



LEMBARAN DAERAH KABUPATEN NIAS

NOMOR : 32

SERI : E

PERATURAN DAERAH KABUPATEN NIAS NOMOR 3 TAHUN 2023

TENTANG

PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI KABUPATEN NIAS

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI NIAS,

- Menimbang :
- a. bahwa setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagaimana diamanatkan dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b. bahwa berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Pemerintah Kabupaten/Kota berwenang dalam penyelenggaraan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Darurat Nomor 7 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-Kabupaten Dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) 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 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);
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 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
6. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883) 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);
9. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;

10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN NIAS

dan

BUPATI NIAS

MEMUTUSKAN :

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Nias.
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. Bupati adalah Bupati Nias.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu kepala daerah dan DPRD dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
6. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.

7. Penyelenggaraan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan adalah proses Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
8. Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan adalah pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dilakukan baik oleh Pemerintah Daerah maupun pengembang.
9. Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan adalah penyerahan penguasaan, tanggung jawab dan kepemilikan atas prasarana, sarana, dan utilitas umum dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
10. Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan adalah pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum oleh Pemerintah Daerah agar dapat berlangsung sesuai dengan rencana, fungsi, dan/atau ketentuan peraturan perundang-undangan.
11. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
12. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
13. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dibangun dengan suatu aturan yang jelas dan terbentuk suatu pola yang teratur dan dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
14. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
15. Kawasan permukiman adalah bagian dari Lingkungan Hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
16. Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
17. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
18. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
19. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
20. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan 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.

21. Rencana Tapak adalah gambaran/peta rencana peletakan bangunan/kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala batas-batas luas lahan tertentu.
22. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
23. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk oleh Bupati dalam rangka pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
24. Masyarakat adalah orang perseorangan yang kegiatannya di bidang Perumahan, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan Perumahan.
25. Ruang terbuka hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
26. Site Plan yang selanjutnya disebut rencana tapak adalah peta rencana peletakan bangunan/kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala dan batas luas lahan tertentu.
27. Lahan Siap Bangun adalah kondisi lahan matang yang siap untuk dimanfaatkan kegiatan pembangunan di atasnya.
28. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
29. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi PSU dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten berupa surat pelepasan hak dan bukti pengurusan pembuatan sertifikat PSU.
30. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian PSU berupa tanah dan/atau bangunan dalam bentuk aset dan/atau pengelolaan dan/atau tanggungjawab dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten.
31. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung.

BAB II

TUJUAN DAN PRINSIP

Bagian Kesatu

Tujuan

Pasal 2

Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan tujuan :

- a. menjamin ketersediaan PSU pada perumahan dan permukiman;

- b. menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan PSU pada perumahan dan permukiman; dan
- c. memberikan kepastian hukum dalam memanfaatkan fasilitas sosial atau umum baik bagi warga pemilik perumahan, pemerintah kabupaten dan pengembang.

Bagian Kedua

Prinsip

Pasal 3

Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang dilaksanakan berdasarkan prinsip :

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

BAB III

PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Pasal 4

Perumahan dan Permukiman terdiri atas:

- a. perumahan tidak bersusun; dan
- b. rumah susun dan ruko/rukan.

Pasal 5

- (1) Perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a, berupa kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian.
- (2) Kelompok rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlantai satu atau dua.

Pasal 6

- (1) Rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b, berupa bangunan gedung bertingkat dalam suatu lingkungan.
- (2) Bangunan gedung bertingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.

BAB IV
PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS (PSU)

Bagian Kesatu

Penyediaan PSU

Pasal 7

- (1) Perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 wajib dilengkapi PSU.
- (2) PSU perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam rencana tapak (*site plan*) yang telah disetujui oleh Pemerintah Kabupaten.

Pasal 8

Jenis PSU pada perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 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;
 8. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
 9. sarana parkir.
- c. Utilitas, antara lain :
 1. jaringan air bersih;
 2. jaringan listrik;
 3. jaringan telekomunikasi;
 4. jaringan gas;
 5. jaringan transportasi;
 6. pemadam kebakaran; dan
 7. sarana penerangan jalan umum.

Bagian Kedua

Bentuk Penyediaan PSU

Pasal 9

- (1) Pengembang Perumahan dan permukiman dalam penyediaan PSU sebagaimana dimaksud pada pasal 8, sebagai berikut:

- a. Penyediaan Prasarana sebagaimana dimaksud pada pasal 8 huruf a adalah wajib, pasal 8 huruf b angka 1, angka 2, angka 3, angka 4, angka 5, angka 6, angka 7 dan angka 9 adalah tidak wajib, dan Sarana sebagaimana dimaksud pada pasal 8 huruf b angka 8 adalah wajib.
 - b. Penyediaan Utilitas sebagaimana dimaksud pada pasal 8 huruf c angka 1, angka 2, angka 3 dan angka 7 adalah wajib dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada pasal 8 huruf c angka 4, angka 5 dan angka 6 adalah tidak wajib.
- (2) PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disediakan dalam bentuk :
 - a. tanah dan bangunan untuk prasarana dan utilitas; dan
 - b. tanah dan/atau bangunan untuk sarana.
 - (3) Peruntukan tanah dan/atau bangunan untuk sarana sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf b dinyatakan secara tertulis di dalam rencana induk dan/atau rencana tapak.

Pasal 10

Perubahan rencana induk dan/atau rencana tapak yang berdampak terhadap penyediaan prasarana dan utilitas wajib mendapat persetujuan dari Pemerintah Kabupaten.

Pasal 11

Pengembang Perumahan dan Permukiman dalam penyediaan PSU sebagaimana dimaksud pada pasal 9 ayat (1) huruf b berkoordinasi dengan instansi penyedia jasa layanan.

Pasal 12

- (1) Pengembang perumahan tidak bersusun wajib menyediakan PSU perumahan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai lahan untuk PSU rumah tidak bersusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 13

- (1) Pengembang rumah susun wajib menyediakan lahan untuk PSU perumahan.
- (2) PSU perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada di dalam lokasi perumahan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai lahan untuk PSU rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Pembangunan PSU

Pasal 14

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

BAB V

PENYERAHAN PSU

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 15

- (1) PSU perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, wajib diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Kabupaten.
- (2) Penyerahan PSU perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
 - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
 - b. sesuai dengan rencana induk atau rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Kabupaten.
- (3) Penyerahan PSU perumahan sesuai rencana induk atau rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dilakukan:
 - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
 - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.
- (4) Penyerahan PSU dari pengembang perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Kabupaten setelah dilakukan penilaian kelayakan oleh Tim Verifikasi dan dituangkan dalam berita acara serah terima.

Pasal 16

Hasil penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 menjadi barang milik daerah dan dicatat dalam Daftar Barang Milik Daerah.

Bagian Kedua

Tim Verifikasi

Pasal 17

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan PSU perumahan dan permukiman.

- (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas unsur:
 - a. Sekretariat Daerah;
 - b. Perangkat daerah yang melaksanakan fungsi perencanaan pembangunan daerah;
 - c. Badan Pertanahan Nasional (BPN);
 - d. Perangkat daerah teknis terkait;
 - e. Camat; dan
 - f. Lurah/Kepala Desa.
- (3) Tim verifikasi diketuai oleh Sekretaris Daerah.
- (4) Tim verifikasi dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibantu oleh sekretariat tim verifikasi.
- (5) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berada pada perangkat daerah yang membidangi perumahan dan permukiman.
- (6) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh ketua tim verifikasi.

BAB VI

PERSYARATAN PENYERAHAN PSU

Pasal 18

Pemerintah Kabupaten menerima penyerahan PSU perumahan yang telah memenuhi persyaratan:

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

Pasal 19

- (1) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a, meliputi:
 - a. lokasi PSU perumahan sesuai dengan rencana induk atau rencana tapak yang sudah disetujui oleh pemerintah kabupaten; dan
 - b. sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan.
- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf c, wajib memiliki:
 - a. dokumen rencana induk atau rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah kabupaten;
 - b. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) bagi bangunan yang dipersyaratkan;
 - c. sertifikat laik fungsi bangunan; dan
 - d. surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten.

BAB VII

TATA CARA PENYERAHAN PSU PERUMAHAN

Pasal 20

Tata cara penyerahan PSU perumahan dan dilakukan melalui:

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

Pasal 21

- (1) Tata cara persiapan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf a, meliputi:
 - a. Bupati menerima permohonan penyerahan PSU perumahan dan permukiman dari pengembang;
 - b. Bupati menugaskan tim verifikasi untuk memproses penyerahan PSU;
 - c. tim verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan PSU yang akan diserahkan;
 - d. tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap PSU yang akan diserahkan, meliputi: rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah kabupaten, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran PSU; dan
 - e. tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.
- (2) Tata cara pelaksanaan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf b, meliputi:
 - a. tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
 - b. tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik PSU;
 - c. tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik PSU, serta merumuskan PSU yang layak atau tidak layak diterima;
 - d. PSU yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
 - e. hasil perbaikan PSU sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
 - f. PSU yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati;
 - g. Bupati menetapkan PSU yang diterima;
 - h. tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan perangkat daerah yang berwenang mengelola; dan
 - i. penandatanganan berita acara serah terima PSU dilakukan oleh pengembang dan Bupati dengan melampirkan daftar PSU, dokumen teknis dan administrasi.
- (3) Tata cara pasca penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf c, meliputi:
 - a. Bupati menyerahkan PSU kepada perangkat daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dilaksanakan;

- b. pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas PSU ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);
- c. perangkat daerah yang menerima aset PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan
- d. perangkat daerah yang menerima aset PSU menginformasikan kepada masyarakat mengenai PSU yang sudah diserahkan oleh pengembang.

Pasal 22

- (1) Dalam hal PSU ditelantarkan dan belum diserahkan, pemerintah kabupaten membuat berita acara perolehan PSU perumahan dan permukiman.
- (2) Pemerintah kabupaten membuat pernyataan aset atas tanah PSU tersebut sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.
- (3) Bupati menyerahkan PSU kepada perangkat daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah kantor Badan Pertanahan Nasional menerbitkan hak atas tanah.
- (4) Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas PSU ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
- (5) Perangkat daerah yang menerima aset PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).

BAB VIII

PENGELOLAAN PSU

Pasal 23

- (1) Pengelolaan PSU perumahan yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Kabupaten.
- (2) Pemerintah Kabupaten dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat dalam pengelolaan PSU perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Pemerintah Kabupaten melakukan kerja sama pengelolaan PSU perumahan dengan pengembang, badan usaha swasta, dan masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan PSU perumahan menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelola PSU perumahan tidak dapat melakukan alih fungsi peruntukan PSU perumahan.

Pasal 24

- (1) Pemerintah Kabupaten dapat memanfaatkan PSU perumahan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemanfaatan PSU perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengubah fungsi dan status kepemilikan.
- (3) Perubahan pemanfaatan dapat dilakukan sepanjang memenuhi ketentuan:
 1. perubahan kondisi alam;
 2. bencana alam (*force majeure*);

3. program pemerintah; atau
 4. persetujuan warga pemilik.
- (4) PSU perumahan yang telah diserahkan pada Pemerintah Kabupaten dapat dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Bagian Ketiga

Pemeliharaan

Pasal 25

- (1) Pemeliharaan PSU sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.
- (2) Pemeliharaan PSU setelah penyerahan menjadi tanggung Jawab Pemerintah Kabupaten, yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

BAB IX

PELAPORAN

Pasal 26

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

BAB X

PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 27

- (1) Bupati berwenang melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pemenuhan kewajiban pengembang dalam menyediakan dan menyerahkan PSU perumahan.
- (2) Dalam melakukan pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati dapat melimpahkan kewenangannya kepada Perangkat Daerah yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman.

BAB XI

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 28

- (1) Setiap pengembang yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12 dan Pasal 13 dan Pasal 14 dikenai 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;
 - e. pengenaan denda administratif; atau
 - f. pencabutan izin usaha.
- (3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan dan pidana.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara sanksi administratif diatur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XII

PENYIDIKAN

Pasal 29

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran pidana, dilaksanakan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang pengangkatannya ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal tidak ada Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka dapat dilimpahkan kepada aparat penegak hukum.

BAB XIII

KETENTUAN PIDANA

Pasal 30

- (1) Setiap orang atau badan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak menyediakan PSU perumahan dan tidak menyerahkan PSU perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dikenakan sanksi pidana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap orang atau badan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang melakukan alih fungsi peruntukan PSU perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (4) dikenakan sanksi pidana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

BAB XIV

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 31

- (1) PSU perumahan yang telah ada sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, wajib diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten.
- (2) PSU perumahan yang sedang dalam proses pembangunan sebelum ditetapkannya Peraturan Daerah wajib berpedoman kepada Peraturan Daerah ini.

BAB XV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 32

- 1) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang terkait dengan teknis pelaksanaan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- 2) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 33

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Gunungsitoli Selatan
pada tanggal 23 Februari 2023

BUPATI NIAS,

ttd

YAATULO GULO

Diundangkan di Gunungsitoli Selatan
pada tanggal 23 Februari 2023

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN NIAS,



SAMSON PERDAMAIAN ZAI

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN NIAS TAHUN 2023 NOMOR 32 SERI : E
NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN NIAS (3-10/2023)

PENJELASAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN NIAS
NOMOR 3 TAHUN 2023

TENTANG

PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN
PERMUKIMAN DI KABUPATEN NIAS

1. UMUM

Sesuai amanat Pasal 28 H Undang-Undang Dasar (UUD) Negara Republik Indonesia Tahun 1945, negara menjamin hak warga negara untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, amanat UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut dijabarkan bahwa Negara memajukan kesejahteraan umum melalui Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk mewujudkan pemenuhan hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur serta menjamin kepastian bermukim. Untuk mencapai tujuan tersebut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah mengamanatkan untuk diatur dalam Peraturan Daerah.

Dalam Peraturan Daerah ini, diatur mengenai penyediaan dan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Kabupaten Nias, sehingga PSU perumahan dan permukiman menjadi komponen penting untuk menjamin pembangunan perumahan yang teratur dan sesuai dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8	Cukup jelas
Pasal 9	Ayat (1) huruf a Sarana yang wajib dipenuhi adalah sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau.
	Ayat (1) huruf b Utilitas yang wajib dipenuhi adalah jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telekomunikasi, serta sarana penerangan jalan umum, sedangkan jaringan gas, jaringan transportasi, dan jaringan pemadam kebakaran adalah tidak wajib
	Ayat (3) Cukup jelas
	Ayat (3) Cukup jelas
Pasal 10	Cukup jelas
Pasal 11	Cukup jelas
Pasal 12	Cukup jelas
Pasal 13	Cukup jelas
Pasal 14	Cukup jelas
Pasal 15	Cukup jelas
Pasal 16	Cukup jelas
Pasal 17	Cukup jelas
Pasal 18	Cukup jelas
Pasal 19	Cukup jelas
Pasal 20	Cukup jelas
Pasal 21	Cukup jelas
Pasal 22	Cukup jelas
Pasal 23	Cukup jelas

Pasal 24		
	Ayat (1)	Cukup jelas
	Ayat (2)	Cukup jelas
	Ayat (3)	Angka 1 Perubahan kondisi alam adalah proses perubahan struktur geografis maupun morfologis alam yang disebabkan oleh dua faktor yakni alam itu sendiri dan manusia. Contoh perubahan melalui faktor alam yakni gunung meletus mengakibatkan perubahan alam berupa memendeknya puncak gunung, sedangkan faktor manusia berupa penebangan pohon.
		Angka 2 Bencana alam adalah suatu peristiwa alam yang mengakibatkan dampak besar dalam populasi manusia.
		Angka 3 Perwujudan kebijakan-kebijakan pemerintah yang telah ditetapkan, dengan tidak melakukan pengalihan dan atau alih fungsi PSU perumahan.
	Ayat (4)	Cukup jelas
Pasal 25		Cukup jelas
Pasal 26		Cukup jelas
Pasal 27		Cukup jelas
Pasal 28		Cukup jelas
Pasal 29		Cukup jelas
Pasal 30		Cukup jelas
Pasal 31		Cukup jelas
Pasal 32		Cukup jelas
Pasal 33		Cukup jelas



LEMBARAN DAERAH KABUPATEN NIAS

NOMOR : 32

SERI : E

PERATURAN DAERAH KABUPATEN NIAS NOMOR 3 TAHUN 2023

TENTANG

PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI KABUPATEN NIAS

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI NIAS,

- Menimbang :
- a. bahwa setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagaimana diamanatkan dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b. bahwa berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Pemerintah Kabupaten/Kota berwenang dalam penyelenggaraan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Darurat Nomor 7 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-Kabupaten Dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) 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 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);
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 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
6. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883) 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);
9. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;

10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN NIAS

dan

BUPATI NIAS

MEMUTUSKAN :

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Nias.
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. Bupati adalah Bupati Nias.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu kepala daerah dan DPRD dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
6. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.

7. Penyelenggaraan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan adalah proses Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
8. Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan adalah pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dilakukan baik oleh Pemerintah Daerah maupun pengembang.
9. Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan adalah penyerahan penguasaan, tanggung jawab dan kepemilikan atas prasarana, sarana, dan utilitas umum dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
10. Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan adalah pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum oleh Pemerintah Daerah agar dapat berlangsung sesuai dengan rencana, fungsi, dan/atau ketentuan peraturan perundang-undangan.
11. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
12. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
13. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dibangun dengan suatu aturan yang jelas dan terbentuk suatu pola yang teratur dan dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
14. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
15. Kawasan permukiman adalah bagian dari Lingkungan Hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
16. Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
17. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
18. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
19. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
20. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan 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.

21. Rencana Tapak adalah gambaran/peta rencana peletakan bangunan/kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala batas-batas luas lahan tertentu.
22. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
23. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk oleh Bupati dalam rangka pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
24. Masyarakat adalah orang perseorangan yang kegiatannya di bidang Perumahan, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan Perumahan.
25. Ruang terbuka hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
26. Site Plan yang selanjutnya disebut rencana tapak adalah peta rencana peletakan bangunan/kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala dan batas luas lahan tertentu.
27. Lahan Siap Bangun adalah kondisi lahan matang yang siap untuk dimanfaatkan kegiatan pembangunan di atasnya.
28. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
29. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi PSU dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten berupa surat pelepasan hak dan bukti pengurusan pembuatan sertifikat PSU.
30. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian PSU berupa tanah dan/atau bangunan dalam bentuk aset dan/atau pengelolaan dan/atau tanggungjawab dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten.
31. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung.

BAB II

TUJUAN DAN PRINSIP

Bagian Kesatu

Tujuan

Pasal 2

Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan tujuan :

- a. menjamin ketersediaan PSU pada perumahan dan permukiman;

- b. menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan PSU pada perumahan dan permukiman; dan
- c. memberikan kepastian hukum dalam memanfaatkan fasilitas sosial atau umum baik bagi warga pemilik perumahan, pemerintah kabupaten dan pengembang.

Bagian Kedua

Prinsip

Pasal 3

Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang dilaksanakan berdasarkan prinsip :

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

BAB III

PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Pasal 4

Perumahan dan Permukiman terdiri atas:

- a. perumahan tidak bersusun; dan
- b. rumah susun dan ruko/rukan.

Pasal 5

- (1) Perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a, berupa kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian.
- (2) Kelompok rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlantai satu atau dua.

Pasal 6

- (1) Rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b, berupa bangunan gedung bertingkat dalam suatu lingkungan.
- (2) Bangunan gedung bertingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.

BAB IV
PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS (PSU)

Bagian Kesatu

Penyediaan PSU

Pasal 7

- (1) Perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 wajib dilengkapi PSU.
- (2) PSU perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam rencana tapak (*site plan*) yang telah disetujui oleh Pemerintah Kabupaten.

Pasal 8

Jenis PSU pada perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 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;
 8. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
 9. sarana parkir.
- c. Utilitas, antara lain :
 1. jaringan air bersih;
 2. jaringan listrik;
 3. jaringan telekomunikasi;
 4. jaringan gas;
 5. jaringan transportasi;
 6. pemadam kebakaran; dan
 7. sarana penerangan jalan umum.

Bagian Kedua

Bentuk Penyediaan PSU

Pasal 9

- (1) Pengembang Perumahan dan permukiman dalam penyediaan PSU sebagaimana dimaksud pada pasal 8, sebagai berikut:

- a. Penyediaan Prasarana sebagaimana dimaksud pada pasal 8 huruf a adalah wajib, pasal 8 huruf b angka 1, angka 2, angka 3, angka 4, angka 5, angka 6, angka 7 dan angka 9 adalah tidak wajib, dan Sarana sebagaimana dimaksud pada pasal 8 huruf b angka 8 adalah wajib.
 - b. Penyediaan Utilitas sebagaimana dimaksud pada pasal 8 huruf c angka 1, angka 2, angka 3 dan angka 7 adalah wajib dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada pasal 8 huruf c angka 4, angka 5 dan angka 6 adalah tidak wajib.
- (2) PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disediakan dalam bentuk :
 - a. tanah dan bangunan untuk prasarana dan utilitas; dan
 - b. tanah dan/atau bangunan untuk sarana.
 - (3) Peruntukan tanah dan/atau bangunan untuk sarana sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf b dinyatakan secara tertulis di dalam rencana induk dan/atau rencana tapak.

Pasal 10

Perubahan rencana induk dan/atau rencana tapak yang berdampak terhadap penyediaan prasarana dan utilitas wajib mendapat persetujuan dari Pemerintah Kabupaten.

Pasal 11

Pengembang Perumahan dan Permukiman dalam penyediaan PSU sebagaimana dimaksud pada pasal 9 ayat (1) huruf b berkoordinasi dengan instansi penyedia jasa layanan.

Pasal 12

- (1) Pengembang perumahan tidak bersusun wajib menyediakan PSU perumahan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai lahan untuk PSU rumah tidak bersusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 13

- (1) Pengembang rumah susun wajib menyediakan lahan untuk PSU perumahan.
- (2) PSU perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada di dalam lokasi perumahan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai lahan untuk PSU rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Pembangunan PSU

Pasal 14

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

BAB V

PENYERAHAN PSU

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 15

- (1) PSU perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, wajib diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Kabupaten.
- (2) Penyerahan PSU perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
 - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
 - b. sesuai dengan rencana induk atau rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Kabupaten.
- (3) Penyerahan PSU perumahan sesuai rencana induk atau rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dilakukan:
 - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
 - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.
- (4) Penyerahan PSU dari pengembang perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Kabupaten setelah dilakukan penilaian kelayakan oleh Tim Verifikasi dan dituangkan dalam berita acara serah terima.

Pasal 16

Hasil penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 menjadi barang milik daerah dan dicatat dalam Daftar Barang Milik Daerah.

Bagian Kedua

Tim Verifikasi

Pasal 17

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan PSU perumahan dan permukiman.

- (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas unsur:
 - a. Sekretariat Daerah;
 - b. Perangkat daerah yang melaksanakan fungsi perencanaan pembangunan daerah;
 - c. Badan Pertanahan Nasional (BPN);
 - d. Perangkat daerah teknis terkait;
 - e. Camat; dan
 - f. Lurah/Kepala Desa.
- (3) Tim verifikasi diketuai oleh Sekretaris Daerah.
- (4) Tim verifikasi dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibantu oleh sekretariat tim verifikasi.
- (5) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berada pada perangkat daerah yang membidangi perumahan dan permukiman.
- (6) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh ketua tim verifikasi.

BAB VI

PERSYARATAN PENYERAHAN PSU

Pasal 18

Pemerintah Kabupaten menerima penyerahan PSU perumahan yang telah memenuhi persyaratan:

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

Pasal 19

- (1) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a, meliputi:
 - a. lokasi PSU perumahan sesuai dengan rencana induk atau rencana tapak yang sudah disetujui oleh pemerintah kabupaten; dan
 - b. sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan.
- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf c, wajib memiliki:
 - a. dokumen rencana induk atau rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah kabupaten;
 - b. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) bagi bangunan yang dipersyaratkan;
 - c. sertifikat laik fungsi bangunan; dan
 - d. surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten.

BAB VII

TATA CARA PENYERAHAN PSU PERUMAHAN

Pasal 20

Tata cara penyerahan PSU perumahan dan dilakukan melalui:

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

Pasal 21

- (1) Tata cara persiapan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf a, meliputi:
 - a. Bupati menerima permohonan penyerahan PSU perumahan dan permukiman dari pengembang;
 - b. Bupati menugaskan tim verifikasi untuk memproses penyerahan PSU;
 - c. tim verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan PSU yang akan diserahkan;
 - d. tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap PSU yang akan diserahkan, meliputi: rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah kabupaten, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran PSU; dan
 - e. tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.
- (2) Tata cara pelaksanaan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf b, meliputi:
 - a. tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
 - b. tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik PSU;
 - c. tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik PSU, serta merumuskan PSU yang layak atau tidak layak diterima;
 - d. PSU yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
 - e. hasil perbaikan PSU sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
 - f. PSU yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati;
 - g. Bupati menetapkan PSU yang diterima;
 - h. tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan perangkat daerah yang berwenang mengelola; dan
 - i. penandatanganan berita acara serah terima PSU dilakukan oleh pengembang dan Bupati dengan melampirkan daftar PSU, dokumen teknis dan administrasi.
- (3) Tata cara pasca penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf c, meliputi:
 - a. Bupati menyerahkan PSU kepada perangkat daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dilaksanakan;

- b. pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas PSU ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);
- c. perangkat daerah yang menerima aset PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan
- d. perangkat daerah yang menerima aset PSU menginformasikan kepada masyarakat mengenai PSU yang sudah diserahkan oleh pengembang.

Pasal 22

- (1) Dalam hal PSU ditelantarkan dan belum diserahkan, pemerintah kabupaten membuat berita acara perolehan PSU perumahan dan permukiman.
- (2) Pemerintah kabupaten membuat pernyataan aset atas tanah PSU tersebut sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.
- (3) Bupati menyerahkan PSU kepada perangkat daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah kantor Badan Pertanahan Nasional menerbitkan hak atas tanah.
- (4) Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas PSU ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
- (5) Perangkat daerah yang menerima aset PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).

BAB VIII

PENGELOLAAN PSU

Pasal 23

- (1) Pengelolaan PSU perumahan yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Kabupaten.
- (2) Pemerintah Kabupaten dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat dalam pengelolaan PSU perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Pemerintah Kabupaten melakukan kerja sama pengelolaan PSU perumahan dengan pengembang, badan usaha swasta, dan masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan PSU perumahan menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelola PSU perumahan tidak dapat melakukan alih fungsi peruntukan PSU perumahan.

Pasal 24

- (1) Pemerintah Kabupaten dapat memanfaatkan PSU perumahan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemanfaatan PSU perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengubah fungsi dan status kepemilikan.
- (3) Perubahan pemanfaatan dapat dilakukan sepanjang memenuhi ketentuan:
 1. perubahan kondisi alam;
 2. bencana alam (*force majeure*);

3. program pemerintah; atau
 4. persetujuan warga pemilik.
- (4) PSU perumahan yang telah diserahkan pada Pemerintah Kabupaten dapat dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Bagian Ketiga

Pemeliharaan

Pasal 25

- (1) Pemeliharaan PSU sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.
- (2) Pemeliharaan PSU setelah penyerahan menjadi tanggung Jawab Pemerintah Kabupaten, yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

BAB IX

PELAPORAN

Pasal 26

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

BAB X

PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 27

- (1) Bupati berwenang melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pemenuhan kewajiban pengembang dalam menyediakan dan menyerahkan PSU perumahan.
- (2) Dalam melakukan pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati dapat melimpahkan kewenangannya kepada Perangkat Daerah yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman.

BAB XI

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 28

- (1) Setiap pengembang yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12 dan Pasal 13 dan Pasal 14 dikenai 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;
 - e. pengenaan denda administratif; atau
 - f. pencabutan izin usaha.
- (3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan dan pidana.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara sanksi administratif diatur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XII

PENYIDIKAN

Pasal 29

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran pidana, dilaksanakan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang pengangkatannya ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal tidak ada Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka dapat dilimpahkan kepada aparat penegak hukum.

BAB XIII

KETENTUAN PIDANA

Pasal 30

- (1) Setiap orang atau badan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak menyediakan PSU perumahan dan tidak menyerahkan PSU perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dikenakan sanksi pidana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap orang atau badan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang melakukan alih fungsi peruntukan PSU perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (4) dikenakan sanksi pidana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

BAB XIV

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 31

- (1) PSU perumahan yang telah ada sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, wajib diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten.
- (2) PSU perumahan yang sedang dalam proses pembangunan sebelum ditetapkannya Peraturan Daerah wajib berpedoman kepada Peraturan Daerah ini.

BAB XV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 32

- 1) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang terkait dengan teknis pelaksanaan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- 2) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 33

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Gunungsitoli Selatan
pada tanggal 23 Februari 2023

BUPATI NIAS,

ttd

YAATULO GULO

Diundangkan di Gunungsitoli Selatan
pada tanggal 23 Februari 2023

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN NIAS,



SAMSON PERDAMAIAN ZAI

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN NIAS TAHUN 2023 NOMOR 32 SERI : E
NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN NIAS (3-10/2023)

PENJELASAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN NIAS
NOMOR 3 TAHUN 2023

TENTANG

PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN
PERMUKIMAN DI KABUPATEN NIAS

1. UMUM

Sesuai amanat Pasal 28 H Undang-Undang Dasar (UUD) Negara Republik Indonesia Tahun 1945, negara menjamin hak warga negara untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, amanat UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut dijabarkan bahwa Negara memajukan kesejahteraan umum melalui Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk mewujudkan pemenuhan hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur serta menjamin kepastian bermukim. Untuk mencapai tujuan tersebut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah mengamanatkan untuk diatur dalam Peraturan Daerah.

Dalam Peraturan Daerah ini, diatur mengenai penyediaan dan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Kabupaten Nias, sehingga PSU perumahan dan permukiman menjadi komponen penting untuk menjamin pembangunan perumahan yang teratur dan sesuai dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8	Cukup jelas
Pasal 9	Ayat (1) huruf a Sarana yang wajib dipenuhi adalah sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau.
	Ayat (1) huruf b Utilitas yang wajib dipenuhi adalah jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telekomunikasi, serta sarana penerangan jalan umum, sedangkan jaringan gas, jaringan transportasi, dan jaringan pemadam kebakaran adalah tidak wajib
	Ayat (3) Cukup jelas
	Ayat (3) Cukup jelas
Pasal 10	Cukup jelas
Pasal 11	Cukup jelas
Pasal 12	Cukup jelas
Pasal 13	Cukup jelas
Pasal 14	Cukup jelas
Pasal 15	Cukup jelas
Pasal 16	Cukup jelas
Pasal 17	Cukup jelas
Pasal 18	Cukup jelas
Pasal 19	Cukup jelas
Pasal 20	Cukup jelas
Pasal 21	Cukup jelas
Pasal 22	Cukup jelas
Pasal 23	Cukup jelas

Pasal 24		
	Ayat (1)	Cukup jelas
	Ayat (2)	Cukup jelas
	Ayat (3)	Angka 1 Perubahan kondisi alam adalah proses perubahan struktur geografis maupun morfologis alam yang disebabkan oleh dua faktor yakni alam itu sendiri dan manusia. Contoh perubahan melalui faktor alam yakni gunung meletus mengakibatkan perubahan alam berupa memendeknya puncak gunung, sedangkan faktor manusia berupa penebangan pohon.
		Angka 2 Bencana alam adalah suatu peristiwa alam yang mengakibatkan dampak besar dalam populasi manusia.
		Angka 3 Perwujudan kebijakan-kebijakan pemerintah yang telah ditetapkan, dengan tidak melakukan pengalihan dan atau alih fungsi PSU perumahan.
	Ayat (4)	Cukup jelas
Pasal 25		Cukup jelas
Pasal 26		Cukup jelas
Pasal 27		Cukup jelas
Pasal 28		Cukup jelas
Pasal 29		Cukup jelas
Pasal 30		Cukup jelas
Pasal 31		Cukup jelas
Pasal 32		Cukup jelas
Pasal 33		Cukup jelas



LEMBARAN DAERAH KABUPATEN NIAS

NOMOR : 32

SERI : E

PERATURAN DAERAH KABUPATEN NIAS NOMOR 3 TAHUN 2023

TENTANG

PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI KABUPATEN NIAS

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI NIAS,

- Menimbang :
- a. bahwa setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagaimana diamanatkan dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b. bahwa berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Pemerintah Kabupaten/Kota berwenang dalam penyelenggaraan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Darurat Nomor 7 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-Kabupaten Dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) 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 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);
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 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
6. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883) 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);
9. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;

10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN NIAS

dan

BUPATI NIAS

MEMUTUSKAN :

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Nias.
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. Bupati adalah Bupati Nias.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu kepala daerah dan DPRD dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
6. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.

7. Penyelenggaraan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan adalah proses Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
8. Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan adalah pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dilakukan baik oleh Pemerintah Daerah maupun pengembang.
9. Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan adalah penyerahan penguasaan, tanggung jawab dan kepemilikan atas prasarana, sarana, dan utilitas umum dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
10. Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan adalah pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum oleh Pemerintah Daerah agar dapat berlangsung sesuai dengan rencana, fungsi, dan/atau ketentuan peraturan perundang-undangan.
11. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
12. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
13. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dibangun dengan suatu aturan yang jelas dan terbentuk suatu pola yang teratur dan dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
14. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
15. Kawasan permukiman adalah bagian dari Lingkungan Hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
16. Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
17. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
18. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
19. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
20. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan 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.

21. Rencana Tapak adalah gambaran/peta rencana peletakan bangunan/kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala batas-batas luas lahan tertentu.
22. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
23. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk oleh Bupati dalam rangka pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
24. Masyarakat adalah orang perseorangan yang kegiatannya di bidang Perumahan, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan Perumahan.
25. Ruang terbuka hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
26. Site Plan yang selanjutnya disebut rencana tapak adalah peta rencana peletakan bangunan/kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala dan batas luas lahan tertentu.
27. Lahan Siap Bangun adalah kondisi lahan matang yang siap untuk dimanfaatkan kegiatan pembangunan di atasnya.
28. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
29. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi PSU dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten berupa surat pelepasan hak dan bukti pengurusan pembuatan sertifikat PSU.
30. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian PSU berupa tanah dan/atau bangunan dalam bentuk aset dan/atau pengelolaan dan/atau tanggungjawab dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten.
31. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung.

BAB II

TUJUAN DAN PRINSIP

Bagian Kesatu

Tujuan

Pasal 2

Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan tujuan :

- a. menjamin ketersediaan PSU pada perumahan dan permukiman;

- b. menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan PSU pada perumahan dan permukiman; dan
- c. memberikan kepastian hukum dalam memanfaatkan fasilitas sosial atau umum baik bagi warga pemilik perumahan, pemerintah kabupaten dan pengembang.

Bagian Kedua

Prinsip

Pasal 3

Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang dilaksanakan berdasarkan prinsip :

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

BAB III

PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Pasal 4

Perumahan dan Permukiman terdiri atas:

- a. perumahan tidak bersusun; dan
- b. rumah susun dan ruko/rukan.

Pasal 5

- (1) Perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a, berupa kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian.
- (2) Kelompok rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlantai satu atau dua.

Pasal 6

- (1) Rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b, berupa bangunan gedung bertingkat dalam suatu lingkungan.
- (2) Bangunan gedung bertingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.

BAB IV
PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS (PSU)

Bagian Kesatu

Penyediaan PSU

Pasal 7

- (1) Perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 wajib dilengkapi PSU.
- (2) PSU perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam rencana tapak (*site plan*) yang telah disetujui oleh Pemerintah Kabupaten.

Pasal 8

Jenis PSU pada perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 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;
 8. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
 9. sarana parkir.
- c. Utilitas, antara lain :
 1. jaringan air bersih;
 2. jaringan listrik;
 3. jaringan telekomunikasi;
 4. jaringan gas;
 5. jaringan transportasi;
 6. pemadam kebakaran; dan
 7. sarana penerangan jalan umum.

Bagian Kedua

Bentuk Penyediaan PSU

Pasal 9

- (1) Pengembang Perumahan dan permukiman dalam penyediaan PSU sebagaimana dimaksud pada pasal 8, sebagai berikut:

- a. Penyediaan Prasarana sebagaimana dimaksud pada pasal 8 huruf a adalah wajib, pasal 8 huruf b angka 1, angka 2, angka 3, angka 4, angka 5, angka 6, angka 7 dan angka 9 adalah tidak wajib, dan Sarana sebagaimana dimaksud pada pasal 8 huruf b angka 8 adalah wajib.
 - b. Penyediaan Utilitas sebagaimana dimaksud pada pasal 8 huruf c angka 1, angka 2, angka 3 dan angka 7 adalah wajib dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada pasal 8 huruf c angka 4, angka 5 dan angka 6 adalah tidak wajib.
- (2) PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disediakan dalam bentuk :
 - a. tanah dan bangunan untuk prasarana dan utilitas; dan
 - b. tanah dan/atau bangunan untuk sarana.
 - (3) Peruntukan tanah dan/atau bangunan untuk sarana sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf b dinyatakan secara tertulis di dalam rencana induk dan/atau rencana tapak.

Pasal 10

Perubahan rencana induk dan/atau rencana tapak yang berdampak terhadap penyediaan prasarana dan utilitas wajib mendapat persetujuan dari Pemerintah Kabupaten.

Pasal 11

Pengembang Perumahan dan Permukiman dalam penyediaan PSU sebagaimana dimaksud pada pasal 9 ayat (1) huruf b berkoordinasi dengan instansi penyedia jasa layanan.

Pasal 12

- (1) Pengembang perumahan tidak bersusun wajib menyediakan PSU perumahan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai lahan untuk PSU rumah tidak bersusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 13

- (1) Pengembang rumah susun wajib menyediakan lahan untuk PSU perumahan.
- (2) PSU perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada di dalam lokasi perumahan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai lahan untuk PSU rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Pembangunan PSU

Pasal 14

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

BAB V

PENYERAHAN PSU

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 15

- (1) PSU perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, wajib diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Kabupaten.
- (2) Penyerahan PSU perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
 - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
 - b. sesuai dengan rencana induk atau rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Kabupaten.
- (3) Penyerahan PSU perumahan sesuai rencana induk atau rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dilakukan:
 - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
 - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.
- (4) Penyerahan PSU dari pengembang perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Kabupaten setelah dilakukan penilaian kelayakan oleh Tim Verifikasi dan dituangkan dalam berita acara serah terima.

Pasal 16

Hasil penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 menjadi barang milik daerah dan dicatat dalam Daftar Barang Milik Daerah.

Bagian Kedua

Tim Verifikasi

Pasal 17

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan PSU perumahan dan permukiman.

- (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas unsur:
 - a. Sekretariat Daerah;
 - b. Perangkat daerah yang melaksanakan fungsi perencanaan pembangunan daerah;
 - c. Badan Pertanahan Nasional (BPN);
 - d. Perangkat daerah teknis terkait;
 - e. Camat; dan
 - f. Lurah/Kepala Desa.
- (3) Tim verifikasi diketuai oleh Sekretaris Daerah.
- (4) Tim verifikasi dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibantu oleh sekretariat tim verifikasi.
- (5) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berada pada perangkat daerah yang membidangi perumahan dan permukiman.
- (6) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh ketua tim verifikasi.

BAB VI

PERSYARATAN PENYERAHAN PSU

Pasal 18

Pemerintah Kabupaten menerima penyerahan PSU perumahan yang telah memenuhi persyaratan:

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

Pasal 19

- (1) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a, meliputi:
 - a. lokasi PSU perumahan sesuai dengan rencana induk atau rencana tapak yang sudah disetujui oleh pemerintah kabupaten; dan
 - b. sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan.
- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf c, wajib memiliki:
 - a. dokumen rencana induk atau rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah kabupaten;
 - b. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) bagi bangunan yang dipersyaratkan;
 - c. sertifikat laik fungsi bangunan; dan
 - d. surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten.

BAB VII

TATA CARA PENYERAHAN PSU PERUMAHAN

Pasal 20

Tata cara penyerahan PSU perumahan dan dilakukan melalui:

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

Pasal 21

- (1) Tata cara persiapan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf a, meliputi:
 - a. Bupati menerima permohonan penyerahan PSU perumahan dan permukiman dari pengembang;
 - b. Bupati menugaskan tim verifikasi untuk memproses penyerahan PSU;
 - c. tim verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan PSU yang akan diserahkan;
 - d. tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap PSU yang akan diserahkan, meliputi: rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah kabupaten, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran PSU; dan
 - e. tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.
- (2) Tata cara pelaksanaan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf b, meliputi:
 - a. tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
 - b. tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik PSU;
 - c. tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik PSU, serta merumuskan PSU yang layak atau tidak layak diterima;
 - d. PSU yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
 - e. hasil perbaikan PSU sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
 - f. PSU yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati;
 - g. Bupati menetapkan PSU yang diterima;
 - h. tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan perangkat daerah yang berwenang mengelola; dan
 - i. penandatanganan berita acara serah terima PSU dilakukan oleh pengembang dan Bupati dengan melampirkan daftar PSU, dokumen teknis dan administrasi.
- (3) Tata cara pasca penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf c, meliputi:
 - a. Bupati menyerahkan PSU kepada perangkat daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dilaksanakan;

- b. pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas PSU ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);
- c. perangkat daerah yang menerima aset PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan
- d. perangkat daerah yang menerima aset PSU menginformasikan kepada masyarakat mengenai PSU yang sudah diserahkan oleh pengembang.

Pasal 22

- (1) Dalam hal PSU ditelantarkan dan belum diserahkan, pemerintah kabupaten membuat berita acara perolehan PSU perumahan dan permukiman.
- (2) Pemerintah kabupaten membuat pernyataan aset atas tanah PSU tersebut sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.
- (3) Bupati menyerahkan PSU kepada perangkat daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah kantor Badan Pertanahan Nasional menerbitkan hak atas tanah.
- (4) Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas PSU ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
- (5) Perangkat daerah yang menerima aset PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).

BAB VIII

PENGELOLAAN PSU

Pasal 23

- (1) Pengelolaan PSU perumahan yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Kabupaten.
- (2) Pemerintah Kabupaten dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat dalam pengelolaan PSU perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Pemerintah Kabupaten melakukan kerja sama pengelolaan PSU perumahan dengan pengembang, badan usaha swasta, dan masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan PSU perumahan menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelola PSU perumahan tidak dapat melakukan alih fungsi peruntukan PSU perumahan.

Pasal 24

- (1) Pemerintah Kabupaten dapat memanfaatkan PSU perumahan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemanfaatan PSU perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengubah fungsi dan status kepemilikan.
- (3) Perubahan pemanfaatan dapat dilakukan sepanjang memenuhi ketentuan:
 - 1. perubahan kondisi alam;
 - 2. bencana alam (*force majeure*);

3. program pemerintah; atau
 4. persetujuan warga pemilik.
- (4) PSU perumahan yang telah diserahkan pada Pemerintah Kabupaten dapat dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Bagian Ketiga

Pemeliharaan

Pasal 25

- (1) Pemeliharaan PSU sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.
- (2) Pemeliharaan PSU setelah penyerahan menjadi tanggung Jawab Pemerintah Kabupaten, yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

BAB IX

PELAPORAN

Pasal 26

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

BAB X

PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 27

- (1) Bupati berwenang melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pemenuhan kewajiban pengembang dalam menyediakan dan menyerahkan PSU perumahan.
- (2) Dalam melakukan pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati dapat melimpahkan kewenangannya kepada Perangkat Daerah yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman.

BAB XI

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 28

- (1) Setiap pengembang yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12 dan Pasal 13 dan Pasal 14 dikenai 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;
 - e. pengenaan denda administratif; atau
 - f. pencabutan izin usaha.
- (3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan dan pidana.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara sanksi administratif diatur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XII

PENYIDIKAN

Pasal 29

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran pidana, dilaksanakan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang pengangkatannya ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal tidak ada Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka dapat dilimpahkan kepada aparat penegak hukum.

BAB XIII

KETENTUAN PIDANA

Pasal 30

- (1) Setiap orang atau badan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak menyediakan PSU perumahan dan tidak menyerahkan PSU perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dikenakan sanksi pidana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap orang atau badan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang melakukan alih fungsi peruntukan PSU perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (4) dikenakan sanksi pidana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

BAB XIV

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 31

- (1) PSU perumahan yang telah ada sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, wajib diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten.
- (2) PSU perumahan yang sedang dalam proses pembangunan sebelum ditetapkannya Peraturan Daerah wajib berpedoman kepada Peraturan Daerah ini.

BAB XV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 32

- 1) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang terkait dengan teknis pelaksanaan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- 2) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 33

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Gunungsitoli Selatan
pada tanggal 23 Februari 2023

BUPATI NIAS,

ttd

YAATULO GULO

Diundangkan di Gunungsitoli Selatan
pada tanggal 23 Februari 2023

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN NIAS,



SAMSON PERDAMAIAN ZAI

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN NIAS TAHUN 2023 NOMOR 32 SERI : E
NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN NIAS (3-10/2023)

PENJELASAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN NIAS
NOMOR 3 TAHUN 2023

TENTANG

PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN
PERMUKIMAN DI KABUPATEN NIAS

1. UMUM

Sesuai amanat Pasal 28 H Undang-Undang Dasar (UUD) Negara Republik Indonesia Tahun 1945, negara menjamin hak warga negara untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, amanat UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut dijabarkan bahwa Negara memajukan kesejahteraan umum melalui Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk mewujudkan pemenuhan hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur serta menjamin kepastian bermukim. Untuk mencapai tujuan tersebut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah mengamanatkan untuk diatur dalam Peraturan Daerah.

Dalam Peraturan Daerah ini, diatur mengenai penyediaan dan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Kabupaten Nias, sehingga PSU perumahan dan permukiman menjadi komponen penting untuk menjamin pembangunan perumahan yang teratur dan sesuai dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8	Cukup jelas
Pasal 9	Ayat (1) huruf a Sarana yang wajib dipenuhi adalah sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau.
	Ayat (1) huruf b Utilitas yang wajib dipenuhi adalah jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telekomunikasi, serta sarana penerangan jalan umum, sedangkan jaringan gas, jaringan transportasi, dan jaringan pemadam kebakaran adalah tidak wajib
	Ayat (3) Cukup jelas
	Ayat (3) Cukup jelas
Pasal 10	Cukup jelas
Pasal 11	Cukup jelas
Pasal 12	Cukup jelas
Pasal 13	Cukup jelas
Pasal 14	Cukup jelas
Pasal 15	Cukup jelas
Pasal 16	Cukup jelas
Pasal 17	Cukup jelas
Pasal 18	Cukup jelas
Pasal 19	Cukup jelas
Pasal 20	Cukup jelas
Pasal 21	Cukup jelas
Pasal 22	Cukup jelas
Pasal 23	Cukup jelas

Pasal 24		
	Ayat (1)	Cukup jelas
	Ayat (2)	Cukup jelas
	Ayat (3)	Angka 1 Perubahan kondisi alam adalah proses perubahan struktur geografis maupun morfologis alam yang disebabkan oleh dua faktor yakni alam itu sendiri dan manusia. Contoh perubahan melalui faktor alam yakni gunung meletus mengakibatkan perubahan alam berupa memendeknya puncak gunung, sedangkan faktor manusia berupa penebangan pohon.
		Angka 2 Bencana alam adalah suatu peristiwa alam yang mengakibatkan dampak besar dalam populasi manusia.
		Angka 3 Perwujudan kebijakan-kebijakan pemerintah yang telah ditetapkan, dengan tidak melakukan pengalihan dan atau alih fungsi PSU perumahan.
	Ayat (4)	Cukup jelas
Pasal 25		Cukup jelas
Pasal 26		Cukup jelas
Pasal 27		Cukup jelas
Pasal 28		Cukup jelas
Pasal 29		Cukup jelas
Pasal 30		Cukup jelas
Pasal 31		Cukup jelas
Pasal 32		Cukup jelas
Pasal 33		Cukup jelas