



SALINAN

BUPATI JEPARA
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN DAERAH KABUPATEN JEPARA
NOMOR 8 TAHUN 2021

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI JEPARA,

- Menimbang:
- a. bahwa untuk menjamin ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas pada Kawasan Perumahan dan Permukiman, perlu dilakukan pengelolaan yang berkelanjutan di Daerah;
 - b. bahwa ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas pada Kawasan Perumahan dan Permukiman dapat dimanfaatkan secara optimal untuk kepentingan publik dan pelayanan masyarakat di Daerah;
 - c. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, Pemerintah Daerah perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, maka perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyediaan dan 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;
 3. 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) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
 4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 8,

- Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN JEPARA

dan

BUPATI JEPARA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYEDIAAN DAN 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 Jepara.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Jepara.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Prasarana, Sarana dan Utilitas yang selanjutnya disebut PSU adalah Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman
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 Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
9. Penyediaan PSU adalah penyediaan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan peruntukan PSU yang diperlukan untuk menciptakan lingkungan yang serasi, sehat, harmonis, dan aman.
10. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
11. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
12. Rencana Tapak adalah rencana tata letak bangunan dalam suatu lingkungan dengan fungsi tertentu yang memuat rencana tata bangunan, jaringan sarana dan prasarana fisik serta fasilitas lingkungan.
13. Garis Sempadan adalah garis batas luar pengaman yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan jenis garis sempadan.
14. Pengembang adalah setiap orang perseorangan atau badan hukum penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman
15. Masyarakat adalah Rukun Tetangga dan Rukun Warga penghuni perumahan dan permukiman atau asosiasi penghuni untuk rumah susun.
16. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya.
17. 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.
18. Pengelola Barang Milik Daerah adalah pejabat yang berwenang dan bertanggungjawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
19. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
20. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik daerah.
21. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, yang selanjutnya disingkat APBD adalah rencana keuangan tahunan daerah yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

BAB II PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Pasal 2

Perumahan dan Permukiman terdiri atas :

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

Pasal 3

Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dilengkapi dengan PSU.

BAB III PENYEDIAAN PSU PERUMAHAN

Pasal 4

- (1) Pengembang yang membangun:
 - a. Perumahan tidak bersusun dengan luas lahan kurang dari 0,5 (setengah) hektar;
 - b. perumahan tidak bersusun dengan luas lahan paling sedikit 0,5 (setengah) hektar dan/atau jumlah hunian paling sedikit 50 (lima puluh) unit; dan
 - c. rumah susun dengan luas lahan paling sedikit 1 (satu) hektar dan/atau jumlah hunian paling sedikit 100 (seratus) unit;
wajib menyediakan PSU pada pembangunan perumahan dengan proporsi paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari keseluruhan luas lahan perumahan.
- (2) Penyediaan PSU untuk perumahan tidak bersusun dengan lahan kurang dari 0,5 (setengah) hektar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan sesuai dengan kebutuhan.
- (3) Penyediaan PSU untuk perumahan tidak bersusun dengan luas lahan paling sedikit 0,5 (setengah) hektar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Prasarana dan Utilitas berupa tanah dan bangunan sebesar 25% (dua puluh lima persen); dan
 - b. Sarana berupa tanah siap bangun paling sedikit sebesar 5% (lima persen).
Penyediaan PSU untuk rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa tanah siap bangun yang berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan rumah susun.
- (4) Penyediaan PSU untuk rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berupa tanah siap bangun yang berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan rumah susun.
- (5) Dalam hal lahan pada kawasan perumahan terkena garis sempadan atau terkena rencana pembangunan infrastruktur pemerintah, maka lahan tersebut akan diperhitungkan sebagai bagian dari 30 % (tiga puluh persen) lahan yang wajib disediakan untuk PSU.
- (6) Setiap Pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikenai sanksi administratif.
- (7) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (6) berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan; dan
 - c. perintah pembongkaran
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (7) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 5

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyediaan PSU oleh Pengembang diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB IV PERENCANAAN PSU PERUMAHAN

Pasal 6

- (1) Perencanaan PSU sebagaimana dimaksud pada pasal 4 mengacu pada rencana keterpaduan PSU.
- (2) Perencanaan PSU meliputi :
 - a. rencana penyediaan kaveling tanah untuk Perumahan sebagai bagian dari permukiman; dan
 - b. rencana kelengkapan PSU.
- (3) Rencana penyediaan kaveling tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a digunakan untuk:
 - a. landasan perencanaan PSU; dan
 - b. meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah sesuai dengan Rencana Tapak atau rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (4) Rencana kelengkapan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b digunakan untuk:
 - a. mewujudkan lingkungan Perumahan yang layak huni; dan
 - b. membangun Rumah.

Pasal 7

- (1) Perencanaan PSU sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 harus memenuhi standar.
- (2) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. ketentuan umum; dan
 - b. standar teknis.
- (3) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat huruf a paling sedikit memenuhi:
 - a. kebutuhan daya tampung Perumahan;
 - b. kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat;
 - c. mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan; dan
 - d. terhubung dengan jaringan perkotaan existing.
- (4) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. standar Prasarana;
 - b. standar Sarana; dan
 - c. standar Utilitas Umum.
- (5) Standar Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a paling sedikit meliputi:
 - a. jaringan jalan;
 - b. saluran pembuangan air hujan atau drainase;
 - c. penyediaan air minum;
 - d. saluran pembuangan air limbah atau sanitasi; dan
 - e. tempat pembuangan sampah.
- (6) Standar Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b paling sedikit meliputi:
 - a. ruang terbuka hijau; dan
 - b. Sarana umum.
- (7) Standar Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c paling sedikit tersedianya jaringan listrik.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar teknis PSU Perumahan diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 8

Perencanaan PSU perumahan ditetapkan dalam Rencana Tapak yang telah disetujui dan disahkan oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan permukiman.

Pasal 9

- (1) Setiap Pengembang wajib melibatkan tenaga ahli di bidang perencanaan PSU dalam perencanaan PSU
- (2) Tenaga Ahli sebagaimana dimaksud ayat (1) wajib memiliki sertifikat keahlian yang diterbitkan oleh lembaga sertifikasi.
- (3) Sertifikat keahlian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memenuhi klasifikasi dan kualifikasi perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum PSU.
- (4) Keahlian dan lembaga sertifikasi di bidang perencanaan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Setiap Pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikenai sanksi administratif.
- (6) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan perizinan berusaha; dan
 - d. denda administratif.
- (7) Denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (6) berupa:
 - a. denda administratif paling sedikit Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) bagi orang perorangan; dan
 - b. denda administratif paling sedikit Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) bagi Badan Hukum.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB V

PEMBANGUNAN PSU PERUMAHAN

Pasal 10

- (1) Pembangunan PSU perumahan yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau setiap orang wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan dan perizinan.
- (2) Pembangunan PSU harus memenuhi persyaratan:
 - a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
 - b. keterpaduan antara PSU dan lingkungan hunian; dan
 - c. ketentuan teknis pembangunan PSU.
- (3) Dalam hal perumahan yang dilaksanakan melalui program pemerintah, pembangunan PSU menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (4) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikenai sanksi administratif.
- (5) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan; dan
 - c. perintah pembongkaran.
- (6) Dalam hal setelah pembangunan PSU ternyata tidak sesuai dengan luasan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), maka pengembang harus memperbaiki pengesahan Rencana Tapak dengan tidak meninggalkan ketentuan teknis yang berlaku.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VI
PENYERAHAN PSU PERUMAHAN

Pasal 11

- (1) PSU yang telah selesai dibangun oleh setiap Pengembang harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Setiap pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikenai sanksi administratif.
- (3) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan; dan
 - c. perintah pembongkaran.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 12

- (1) Prasarana yang diserahkan sebagaimana dimaksud pada Pasal 11, antara lain:
 - a. jaringan jalan;
 - b. saluran pembuangan air hujan atau drainase;
 - c. penyediaan air minum atau jaringan air bersih;
 - d. saluran pembuangan air limbah atau sanitasi; dan
 - e. tempat pembuangan sampah.
- (2) Sarana yang diserahkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, antara lain sarana:
 - a. ruang terbuka hijau;
 - b. perniagaan/perbelanjaan;
 - c. pelayanan umum dan pemerintahan;
 - d. pendidikan;
 - e. kesehatan;
 - f. peribadatan;
 - g. rekreasi dan olahraga;
 - h. pemakaman; dan
 - i. parkir.
- (3) Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, antara lain:
 - a. jaringan listrik;
 - b. jaringan komunikasi;
 - c. jaringan gas;
 - d. jaringan transportasi;
 - e. pemadam kebakaran; dan
 - f. penerangan jalan umum.

Pasal 13

- (1) PSU yang wajib diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada Pasal 13 dengan kriteria :
 - a. prasarana dan utilitas yang telah dibangun sesuai dengan Rencana Tapak yang disahkan; dan
 - b. sarana berupa lahan siap bangun dan atau bangunan yang terletak di atasnya.
- (2) Dalam hal perumahan yang dilaksanakan melalui Program Pemerintah, penyerahan PSU berupa lahan siap bangun.
- (3) Penyerahan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lambat 1 (satu) tahun setelah selesai masa pemeliharaan PSU dalam keadaan baik dan layak.
- (4) Penyerahan PSU sesuai dengan Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:

- a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
 - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.
- (5) Setiap Pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikenai sanksi administratif.
- (6) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berupa:
- a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan; dan
 - c. perintah pembongkaran.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VII PERSYARATAN PENYERAHAN PSU

Pasal 14

Pemerintah Daerah menerima penyerahan PSU yang telah memenuhi persyaratan :

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

Pasal 15

- (1) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf a, meliputi:
- a. lokasi PSU sesuai dengan Rencana Tapak yang sudah disetujui oleh Pemerintah Daerah; dan
 - b. sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf b, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pembangunan Perumahan dan Permukiman.
- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf c, harus memiliki:
- a. dokumen Rencana Tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah;
 - b. persetujuan bangunan gedung bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
 - c. surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

BAB VIII PEMBENTUKAN TIM VERIFIKASI

Pasal 16

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan PSU.
- (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas unsur:
- a. Sekretariat Daerah;
 - b. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pengelolaan barang milik daerah;
 - c. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penataan ruang, perumahan dan permukiman;
 - d. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan daerah;
 - e. Instansi Pemerintah Pusat yang menyelenggarakan urusan pertanahan;
 - f. Perangkat Daerah teknis terkait;
 - g. Camat setempat; dan
 - h. Lurah/Petinggi setempat.
- (3) Tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diketuai oleh Sekretaris Daerah.

- (4) Tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas:
 - a. melakukan inventarisasi PSU yang dibangun oleh Pengembang di wilayah kerjanya secara berkala;
 - b. melakukan inventarisasi PSU sesuai permohonan penyerahan PSU oleh Pengembang;
 - c. menyusun jadwal kerja;
 - d. melakukan verifikasi permohonan penyerahan PSU oleh Pengembang;
 - e. menyusun berita acara pemeriksaan;
 - f. menyusun berita acara serah terima;
 - g. merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan PSU; dan
 - h. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan penilaian PSU secara berkala kepada Bupati.
- (5) Tim Verifikasi dalam melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dibantu oleh Sekretariat Tim Verifikasi
- (6) Sekretariat Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berada pada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (7) Tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan penilaian terhadap:
 - a. kebenaran atau penyimpangan antara PSU yang telah ditetapkan dalam Rencana Tapak dengan kenyataan dilapangan; dan
 - b. kesesuaian persyaratan teknis PSU yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

BAB IX TATA CARA PENYERAHAN PSU

Pasal 17

- (1) Tata cara penyerahan PSU dilakukan melalui:
 - a. persiapan;
 - b. pelaksanaan penyerahan; dan
 - c. pasca penyerahan.
- (2) Persiapan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi :
 - a. Bupati menerima permohonan penyerahan PSU dari Pengembang;
 - b. Bupati menugaskan tim verifikasi untuk memproses penyerahan PSU;
 - c. tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap PSU yang akan diserahkan, meliputi: Rencana Tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran PSU; dan
 - d. tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.
- (3) Pelaksanaan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
 - a. tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
 - d. 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. dalam hal PSU yang diterima tidak layak atau belum sesuai dengan persyaratan umum, teknis, dan administrasi yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah, Pengembang melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
 - e. hasil perbaikan PSU sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
 - f. PSU yang layak diterima atau sudah sesuai dengan persyaratan umum, teknis, dan administrasi yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah 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;
 - i. penandatanganan berita acara serah terima PSU dilakukan oleh pengembang dan Bupati dengan melampirkan daftar PSU, dokumen teknis dan administrasi; dan
 - j. penandatanganan berita acara serah terima PSU oleh Bupati, tidak harus dilaksanakan bersamaan dengan penandatanganan oleh Pimpinan Pengembang.
- (4) Pasca Penyerahan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 aset 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.

Pasal 18

- (1) Dalam hal PSU ditelantarkan serta belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Daerah berwenang mengambil alih PSU Perumahan.
- (2) PSU yang ditelantarkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila memenuhi kriteria antara lain:
 - a. Kondisi PSU:
 - 1) kondisi PSU sudah layak dan/atau sudah waktunya diserahkan, utamanya seluruh lahan peruntukan rumah sudah dibangun dan seluruh bangunan sudah terjual, akan tetapi tidak terlaksana serah terima; atau
 - 2) kondisi PSU dalam keadaan rusak, tidak terpelihara dan dalam keadaan tidak baik dalam waktu yang cukup lama/lebih dari 5 (lima) tahun terhitung sejak seluruh lahan peruntukan rumah sudah dibangun dan seluruh bangunan sudah terjual.
 - b. Kondisi Masyarakat setempat:
 - 1) adanya pernyataan dari Warga dan Ketua RT mengetahui Lurah/Petinggi setempat bahwa PSU sudah lebih dari 5 (lima) tahun tidak terawat terhitung sejak seluruh lahan peruntukan rumah sudah dibangun dan seluruh bangunan sudah terjual; dan
 - 2) adanya permintaan warga dan ketua RT dalam perumahan dimaksud untuk perbaikan PSU.
 - c. Kondisi Pengembang berbadan hukum:
 - 1) pengembang sudah pailit berdasarkan putusan/penetapan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - 2) alamat dan kantor Pengembang tidak dapat ditemukan; atau
 - 3) Pengembang sudah tidak aktif sebagai anggota Asosiasi Pelaku Pembangunan Perumahan;
 - d. Kondisi Pengembang perorangan :
 - 1) Pengembang sudah meninggal dunia;
 - 2) Pengembang tidak diketahui keberadaannya di seluruh Wilayah Republik Indonesia.
 - 3) Dalam hal PSU yang ditelantarkan dan belum diserahkan, Pemerintah Daerah membuat berita acara perolehan PSU.
 - 4) Ketentuan lebih lanjut mengenai PSU yang ditelantarkan dan belum diserahkan diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB X PENYERTIFIKATAN PSU

Pasal 19

- (1) Pengembang bertanggung jawab atas penyertifikatan tanah untuk PSU yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Biaya penyertifikatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh Pengembang.
- (3) Setelah diterbitkannya sertifikat tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengembang berkewajiban menyerahkan sertifikat tanah kepada Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam hal penyertifikatan untuk PSU terlantar, biaya penyertifikatan ditanggung Pemerintah Daerah.

BAB XI PENGELOLAAN PSU

Pasal 20

- (1) Pengelolaan PSU yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (2) Dalam hal penyerahan PSU dilakukan secara bertahap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4) huruf a, pengelolaan dan pemeliharaan PSU menjadi tanggung jawab Pengembang.
- (3) Pemerintah daerah dapat bekerja sama dengan Pengembang, badan usaha swasta dan/atau Masyarakat dalam pengelolaan PSU
- (4) Dalam hal Pemerintah daerah melakukan kerja sama pengelolaan PSU dengan Pengembang, badan usaha swasta, dan Masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan PSU menjadi tanggung jawab pengelola.
- (5) Kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Pengelola PSU tidak dapat merubah peruntukan PSU.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XII PELAPORAN

Pasal 21

Bupati menyampaikan laporan perkembangan penyerahan PSU kepada Gubernur secara berkala setiap 6 (enam) bulan.

BAB XIII PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 22

- (1) Bupati melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap perencanaan, pembangunan, penyerahan dan pengelolaan serta pemanfaatan PSU.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XIV PERAN MASYARAKAT

Pasal 23

- (1) Masyarakat dapat berperan serta dalam pengawasan terhadap perencanaan, pembangunan, penyerahan dan pengelolaan serta pemanfaatan PSU.
- (2) Peran Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Peran Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan secara perorangan atau kelompok masyarakat.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB XV PEMBIAYAAN

Pasal 24

- (1) Pembiayaan pemeliharaan PSU sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab Pengembang.
- (2) Pembiayaan pemeliharaan PSU setelah penyerahan menjadi tanggung Jawab Pemerintah Daerah, yang bersumber dari APBD.
- (3) Selain APBD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pembiayaan pemeliharaan PSU dapat berasal dari sumber lain yang sah dan tidak mengikat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XVI LARANGAN

Pasal 25

- (1) Setiap pengembang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, PSU yang diperjanjikan, dan standar.
- (2) Setiap Pengembang yang menyelenggarakan pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilarang mengalihfungsikan PSU di luar Rencana Tapak yang telah disahkan.
- (3) Setiap Pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) dikenai sanksi administratif.
- (4) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan; dan
 - c. perintah pembongkaran.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XVII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 26

PSU yang telah dibangun sebelum ditetapkan Peraturan Daerah ini proses penyerahan PSU mengacu pada dokumen perizinan.

BAB XVIII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 27

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Jepara Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman, (Berita Daerah Kabupaten Jepara Tahun 2021 Nomor 21), dinyatakan tetap berlaku sepanjang belum dicabut dan tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.

Pasal 28

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jepara.
pada tanggal 1 Desember 2021

BUPATI JEPARA,

Cap ttd

DIAN KRISTIANDI

Diundangkan di Jepara.
pada tanggal 1 Desember 2021

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN JEPARA,

Cap ttd

EDY SUJATMIKO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN JEPARA TAHUN 2021 NOMOR 8

NOREG. PERATURAN DAERAH KABUPATEN JEPARA PROVINSI JAWA
TENGAH : (8-307/2021).

Salinan Sesuai Tata Naskah Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDA KABUPATEN JEPARA

Cap ttd

Wafa Elvi Syahiroh, SH.MH
NIP.19730508 199703 2 003

PENJELASAN
ATAS

PERATURAN DAERAH KABUPATEN JEPARA
NOMOR 8 TAHUN 2021

TENTANG

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

I. PENJELASAN UMUM.

Pengelolaan PSU perumahan dan kawasan tidak hanya dilakukan melalui pengelolaan PSU baru, tetapi juga melakukan pencegahan serta pembenahan PSU perumahan dan kawasan permukiman yang telah ada dengan melakukan pengembangan penataan, atau peremajaan lingkungan PSU. Kegiatan ini perlu dukungan anggaran yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, lembaga pembiayaan, dan/atau swadaya Masyarakat. Dalam hal ini, Pemerintah Daerah, dan Masyarakat perlu melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan pengelolaan PSU secara menyeluruh dan terpadu. Dalam melaksanakan kekuasaannya untuk menjamin agar penyediaan, pembangunan, penyerahan, dan pengelolaan PSU sesuai dengan yang diinginkan, Pemerintah Daerah juga dilengkapi dengan sarana yuridis (juridischemiddelen) lainnya yang berbentuk : a) rencana- rencana (plannen); b) peraturan (regeling); dan c) subsidi/pendanaan (subsidies). Selain itu Pemerintah dilengkapi pula dengan instrumen penegakan hukum administrasi yang meliputi 2 (dua) hal yakni pengawasan dan penegakan sanksi. Pengawasan merupakan langkah untuk memaksakan kepatuhan, sedangkan penerapan sanksi merupakan langkah represif untuk memaksakan kepatuhan. Guna mencapai daya guna dan hasil guna penegakan hukum dibidang ini, maka Pemerintah Daerah berkewajiban mengumumkan secara terbuka tata cara, prosedur, persyaratan-persyaratan teknis maupun ketentuan administratif lainnya yang harus dipenuhi oleh setiap pengembang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman.

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyediaan dan Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Jepara.

II. PASAL DEMI PASAL.

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Huruf a

Yang dimaksud dengan perumahan tidak bersusun yaitu berupa kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian berlantai satu atau dua.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Yang dimaksud dengan rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan sesuai dengan kebutuhan adalah PSU dasar yang mendukung kenyamanan hunian yaitu berupa jaringan jalan, saluran pembuangan air hujan atau drainase, penyediaan air minum atau jaringan air bersih, saluran pembuangan air limbah atau sanitasi, tempat pembuangan sampah, jaringan listrik dan ruang terbuka hijau serta tempat peribadatan sesuai dengan daya dukung PSU eksisting lingkungan sekitar.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

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

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud perumahan yang dilaksanakan melalui program pemerintah adalah berupa :

1) Pembangunan dan Rehabilitasi Rumah Korban Bencana atau Relokasi Program Pemerintah; dan atau

2) Penyediaan perumahan bagi Masyarakat berpenghasilan rendah berbasis komunitas yang mendapatkan dukungan/stimulan dari pemerintah pusat dan atau daerah;

Pembangunan dan Rehabilitasi Rumah Korban Bencana merupakan upaya Pemerintah dalam membangun dan atau merekonstruksi yang akan dilakukan dalam periode waktu tertentu karena adanya bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang disebabkan oleh alam yang berupa gempa bumi, tsunami, gunung meletus, banjir, kekeringan, angin topan, kebakaran hutan dan alam, serta tanah longsor atau kejadian alam lainnya.

Relokasi Program Pemerintah adalah kegiatan memindahkan keluarga, rumah tangga, atau Masyarakat yang bertempat tinggal di atas lahan bukan fungsi permukiman dan tempat yang

berpotensi dapat menimbulkan bahaya dengan status penguasaan bangunan hak milik atau bangunan hak sewa pada lahan dengan status hak pakai, hak guna usaha, atau pemanfaatan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud persetujuan bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru atau prasarana bangunan gedung baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN JEPARA NOMOR 8