



SALINAN

BUPATI DEMAK
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI DEMAK
NOMOR 7 TAHUN 2024

TENTANG

PEDOMAN PELAKSANAAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN DEMAK NOMOR 7 TAHUN 2022
TENTANG PENYELENGGARAAN PRASARANA, SARANA,
DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI DEMAK,

Menimbang : bahwa untuk menindaklanjuti ketentuan Pasal 10 ayat 3, Pasal 11 ayat 7, Pasal 12 ayat 3, Pasal 13 ayat 3, Pasal 14 ayat 4 dan ayat 6, Pasal 15 ayat 2 dan ayat 4, Pasal 16 ayat 7, Pasal 24 ayat 2, Pasal 29 ayat 5, Pasal 31 ayat 2, Pasal 34 ayat 4. Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 7 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Perumahan, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pedoman Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 7 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Perumahan;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
2. 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 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 6858);

3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) sebagaimana telah diubah 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 6858);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 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);
5. 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);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6004);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Demak Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Demak Tahun 2011 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Demak Nomor 6) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 1 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Demak Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Demak Tahun 2020 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Demak Nomor 1);

8. Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 7 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Perumahan (Lembaran Daerah Kabupaten Demak Tahun 2022 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Demak Nomor 7);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN DEMAK NOMOR 7 TAHUN 2022 TENTANG PENYELENGGARAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Demak.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Demak.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
6. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
7. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
8. Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum adalah penyediaan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset.
9. Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
10. Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum adalah pengelolaan tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan yang telah diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah.

11. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
12. 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.
13. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
14. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga Negara Indonesia yang kegiatannya dibidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
15. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.
16. Masyarakat adalah Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) penghuni perumahan dan kawasan permukiman, atau asosiasi penghuni untuk rumah susun.
17. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
18. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Bupati atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
19. Rencana Tapak adalah gambar/peta situasi penataan pemanfaatan lahan sesuai dengan peruntukan tata ruang, berupa gambaran rencana peletakan bangunan/kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam batas luas lahan kepemilikannya dan/atau Penguasaannya.

BAB II PERENCANAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN

Pasal 2

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan merupakan satu kesatuan bagian dari standar perencanaan keseluruhan perumahan yang dilaksanakan oleh pengembang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan sesuai parameter diperolehnya sertifikat laik fungsi oleh pengembang.
- (3) Perencanaan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Rencana Tapak Perumahan.
- (4) Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling sedikit memuat informasi:
 - a. denah dan ukuran lahan;
 - b. jumlah kavling aktif;
 - c. informasi prasarana perumahan;
 - d. informasi sarana perumahan; dan
 - e. informasi utilitas umum perumahan.
- (5) Rencana Tapak perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disahkan oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan perumahan rakyat dan Kawasan permukiman, serta urusan pekerjaan umum dan penataan ruang.

BAB III PENYEDIAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN

Pasal 3

- (1) Pengembang perumahan menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) Prasarana perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
 - a. jaringan jalan;
 - b. jaringan saluran pembuangan air limbah;
 - c. jaringan saluran pembuangan air hujan; dan
 - d. tempat pembuangan sampah.
- (3) Sarana perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
 - a. sarana perniagaan/perbelanjaan;
 - b. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
 - c. sarana Pendidikan;
 - d. sarana kesehatan;
 - e. sarana peribadatan;
 - f. sarana rekreasi dan olahraga;
 - g. sarana pemakaman/tempat pemakaman;
 - h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
 - i. sarana parkir.
- (4) Utilitas umum perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
 - a. jaringan air bersih;
 - b. jaringan listrik;
 - c. jaringan komunikasi;
 - d. jaringan gas;

- e. jaringan transportasi; dan
 - f. sarana penerangan jalan.
- (5) Penyediaan Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan Rencana Tapak bukan prasarana yang dihasilkan dari sewa menyewa.
- (6) Pengembang yang tidak menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
- a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - d. denda administrasi.

Pasal 4

Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenakan pada Badan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (6), dilakukan sebagai berikut:

- a. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan berusaha;
- b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan usaha paling lama 1 (satu) tahun;
- c. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun; dan
- d. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 5

- (1) Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan wajib memenuhi persyaratan:
- a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
 - b. keterpaduan antara Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dan lingkungan hunian; dan
 - c. ketentuan teknis Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) Pengembang yang menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi berupa:

- a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara atau tetap terhadap kegiatan pelaksanaan pembangunan;
 - c. pencabutan insentif; dan
 - d. perintah pembongkaran.
- (3) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenakan pada orang perseorangan sebagaimana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; dan
 - b. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa penghentian sementara pelaksanaan pembangunan;
 - c. orang perseorangan yang mengabaikan penghentian sementara pelaksanaan Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan
 - d. orang perseorangan yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perintah pembongkaran diberikan.
- (4) Dalam hal penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dilakukan oleh Badan Hukum, tata cara pengenaan sanksi administratif dilakukan sebagai berikut:
- a. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa penghentian sementara pelaksanaan Pembangunan paling lama 1 (satu) tahun;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan penghentian sementara pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi berupa pencabutan insentif;
 - c. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenakan sanksi administratif berupa denda administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - d. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perintah pembongkaran diberikan kepada Badan Hukum.

Pasal 6

- (1) Jenis Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang wajib ada dan disediakan oleh Pengembang perumahan sebagaimana dimaksud paling sedikit meliputi:
 - a. jaringan jalan yang terintegrasi dan tidak menutup akses dengan lingkungan hunian;
 - b. jaringan saluran pembuangan air hujan;
 - c. sarana pemakaman/tempat pemakaman;
 - d. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau;
 - e. penerangan jalan umum;
 - f. saluran/jaringan air bersih; dan
 - g. tempat pembuangan sampah.
- (2) Pengembang yang tidak menyediakan Jenis Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - d. denda administratif.
- (3) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenakan pada orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
 - a. peringatan tertulis diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa denda administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenakan pada Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan berusaha;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan usaha paling lama 1 (satu) tahun;
 - c. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun; dan
 - d. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 7

- (1) Pengembang Perumahan tidak bersusun wajib:
 - a. menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
 - b. menyediakan lahan pemakaman paling sedikit 2% (dua persen) dari keseluruhan luas lahan yang disediakan di dalam atau di luar lokasi perumahan;
 - c. menyediakan lahan terbuka hijau 1/3 bagian dari luas Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - d. menyediakan sarana berupa lahan tempat ibadah.
- (2) Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. luas lahan perumahan lebih dari 1 (satu) hektar paling sedikit 40% (empat puluh persen) dari keseluruhan luas lahan; dan
 - b. luas lahan perumahan lebih kecil atau sama dengan 1 (satu) hektar paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari keseluruhan luas lahan.
- (3) Penyediaan lahan tempat ibadah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d tidak wajib, jika luas Perumahan kurang dari 0,5 Ha (nol koma lima) hektar, terdapat rumah ibadah di luar Perumahan dengan jarak tidak lebih dari 50 (lima puluh) meter dan dapat diakses oleh warga pemilik bangunan Perumahan.

Pasal 8

- (1) Rincian persentase dan spesifikasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk perumahan dengan luasan lebih dari 1 (satu) hektar ditentukan sebagai berikut:
 - a. persentase prasarana perumahan paling sedikit 40% (empat puluh persen); dan
 - b. persentase ruang terbuka hijau perumahan paling sedikit 13,33% (tiga belas koma tiga puluh tiga persen) dimana makam 2% (dua persen) dari keseluruhan luas lahan yang disediakan di dalam atau di luar lokasi perumahan termasuk didalamnya kategori ruang terbuka hijau publik.
- (2) Rincian persentase dan spesifikasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk perumahan dengan luasan kurang dari 1 (satu) hektar ditentukan sebagai berikut:
 - a. presentase prasarana perumahan paling sedikit 30% (tiga puluh persen); dan
 - b. presentase ruang terbuka hijau perumahan paling sedikit 10% (sepuluh persen) dimana makam 2% (dua persen) dari keseluruhan luas lahan yang disediakan di dalam atau di luar lokasi perumahan termasuk didalamnya kategori ruang terbuka hijau publik.

Pasal 9

- (1) Pengembang Perumahan tidak bersusun wajib:
 - a. menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
 - b. menyediakan lahan pemakaman paling sedikit 2% (dua persen) dari keseluruhan luas lahan yang disediakan di dalam atau di luar lokasi perumahan;
 - c. menyediakan lahan terbuka hijau 1/3 bagian dari luas Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - d. menyediakan sarana berupa lahan tempat ibadah.
- (2) Pengembang perumahan tidak bersusun yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - d. denda administratif.
- (3) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenakan pada orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; dan
 - b. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif yang berupa denda administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenakan pada Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan sebagai berikut:
 - a. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan berusaha;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan usaha paling lama 1 (satu) tahun;
 - c. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun; dan
 - d. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 10

- (1) Pengembang rumah susun wajib:
 - a. menyediakan lahan untuk Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari keseluruhan luas lahan; dan
 - b. menyediakan sarana pemakaman paling sedikit 2% (dua persen) dari seluruh luas lantai bangunan di luar lokasi rumah susun sesuai dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana detail tata ruang.
- (2) Rincian persentase dan spesifikasi Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum rumah susun ditentukan sebagai berikut:
 - a. persentase prasarana dan utilitas umum rumah susun paling sedikit 33,33% (tiga puluh tiga koma tiga tiga persen);
 - b. persentase sarana rumah susun paling sedikit 16,67% (enam belas koma enam tujuh persen).

Pasal 11

- (1) Pengembang rumah susun yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan Perizinan Berusaha;
 - d. denda administratif.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenakan pada orang perseorangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; dan
 - b. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa denda administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenakan pada Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan sebagai berikut:
 - a. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan berusaha;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan usaha paling lama 1 (satu) tahun;

- c. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun; dan
- d. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM
PERUMAHAN

Pasal 12

- (1) Pengembang perumahan harus menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan yang dibangun oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah dalam bentuk sertifikat dan menjadi tanggungjawab Pengembang.
- (3) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan sesuai 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) Jenis dan luasan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang diserahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam rencana tapak yang telah disetujui Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (5) Kecuali tempat pemakaman umum, Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan yang diserahkan oleh Pengembang harus terletak pada lokasi Perumahan sesuai persetujuan Rencana Tapak.
- (6) Pengembang perumahan yang tidak melakukan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara atau tetap terhadap kegiatan;
 - c. pelaksanaan pembangunan;
 - d. pencabutan insentif; dan
 - e. perintah pembongkaran.

- (7) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenakan pada orang perseorangan sebagaimana sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan sebagai berikut:
- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; dan
 - b. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa penghentian sementara pelaksanaan pembangunan;
 - c. orang perseorangan yang mengabaikan penghentian sementara pelaksanaan Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan
 - d. orang perseorangan yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perintah pembongkaran diberikan.
- (8) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenakan pada Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (6), dilakukan sebagai berikut:
- a. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa penghentian sementara pelaksanaan Pembangunan paling lama 1 (satu) tahun;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan penghentian sementara pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi berupa pencabutan insentif;
 - c. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenakan sanksi administratif berupa denda administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - d. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perintah pembongkaran diberikan kepada Badan Hukum.

Pasal 13

Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dilakukan melalui:

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

Pasal 14

- (1) Tata cara persiapan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf a, meliputi:
 - a. Bupati menerima permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang;
 - b. Bupati menugaskan tim verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;
 - c. tim verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan;
 - d. tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan, meliputi: Rencana Tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran prasarana, sarana, dan utilitas; dan
 - e. tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.
- (2) Tata cara pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf b, meliputi:
 - a. tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
 - b. tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas;
 - c. tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas, serta merumuskan prasarana, sarana, dan utilitas yang layak atau tidak layak diterima;
 - d. prasarana, sarana, dan utilitas yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
 - e. hasil perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
 - f. prasarana, sarana, dan utilitas yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati;
 - g. Bupati menetapkan prasarana, sarana, dan utilitas yang diterima;
 - h. tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan Perangkat Daerah yang berwenang mengelola; dan
 - i. penandatanganan berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas dilakukan oleh pengembang dan Bupati dengan melampirkan daftar prasarana, sarana, dan utilitas, dokumen teknis dan administrasi.

- (3) Tata cara pasca penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf c, meliputi:
- a. Bupati menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas 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 prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);
 - c. Perangkat Daerah yang menerima aset prasarana, sarana, dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan
 - d. Perangkat Daerah yang menerima aset prasarana, sarana, dan utilitas menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, sarana, dan utilitas yang sudah diserahkan oleh pengembang.

Pasal 15

- (1) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk perumahan wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang.
- (2) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat menunjuk atau bekerjasama dengan Badan Hukum untuk melakukan perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka perbaikan merupakan kewajiban Pengembang.

Pasal 16

- (1) Pemeliharaan dan perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah melalui Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan.
- (2) Pembiayaan dalam rangka pemeliharaan dan perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan pada:
 - a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah;

- b. Anggaran Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan Perusahaan; dan
- c. sumber lain yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 17

- (1) Pemeliharaan dan perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (4) dilaksanakan oleh Pengembang.
- (2) Dalam pemeliharaan dan perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengembang melakukan koordinasi dengan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan.
- (3) Pembiayaan dalam rangka perumahan dan perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan pada Pengembang.

Pasal 18

- (1) Terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang belum disertakan kepada Pemerintah Daerah yang dikarenakan:
 - a. pengembang gagal bayar;
 - b. perumahan disita;
 - c. pengembang menelantarkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
 - d. pengembang tidak diketahui keberadaannya; dan/atau
 - e. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah ditelantarkan,Pemerintah Daerah membuat berita acara Perolehan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (2) Berdasarkan Berita Acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah membuat surat pernyataan penguasaan aset atas Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Daerah.
- (3) Pendaftaran hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 19

- Pemilihan mitra kerjasama pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan didasarkan pada prinsip:
- a. dilaksanakan secara terbuka;
 - b. paling kurang diikuti oleh 3 (tiga) peserta;
 - c. memperoleh manfaat yang optimal bagi daerah;
 - d. dilaksanakan oleh panitia pemilihan yang memiliki integritas, handal dan kompeten;

- e. tertib administrasi; dan
- f. tertib pelaporan.

Pasal 20

- (1) Pelaksana pemilihan mitra kerjasama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 terdiri atas:
 - a. Kepala DINPERKIM selaku Pengguna Barang; dan
 - b. panitia pemilihan yang dibentuk oleh Kepala DINPERKIM.
- (2) Pemilihan mitra kerjasama dilakukan melalui tender.
- (3) Dalam pemilihan mitra kerjasama Pengguna Barang memiliki tugas dan kewenangan sebagai berikut:
 - a. menetapkan rencana umum pemilihan, antara lain persyaratan peserta calon mitra dan prosedur kerja panitia pemilihan;
 - b. menetapkan rencana pelaksanaan pemilihan, yang meliputi:
 - 1. kemampuan keuangan;
 - 2. spesifikasi teknis; dan
 - 3. rancangan perjanjian.
 - c. menetapkan panitia pemilihan;
 - d. menetapkan jadwal proses pemilihan mitra berdasarkan usulan dari panitia pemilihan;
 - e. menyelesaikan perselisihan antara peserta calon mitra dengan panitia pemilihan, dalam hal terjadi perbedaan pendapat;
 - f. membatalkan Tender, dalam hal:
 - 1. pelaksanaan pemilihan tidak sesuai atau menyimpang dari dokumen pemilihan;
 - 2. pengaduan masyarakat adanya dugaan kolusi, korupsi, nepotisme yang melibatkan panitia pemilihan ternyata terbukti benar;
 - g. menetapkan mitra;
 - h. mengawasi penyimpanan dan pemeliharaan dokumen pemilihan mitra; dan
 - i. melaporkan hasil pelaksanaan pemilihan mitra kepada Bupati.

Pasal 21

- (1) Panitia pemilihan sekurang-kurangnya terdiri atas:
 - a. ketua;
 - b. sekretaris; dan
 - c. anggota.
- (2) Keanggotaan panitia pemilihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berjumlah ganjil ditetapkan sesuai kebutuhan, paling sedikit 5 (lima) orang, yang terdiri atas unsur dari DINPERKIM dan dapat mengikutsertakan unsur dari Perangkat Daerah/unit kerja lain yang kompeten.

- (3) Panitia pemilihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diketuai oleh unsur dari DINPERKIM.
- (4) Aparat Pengawasan Intern Pemerintah dilarang ditunjuk dalam keanggotaan panitia pemilihan.

Pasal 22

Tugas dan kewenangan panitia pemilihan meliputi:

- a. menyusun rencana jadwal proses pemilihan mitra dan menyampaikannya kepada Kepala DINPERKIM untuk mendapatkan penetapan;
- b. menetapkan dokumen pemilihan;
- c. mengumumkan pelaksanaan pemilihan mitra di website Pemerintah Daerah;
- d. melakukan penelitian kualifikasi peserta calon mitra;
- e. melakukan evaluasi administrasi dan teknis terhadap penawaran yang masuk;
- f. menyatakan tender gagal;
- g. melakukan tender dengan peserta calon mitra yang lulus kualifikasi;
- h. melakukan negosiasi dengan calon mitra dalam hal tender gagal;
- i. mengusulkan calon mitra berdasarkan hasil tender kepada Kepala DINPERKIM;
- j. menyimpan dokumen asli pemilihan;
- k. membuat laporan pertanggungjawaban mengenai proses dan hasil pemilihan kepada Kepala DINPERKIM; dan
- l. mengusulkan perubahan spesifikasi teknis dan/atau perubahan materi perjanjian kepada Kepala DINPERKIM, dalam hal diperlukan.

Pasal 23

Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan pemilihan mitra Kerjasama melalui tender diatur oleh Kepala DINPERKIM.

Pasal 24

- (1) Masyarakat dapat berperan serta dalam penyelenggaraan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (2) Peran Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
 - a. penyusunan rencana pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan;
 - b. pelaksanaan pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan;

- c. pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan;
- d. pemeliharaan dan perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan; dan
- e. pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan.

Pasal 25

Peran Masyarakat dalam pengawasan dan pengendalian dilakukan dengan menginformasikan atau melaporkan:

- a. penyalahgunaan peruntukan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
- b. penyalahgunaan pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
- c. penyerobotan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum oleh pihak lain;
- d. pengrusakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum oleh pihak yang tidak bertanggung jawab; dan
- e. keberadaan pihak ketiga yang tidak memenuhi kewajiban Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

Pasal 26

- (1) Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah dapat bekerjasama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau Masyarakat atas Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerja sama pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dengan pengembang, badan usaha swasta dan masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelola Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum tidak dapat merubah peruntukan prasarana, sarana, dan utilitas.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 27

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Demak
pada tanggal 15 Maret 2024

BUPATI DEMAK,

TTD

EISTI'ANAH

Diundangkan di Demak
pada tanggal 15 Maret 2024

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN DEMAK,

TTD

AKHMAD SUGIHARTO

BERITA DAERAH KABUPATEN DEMAK TAHUN 2024 NOMOR 7

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
Plt. Kepala Bagian Hukum
Kabupaten Demak



Konstanti Irani, S.H., M.H.
Pembina Utama Muda
NIP. 197007081995032003

LAMPIRAN
 PERATURAN BUPATI DEMAK
 NOMOR 7 TAHUN 2024
 TENTANG
 PEDOMAN PELAKSANAAN
 PERATURAN DAERAH
 KABUPATEN DEMAK NOMOR 7
 TAHUN 2022 TENTANG
 PENYELENGGARAAN
 PRASARANA, SARANA, DAN
 UTILITAS UMUM PERUMAHAN

FORMAT SURAT PERMOHONAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN
 UTILITAS PERUMAHAN

Lampiran

Nomor Surat :

Tanggal :

PERUMAHAN			
DESA KECAMATAN			
No.	JENIS PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM	UKURAN	SATUAN
1			
2			
3			
Dst.			

*Jenis PSU : Jalan, Saluran, Ruang Terbuka, Taman, Tempat Ibadah

(Nama Pengembang Perumahan)

Tanda tangan

Stempel

Nama Jelas

Kop surat perusahaan
(Untuk badan usaha berbadan hukum) Atau
Nama dan alamat (untuk usaha perorangan)

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama :
Jabatan :
Tempat/Tanggal Lahir :
Alamat :
Telepon :

- a. Segala data yang ada dalam dokumen permohonan ini adalah benar dan sah.
- b. Apabila dikemudian hari ditemui bahwa dokumen-dokumen yang telah kami berikan tidak benar dan sah, maka kami bersedia dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya, tanpa ada paksaan maupun tekanan dari pihak manapun juga.

Pemohon

Materai 6000

(.....)

**FORMAT SURAT PERMOHONAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN
UTILITAS PERUMAHAN**

Demak,
Kepada Yth :
Bupati Demak

Nomor :
Lampiran :
Perihal : Permohonan Penyerahan Prasarana,
Sarana, dan Utilitas Perumahan

Dengan hormat,

Dengan ini kami mengajukan permohonan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas dengan keterangan sebagai berikut :

Nama Pemohon :
Nama Perumahan :
Alamat/No Telp. :
Lokasi :

Sebagai bahan pertimbangan, bersama ini kami lampirkan kelengkapan antara lain :

- a. KTP Pemohon/Keterangan Pemilik
- b. Akta Pendirian Badan Usaha/Perusahaan
- c. Copy gambar rencana siteplan yang disahkan
- d. Surat pelepasan hak
- e. Form Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan
- f. IMB/PBG
- g. KRK/KTTR

Demikian permohonan kami sampaikan, atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Hormat kami,

Materai 6000

(.....)

Tembusan :

1. Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Demak

**FORMAT BERITA ACARA SURVEY PENYERAHAN PRASARANA, SARANA
DAN UTILITAS PERUMAHAN**

**I. FORM PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN YANG
AKAN DISERAHKAN**

Nama Perumahan :
 Lokasi Desa/Kelurahan :
 Kecamatan :
 Nama Penanggung Jawab :
 Alamat :
 Nama Perusahaan :
 No. Telp :

No	Uraian	Volume	Satuan	Nilai Perolehan (NJOP)	Keterangan Dan Titik Koordinat
I	PRASARANA				
a.	Jalan				
b.	Saluran Pembuangan Air Limbah (Sanitasi)				
c.	Saluran Pembuangan Air Hujan (Drainase)				
d.	Tempat Pembuangan Sampah				
II	SARANA				
a.	Sarana perniagaan/perbelanjaan;				
b.	Sarana pelayanan umum dan pemerintahan				
c.	Sarana pendidikan;				
d.	Sarana Kesehatan				
e.	Sarana peribadatan				
f.	Sarana rekreasi dan olahraga				
g.	Sarana pemakaman/tempat permakaman;				
h.	sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan				
i.	sarana parkir				
III	UTILITAS UMUM				
a.	Jaringan air bersih				
b.	Jaringan listrik				
c.	Jaringan komunikasi				
d.	Jaringan gas				
e.	Jaringan transportasi				
f.	Pemadam kebakaran				
g.	Sarana penerangan jalan umum				

**CEKLIST PERSYARATAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN
UTILITAS PERUMAHAN**

Nama Perumahan :
 Lokasi Desa/Kelurahan :
 Kecamatan :
 Nama Penanggung Jawab :
 Alamat :
 Nama Perusahaan :
 No. Telp :

No	Uraian	Ketersediaan		Keterangan
		Ada	Tidak Ada	
I	DATA ADMINISTRASI			
a.	Siteplan yang sudah dilegalitas OPD			
b.	Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)			
c.	Keterangan rencana kabupaten (KRK) atau Kajian Teknis Tata Ruang (KTTR)			
d.	Surat Pelepasan Hak Atas Tanah			
II	PRASARANA			
a.	Jalan			
b.	Saluran Pembuangan Air Limbah (Sanitasi)			
c.	Saluran Pembuangan Air Hujan (Drainase)			
d.	Tempat Pembuangan Sampah			
III	SARANA			
a.	Sarana perniagaan/perbelanjaan;			
b.	Sarana pelayanan umum dan pemerintahan			
c.	Sarana pendidikan;			
d.	Sarana Kesehatan			
e.	Sarana peribadatan			
f.	Sarana rekreasi dan olahraga			
g.	Sarana pemakaman/tempat permakaman;			
h.	sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan			
i.	sarana parkir			
III	UTILITAS UMUM			
a.	Jaringan air bersih			
b.	Jaringan listrik			
c.	Jaringan komunikasi			
d.	Jaringan gas			
e.	Jaringan transportasi			
f.	Pemadam kebakaran			
g.	Sarana penerangan jalan umum			

TIM VERIFIKASI				
NO.	NAMA	JABATAN	INSTANSI	TANDA TANGAN
1				
2				
3				

III. FORM BERITA ACARA SURVEY PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN

Pada hari initanggal..... bulan..... tahun.....

Telah dilakukan survei lokasi penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU)

Perumahan

sebagai berikut:

Nama Pemohon :

Nama Perumahan :

Alamat :

Lokasi :

Dengan hasil sebagai berikut

a. Adminitrasi :

b. Teknis :

Demikian Berita Acara ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

TIM VERIFIKASI

Pemohon

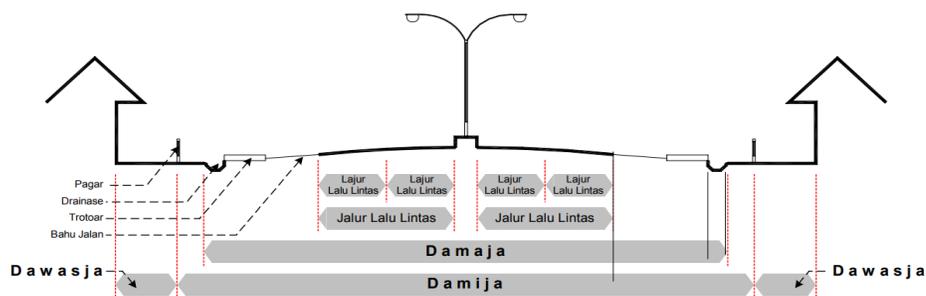
(.....)

Tabel 1. Kebutuhan Luas Minimum bangunan dan lahan perumahan untuk rumah sederhana sehat

Standard per jiwa (m ²)	Luas (m ²) untuk 3 jiwa				Luas (m ²) untuk 4 jiwa			
	Unit Rumah	Lahan (L)			Unit Rumah	Lahan (L)		
		Minimal	Efektif	Ideal		Minimal	Minimal	Efektif
(Ambang batas) 7,2	21,6	60	72-90	200	28,8	60	72-90	200
(Indonesia) 9	27	60	72-90	200	36	60	72-90	200
(Internasional) 12	36	60	-	-	48	60	-	-

CATATAN : Acuan diambil dari pedoman Teknis pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Keputusan Menteri permukiman dan Prasarana Wilayah), Nomor 403/KPTS/M/2002.

Tabel 2. Ketentuan umum perumahan untuk rumah sederhana sehat



Gambar 1 Deskripsi bagian-bagian dari jalan^a

^a CATATAN Acuan diambil dari Pedoman Teknis Prasarana Jalan Perumahan (Sistem Jaringan dan Geometri Jalan), Dirjen Cipta Karya, 1998

Tabel 3. Klasifikasi jalan di lingkungan perumahan

Hiararki Jalan Perumahan	Dimensi dari Elemen-elemen Jalan				Dimensi pada Derah Jalan				Ket
	Perkerasan (m)	Bahu Jalan (m)	Pedestrian (m)	Trotoar (m)	Damasja (m)	Damija (m)	Damasja minimum (m)	GSB Minimum (m)	
Lokal Sekunder I	3.0.7.0 (mobil-motor)	1.5.2.0 (darurat parkir)	1.5 (pejalan kaki vegetasi, penyandang cacat roda)	0.5	10.0-12.0	13.0	4.0	10.5	

Lokal Sekunder II	3.0-6.0 (mobil-motor)	1.0-1.5 (darurat parkir)	1.5 (pejalan kaki vegetasi, penyandang cacat roda)	0.5	10.0-12.0	12.0	4.0	10.0	
Lokal Sekunder III	3.0 (mobil-motor)	0.5 (darurat parkir)	1.2 (pejalan kaki vegetasi, penyandang cacat roda)	0.5	8.0	8.0	3.0	7.0	Khusus Pejalan kaki
Lingkungan I	1.5-2.0 (Pejalan kaki, penjual dorong)	0.5		0.5	3.5-4.0	4.0	2.0	4.0	Khusus Pejalan kaki
Lingkungan II	1.2 (Pejalan kaki, penjual Dorong)	0.5		0.5	3.2	4.0	2.0	4.0	Khusus Pejalan kaki

CATATAN : Acuan diambil dari pedoman Teknis Prasarana Jalan Perumahan (Sistem Jaringan dan Geometri Jalan), Dirjen Cipta Karya, 1998.

Tabel 4. Sarana ruang terbuka, taman dan lapangan olah raga

No	Jenis Sarana	Jumlah penduduk Pendukung	Kebutuhan Luas Lahan Min. (m ²)	Standar (m ² /jiwa)	Radius pencapaian (m)	Kriteria Lokasi dan Pnyelesaian
1.	Taman/Tempat main	250	250	1	100	Di tengah Kelompok tetangga
2.	Taman/Tempat main	2.500	1.250	0.5	1000	Di pusat kegiatan lingkungan.
3.	Taman dan Lapangan Olah Raga	30.000	9.000	0.3		Sedapat mungkin berkelompok dengan sarana pendidikan.
4	Taman dan Lapangan Olah Raga	120.000	24.000	0.2		Terletak di jalan utama. Sedapat mungkin berkelompok dengan sarana pendidikan.
5.	Jalur hijau	-	-	15 (m)		Terletak melebar
6.	Kuburan / Pemakaman Umum	120.000				Mempertimbangkan radius pencapaian dan area yang dilayani.

CATATAN : Acuan tabel diambil dari SNI 03-1733-1989. Tentang Tata cara perencanaan kawasan perumahan kota.

Tabel 5. Kebutuhan Persampahan

Lingkup Prasarana	PRASARANA			Keterangan	
	Sarana Perlengkap	Status	Dimensi		
Rumah (5 jiwa)	Tong sampah	Pribadi	-	-	
RW (2500 jiwa)	Gerobak sampah	TPS	2 m ²	Jarak bebas TPS dengan lingkungan hunian minimal 30m	Gerobak mengangkut 3x seminggu
	Bak sampah kecil		6 m ²		
Kelurahan (30.000 Jiwa)	Gerobak sampah	TPS	2 m ²		Gerobak mengangkut 3x seminggu
	Bak sampah kecil		12 m ²		
Kecamatan (120.000 Jiwa)	Mobil sampah	TPS/TPA lokal	-		Gerobak mengangkut 3x seminggu
	Bak sampah kecil		25 m ²		
Kota (>480.000 jiwa)	Bak sampah akhir	TPA	-	-	
	Tempat daur ulang sampah		-		

CATATAN : Acuan tabel di ambil dari SNI 19-2454-2002 Mengenai tata cara Teknik oprasioanal pengolahan sampah perkotaan.

Tabel 6. Jarak Minimum sumur dari Sumber Pencemaran Potensial

Jarak (m)	Sumber Pencemaran Potensial
100	Tempat pembuangan sampah, bengkel, pompa bensin, industri yang menghasilkan zat pencemaran, penyimpanan
59	Sumur peresapan air limbah
30	WC cubluk, Kadang ternak, sawah atau tegal.
15	Tangi Septik, badan air (sungai, rawa, danau, embung)
7	Saluran darinase, selokan atau rumah

Sumber : Pedoman Desain Penyedia Air Bersih

Tabel 7. Ukuran Tangki Septik pada Sumur Air

Banyaknya Pemakai	Ukuran (cm)		
	Panjang	Lebar	Dalam Total
5	2,00	1,00	1,40
10	2,50	1,25	1,40
15	3,00	1,50	1,40
20	3,40	1,70	1,40
25	3,80	1,90	1,40
50	5,00	2,50	1,40

Tabel 8. Dimensi Tangki Boifilter

Jumlah Orang	Ukuran Tangki (m)			
	Tinggi	Panjang	Lebar (m)	Luas (m)
5	1	3,00	1,20	4,00
7	1	6,10	1,30	7,50
9	2	7,20	1,50	10,80
11	2	9,75	1,50	14,60
20	2	20,70	1,50	31,10
50	3	14,30	3,00	42,90

Tabel 9. Kebutuhan Program Ruang Minimum

No.	Jeis Sarana	Program Ruang
1	Taman Kanak-Kanak	Memiliki minimum 2 ruang kelas @25-30 murid. Dilengkapi dengan ruang-ruang lai dan ruang terbuka/ bermain $\pm 700 \text{ m}^2$.
2	Sekolah Dasar	Memiliki minimum 6 ruang kelas@60 murid dilengkapi ruang-ruang lain dan ruang terbuka / bermain + 3000-7000 ²
3	SLTP	
4	SMU	
5	Taman Bencanan	Memiliki minimum 1 ruang terbuka @15 murid

CATATAN : Acuan diambil dari SNI 03-1733-1989. Tata cara perencanaan kawasan perumahan kota

Tabel 10. Kebutuhan Sarana pendididkan pembelajaran

No	Jenis Sarana	Jumlah penduduk jiwa	Kebutuhan Per satuan sarana		Satandard (m ² /jiwa)	Kriteria	Lokasi dan Pelayanan	Keterang an
				Lua s Lahan Min (m ²)				
1	Taman Kanak-Kanak	1.250	216 termasuk rumah penjaga 36 m ²	500	028m ² /j	500 m'	Di tengah kelompok warga, tidak menyabrang jalan raya. Berhubung dengan taman sehingga terjadi pengelompokan kegiatan.	2 rbongan prabelajr @60 murid dapat bersatu dengan sarana lain.
2	Sekolah Dasar	1.600	633	2.000	1,25	1.000 m'		kebutuhan harus

3	SLTP	4.800	2.282	9.000	1,88	1.000 m'	Dapat dijagkau dengan kendaraan umum. Di satukan dengan lapangan olah raga. Tidak harus selalu dipusat lingkungan.	berdasarkan hitungan dengan rumus 2, 3 dan 4. Dapat digabung dengan sarana pendidikan lain, mis, SD, SMP, SMA dalam satu komplek.
4	SMU	4.800	3.835	15.500	2,0,096	3.000 m'		
5	Taman Bencanan	2.500	72	150		1.000 m'	Di tengah kelompok warga, tidak menyabrang jalan lingkungan.	

CATATAN : Acuan diambil dari SNI 031-1733-1989.

Tata cara perencanaan kawasan perumahan kota

Tabel 11. Pembakuan Tipe SD/MI, SLTP/MTs dan SMU

Tingkat Pendidikan	Tipe Sekolah	Romongan Belajar	Peserta Didik (siswa)	Lokasi
SD/MI	TIPE A	12	480	Dekat dengan lokasi ruang terbuka lingkungan
	TIPE B	9	360	
	TIPE C	6	240	
SLTP/MTs	TIPE A	27	1.080	
	TIPE B	18	720	
	TIPE C	9	360	
SMU	TIPE A	27	1.080	
	TIPE B	18	720	
	TIPE C	9	360	

CATATAN : Acuan diambil dari SNI 031-1733-1989. Tata cara perencanaan kawasan perumahan kota

Tabel 12. Kebutuhan sarana pemerintahan dan pelayanan umum

No	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk pendukung (jiwa)	Kebutuhan Per		Standard (m ² /jiwa)	Kriteria		
			Luas Lantai Min. (m ²)	Luas Lahan Min. (m ²)		Radius pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian	
1	Balai pertemuan	R W	2.500	150	300	0,12	500 m'	Di tengah kelompok bangunan hunian warga, ataupun di akses keluar/masuk dari kelompok bangunan. Dapat berintegrasi dengan bangunan sarana yang lain.
2	Pos hansip		2.500	6	12	0,06	500 m'	
3	Gardu listrik		2.500	20	30	0,012	500 m'	Lokasi dan bangunannya harus mempertimbangkan keamanan dan kenyamanan sekitar.

4	Telepon umum		2.500	-	30	0,012		Lokasinya disebar pada titiktitik strategis atau di sekitar pusat lingkungan.
5	Parkir umum		2.500	-	100	0,04		Dilokasikan dapat melayani kebutuhan bangunan sarana kebudayaan dan rekreasi lain berupa balai pertemuan warga
6	Kantor kelurahan	K E L U R A H A N	30.000	500	1.000	0.033		Dapat dijangkau dengan kendaraan umum. Beberapa sarana dapat digabung dalam satu atau kelompok bangunan pada tapak yang sama. Agen layanan pos dapat bekerja sama dengan pihak yang mau berinvestasi dan bergabung dengan sarana lain dalam bentuk wartel, warnet, atau warpostel. Loker pembayaran air bersih dan listrik lebih baik saling bersebelahan
7	pos kamtib		30.000	72	200	0.006		
8	pos pemadam kebakaran		30.000	72	200	0.006		
9	Agen pelayanan pos		30.000	36	72	0.0024		
10	Agen pelayanan pos		30.000	21	60	0.002		
11	Loker pembayaran listrik		30.000	21	60	0.002		
12	telepon umum, bis surat, bak sampah kecil		30.000	-	80	0.003		Lokasinya disebar pada titiktitik strategis atau di sekitar pusat lingkungan.
13	parkir umum			-	500	0.017		Dilokasikan dapat melayani kebutuhan bangunan sarana kebudayaan dan rekreasi lain berupa gedung serba guna / balai karang taruna.
14	Kantor kecamatan		120.000	1.000	2.500	0.02		Dapat dijangkau dengan kendaraan umum. Beberapa sarana dapat digabung dalam satu atau kelompok bangunan pada tapak yang sama. Lokasinya mempertimbangkan kemudahan dijangkau dari lingkungan luar.
15	kantor polisi		120.000	500	1.000	0.001		
16	pos pemadam kebakaran		120.000	500	1.000	0.001		
17	7. kantor pos pembantu	120.000	250	500	0.004			
18	Stasiun telepon otomatis dan agen pelayanan-an gangguan telepon	120.000	500	1.000	0.008	3-5 Km		
19	balai nikah / KUA / BP4	120.000	250	750	0.006		Lokasinya harus strategis untuk memudahkan dicari dan dijangkau oleh pengunjung di luar kawasan	
20	Telepon umum, bis surat, bak sampah besar	120.000		80	0.003		Lokasinya disebar pada titiktitik strategis atau di sekitar pusat lingkungan.	
21	parkir umum	120.000		2000	0.017		Dilokasikan dapat melayani kebutuhan bangunan sarana kebudayaan dan rekreasi lain berupa balai pertemuan warga	

CATATAN : Acuan diambil dari SNI 03-1733-1989, Tata cara perencanaan kawasan perumahan kota

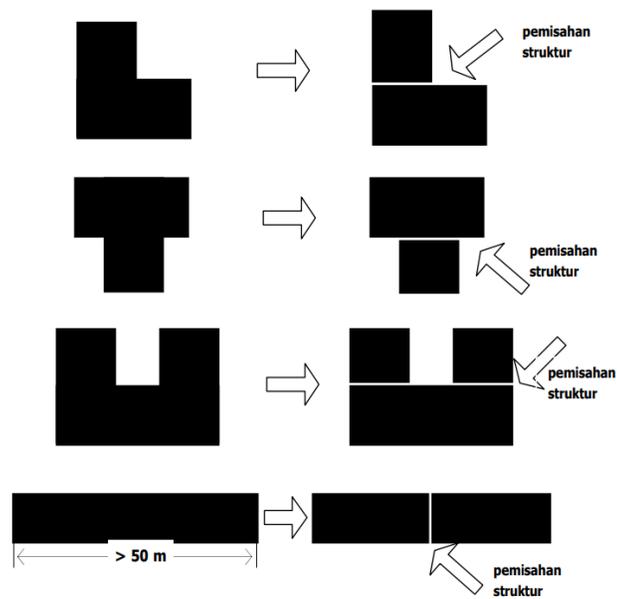
Tabel 13. sarana peribadahan

No.	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Kebutuhan Persatuan Sarana		Satndar (m ² /jiwa)	Kriteria	
			Luas lantai Min. (m ²)	Luas laha Min. (m ²)		Radius pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian
1.	Musholla/ Langgar	250	45	100 bila banguana n tersendiri	0.36	100 m'	Ditengah kelompok tetangga, dapat merupakan bagian dari bangunan sarana lain.

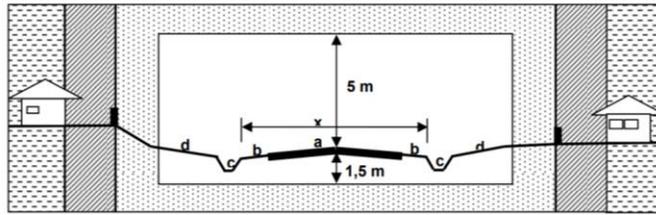
2.	Masjid Warga	2.500	300	600	0.24	1.000m'	Ditengah kelompok tetangga tidak menyebrang jalan raya. Dapat bergabung dalam lokasi balai warga.
3.	Masjid Lingkungan (Kelurahan)	30.000	1.800	3.600	0.12		Dapan dijangkau dengan kendaraan umum
4.	Masjid Kecamatan	120.00	3.600	5.400	0.03		Berdasarkan dengan pusat lngkungan / kelurahan. Sebagaian sarana berlantai 2. KDB 40%.
5.	Tergantung sistem kekerabatan / hirarki lembaga	Tergantung kebiasaan setempat	Tergantung kebiasaan setempat	-	-	-	-

CATATAN : Acuan diambil dari SNI 03-1733-1989. Tentang tata cara perencanaan kawasan perumahan kota.

Desain prototipe rumah susun bertingkat



Bagian-bagian jalan dapat digambarkan sebagai berikut:



 = Ruang manfaat jalan (Rumaja)  = Ruang pengawasan jalan (Ruwasja)
 = Ruang milik jalan (Rumija)  = Bangunan

a = jalur lalu lintas
b = bahu jalan
c = saluran tepi

d = ambang pengaman
x = b+a+b = badan jalan

BUPATI DEMAK,

TTD

EISTI'ANAH