



SALINAN

**BUPATI KOTAWARINGIN TIMUR
PROVINSI KALIMANTAN TENGAH**

**PERATURAN BUPATI KOTAWARINGIN TIMUR
NOMOR 39 TAHUN 2019**

TENTANG

**PENYELENGGARAAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS
PERUMAHAN FORMAL YANG DIBANGUN
OLEH PENGEMBANG**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KOTAWARINGIN TIMUR,

- Menimbang : a. bahwa adanya Penyelenggaraan Perumahan Formal yang dibangun oleh pengembang di daerah;
- b. bahwa perkembangan kawasan perkotaan menuntut perlunya pemanfaatan lahan yang sesuai peruntukannya;
- c. bahwa Pemerintah Daerah bertanggung jawab melindungi masyarakat dalam menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat dapat tinggal dan menghuni rumah layak dan terjangkau dalam lingkungan perumahan yang sehat, aman dan nyaman;

- d. bahwa upaya peningkatan kenyamanan, keamanan dan keserasian kawasan perumahan dan permukiman sehingga dapat tertata baik serta menjamin tatanan kehidupan yang berkelanjutan;
- e. bahwa belum adanya Peraturan Bupati yang mengatur secara komprehensif mengenai Penyelenggaraan Perumahan Formal yang dibangun oleh pengembang;
- f. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, huruf d dan huruf e tersebut di atas, maka perlu ditetapkan Peraturan Bupati Kotawaringin Timur tentang Penyelenggaraan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Formal yang dibangun oleh pengembang;

- Mengingat :
- 1. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
 - 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013);
 - 3. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);

4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
6. 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);
7. 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); Sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
8. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

- 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 142);
10. 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);
 11. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
 12. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5888); Sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 187, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6402);
 13. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156);
 14. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 34/Permen/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan;

15. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/Permen/M/2008 tentang Keserasian Perumahan Permukiman (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 42);
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
17. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang;
18. Peraturan Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Nomor 5 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kotawaringin Timur Tahun 2015 – 2035 (Lembaran Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Tahun 2015 Nomor 5);
19. Peraturan Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur. (Lembaran Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Tahun 2016 Nomor 9) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Nomor 10 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan

Perangkat Daerah (Lembaran Daerah
Kabupaten Kotawaringin Timur Tahun 2018
Nomor 10);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG
PENYELENGGARAAN PRASARANA, SARANA DAN
UTILITAS PERUMAHAN FORMAL YANG
DIBANGUN OLEH PENGEMBANG**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Kotawaringin Timur;
2. Pemerintahan Daerah adalah Penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
3. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom;
4. Pemerintah adalah organisasi yang memiliki kewenangan untuk membuat dan menerapkan hukum serta undang-undang di wilayah tertentu;
5. Bupati adalah Bupati Kotawaringin Timur;
6. Sekretariat Daerah adalah unsur pembantu pimpinan pemerintah daerah yang dipimpin oleh Sekretaris Daerah;

7. Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut Disperkim adalah Perangkat Daerah yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Kotawaringin Timur;
8. Perumahan Formal adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian, termasuk didalamnya pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas umum yang dibangun oleh pengembang;
9. Pengelola Barang Milik Daerah adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah;
10. Rumah adalah bangunan 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, baik perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni;
12. 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 dan kawasan perdesaan;
13. Kawasan Permukiman adalah kawasan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan;
14. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman;
15. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi;
16. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian;

17. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman;
18. Pengelola barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah;
19. Pengguna barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik daerah;
20. Permukiman Kumuh adalah suatu lingkungan permukiman yang telah mengalami penurunan kualitas, baik secara fisik, sosial ekonomi maupun sosial budaya;
21. Rencana Tapak atau biasanya disebut site plan adalah peta rencana detail yang akan dilakukan terhadap sebuah kavling tanah, baik menyangkut bangunan, jalan, utilitas air bersih, listrik, drainase, fasilitas umum dan fasilitas khusus;
22. Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah yang selanjutnya disingkat TKPRD adalah Tim Ad-Hoc yang dibentuk untuk mendukung pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang di daerah provinsi dan di daerah kabupaten/kota dan mempunyai fungsi membantu pelaksanaan tugas Gubernur dan Bupati/Walikota dalam pelaksanaan koordinasi penataan ruang di daerah;
23. Depo Sampah adalah tempat pengumpulan sampah komunal pada satu titik pengumpulan untuk selanjutnya diangkut ke Tempat Pembuangan Akhir;
24. Ruang Terbuka Hijau adalah suatu bentuk pemanfaatan lahan pada suatu kawasan yang diperuntukan untuk penghijauan tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang budidaya tanaman;
25. Tempat Pemakaman Umum yang selanjutnya disingkat TPU merupakan kawasan tempat pemakaman yang biasanya dikuasai dan dikelola oleh Pemerintah Daerah, diperuntukkan bagi masyarakat umum yang membutuhkannya. Dalam penggunaannya lahan TPU dikelompokkan berdasarkan agama yang dianut oleh orang yang meninggal tersebut;

26. Penerangan Jalan Umum yang selanjutnya disingkat PJU adalah lampu yang digunakan untuk penerangan jalan di malam hari sehingga mempermudah pengguna jalan agar dapat melihat dengan lebih jelas, serta dapat meningkatkan keselamatan lalu lintas dan keamanan dari para pengguna jalan dari aksi kriminal;
27. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah melalui dinas terkait kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku;
28. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat dengan SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan keandalan bangunan berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan;
29. Tim Verifikasi PSU adalah tim yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah dalam rangka pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas di perumahan yang dibangun oleh pengembang;
30. Daftar Barang Milik Daerah yang selanjutnya disingkat DBMD adalah daftar yang memuat semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah;
31. Daftar Barang Milik Pengguna yang selanjutnya disingkat DBMP adalah daftar yang memuat data barang yang digunakan oleh masing-masing Pengguna Barang;
32. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis imajiner yang menentukan jarak terluar bangunan terhadap tepi ruas jalan.

BAB II

AZAS, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Penyelenggaraan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan formal yang dibangun oleh pengembang berdasarkan azas :

- a) **Keterbukaan** yaitu kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan formal oleh pengembang;
- b) **Akuntabilitas** yaitu proses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan formal yang dibangun oleh pengembang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c) **Kepastian hukum** yaitu menjamin ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas di lingkungan perumahan formal sesuai dengan standar dan rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;
- d) **Keberpihakan** yaitu pemerintah daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas kepentingan umum, fungsi sosial, manfaat, kepastian hukum, penataan ruang dan pembangunan yang berkelanjutan; dan
- e) **Keberlanjutan**, yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan dan berlangsungnya pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Pasal 3

Penyelenggaraan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan formal dilaksanakan dengan **tujuan** sebagai berikut :

- a) Menjamin agar pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas dapat dilaksanakan sesuai fungsi dan selaras dengan kepentingan umum;
- b) Mewujudkan kelancaran dan ketertiban pelayanan umum;

- c) Mewujudkan kepastian hukum dalam pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas, baik bagi masyarakat, pengembang dan Pemerintah Daerah; dan
- d) Menjamin keberlanjutan pemeliharaan, pengelolaan dan pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas.

Pasal 4

Ruang lingkup yang diatur dalam Peraturan Bupati ini adalah tata cara pemanfaatan lahan untuk perumahan dan permukiman yang dibangun oleh pengembang di Kabupaten Kotawaringin Timur, meliputi penyelenggaraan prasarana, sarana dan utilitas perumahan yang terdiri dari :

- a) asas dan tujuan;
- b) klasifikasi;
- c) persyaratan;
- d) penyediaan pemanfaatan lahan;
- e) penyerahan; dan
- f) pengelolaan dan pemeliharaan.

BAB III

PEMANFAATAN LAHAN UNTUK PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Pasal 5

- (1) Setiap orang berhak untuk menempati, menikmati dan memiliki rumah di dalam kawasan perumahan dan permukiman yang layak huni.
- (2) Rumah layak huni yang dimaksud dalam ayat (1) adalah rumah yang memenuhi nilai kenyamanan, kesehatan, keselamatan, keindahan dan luas kavling yang ditentukan.
- (3) Setiap pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan wajib menyediakan prasarana, sarana dan utilitas.
- (4) Jenis dan luasan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dalam rencana tapak yang telah mendapatkan persetujuan oleh Pemerintah Daerah.

BAB IV
KLASIFIKASI PERUMAHAN

Pasal 6

Perumahan dan Permukiman terdiri atas :

- a. Rumah susun; dan
- b. Perumahan tidak bersusun.

Pasal 7

- (1) Rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a, berupa bangunan gedung bertingkat dalam satu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- (2) Perumahan tidak bersusun yang selanjutnya disebut rumah tapak, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b, berupa kelompok rumah berlantai satu atau dua yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian.
- (3) Lokasi pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 telah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Pasal 8

Klasifikasi perumahan, diatur sebagai berikut, yaitu :

- a. Perumahan skala kecil dengan luas lahan tidak lebih dari 50 (lima puluh) Ha dan paling kurang 0,5 (nol koma lima) Ha dan berada dalam 1 (satu) lokasi yang diperuntukkan bagi pembangunan rumah tapak;
- b. Perumahan skala besar dengan luas lahan lebih dari 50 (lima puluh) Ha dan berada dalam 1 (satu) lokasi;

BAB V
PENYEDIAAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Pasal 9

- (1) Setiap pengembang perumahan yang memiliki lahan dengan luasan diatas 50 (lima puluh) Ha wajib menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas umum paling sedikit 40% (empat puluh per seratus) dari keseluruhan luas lahan.
- (2) Dalam penyediaan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagai berikut :
 - a. Untuk sarana pendidikan, sarana kesehatan dan sarana peribadatan penyediaan lahan paling sedikit 5% (lima per seratus) dari luas lahan;
 - b. Untuk sarana pemakaman, lahan yang disediakan paling sedikit 2% (dua per seratus) dari luas lahan;
 - c. Paling sedikit 5% (lima per seratus) disediakan untuk sarana pertamanan dan Ruang Terbuka Hijau;
 - d. Dan 28% (dua puluh delapan per seratus) dipergunakan sebagai lahan prasarana dan utilitas.
- (3) Pengembang perumahan yang memiliki lahan dengan luasan dibawah 50 (lima puluh) Ha wajib menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas umum paling sedikit 30% (tiga puluh per seratus) dari keseluruhan luas lahan, dengan ketentuan luas prasarana dan utilitas paling besar 25% (dua puluh lima per seratus) dan luas sarana paling kecil 5% (lima per seratus).

BAB VI
KETENTUAN PERIZINAN

Pasal 10

- (1) Permohonan pemanfaatan lahan untuk perumahan dan permukiman atau permohonan rekomendasi rencana tapak diajukan secara tertulis kepada Kepala Disperkim, dengan terlebih dahulu melengkapi persyaratan sebagai berikut :
 - a. Telaahan Tata Ruang dari TKPRD;

- b. Fotocopy sertifikat tanah/SKT/Peta Bidang dari BPN;
 - c. Surat Kuasa bermaterai 6000 (apabila dikuasakan);
 - d. Fotocopy KTP direktur perusahaan;
 - e. Fotocopy KTP penerima kuasa;
 - f. Akta Notaris perusahaan;
 - g. Gambar/sket penataan lokasi; dan
 - h. Surat pernyataan lahan tidak dalam sengketa.
- (2) Demi menghindari kawasan yang berpotensi kumuh, luas kavling ditentukan sebagai berikut :
- a. Pemanfaatan lahan untuk penyelenggaraan perumahan dan permukiman sederhana/subsidi dengan luas tiap kavling minimal 120 m²;
 - b. Pemanfaatan lahan untuk penyelenggaraan perumahan menengah dengan luas tiap kavling $300 \text{ m}^2 \leq 120 \text{ m}^2$; dan
 - c. Pemanfaatan lahan untuk penyelenggaraan perumahan komersil/mewah, dengan luas tiap kavling minimal 300 m².
- (3) Rencana tapak yang sudah disetujui oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman merupakan salah satu syarat pemecahan Sertifikat Hak Milik (SHM) dan IMB.
- (4) Pemohon tidak diperkenankan membangun rumah sebelum memiliki IMB.
- (5) Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan, pengembang harus menyesuaikan dengan rencana tapak yang sudah disetujui oleh Disperkim.
- (6) Dalam mendirikan atau memperbaharui bangunan seluruhnya atau sebagian, bangunan tidak boleh melanggar GSB yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur.
- (7) GSB diukur dari as jalan atau titik tengah jalan sampai dengan sisi luar parit ditambah 1 (satu) meter dengan rumus : $(\frac{1}{2} \times LJ) + 1$ atau setengah kali lebar jalan ditambah 1 (satu) meter, diukur dari parit sebelah dalam sampai dengan batas dinding terluar dari bangunan.
- (8) Ketentuan GSB yang dimaksud pada ayat (7) di atas, bisa diabaikan apabila ketentuan tentang GSB dan jalan lingkungan

perumahan sudah ditetapkan dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur.

- (9) Ketinggian lantai bangunan minimal 30 centimeter dari permukaan jalan.
- (10) Pembangunan pagar pembatas rumah minimal $\frac{1}{2}$ meter dari sisi parit/selokan.
- (11) Pagar pembatas pada pojok kaplingan (hok) perumahan dibangun paling tinggi 1 (satu) meter diatas permukaan tanah dan harus tembus pandang.
- (12) Pemanfaatan lahan untuk penyelenggaraan perumahan kawasan khusus diatur lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.

Pasal 11

Prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 meliputi :

- a. Prasarana, antara lain :
 - 1) Jalan lingkungan;
 - 2) Saluran pembuangan air limbah;
 - 3) Saluran pembuangan air hujan (darinase); dan
 - 4) Tempat pembuangan sampah.
- b. Sarana, antara lain :
 - 1) Sarana pendidikan;
 - 2) Sarana kesehatan;
 - 3) Sarana peribadatan;
 - 4) Sarana pemakaman; dan
 - 5) Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau.
- c. Utilitas, antara lain :
 - 1) Jaringan air bersih; dan
 - 2) Jaringan listrik dan PJU.

Pasal 12

- (1) Jalan lingkungan sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 11 huruf a adalah kewajiban pengembang terhadap penyediaan jalan lingkungan, yaitu berupa jalan penghubung minimal lebar

6 meter termasuk drainase dengan media perkerasan sirtu (campuran pasir dan batu).

- (2) Rencana jalan harus terintegrasi dengan jalan, baik yang sudah ada maupun yang akan direncanakan oleh Pemerintah Daerah maupun oleh masyarakat, sehingga membentuk jaringan jalan yang terpadu dan saling terhubung.
- (3) Jalan lingkungan yang dibangun harus dapat dilewati oleh unit pemadam kebakaran dan mobil yang saling berselisihan dengan mengutamakan kepentingan umum dan menyesuaikan kavling yang diajukan.

Pasal 13

- (1) Saluran pembuangan air limbah atau biasa disebut dengan septictank, apabila disediakan pada masing-masing rumah harus berjarak minimal 10 (Sepuluh) meter dari posisi sumber air bersih untuk keperluan rumah tangga.
- (2) Saluran pembuangan air limbah berupa ipal komunal dapat dilaksanakan apabila memungkinkan, dengan tujuan untuk mengurangi atau meminimalisir pencemaran air tanah.
- (3) Struktur bangunan septictank maupun ipal komunal menyesuaikan dengan standar teknis yang berlaku.

Pasal 14

- (1) Saluran pembuangan air hujan atau drainase adalah saluran pembuangan air yang wajib disediakan oleh pengembang di setiap unit rumah dan diarahkan pada selokan depan rumah.
- (2) Saluran drainase yang dibuat harus dihubungkan dan terintegrasi dengan saluran induk.
- (3) Saluran drainase tersebut terbuat dari batu belah atau konstruksi beton dari bataco atau bata merah yang diplester, serta sekurang-kurangnya memiliki umur ekonomis minimal 10 tahun dengan lebar minimal 50 cm.
- (4) Untuk dimensi saluran drainase ini disesuaikan dengan ukuran yang tertera pada site plan yang sudah disahkan dan dilarang baik menghilangkan maupun mengurangi fungsi saluran.

Pasal 15

- (1) Pengembang wajib menyediakan tempat penampungan sampah di masing-masing rumah.
- (2) Untuk lahan dengan luasan 1 (satu) hektar atau bisa menampung ± 80 unit rumah, pengembang wajib menyediakan depo sampah atau TPS dengan ukuran bangunan depo 2x3 m.
- (3) Untuk lahan dengan luasan diatas 1 (satu) hektar sampai dengan 5 (lima) hektar ($\geq 1 \text{ Ha} \leq 5 \text{ Ha}$) pengembang wajib menyediakan depo sampah atau Tempat Pembuangan Sementara (TPS) dengan ukuran bangunan depo 3x4 m.
- (4) Untuk lahan dengan luasan diatas 5 (lima) hektar, pengembang wajib menyediakan depo sampah atau Tempat Pembuangan Sementara (TPS) dengan ukuran bangunan depo 10x6 m.
- (5) Depo/tempat pembuangan sampah dibangun berdasarkan standar yang dibuat oleh Dinas Lingkungan Hidup pada lokasi perumahan yang cukup terbuka untuk mempermudah proses pengangkutan sampah.
- (6) Apabila depo/tempat pembuangan sampah sudah terbangun maka pengembang wajib melaporkan kepada Dinas Lingkungan Hidup untuk operasional penanganannya.

Pasal 16

- (1) Pengembang perumahan dengan luas lahan diatas 50 hektar wajib menyediakan sarana pendidikan dasar berupa lahan siap bangun di lokasi perumahan.
- (2) Pendidikan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Sekolah Dasar, Madrasah Ibtidaiyah dan/atau Sekolah Menengah Pertama.

Pasal 17

Sarana kesehatan sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 huruf b dapat berupa lahan siap bangun atau berupa bangunan posyandu, puskesmas pembantu ataupun puskesmas sesuai dengan standar teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 18

- (1) Sarana Peribadatan sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 huruf b dapat berupa lahan/kawasan siap bangun atau berupa bangunan mushola, masjid dan/atau gereja sesuai dengan standar teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Lasiba/Kasiba untuk sarana peribadatan ditempatkan pada lokasi yang strategis di dalam lokasi perumahan dan luasan yang memadai.

Pasal 19

Penyediaan Sarana Pemakaman sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 huruf b berlaku dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Untuk perumahan dengan luas lahan tidak kurang dari 50 (lima puluh) hektar, penyediaan lahan sarana TPU dilakukan di dalam lokasi perumahan;
2. Untuk perumahan dengan luas lahan kurang dari 50 (lima puluh) hektar, penyediaan lahan sarana TPU boleh dilakukan di dalam ataupun diluar lokasi perumahan;
3. Penyediaan lahan sarana TPU yang dilakukan diluar lokasi perumahan sebagaimana dimaksud ayat (2) harus sesuai dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana detail tata ruang yang sudah disahkan oleh Pemerintah Daerah; dan
4. Penyediaan lahan sarana TPU sebagaimana disebutkan dalam ayat (3) menggunakan perhitungan sebagai berikut :

$$= \frac{2\% \times \text{luas lahan perumahan} \times \text{NJOP lokasi perumahan}}{\text{NJOP tanah makam}}$$

Pasal 20

Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 11 huruf b dapat berupa taman RT, taman RW atau taman kota sesuai dengan standar teknis dan peraturan

perundang-undangan yang berlaku, dengan besar lahan minimal 5% (lima perseratus) dari luas lahan perumahan.

Pasal 21

Jaringan air bersih sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 huruf c berupa layanan air minum oleh PDAM atau Badan Pengelola Air Minum Kawasan/Swasta atau dapat pula menyediakan sendiri/komunal melalui sumur gali/pantek sesuai dengan standar teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 22

Jaringan listrik dan PJU adalah kewajiban pihak pengembang atau badan pengelola kawasan berkoordinasi dengan pihak PLN Cabang yang menangani PLN di kawasan perumahan yang bersangkutan. Penyediaan jaringan listrik harus sesuai dengan standar teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VII

PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Pasal 23

- (1) Prasarana, sarana dan utilitas yang dibangun oleh pengembang wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan.
- (3) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilaksanakan secara bertahap apabila rencana pembangunan dilakukan secara bertahap, atau sekaligus apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap dan sudah tidak ada lagi aktivitas pembangunan.

Pasal 24

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

- a. Umum;
- b. Teknis; dan
- c. Administrasi.

Pasal 25

- (1) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud pada Pasal 24 huruf a meliputi :
 - a. Lokasi prasarana, sarana dan utilitas perumahan sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah; dan
 - b. Sesuai dengan dokumen perijinan dan spesifikasi teknis bangunan.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada Pasal 24 huruf b, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan.
- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 24 huruf c, harus memiliki :
 - a. Dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah;
 - b. IMB bagi bangunan yang dipersyaratkan;
 - c. Surat keterangan Pelepasan Hak Atas Tanah dari BPN;
 - d. SLF bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
 - e. Dokumen Berita Acara Serah Terima PSU kepada pemerintah daerah beserta kelengkapannya.

BAB VIII

TATA CARA PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Pasal 26

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi prasarana, sarana dan utilitas perumahan untuk memproses penyerahan PSU perumahan;
- (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas unsur :
 - a. Sekretariat Daerah;
 - b. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda);

- c. Badan Pertanahan Nasional (BPN);
 - d. Perangkat Daerah teknis terkait yang menyelenggarakan urusan bidang aset, perijinan, penataan ruang, perumahan dan permukiman;
 - e. Camat setempat; dan
 - f. Lurah/Kepala Desa setempat.
- (3) Tim verifikasi diketuai oleh Sekretaris Daerah.

Pasal 27

Tugas Tim verifikasi adalah :

1. Melakukan inventarisasi prasarana, sarana dan utilitas sesuai permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas oleh pengembang;
2. Melakukan verifikasi permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas oleh pengembang;
3. Menyusun Berita Acara Pemeriksaan;
4. Menyusun Berita Acara Serah Terima; dan
5. Tim verifikasi melakukan penilaian terhadap kesesuaian persyaratan teknis prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

Pasal 28

- (1) Tim verifikasi dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dibantu oleh sekretariat tim verifikasi.
- (2) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada pada Instansi yang menangani bidang perumahan dan permukiman.
- (3) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati melalui Keputusan Bupati.

Pasal 29

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

1. Persiapan;

2. Pelaksanaan penyerahan; dan
3. Pasca penyerahan.

Pasal 30

- (1) Tata cara persiapan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 angka 1 meliputi tahapan sebagai berikut :
 - a. Bupati menerima permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang;
 - b. Bupati menugaskan tim verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas;
 - c. Tim verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan paparan terhadap prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan; dan
 - d. Tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan.
- (2) Tata cara pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 angka 2 terdiri dari beberapa tahapan sebagai berikut :
 - a. Tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
 - b. Tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik terhadap prasarana, sarana dan utilitas;
 - c. Tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana dan utilitas yang layak atau tidak layak diterima;
 - d. Terhadap prasarana, sarana dan utilitas yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
 - e. Hasil perbaikan terhadap 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 dan ditetapkan dalam catatan aset daerah;
 - g. Tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima dan Perangkat Daerah yang berwenang untuk mengelola; dan
 - h. Penandatanganan berita acara serah terima prasarana, sarana dan utilitas dilakukan oleh pengembang dan Bupati dengan melampirkan daftar prasarana, sarana dan utilitas yang dilengkapi dengan dokumen teknis dan administrasi.
- (3) Tata cara pasca penyerahan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 angka 3 meliputi :
- a. Bupati menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas yang sudah diserahkan pengembang kepada Perangkat Daerah yang berwenang untuk mengelola dan memelihara, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas dilaksanakan;
 - b. Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas prasarana, sarana dan utilitas ke dalam DBMD; dan
 - c. Perangkat Daerah yang menerima aset prasarana, sarana dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam DBMP.

Pasal 31

- (1) Dalam hal prasarana, sarana dan utilitas ditelantarkan dan belum diserahkan, maka pemerintah daerah membuat berita acara perolehan atas prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman berdasarkan rembug warga yang dilengkapi dengan Berita Acara Rembug Warga dengan diketahui oleh Kelurahan setempat.
- (2) Berita Acara Rembug Warga dimaksud juga dilampiri Surat Keterangan dari Rukun Tetangga (RT) bahwa lahan PSU bukan merupakan milik pribadi ataupun perorangan, dilengkapi dengan luasan PSU yang akan diserahkan dan diketahui oleh Kelurahan setempat.

- (3) Pemerintah Daerah membuat pernyataan aset atas tanah prasarana, sarana dan utilitas tersebut sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.

BAB IX

PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Pasal 32

- (1) Pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemerintah daerah.
- (2) Dalam hal pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan, pemerintah daerah dapat bekerjasama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Pengelola prasarana, sarana dan utilitas tidak dapat merubah peruntukan prasarana, sarana dan utilitas.
- (4) Bupati melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas.

BAB X

PEMBIAYAAN

Pasal 33

- (1) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.
- (2) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas setelah penyerahan menjadi tanggung jawab pemerintah daerah.

BAB XI
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 34

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, maka semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum, sepanjang belum diganti dan tidak bertentangan dengan Peraturan Bupati ini dinyatakan masih tetap berlaku dan harus disesuaikan dengan Peraturan Bupati ini.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 35

Peraturan Bupati ini berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Kotawaringin Timur.

Ditetapkan di Sampit
pada tanggal 27 November 2019

BUPATI KOTAWARINGIN TIMUR,
TTD
SUPIAN HADI

Diundangkan di Sampit
pada tanggal 27 November 2019

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN KOTAWARINGIN TIMUR,

TTD

HALIKINNOR

BERITA DAERAH KABUPATEN KOTAWARINGIN TIMUR TAHUN 2019
NOMOR 40

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDA KAB.KOTIM


NINO ANDRIA YUDIANTO, S.H
NIP. 19780601 200604 1 004