



BUPATI PEMALANG
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI PEMALANG
NOMOR 6 TAHUN 2024

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI PEMALANG
NOMOR 69 TAHUN 2017 TENTANG PENYERAHAN PRASARANA, SARANA
DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN KEPADA
PEMERINTAH DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PEMALANG,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka penertiban aset pemerintah daerah, maka perlu penyesuaian teknis serah terima prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada pemerintah daerah;
- b. bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, maka terdapat perubahan jenis izin yang diberlakukan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam a dan huruf b, maka Peraturan Bupati tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Pemalang Nomor 69 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Kepada Pemerintah Daerah perlu disesuaikan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Pemalang Nomor 69 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Kepada Pemerintah Daerah;

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a flourish and the number '27'.

- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam lingkungan Provinsi Jawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
3. 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 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan mulai berlakunya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950;
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah;
6. Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 22 Tahun 2016 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman (Lembaran Daerah Kabupaten Pemalang Tahun 2023 Nomor 22, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 22);
7. Peraturan Bupati Pemalang Nomor 69 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman kepada Pemerintah Daerah (Berita Daerah Kabupaten Pemalang Tahun 2017 Nomor 69);

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI PEMALANG NOMOR 69 TAHUN 2017 TENTANG PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN KEPADA PEMERINTAH DAERAH.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Pemalang Nomor 69 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman kepada

Pemerintah Daerah (Berita Daerah Kabupaten Pemalang Tahun 2017 Nomor 69) diubah sebagai berikut :

1. Ketentuan Pasal 1 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Pemalang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan Pemerintahan Daerah yang menjadi kewenangan Daerah Otonom.
3. Bupati adalah Bupati Pemalang.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
5. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, selanjutnya disebut Disperkim adalah Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Pemalang.
6. Prasarana, Sarana dan Utilitas adalah bangunan fisik dan kelengkapannya untuk memenuhi kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, dan nyaman yang meliputi bangunan rumah, prasarana, sarana, dan utilitas yang dibangun oleh pengembang baik di atas tanah milik swasta maupun Pemerintah Daerah.
7. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman serta kawasan industri dan perdagangan/jasa dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
8. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya.
9. Utilitas Umum yang selanjutnya disebut Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan/kawasan.
10. Kawasan adalah peruntukan ruang sesuai dengan zona pemanfaatan ruang yang diatur dalam peraturan daerah tentang tata ruang.
11. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau

Or 92 A

- lingkungan hunian/yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas.
12. Kawasan perumahan adalah kawasan yang pemanfaatannya untuk perumahan dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
 13. Pengembang adalah setiap orang, institusi atau Lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.
 14. Barang milik daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
 15. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah rencana strategi pelaksanaan dan pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten dengan arahan struktur dan pola pemanfaatan ruang yang merupakan penjabaran rencana tata ruang wilayah Kabupaten Pemalang.
 16. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah merupakan penjabaran dari RTRW kedalam rencana pemanfaatan ruang yang lebih rinci.
 17. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk oleh Bupati dalam rangka pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas.
 18. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi berupa jaminan dan kesanggupan dari pengembang untuk menyediakan dan menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas kepada Pemerintah Daerah.
 19. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian prasarana, sarana dan utilitas berupa tanah dan/atau bangunan dalam bentuk aset dan/atau pengelolaan dan/atau tanggungjawab dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
 20. Hak Atas Tanah adalah bukti dasar seseorang atau badan hukum dalam membuktikan hubungan hukum antara dirinya dengan hak yang melekat atas tanah, dapat berupa sertipikat, girik, surat bukti pelepasan hak, akta pejabat pembuat akta tanah dan surat bukti perolehan tanah lainnya.

21. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang mengatur bagaimana bangunan harus didirikan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan sesuai dengan standar teknis bangunan Gedung.
 22. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang selanjutnya disingkat KKPR adalah dokumen yang menyatakan kesesuaian antara kegiatan pemanfaatan ruang dengan Rencana Tata Ruang selain Rencana Detil Tata Ruang.
2. Ketentuan ayat (2) Pasal 4 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 4

- (1) Perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum harus memenuhi persyaratan :
 - a. administrasi;
 - b. teknis; dan
 - c. ekologis.
- (2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi :
 - a. dokumen hak atas tanah; dan
 - b. kelengkapan perizinan.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi :
 - a. gambar struktur yang dilengkapi dengan gambar detil teknis;
 - b. jenis bangunan; dan
 - c. cakupan layanan.
- (4) Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi :
 - a. perencanaan Prasarana, Sarana, Utilitas dengan penggunaan bahan bangunan yang ramah lingkungan; dan
 - b. mengutamakan penggunaan energi non fosil untuk utilitas umum.
- (5) Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas harus mempertimbangkan kelayakan hunian serta kebutuhan masyarakat yang mempunyai keterbatasan fisik.
- (6) Persyaratan administratif, persyaratan teknis, dan persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Ketentuan Pasal 5 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang telah memenuhi persyaratan wajib mendapatkan pengesahan dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam bentuk rencana tapak (*siteplan*)

4. Ketentuan Pasal 6 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 6

Proses pengesahan rencana tapak (*siteplan*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diajukan dengan alur sebagai berikut:

- a. Pengembang menyerahkan berkas pengesahan *siteplan* berupa:
 1. gambar *siteplan* yang sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 2. *siteplan* paling sedikit memuat nomor registrasi, tanggal disahkan, nomor hak atas tanah, dan letak lokasi pembangunan;
 3. fotocopy sertipikat hak atas tanah atas nama pengembang;
 4. asli surat pernyataan pelepasan hak atas tanah Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah dihadapan pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 5. bukti pelunasan pajak bumi dan bangunan;
 6. fotocopy KKPR atau PKKPR;
 7. data detil seluruh Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan beserta taksiran nominal harga;
 8. surat pernyataan kesanggupan menyediakan PSU paling sedikit seluas 30%.
- b. petugas pelayanan melakukan pengecekan berkas dan apabila sesuai, maka dilakukan dengan cek lokasi *siteplan* oleh petugas.
- c. dilaksanakan pembahasan dalam rangka pengesahan *siteplan* dengan instansi terkait;

- d. apabila lokasi *siteplan* memenuhi kriteria, maka *siteplan* disahkan dan dikembalikan ke pengembang.
5. Ketentuan Pasal 13 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 13

- (1) Penyerahan dilakukan secara administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf a oleh pengembang dengan mengajukan permohonan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas secara administrasi kepada Bupati dengan tembusan Sekretaris Daerah melalui Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, dengan melampirkan dokumen:
 - a. fotocopy gambar *siteplan* yang sudah disahkan;
 - b. fotocopy sertifikat hak atas tanah perumahan atas nama pengembang;
 - c. asli surat pernyataan pelepasan hak atas tanah Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dari pelaku pembangunan perumahan kepada Pemerintah Daerah dihadapan pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - d. asli sertifikat hak atas tanah atas nama pengembang yang diperuntukan sebagai Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan;
 - e. fotocopy KKPR atau PKKPR;
 - f. fotocopy SPPT tahun terakhir;
 - g. data detil seluruh Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan yang akan diserahkan beserta taksiran nominal harga;
 - h. asli surat pernyataan pemenuhan PSU seluas paling sedikit 30% (tiga puluh persen);
 - i. fotocopy KTP Direktur;
 - j. fotocopy Akta Pendirian Badan Usaha.
- (2) Berdasarkan hasil penelitian permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan penandatanganan Berita Acara Serah Terima Administrasi oleh Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dan pengembang.
- (3) Berdasarkan Berita Acara Serah Terima Administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu menerbitkan PBG.

- (4) Dokumen sebagaimana dimaksud ayat (1) dan dan Berita Acara Serah Terima Administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sebagai dasar Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman mengajukan permohonan sertifikat hak pakai atas nama Pemerintah Daerah.
6. Ketentuan ayat (2) Pasal 14 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 14

- (1) Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan secara fisik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf b, harus memenuhi kriteria:
- a. untuk prasarana, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara,
 - b. untuk sarana, tanah siap bangun atau tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara.
 - c. untuk utilitas, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara.
- (2) Prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan
- a. harus sesuai dengan standar, persyaratan teknis dan administrasi yang ditentukan dalam *siteplan*.
 - b. harus sesuai dengan *siteplan* yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah.
 - c. Telah mengalami pemeliharaan oleh pengembang minimal 1 (satu) tahun terhitung sejak selesainya pembangunan untuk prasarana dan utilitas.
7. Ketentuan Pasal 15 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 15

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas secara fisik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf b, dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut :
- a. pengembang mengajukan permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas secara fisik kepada Bupati dengan tembusan Sekretaris Daerah melalui Kepala Dinas

Perumahan dan Kawasan Permukiman, dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:

1. fotocopy gambar *siteplan* yang sudah disahkan;
 2. fotocopy berita acara serah terima administrasi beserta dokumen lampirannya;
 3. fotocopy KTP Direktur;
 4. fotocopy Akta Pendirian Badan Usaha;
 5. Fotocopy PBG;
- b. Apabila terdapat persyaratan administrasi yang belum sesuai dengan yang dipersyaratkan maka pemohon harus segera melengkapi dan/atau menyesuaikan dengan hasil rapat bersama tim verifikasi;
- c. Setelah prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan oleh pengembang kepada pemerintah daerah sesuai dengan persyaratan yang telah ditentukan, dilakukan pendaratanan berita acara hasil pemeriksaan/ verifikasi kelayakan terhadap standar dan persyaratan teknis Prasarana, Sarana dan Utilitas yang diserahkan antara tim verifikasi dan pimpinan pengembang;
- d. Berdasarkan berita acara hasil pemeriksaan/ verifikasi kelayakan terhadap standar dan persyaratan teknis prasarana, sarana dan utilitas yang diserahkan sebagaimana dimaksud pada huruf c, tim verifikasi menyiapkan konsep laporan tentang hasil pemeriksaan/ verifikasi terhadap permohonan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas secara fisik yang diajukan pengembang;
- e. Laporan tim verifikasi tentang hasil pemeriksaan/ verifikasi terhadap permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas secara fisik, disampaikan kepada Bupati;
- f. Berdasarkan laporan hasil pemeriksaan/ verifikasi kelayakan terhadap standar dan persyaratan teknis Prasarana, Sarana dan Utilitas, dilakukan penandatanganan berita acara serah terima fisik antara Bupati dengan Pimpinan Pengembang.
- g. Berita acara serah terima fisik, dilampiri

1. Daftar dan *siteplan* yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah serta dokumen-dokumen lampiran lain,
 2. Berita acara hasil pemeriksaan/verifikasi kelayakan terhadap standar dan persyaratan teknis prasarana, sarana dan utilitas yang diserahkan.
 3. Laporan tim verifikasi tentang hasil pemeriksaan/verifikasi terhadap permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas secara fisik yang diajukan pengembang;
- (2) Setelah Berita Acara Serah Terima Fisik ditandatangani, asli berita acara serah terima fisik dan asli dokumen serta fotocopy dokumen disimpan oleh tim verifikasi.
8. Ketentuan Pasal 18 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 18

- (1) Prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah menjadi barang milik daerah dan dicatat dalam daftar barang milik daerah.
- (2) Untuk keperluan pencatatan dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD), Tim Verifikasi melaporkan kepada Bupati.
- (3) Pencatatan prasarana, sarana dan utilitas dalam daftar barang milik daerah dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut:
 - a. Bupati menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas sesuai berita acara serah terima fisik, kepada pengelolaan barang milik daerah untuk dilakukan pencatatan dalam daftar barang milik daerah;
 - b. Sekretaris daerah selaku pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset berupa prasarana, sarana dan utilitas ke dalam daftar barang milik daerah (DBMD) yang pelaksanaannya dilakukan oleh kepala pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset selaku pejabat penatausahaan barang milik daerah,

- c. Kepala perangkat daerah yang membidangi aset daerah selaku pejabat penatausahaan barang milik daerah setelah mencatat aset berupa prasarana, sarana dan utilitas ke dalam daftar barang milik daerah (DBMD), segera menyiapkan usulan penetapan status penggunaan atas prasarana, sarana dan utilitas kepada sekretaris daerah selaku pengelola barang milik daerah.
- d. Sekretaris daerah selaku pengelola barang milik daerah meneliti usulan sebagaimana dimaksud pada huruf c dan apabila usulan tersebut disetujui, konsep keputusan bupati tentang penetapan status penggunaan atas prasarana, sarana dan utilitas diajukan kepada bupati untuk ditandatangani,
- e. Keputusan bupati tentang penetapan status penggunaan atas prasarana, sarana dan utilitas dijadikan dasar badan pengelolaan keuangan dan aset selaku pembantu pengelola barang milik daerah untuk melakukan serah terima penggunaan kepada pemerintah daerah yang berwenang mengelola sesuai dengan jenis prasarana, sarana dan utilitas.
- f. Pemerintah daerah yang menerima aset berupa prasarana, sarana, dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam daftar barang milik pengguna (DBMP) dan melakukan pengelolaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

9. Ketentuan pasal 25 diubah sehingga pasal 25 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 25

- (1) Penundaan pemberian persetujuan dokumen dan/atau perizinan sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 ayat (2) huruf b, diberikan terhadap dokumen dan/atau perizinan yang diajukan oleh orang atau badan usaha/badan hukum kepada perangkat daerah dilingkungan Pemerintah Daerah.
- (2) Dokumen dan/atau perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan dokumen dan/atau perizinan yang dibutuhkan oleh yang bersangkutan untuk kepentingan

- pembangunan/usaha di lokasi yang sama atau di lokasi yang lain.
- (3) Dokumen dan/ atau perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. PKKPR atau KKPR;
 - b. Dokumen lingkungan;
 - c. ANDALALIN atau manajemen lalu lintas;
 - d. PBG
 - (4) Pengenaan penundaan pemberian persetujuan dokumen dan/atau perizinan, dilakukan setelah mendapat surat pemberitahuan dari instansi terkait.
 - (5) Penundaan pemberian persetujuan dokumen dan/atau perizinan dilakukan sampai dengan dipenuhinya kewajiban penyediaan dan/atau penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal II

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Pemalang.

Ditetapkan di Pemalang
pada tanggal 21 Mei 2024

BUPATI PEMALANG,
ttd
cap
MANSUR HIDAYAT

Diundangkan di Pemalang
pada tanggal 21 Mei 2024

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN PEMALANG,

ttd

cap

HERIYANTO

BERITA DAERAH KABUPATEN PEMALANG TAHUN 2024 NOMOR 6

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDA KABUPATEN PEMALANG,



ARIEF RACHMAN HAKIM, S.H., M.H.
PEMBINA
NIP. 197810292006041008