

- a. keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan dan/atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;
- b. akuntabilitas, yaitu proses penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan;
- d. keberpihakan, yaitu Pemerintah Daerah Kabupaten menjamin ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan; dan
- e. keberlanjutan, yaitu Pemerintah Daerah Kabupaten menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

BAB III

PERUMAHAN

Pasal 4

Perumahan terdiri atas:

- a. perumahan tidak bersusun;
- b. rumah susun.

Pasal 5

- (1) Perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a, berupa kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian berlantai 1 (satu) atau lebih.
- (2) Rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b, berupa bangunan gedung bertingkat dalam satu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat memiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

BAB IV

PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

Pasal 6

Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 7

Prasarana perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 terdiri atas:

- a. jaringan jalan beserta bangunan pelengkap lainnya;
- b. jaringan saluran pembuangan air limbah;
- c. jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*); dan
- d. tempat pengelolaan sampah.

Pasal 8

Sarana perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 terdiri atas:

- a. sarana pendidikan;
- b. sarana kesehatan;
- c. sarana peribadatan;
- d. sarana pemerintahan dan pelayanan umum;
- e. sarana rekreasi dan olah raga;
- f. sarana pemakaman;
- g. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau;
- h. sarana perniagaan; dan
- i. sarana parkir.

Pasal 9

Utilitas perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 antara lain:

- a. jaringan air bersih;
- b. jaringan listrik;
- c. jaringan telepon;
- d. jaringan gas;
- e. jaringan transportasi;
- f. pemadam kebakaran; dan
- g. sarana penerangan jalan umum.

BAB V

PENYEDIAAN LAHAN DAN PENGATURAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

Bagian Kesatu

Penyediaan Lahan

Pasal 10

Pengembang yang melakukan kegiatan pembangunan/pemanfaatan lahan di Daerah Kabupaten wajib menyediakan lahan untuk prasarana, sarana, dan utilitas serta membangun prasarana lingkungan yang meliputi:

- a. untuk pembangunan perumahan (horizontal) diwajibkan menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9 dengan luasan KDB yang dipersyaratkan sebagai berikut:
 1. perumahan dengan kepadatan sedang besarnya KDB yang ditetapkan adalah maksimal 60% (enam puluh perseratus) dari luas lahan sesuai rencana tapak yang telah disahkan;
 2. perumahan dengan kepadatan tinggi besarnya KDB yang ditetapkan adalah 50% (lima puluh perseratus) dari luas lahan sesuai rencana tapak yang telah disahkan;
- b. untuk pembangunan perumahan (vertikal) diwajibkan menyediakan lahan parkir, taman, RTH, sarana kesehatan, sarana peribadatan, utilitas umum, dan PJU dengan luasan KDB yang dipersyaratkan adalah:
 1. rumah susun/apartemen dengan ketinggian 3 (tiga) sampai dengan 5 (lima) lantai, besarnya KDB yang dipersyaratkan adalah 40% (empat puluh perseratus) dari luas lahan sesuai pertelaan dan rencana tapak yang telah disahkan;

- 7
2. rumah susun/apartemen dengan ketinggian 6 (enam) lantai ke atas, besarnya KDB yang dipersyaratkan adalah 30% (tiga puluh perseratus) dari luas lahan sesuai pertelaan dan rencana tapak yang telah disahkan;
 - c. untuk pembangunan ruko/rukan diwajibkan menyediakan lahan parkir, taman, utilitas umum, RTH, dan PJU, luasan KDB yang dipersyaratkan adalah 50 % (lima puluh perseratus) dari luas lahan sesuai rencana tapak yang telah disahkan;
 - d. untuk pembangunan fasilitas komersial perdagangan dapat menyediakan Jembatan Penyeberangan Orang, lahan parkir, taman, RTH, PJU, dan utilitas umum dengan luasan KDB yang dipersyaratkan adalah 30 % (tiga puluh perseratus) sampai dengan 50 % (lima puluh perseratus) dari luas lahan sesuai rencana tapak yang telah disahkan;
 - e. apabila terjadi perubahan rencana tapak yang telah disahkan oleh Bupati, kemudian terjadi perubahan terhadap peruntukan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman agar terlebih dahulu diberitahukan kepada masyarakat penghuni;
 - f. untuk pembangunan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d, pemohon wajib memasang titik PJU sebanyak 20% (dua puluh perseratus) dari jumlah titik yang diizinkan di luar rencana tapak.

Bagian Kedua

Pengaturan Pemanfaatan Lahan Untuk Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Permukiman

Pasal 11

Pengaturan luasan lahan yang dapat dimanfaatkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, diperuntukan lahan untuk prasarana, sarana, dan utilitas, khusus peruntukan RTHKP paling sedikit 20% (dua puluh perseratus) dari luas lahan dan tidak dapat dialihfungsikan untuk kegiatan lainnya.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pihak Ketiga

Pasal 12

- (1) Pemanfaatan dan pengelolaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga apabila memberikan manfaat langsung bagi penghuni perumahan tersebut.
- (2) Kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keempat

Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Pasal 13

- (1) Pengembang selain melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, diwajibkan juga untuk menyediakan lahan prasarana, sarana, dan utilitas pada lahan siap bangun sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Tata cara penyediaan dan penyerahan serta luasan lahan prasarana, sarana, dan utilitas pada lahan siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur oleh Bupati.
- (3) Penyerahan lahan prasarana, sarana, dan utilitas PSU kepada Pemerintah Daerah Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilaksanakan pada waktu mengajukan proses rencana tapak.
- (4) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib disertai sertifikat atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten.
- (5) Dalam hal sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) belum selesai, maka penyerahan tersebut disertai dengan bukti proses pengurusan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur.
- (6) Segala biaya kepengurusan sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) menjadi tanggung jawab pengembang.

Bagian Kelima

Penyediaan dan Penyerahan TPU

Pasal 14

Pengembang selain melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, diwajibkan juga untuk menyediakan lahan TPU pada lahan siap bangun dengan luasan sebagai berikut:

- a. untuk pembangunan perumahan horizontal, lahan yang diperuntukan untuk TPU dalam kondisi lahan matang adalah seluas 2% (dua perseratus) dari luas lahan yang dikuasai;
- b. untuk pembangunan perumahan vertikal, luas lahan yang diperuntukan untuk TPU seluas 10 m² (sepuluh meter persegi) untuk tiap 1 (satu) unit;
- c. penyerahan lahan TPU kepada Pemerintah Daerah Kabupaten sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b dilaksanakan pada waktu mengajukan proses rencana tapak;
- d. penyerahan sebagaimana dimaksud pada huruf c wajib disertai sertifikat atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten;
- e. dalam hal sertipikat sebagaimana dimaksud pada huruf d belum selesai, maka penyerahan tersebut disertai dengan bukti proses pengurusan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur;
- f. segala biaya kepengurusan sertipikat sebagaimana dimaksud pada huruf d dan huruf e, menjadi tanggung jawab pengembang.

Bagian Kelima

Lokasi TPU

Pasal 15

- (1) Pengembang berkewajiban menyediakan lahan TPU pada lokasi yang telah ditentukan sesuai peruntukan yang tercantum dalam Rencana Tata Ruang Wilayah.
- (2) Perhitungan luasan lahan TPU pada lokasi yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai konversi dari lahan yang dibebaskan sesuai dengan Nilai Jual Obyek Pajak dan harga pasaran yang berlaku.

Pasal 16

Pemerintah Daerah Kabupaten menerima penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman yang telah memenuhi persyaratan:

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

Pasal 17

- (1) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a meliputi:
 - a. lokasi sarana, prasarana, dan utilitas sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah Kabupaten;
 - b. sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman.
- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf c meliputi:
 - a. dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah Kabupaten;
 - b. Izin Mendirikan Bangunan bagi bangunan yang dipersyaratkan;
 - c. Izin Penggunaan Bangunan bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
 - d. surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Daerah Kabupaten.

BAB VI

PERSYARATAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

Pasal 18

- (1) Pengembang perumahan dan permukiman wajib untuk menyerahkan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9 kepada Pemerintah Daerah Kabupaten.
- (2) Penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
 - a. sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan oleh Bupati;
 - b. bagi pengembang perumahan dan permukiman yang luasnya tidak lebih dari 5 ha (lima hekto are) penyerahannya setelah pembangunan selesai dan semua bangunan hunian 50% (lima puluh perseratus) terjual;
 - c. dalam keadaan tertentu ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf b dapat dilaksanakan penyerahannya secara bertahap dengan alasan yang dapat dipertimbangkan;
 - d. bagi pengembang perumahan dan permukiman yang luasnya lebih dari 5 ha (lima hekto are) penyerahannya dapat dilaksanakan secara bertahap;
 - e. ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d diatur oleh Bupati.

Pasal 19

- (1) Prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dan Pasal 9 pada perumahan tidak bersusun diserahkan dalam bentuk tanah dan bangunan.
- (2) Sarana pada perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 diserahkan dalam bentuk tanah siap bangun.
- (3) Penyerahaan prasarana, sarana, dan utilitas rumah susun berupa tanah siap bangun.
- (4) Tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dan ayat (3), berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan rumah susun.

Pasal 20

- (1) Penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman harus memenuhi persyaratan umum, teknis, dan administrasi.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan umum, teknis, dan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VIII

TATA CARA PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

Pasal 21

Tata cara penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman dilakukan melalui tahapan:

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

Pasal 22

- (1) Persiapan penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a, meliputi:
 - a. Bupati menerima permohonan penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang;
 - b. Bupati menugaskan Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman;
 - c. Tim Verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman yang akan diserahkan;
 - d. Tim Verifikasi melakukan inventarisasi terhadap prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman yang akan diserahkan meliputi rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran prasarana, sarana, dan utilitas; dan
 - e. Tim Verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.
- (2) Pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman 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 prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman;
 - c. Tim Verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik dan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman, serta merumuskan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang layak atau tidak layak diterima;
 - d. prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan sesuai dengan spesifikasi teknis bangunan;
 - e. hasil perbaikan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali.
 - f. prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati;
 - g. Tim Verifikasi mempersiapkan Berita Acara serah terima penetapan jadwal penyerahan dan Perangkat Daerah yang berwenang mengelola;
 - h. penandatanganan Berita Acara serah terima prasarana, sarana, utilitas dan dilakukan oleh pengembang dan Bupati dengan melampirkan daftar prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman, dokumen teknis dan administrasi;
 - i. Bupati menetapkan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman yang diterima.
- (3) Pasca penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf c, meliputi:
- a. Bupati menyerahkan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman kepada perangkat daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman dilaksanakan;
 - b. Pengelola Barang melakukan pencatatan aset atas prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman ke dalam Daftar Barang Milik Daerah;
 - c. perangkat daerah yang menerima aset prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna; dan
 - d. perangkat daerah yang menerima aset prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman yang telah diserahkan oleh pengembang.

Pasal 23

- (1) Dalam hal prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman ditelantarkan dan belum diserahkan, Pemerintah Daerah Kabupaten membuat Berita Acara perolehan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman.
- (2) Pemerintah Daerah Kabupaten membuat pernyataan aset atas tanah prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur.

- (3) Bupati menyerahkan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman kepada perangkat daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur menerbitkan hak atas tanah.
- (4) Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman ke dalam Daftar Barang Milik Daerah.
- (5) Perangkat Daerah yang menerima aset prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman melakukan pencatatan aset yang diterima ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna.

Pasal 24

- (1) Penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sesuai rencana tapak dilaksanakan penyerahannya secara sekaligus setelah kavling efektif terjual paling banyak 50% (lima puluh perseratus).
- (2) Dikecualikan terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk pelaksanaan penyerahan jaringan penerangan jalan umum dan jaringan jalan beserta bangunan pelengkap, dilaksanakan setelah kavling efektif terjual seluruhnya.

BAB IX

PEMBENTUKAN TIM VERIFIKASI

Pasal 25

- (1) Bupati membentuk tim verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman.
- (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari unsur:
 - a. Sekretaris Daerah;
 - b. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah;
 - c. Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur
 - d. Perangkat Daerah terkait;
 - e. Camat terkait; dan
 - f. Lurah terkait.
- (3) Tim Verifikasi diketuai oleh Sekretaris Daerah.
- (4) Tim Verifikasi mempunyai fungsi:
 - a. penilaian keabsahan umum, teknis, dan administrasi prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman yang telah ditetapkan dalam rencana tapak dengan kenyataan di lapangan;
 - b. penelitian dan pemeriksaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten dalam keadaan baik.
- (5) Tim Verifikasi dalam melaksanakan tugas dibantu oleh Sekretariat Tim Verifikasi.
- (6) Sekretaris Tim Verifikasi pada ayat (1) berada pada perangkat daerah yang membidangi perumahan dan permukiman.
- (7) Tugas Tim Verifikasi dan Sekretariat Tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.

BAB X

JANGKA WAKTU PENYERAHAN PRASARANA,
SARANA, DAN UTILITAS

Pasal 26

- (1) Jangka waktu penyerahan tanah sarana perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, diserahkan paling lambat 6 (enam) bulan setelah proses tahapan penyerahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) huruf d dilaksanakan.
- (2) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan Sertifikat Hak Pakai atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten.
- (3) Dalam hal Sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum selesai, maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti proses pengurusan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur.
- (4) Dalam hal Sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pengembang wajib menyelesaikan kepengurusan berikut pembiayaan Sertifikat tersebut.

BAB XI

PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

Pasal 27

- (1) Pengelolaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman yang telah diserahkan kepada Daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah Kabupaten.
- (2) Daerah Kabupaten dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat dalam pengelolaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Pemerintah Daerah Kabupaten melakukan kerja sama pengelolaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman dengan pengembang, badan usaha swasta, dan masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelola prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh mengubah peruntukan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman.

BAB XII

PELAPORAN

Pasal 28

Bupati menyampaikan laporan perkembangan penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman di Daerah Kabupaten kepada Gubernur secara berkala setiap 6 (enam) bulan sekali.

BAB XIII
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 29

Bupati melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman.

BAB XIV
PEMBIAYAAN

Pasal 30

- (1) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.
- (2) Prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten, pengembang wajib memelihara selama 1 (satu) tahun sejak diserahkan.
- (3) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman setelah penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah Kabupaten yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

BAB XV
SANKSI ADMINISTRATIF

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 31

- (1) Setiap pengembang yang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. pembekuan dan/atau pencabutan izin;
 - b. denda administratif;
 - c. sanksi polisional.
- (3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan cara:
 - a. pemberian teguran tertulis pertama;
 - b. pemberian teguran tertulis kedua disertai pemanggilan;
 - c. pemberian teguran tertulis ketiga;
 - d. penindakan atau pelaksanaan sanksi polisional dan/atau pencabutan izin.
- (4) Denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan dibayarkan langsung ke rekening Kas Umum Daerah.
- (5) Sanksi polisional sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa penyegehan.

Bagian Kedua

Teguran

Pasal 32

- (1) Setiap pengembang yang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 dan sudah diberikan peringatan lisan, dikenakan sanksi teguran tertulis, yang dilaksanakan 3 (tiga) tahapan masing-masing tahapan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. teguran tertulis pertama memuat antara lain:
 - 1) kesalahan yang bersangkutan disertai dasar hukum yang jelas;
 - 2) kewajiban yang harus dilaksanakan;
 - 3) jangka waktu pelaksanaan kewajiban yang harus dilakukan;
 - b. teguran tertulis kedua memuat antara lain:
 - 1) mengingatkan teguran pertama;
 - 2) jangka waktu pelaksanaan kewajiban;
 - 3) panggilan kepada yang bersangkutan agar menghadap kepada perangkat daerah yang ditunjuk Bupati.
 - c. Teguran tertulis ketiga memuat antara lain:
 - 1) mengingatkan teguran pertama dan kedua;
 - 2) jangka waktu pelaksanaan kewajiban;
 - 3) kewajiban dan uraian konsekuensi yang harus dilaksanakan oleh yang bersangkutan apabila tidak mengindahkan teguran.
- (2) Setiap pengembang yang tidak mengindahkan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), setelah tenggang waktu sanksi teguran ketiga berakhir dikenakan sanksi berupa denda dan penyegelan.
- (3) Setiap pengembang yang tidak mengindahkan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31, dikenakan sanksi berupa tidak diberikan izin lokasi pembangunan perumahan berikutnya.

BAB XVI

KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 33

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dilaksanakan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah yang pangangkatannya ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Wewenang PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana;
 - b. melakukan tindakan pertama pada saat di tempat kejadian;
 - c. menyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. melakukan penggeledahan dan penyitaan;
 - e. melakukan pemeriksaan dan penyitaan surat;

- f. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
 - g. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - h. mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - i. mengadakan penghentian penyidikan;
 - j. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang bertanggung jawab.
- (3) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam melaksanakan tugasnya sebagai penyidik berada di bawah koordinasi penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia berdasarkan ketentuan dalam Hukum Acara Pidana.
- (4) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Hukum Acara Pidana.

BAB XVI

KETENTUAN PIDANA

Pasal 34

- (1) Pengembang yang dengan sengaja atau karena kelalaiannya tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dan Pasal 32 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 XVII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 35

Terhadap prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman yang belum diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah Kabupaten sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan, harus menyesuaikan paling lambat 1 (satu) tahun setelah Peraturan Daerah ini diundangkan.

BAB XVIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 36

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini akan diatur lebih lanjut oleh Bupati.

Pasal 35

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Cianjur
pada tanggal 15 Juni 2021
BUPATI CIANJUR,

ttd.-

HERMAN SUHERMAN

Diundangkan di Cianjur
pada tanggal 15 Juni 2021

SEKRETARIS DAERAH,



CECEP S. ALAMSYAH

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN CIANJUR TAHUN 2021 NOMOR 19

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN CIANJUR
PROVINSI JAWA BARAT (4/68/2021)

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH
NOMOR 4 TAHUN 2021
TENTANG
PENYEDIAAN, PENYERAHAN, PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA, DAN
UTILITAS PERUMAHAN

I. UMUM

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Permukiman dan Permukiman di Daerah, dalam rangka menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman, Pemerintah Daerah berhak meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas yang telah dibangun kepada Pemerintah Daerah.

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas tersebut dilaksanakan setelah selesainya masa pemeliharaan oleh pengembang dan sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah, baik secara bertahap maupun sekaligus dalam hal pembangunan dilakukan tidak bertahap. Pemerintah Daerah menerima penyerahan tersebut setelah memenuhi persyaratan umum, meliputi lokasi prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan rencana tapak yang sudah disetujui oleh Pemerintah Daerah dan sesuai dengan dokumen perijinan dan spesifikasi teknis bangunan, persyaratan teknis yaitu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman serta persyaratan administrasi berupa dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah, ijin mendirikan bangunan bagi bangunan yang dipersyaratkan, ijin penggunaan bangunan bagi bangunan yang dipersyaratkan, dan surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman berdasarkan prinsip keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan dan atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas, akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat, keberpihakan, yaitu Pemerintah Daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman, keberlanjutan, yaitu Pemerintah Daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya. Sehubungan dengan itu, Peraturan Daerah ini berperan penting guna melindungi kesehatan masyarakat dan kualitas lingkungan, menekan terjadinya kecelakaan dan bencana yang terkait dengan pengelolaan sampah rumah

tangga dan sampah sejenis sampah rumah tangga, serta mendukung pembangunan ekonomi yang berkelanjutan.

Sehubungan dengan hal tersebut, dan sebagai landasan hukum pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, utilitas dari pengembang kepada Pemerintah Daerah, perlu diatur dalam Peraturan Daerah.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

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

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Cukup jelas

Pasal 35

Cukup jelas.