



**BUPATI GARUT
PROVINSI JAWA BARAT**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN GARUT
NOMOR 14 TAHUN 2016**

**TENTANG
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI GARUT,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan, perlu dilakukan pengelolaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah;
- b. bahwa untuk mewujudkan tertib administrasi dalam pengelolaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan di Kabupaten Garut, perlu adanya pengaturan terhadap pengelolaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan di Kabupaten Garut;
- c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Daerah, Bupati menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyerahan 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 Provinsi Jawa Barat (Berita Negara Tahun 1950); 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 Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
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 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
7. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
8. 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);
9. 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);
10. 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);
11. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
12. 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 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);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005, Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);

16. 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);
17. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman di Daerah;
19. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan;
20. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/Permen/M/2008 tentang Program Kesenjangan Kawasan Perumahan dan Permukiman;
21. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Kawasan Permukiman (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 633);
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 38/PRT/M/2015 tentang Bantuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan Umum (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 126);
23. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 694);
24. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547);
25. Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 29 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Garut Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Garut Tahun 2011 Nomor 29, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 5);
26. Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 13 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Garut Tahun 2012 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Garut Nomor 1);
27. Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 15 Tahun 2012 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Garut Tahun 2013 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Garut Nomor 3);
28. Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 2 Tahun 2014 tentang Pembentukan Peraturan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Garut Tahun 2014 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Garut Nomor 2);
29. Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 6 Tahun 2016 tentang Urusan Pemerintahan Konkuren Kabupaten Garut (Lembaran Daerah Kabupaten Garut Tahun 2016 Nomor 6);

Dengan Persetujuan Bersama**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN GARUT****dan****BUPATI GARUT****MEMUTUSKAN:**

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

BAB I**KETENTUAN UMUM****Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Garut.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Garut.
4. Dinas adalah Dinas yang membidangi urusan pemerintahan bidang perumahan.
5. Perangkat Daerah Kabupaten adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah Kabupaten.
6. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak sehat, aman dan nyaman.
7. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi.
8. Utilitas adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
9. 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 perumahan kepada Pemerintah Daerah.
10. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya.
11. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman perkotaan ataupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
12. Kawasan Perumahan adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
13. Perumahan Umum adalah perumahan yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah, yang di dalamnya terdiri dari kumpulan rumah yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum.

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. Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang selanjutnya disebut Bantuan PSU adalah pemberian komponen PSU bagi perumahan yang membangun rumah umum berupa rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun yang bersifat stimulant di lokasi perumahan yang dibangun oleh pelaku pembangunan.
16. Pelaku Pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
17. Setiap Orang adalah perseorangan atau badan hukum.
18. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga Negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
19. Verifikasi Pra Konstruksi Bantuan PSU adalah kegiatan penilaian terhadap usulan bantuan PSU yang meliputi pengecekan administrasi, teknis, dan lokasi.
20. Verifikasi Paska Konstruksi Bantuan PSU adalah kegiatan penilaian terhadap hasil pelaksanaan pembangunan bantuan PSU oleh kelompok sasaran yang meliputi pengecekan administrasi dan pengecekan teknis.
21. Masyarakat adalah Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) penghuni perumahan atau asosiasi penghuni untuk rumah susun.
22. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang syah.
23. Pengelola Barang Milik Daerah adalah Pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
24. *Site Plan* yang selanjutnya disebut Rencana Tapak adalah peta rencana peletakan bangunan/kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala batas-batas luas lahan tertentu.

BAB II

TUJUAN DAN PRINSIP

Pasal 2

Penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah bertujuan untuk:

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

Pasal 3

Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dilaksanakan berdasarkan prinsip:

- a. 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;

- b. akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai ketentuan perundang-undangan;
- c. kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang telah disetujui oleh kepala SKPD, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;
- d. keberpihakan, yaitu Pemerintah Daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan; dan
- e. keberlanjutan, yaitu Pemerintah Daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

BAB III

PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Bagian Kesatu

Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Pasal 4

- (1) Setiap pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan wajib menyediakan prasarana, sarana dan utilitas sebesar:
 - a. untuk luas lahan sampai dengan 1 hektar, maka luas prasarana, sarana dan utilitas sebesar 30% (tiga puluh persen) dari luas lahan yang tergambar di dalam rencana tapak; dan
 - b. untuk luas lahan di atas 1 hektar, maka luas prasarana, sarana dan utilitas sebesar 40% (empat puluh persen) dari luas lahan yang tergambar di dalam rencana tapak.
- (2) Luas lahan sebesar 30% (tiga puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dibagi secara proporsional, yaitu:
 - a. 20% (dua puluh persen) diperuntukan sebagai jalan, drainase dan utilitas;
 - b. 4% (empat persen) diperuntukan sebagai sarana sosial;
 - c. 4% (empat persen) diperuntukan sebagai ruang terbuka hijau; dan
 - d. 2% (dua persen) diperuntukan sebagai tempat pemakaman umum.
- (3) Luas lahan sebesar 40% (empat puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dibagi secara proporsional, yaitu:
 - a. 20% (dua puluh persen) diperuntukan sebagai jalan, drainase dan utilitas;
 - b. 10% (delapan persen) diperuntukan sebagai sarana sosial;
 - c. 6% (empat persen) diperuntukan sebagai ruang terbuka hijau;
 - d. 2% (empat persen) diperuntukan sebagai bendali/bozem/biopori; dan
 - e. 2% (dua persen) diperuntukan sebagai tempat pemakaman umum.
- (4) Khusus untuk perumahan yang tidak memerlukan lahan bendali/bozem/biopori, maka lahan yang diperuntukan untuk bendali/bozem/biopori dialihkan menjadi lahan ruang terbuka hijau.
- (5) Pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan tempat pemakaman umum dengan kompensasi ke lokasi lain yang terdekat dengan lokasi perumahan yang telah ditetapkan Pemerintah Daerah.
- (6) Rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 5

Prasarana, sarana, utilitas pada perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), meliputi:

- a. prasarana, 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, antara lain:
 1. sarana perniagaan/perbelanjaan;
 2. sarana pelayanan umum dan Pemerintahan;
 3. sarana pendidikan;
 4. sarana kesehatan;
 5. sarana peribadatan;
 6. sarana rekreasi dan olahraga;
 7. sarana pemakaman/tempat pemakaman;
 8. sarana pertamanan dan/atau ruang terbuka hijau; dan
 9. sarana parkir/*shelter*.
- c. utilitas, antara lain:
 1. jaringan air bersih;
 2. jaringan listrik;
 3. jaringan telepon;
 4. jaringan transportasi;
 5. sarana pemadam kebakaran; dan
 6. sarana penerangan jalan umum.

Pasal 6

Sarana pada perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b, untuk:

- a. perumahan dengan luas sampai dengan 1 hektar sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) huruf a, paling sedikit terdiri atas:
 1. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
 2. sarana peribadatan;
 3. sarana pemakaman/tempat pemakaman; dan
 4. sarana pertamanan dan/atau ruang terbuka hijau.
- b. perumahan dengan luas di atas 1 hektar sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) huruf b, terdiri atas:
 1. sarana perniagaan/perbelanjaan;
 2. sarana pelayanan umum dan Pemerintahan;
 3. sarana pendidikan;
 4. sarana kesehatan;
 5. sarana peribadatan;
 6. sarana rekreasi dan olahraga;
 7. sarana pemakaman/tempat pemakaman;
 8. sarana pertamanan dan/atau ruang terbuka hijau; dan
 9. sarana parkir/*shelter*.

Bagian Kedua
Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Pasal 7

- (1) Prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, wajib diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
 - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
 - b. sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Kepala Dinas.
- (3) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sesuai rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan:
 - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan secara bertahap; dan
 - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

Pasal 8

- (1) Penyerahan prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a dan huruf c, pada perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan.
- (2) Penyerahan sarana pada perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b, berupa tanah siap bangun.

Pasal 9

- (1) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas rumah susun berupa tanah siap bangun.
- (2) Tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada di satu lokasi dan diluar hak milik atas satuan rumah susun.

BAB IV

KRITERIA PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS YANG DISERAHKAN

Pasal 10

- (1) Prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan wajib memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - a. untuk prasarana, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara;
 - b. untuk sarana, tanah siap bangun atau tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara; dan
 - c. untuk utilitas, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara.
- (2) Prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan:
 - a. harus sesuai dengan standar, persyaratan teknis dan administrasi yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah;
 - b. harus sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Kepala Dinas.

BAB V**PERSYARATAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS****Pasal 11**

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

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

Pasal 12

- (1) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf a, meliputi:
 - a. lokasi prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan rencana tapak yang sudah disetujui oleh Kepala Dinas; dan
 - b. sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf b, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan.
- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf c harus memiliki:
 - a. dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh Kepala Dinas;
 - b. izin mendirikan bangunan (IMB) bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
 - c. surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

BAB VI**PEMBENTUKAN TIM VERIFIKASI****Pasal 13**

- (1) Dalam melaksanakan proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan, Bupati membentuk Tim Verifikasi.
- (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mempunyai tugas sebagai berikut:
 - a. melakukan inventarisasi prasarana, sarana, dan utilitas yang dibangun oleh pengembang di wilayah kerjanya;
 - b. melakukan inventarisasi prasarana, sarana, dan utilitas sesuai permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang;
 - c. menyusun jadwal kerja;
 - d. melakukan verifikasi permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang;
 - e. menyusun berita acara pemeriksaan;
 - f. menyusun berita acara serah terima;
 - g. merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas; dan
 - h. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan penilaian prasarana, sarana, dan utilitas kepada Bupati.

- (3) Dalam menjalankan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Tim Verifikasi melakukan penilaian terhadap:
- a. kebenaran dan penyimpangan antara prasarana, sarana, dan utilitas yang telah ditetapkan dalam rencana tapak dengan kenyataan di lapangan; dan
 - b. kesesuai persyaratan teknis prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.
- (4) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 14

- (1) Tim Verifikasi dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) dibantu oleh Sekretariat Tim Verifikasi dan Asosiasi Pengembang Perumahan.
- (2) Sekretariat Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkedudukan di perangkat daerah yang membidangi urusan pemerintahan bidang perumahan.

BAB VII

TATA CARA PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 15

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

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

Bagian Kedua

Persiapan

Pasal 16

Tata cara persiapan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a, meliputi:

- a. Bupati menerima permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dari pengembang;
- b. Bupati menugaskan Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;
- c. Tim Verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan;
- d. Tim Verifikasi melakukan inventarisasi terhadap prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan, meliputi:
 1. rencana tapak yang disetujui oleh Kepala Dinas;
 2. tata letak bangunan dan lahan; dan
 3. besaran prasarana, sarana, dan utilitas.
- e. Tim Verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.

Bagian Ketiga**Pelaksanaan****Pasal 17**

- (1) Pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b dilakukan sesuai tahapan sebagai berikut:
 - a. Tim Verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
 - b. Tim Verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas;
 - c. Tim Verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas, serta merumuskan prasarana, sarana dan utilitas yang layak atau tidak layak untuk diterima;
 - d. prasarana, sarana, dan utilitas yang tidak layak diterima, diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 3 (tiga) bulan, setelah dilakukan pemeriksaan;
 - e. hasil perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
 - f. prasarana, sarana, dan utilitas yang layak diterima dituangkan dalam berita acara pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati;
 - g. Bupati menetapkan prasarana, sarana, dan utilitas yang diterima;
 - h. Tim Verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan Dinas yang berwenang mengelola; dan
 - i. penandatanganan berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas dilakukan oleh pengembang dan Bupati dengan melampirkan:
 1. daftar prasarana, sarana, dan utilitas;
 2. dokumen teknis; dan
 3. dokumen administrasi penyerahan aset prasarana, sarana, dan utilitas.
- (2) Hasil penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi barang milik daerah dan dicatat dalam daftar barang milik daerah.

Pasal 18

- (1) Dalam hal prasarana, sarana, dan utilitas diterlantarkan/tidak dipelihara oleh pengembang dan belum diserahkan terimakan kepada Pemerintah Daerah, maka Dinas berwenang untuk menyampaikan surat kepada pengembang untuk memperbaiki/memelihara prasarana, sarana dan utilitas dimaksud dan selanjutnya diserahkan terimakan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Dalam hal pengembang tidak sanggup memperbaiki/memelihara prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pengembang membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa pengembang tidak sanggup untuk memperbaiki/memelihara prasarana, sarana, dan utilitas dimaksud.
- (3) Perangkat daerah yang membidangi aset membuat berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas yang akan digunakan sebagai dasar bagi Pengelola Barang Milik Daerah dalam melakukan pencatatan ke daftar barang milik daerah.

Pasal 19

- (1) Dalam hal prasarana, sarana, dan utilitas yang diterlantarkan/tidak dipelihara oleh pengembang yang keberadaannya tidak diketahui dan belum diserahkan terimakan kepada Pemerintah Daerah, maka penguasaan terhadap prasarana, sarana dan utilitas tersebut dikuasai oleh Dinas.

- (2) Dinas menyampaikan permohonan kepada perangkat daerah yang membidangi aset atas prasarana, sarana dan utilitas yang dikuasainya untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.
- (3) Atas permohonan Dinas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka Pemerintah Daerah membuat pernyataan aset atas tanah prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional.
- (4) Pemerintah Daerah menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada Dinas paling lambat 3 (tiga) bulan setelah Kantor Badan Pertanahan Nasional menerbitkan hak atas tanah.
- (5) Pengelola Barang Milik Daerah melakukan pencatatan aset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah.
- (6) Dinas yang menerima aset prasarana, sarana, dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Pengguna.

Bagian Keempat Tahap Pasca Penyerahan

Pasal 20

Pasca penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf c, Dinas yang menerima aset prasarana, sarana dan utilitas:

- a. menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, sarana, dan utilitas yang sudah diserahkan oleh pengembang; dan
- b. melaksanakan pemeliharaan terhadap prasarana, sarana dan utilitas yang diterima.

Bagian Kelima Pembiayaan Proses Penyerahan

Pasal 21

Segala biaya proses penyerahan dan peralihan hak atas tanah prasarana, sarana, dan utilitas dari pengembang kepada Pemerintah Daerah dibebankan kepada pengembang.

BAB VIII PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

Pasal 22

- (1) Pemerintah Daerah berwenang untuk melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah dalam melakukan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Kepala Dinas.

Pasal 23

- (1) Kewenangan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) meliputi:
 - a. mengatur perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas;
 - b. memelihara dan mengembangkan prasarana, sarana, dan utilitas;
 - c. menggunakan dan/atau memanfaatkan prasarana, sarana, dan utilitas; dan
 - d. mengawasi prasarana, sarana, dan utilitas.

- (2) Kewenangan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Bupati.
- (3) Bupati dalam melaksanakan kewenangannya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat melimpahkan kepada Dinas sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Pasal 24

- (1) Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah dapat bekerjasama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat dalam pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.
- (3) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerjasama pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas dengan pengembang, badan usaha swasta dan masyarakat, pemeliharaan fisk dan pendanaan prasarana, sarana, dan utilitas menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelola prasarana, sarana, dan utilitas tidak dapat mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas.

BAB IX

PELAPORAN

Pasal 25

Bupati menyampaikan laporan perkembangan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas kepada Gubernur secara berkala setiap 6 (enam) bulan.

BAB X

PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 26

- (1) Bupati berwenang melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pemenuhan kewajiban pengembang dalam menyediakan dan menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas pada perumahan.
- (2) Dalam melakukan pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati dapat melimpahkan kewenangannya kepada Dinas sesuai tugas dan fungsinya.

BAB XI

PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 27

- (1) Penyelenggaraan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran serta masyarakat.
- (2) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:
 - a. pelaksanaan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang bersifat swadaya;
 - b. pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan;

- c. pemeliharaan dan perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan; dan/atau
 - d. pengendalian penyelenggaraan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan.
- (3) Peran serta dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan membentuk forum/kelompok pemelihara prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang ditetapkan berdasarkan hasil musyawarah masyarakat penerima manfaat prasarana, sarana, dan utilitas perumahan.

BAB XII

PEMBIAYAAN

Pasal 28

- (1) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang bersangkutan.
- (2) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan setelah penyerahan menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.

Pasal 29

- (1) Dalam hal pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan, Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat.
- (2) Dalam hal terjadi kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka segala pembiayaan menjadi tanggung jawab pengelola.

BAB XIII

BANTUAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

Bagian Kesatu

Ketentuan Umum

Pasal 30

- (1) Kelompok sasaran pemberian bantuan PSU adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
- (2) Pemberian bantuan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan melalui pelaku pembangunan yang membangun perumahan umum.
- (3) Bantuan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang diberikan untuk perumahan umum berupa rumah tidak bersusun (rumah tunggal dan/atau rumah deret) dan rumah susun dimana jenis komponen bantuan PSU antara lain:
 - a. jalan;
 - b. ruang terbuka non hijau;
 - c. sanitasi;
 - d. air minum;
 - e. rumah ibadah;
 - f. jaringan listrik; dan
 - g. penerangan jalan umum.

Bagian Kedua
Tahapan Pemberian Bantuan PSU

Paragraf 1
Umum

Pasal 31

Tahapan pemberian bantuan PSU terdiri dari:

- a. usulan permohonan pemberian bantuan PSU;
- b. penetapan lokasi perumahan penerima bantuan PSU;
- c. pelaksanaan pembangunan fisik bantuan PSU; dan
- d. pelaporan.

Paragraf 2

Usulan Permohonan Pemberian Bantuan PSU

Pasal 32

- (1) Usulan permohonan pemberian bantuan PSU dilaksanakan melalui tahapan:
 - a. pelaku pembangunan mengajukan permohonan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah yang terdiri atas:
 1. persyaratan administrasi;
 2. persyaratan teknis; dan
 3. persyaratan lokasi.
 - b. Pemerintah Daerah mengusulkan lokais bantuan PSU kepada Pemerintah Provinsi Jawa Barat dengan tembusan kepada Kementerian;
 - c. Pemerintah Provinsi Jawa Barat mengusulkan lokasi bantuan PSU kepada Kementerian; dan
 - d. Kementerian melakukan konsolidasi atas usulan yang disampaikan Pemerintah Daerah.
- (2) Permohonan secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a disusun berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang mengatur tentang bantuan prasarana, sarana dan utilitas perumahan.

Paragraf 3

Penetapan Lokasi Perumahan Penerima Bantuan PSU

Pasal 33

- (1) Penetapan lokasi perumahan penerima bantuan PSU didahului verifikasi pra konstruksi yang meliputi:
 - a. pemeriksaan persyaratan administrasi dan teknis; dan
 - b. pemeriksaan lokasi.
- (2) Pemeriksaan persyaratan administrasi dan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan terhadap dokumen yang dipersyaratkan dalam ketentuan perundang-undangan yang mengatur tentang bantuan prasarana, sarana dan utilitas perumahan.
- (3) Pemeriksaan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan melalui pemeriksaan lapangan untuk mengetahui kesesuaian lokasi dengan persyaratan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) huruf a angka 3.

Pasal 34

Pelaksanaan verifikasi pra konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dilaksanakan oleh tim verifikasi pra konstruksi yang keanggotaannya terdiri dari pejabat dan/atau staf di lingkungan Direktorat Rumah Umum dan Komersial dan/atau penyedia barang/jasa konsultasi.

Pasal 35

- (1) Hasil verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) yang telah memenuhi syarat dipergunakan sebagai dasar pertimbangan penetapan lokasi.
- (2) Seluruh lokasi yang telah dilakukan verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun dalam daftar lokasi perumahan yang akan mendapatkan bantuan PSU.

Pasal 36

Penetapan lokasi perumahan penerima bantuan PSU ditetapkan dengan Keputusan Direktur Jenderal Penyediaan Perumahan.

Pasal 37

Pelaksanaan pemberian bantuan PSU dilakukan oleh Satuan Kerja yang ditunjuk oleh Menteri.

Paragraf 4

Pelaksanaan Pembangunan Fisik Bantuan PSU

Pasal 38

- (1) Pelaksanaan pembangunan fisik bantuan PSU melalui penunjukan langsung dilakukan oleh pelaku pembangunan yang memiliki Sertifikat Badan Usaha (SBU) dan Surat Usaha Jasa Konstruksi (SUJK).
- (2) Pelaksanaan pembangunan fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah terbitnya Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK).

Pasal 39

- (1) Pelaksanaan pembangunan fisik bantuan PSU melalui pelelangan umum diperuntukan bagi pelaku pembangunan yang tidak memiliki Sertifikat Badan Usaha (SBU) dan Surat Usaha Jasa Konstruksi (SUJK).
- (2) Pelaksanaan pembangunan fisik bantuan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penyedia Barang/Jasa Konstruksi, dimulai setelah terbitnya Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK).

Pasal 40

Pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) dan Pasal 39 ayat (1) dilakukan setelah memenuhi proses penunjukan langsung atau pelelangan umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XIV

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 41

- (1) Setiap pengembang yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1), dan Pasal 10 dikenakan sanksi administratif.

- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat berupa:
- a. peringatan tertulis;
 - b. penundaan pemberian persetujuan perizinan;
 - c. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - d. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan yang dilakukan secara bertahap;
 - e. pencabutan izin usaha.

BAB XV

PENYIDIKAN

Pasal 42

- (1) Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan pemerintah daerah dapat diberikan kewenangan untuk melaksanakan penyidikan atas pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Dalam melaksanakan penyidikan, PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berwenang:
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang mengenai adanya tindak pidana atas pelanggaran peraturan daerah;
 - b. melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian;
 - c. menyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. melakukan penyitaan benda atau surat;
 - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
 - f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - g. mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik POLRI bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik POLRI memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya; dan
 - i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikan kepada penuntut umum melalui Kepolisian Republik Indonesia dan Koordinator Pengawas PPNS, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB XVI

KETENTUAN PIDANA

Pasal 43

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), dikenakan sanksi pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang perumahan.

- (2) Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas yang mengalihfungsikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (4) dikenakan sanksi pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perumahan.

BAB XVII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 44

- (1) Prasarana, sarana, dan utilitas di kawasan perumahan yang telah ada sebelumnya berlaku Peraturan Daerah ini, wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah dengan berpedoman kepada Peraturan Daerah ini.
- (2) Proses serah terima dan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas yang sudah berjalan dan/atau sedang dalam proses sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XVIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 45

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

Pasal 46

Peraturan Daerah ini berlaku pada tanggal diundangkan.

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

**Ditetapkan di Garut
pada tanggal 17 - 10 - 2016
B U P A T I G A R U T,**

t t d

RUDY GUNAWAN

**Diundangkan di Garut
pada tanggal 17 - 10 - 2016**

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN GARUT,

t t d

I M A N A L I R A H M A N

**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN GARUT
TAHUN 2016 NOMOR 14**

**NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN GARUT, PROVINSI JAWA BARAT
(14/221/2016)**