



SALINAN

**BUPATI PURWOREJO
PROVINSI JAWA TENGAH**

PERATURAN DAERAH KABUPATEN PURWOREJO
NOMOR 6 TAHUN 2024

TENTANG

PEDOMAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN
UTILITAS UMUM PERUMAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PURWOREJO,

- 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 Pasal 28H Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b. bahwa lingkungan Perumahan yang baik harus dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas yang sesuai dengan kebutuhan lingkungan untuk menunjang fungsi dan aktivitas kegiatan masyarakat di Daerah;
 - c. bahwa untuk memberikan pedoman dan dasar hukum dalam penyelenggaraan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum Perumahan di Kabupaten Purworejo perlu ditetapkan pengaturannya dalam Peraturan Daerah;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan;
- Mengingat:
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 Tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa 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 beberapa kali diubah 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. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2023 tentang Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6867);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN PURWOREJO
dan
BUPATI PURWOREJO

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN DAERAH TENTANG PEDOMAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu
Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Purworejo.
2. Bupati adalah Bupati Purworejo.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.

4. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Purworejo.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
6. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
7. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang selanjutnya disingkat PSU adalah fasilitas yang harus disediakan oleh setiap Pengembang perumahan.
8. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
9. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan Pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya
10. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
11. Rumah Susun yang selanjutnya disebut Rusun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
12. Perumahan Tidak Bersusun adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian, baik berlantai satu atau dua.
13. Pengembang adalah orang perseorangan atau badan hukum penyelenggara pembangunan perumahan di daerah.
14. Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
15. Rencana Tapak (*Site Plan*) adalah peta atau gambaran rencana teknis sesuai ketentuan yang berlaku untuk keperluan pembangunan perumahan yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang.
16. Ruang Terbuka adalah ruang-ruang dalam kota atau wilayah yang lebih luas, baik dalam bentuk area/kawasan maupun dalam bentuk area memanjang/jalur di mana dalam penggunaannya lebih bersifat terbuka yang pada dasarnya tanpa bangunan.

17. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
18. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat 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.
19. Barang Milik Daerah yang selanjutnya disingkat BMD adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
20. Daftar Barang Milik Daerah yang selanjutnya disingkat DBMD adalah daftar yang memuat seluruh Barang Milik Daerah.
21. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk oleh Bupati dalam rangka pelaksanaan penyerahan PSU perumahan.

BAB II

TUJUAN, RUANG LINGKUP DAN PRINSIP

Bagian Kedua Tujuan

Pasal 2

Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan bertujuan :

- a. mewujudkan kepastian hukum dalam perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian PSU;
- b. menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan/atau perawatan serta pengelolaan PSU Perumahan agar pemanfaatannya sesuai fungsi dan selaras dengan pelayanan kepentingan umum; dan
- c. menjamin kepastian pemenuhan hak masyarakat/penghuni Perumahan.

Bagian Ketiga Ruang Lingkup

Pasal 3

Ruang lingkup pengaturan dalam Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. kewenangan Pemerintah Daerah;
- b. PSU Perumahan;

- c. mekanisme penyerahan PSU Perumahan;
- d. persyaratan penyerahan PSU Perumahan;
- e. tim verifikasi;
- f. tata cara penyerahan PSU Perumahan;
- g. penyertifikatan PSU Perumahan;
- h. pengelolaan PSU Perumahan;
- i. peran serta masyarakat;
- j. pelaporan;
- k. pembinaan dan pengawasan; dan
- l. pembiayaan.

Bagian Keempat Prinsip

Pasal 4

Penyerahan PSU perumahan berdasarkan prinsip:

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

BAB III

PSU PERUMAHAN

Pasal 5

- (1) Prasarana perumahan meliputi antara lain:
 - a. jaringan jalan;
 - b. jaringan saluran pembuangan air limbah;
 - c. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
 - d. tempat pembuangan sampah.
- (2) Sarana perumahan meliputi 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 olah raga;
 - g. sarana pemakaman;
 - h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
 - i. sarana parkir.

- (3) Utilitas Perumahan meliputi antara lain:
- a. jaringan air bersih;
 - b. jaringan listrik;
 - c. jaringan telepon;
 - d. jaringan gas;
 - e. jaringan transportasi;
 - f. pemadam kebakaran; dan
 - g. sarana penerangan jasa umum.

BAB IV

KEWENANGAN PEMERINTAH DAERAH

Pasal 6

- (1) Pemerintah Daerah berwenang mengatur penyerahan, PSU Perumahan.
- (2) Penyerahan PSU Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan pada:
 - a. rencana tata ruang wilayah;
 - b. asas penyerahan PSU Perumahan; dan
 - c. Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disahkan.

BAB V

MEKANISME PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN

Pasal 7

- (1) Pengembang wajib menyerahkan PSU Perumahan yang dibangun kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Penyerahan PSU Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
 - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
 - b. sesuai dengan Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Penyerahan PSU Perumahan sesuai Rencana Tapak (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan:
 - a. secara bertahap, jika rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
 - b. sekaligus, jika rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

- (4) Dalam hal penyerahan dilakukan secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a:
 - a. penyerahan jaringan jalan dan jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase) dilaksanakan setelah kaveling efektif terbangun atau terjual seluruhnya atau sudah tidak ada lagi proses pembangunan; dan
 - b. segala kerusakan PSU sebagai akibat masih adanya kegiatan pembangunan yang dilaksanakan oleh Pengembang maka pemeliharannya menjadi tanggung jawab Pengembang.
- (5) Penyerahan PSU dilakukan secara sekaligus sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b jika sudah tidak ada lagi aktivitas pembangunan di dalam lingkungan Perumahan dan seluruh kaveling efektif telah terbangun atau terjual.
- (6) Setiap Pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan perizinan berusaha; dan/atau
 - d. denda.
- (7) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilaksanakan secara bertahap.
- (8) Setiap Pengembang berupa orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a dikenai sanksi administratif berupa denda paling sedikit Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (9) Setiap Pengembang berupa badan hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan usaha paling lama 1 (satu) tahun.
- (10) Setiap Pengembang berupa badan hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b dikenai sanksi administratif berupa pembekuan perizinan berusaha paling lama 2 (dua) tahun.
- (11) Setiap Pengembang berupa badan hukum yang mengabaikan pembekuan perizinan berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda paling sedikit Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Pasal 8

- (1) Dalam hal pada saat proses penyerahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1), kondisi PSU tidak sesuai dengan yang tertuang dalam Rencana Tapak (*Site Plan*) maka Pengembang wajib :
 - a. mengembalikan atau memperbaiki sebagaimana kondisi yang sesuai dengan Rencana Tapak (*Site Plan*); atau
 - b. melakukan perencanaan ulang atau revisi Rencana Tapak (*Site Plan*) Perumahan yang ada berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Perencanaan ulang atau revisi Rencana Tapak (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memenuhi persyaratan persentase proporsi luas PSU yang menjadi kewajiban Pengembang untuk diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 9

- (1) Penyerahan PSU Rumah Susun berupa tanah siap bangun.
- (2) Tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan Rumah Susun.
- (3) Penyerahan prasarana dan utilitas pada Perumahan Tidak Bersusun berupa tanah dan bangunan.
- (4) Penyerahan sarana pada Perumahan Tidak Bersusun berupa tanah siap bangun.

BAB VI

PERSYARATAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA,
DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN

Pasal 10

Pemerintah Daerah menerima penyerahan PSU Perumahan yang telah memenuhi persyaratan:

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

Pasal 11

- (1) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a, meliputi:
 - a. lokasi dan dimensi PSU sesuai dengan Rencana Tapak (*Site Plan*) yang sudah disetujui oleh Pemerintah Daerah melalui Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - b. sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan; dan
 - c. dalam keadaan baik.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Perumahan dan Rumah Susun.
- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf c, harus memiliki:
 - a. asli surat permohonan penyerahan PSU Perumahan;
 - b. asli data jenis, dimensi, konstruksi, dan nilai perolehan PSU Perumahan yang diserahkan;
 - c. fotokopi KTP Pengembang;
 - d. asli sertifikat hak pakai PSU atas nama Pemerintah Daerah atau asli surat pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan PSU dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah disertai asli kwitansi/bukti pelunasan bea balik nama atas Pemerintah Daerah dari instansi vertikal yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan di Daerah;
 - e. dokumen PBG;
 - f. fotokopi sertifikat induk Perumahan; dan
 - g. fotokopi dokumen Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disetujui dan disahkan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (4) Dalam pengurusan persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, Pemerintah Daerah menyiapkan dan melengkapi dokumen sebagai berikut:
 - a. surat pengantar kepada instansi vertikal yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan di Daerah;
 - b. surat kuasa pengurusan balik nama kepada Pengembang;
 - c. formulir permohonan balik nama dari instansi vertikal yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan di Daerah; dan
 - d. dokumen lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (5) Dalam hal penyerahan PSU belum disertai sertifikat atas nama Pemerintah Daerah, maka paling lambat 6 (enam) bulan setelah proses tahap pelaksanaan penyerahan selesai, sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d harus diserahkan oleh Pengembang kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

BAB VII

TIM VERIFIKASI

Pasal 12

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk melaksanakan proses penyerahan PSU Perumahan, yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
- a. Sekretaris Daerah sebagai ketua;
 - b. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan permukiman sebagai sekretaris;
 - c. Perangkat Daerah yang melaksanakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan Daerah sebagai anggota;
 - d. instansi vertikal di Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan sebagai anggota;
 - e. unsur Perangkat Daerah teknis terkait sebagai anggota; dan
 - f. unsur camat sebagai anggota.
 - g. Unsur Kelurahan/Pemerintah Desa sebagai anggota;

Pasal 13

- (1) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) bertugas:
- a. melakukan inventarisasi PSU yang dibangun oleh Pengembang di wilayah kerjanya secara berkala;
 - b. melakukan inventarisasi PSU sesuai permohonan penyerahan PSU oleh Pengembang;
 - c. menyusun jadwal kerja;
 - d. melakukan verifikasi permohonan penyerahan PSU oleh Pengembang;

- e. menyusun berita acara pemeriksaan;
 - f. menyusun berita acara serah terima;
 - g. merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan PSU; dan
 - h. menyusun dan menyampaikan laporan hasil inventarisasi dan penilaian PSU secara berkala kepada Bupati.
- (2) Penilaian Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h dilakukan terhadap:
- a. kebenaran atau penyimpangan antara PSU yang telah ditetapkan dalam Rencana Tapak (*Site Plan*) dengan kenyataan di lapangan; dan
 - b. kesesuaian persyaratan umum, teknis, dan administrasi penyerahan PSU.

Pasal 14

- (1) Tim Verifikasi dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dibantu oleh sekretariat Tim Verifikasi yang ditetapkan dengan Keputusan Kepala Perangkat Daerah.
- (2) Sekretariat Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada pada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Perumahan dan Permukiman.

BAB VIII

TATA CARA PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN

Pasal 15

Tata cara penyerahan PSU umum Perumahan dilakukan melalui:

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

Pasal 16

- (1) Tata cara persiapan penyerahan PSU Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a, meliputi:
- a. Bupati menerima permohonan penyerahan PSU Perumahan 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:
 1. Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disetujui dan disahkan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 2. tata letak bangunan dan lahan; dan
 3. besaran PSU;
 - e. Tim Verifikasi menyusun jadwal kerja dan instrumen penilaian.
- (2) Tata cara pelaksanaan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 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 terima;
 - d. Pengembang diberikan kesempatan untuk melakukan perbaikan PSU yang tidak layak diterima paling lama 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
 - e. hasil perbaikan PSU sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
 - f. hasil pemeriksaan dan penilaian kembali sebagaimana dimaksud pada huruf e dituangkan dalam berita acara hasil pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati;
 - g. PSU yang layak diterima dituangkan pada berita acara pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati;
 - h. Bupati menetapkan PSU yang diterima berdasarkan berita acara pemeriksaan;
 - i. Tim Verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima dan jadwal penyerahan;
 - j. Bupati dan Pengembang melaksanakan penandatanganan berita acara serah terima yang dilampiri dengan daftar PSU, dokumen teknis dan administrasi.
- (3) Tata cara pasca penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf c, meliputi:
- a. Bupati menyerahkan PSU kepada Sekretaris Daerah selaku pengelola barang paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan dilaksanakan;

- b. pengelola barang melakukan pencatatan aset PSU ke dalam daftar barang milik Daerah;
- c. Perangkat Daerah yang menerima aset berupa PSU melakukan pencatatan ke dalam daftar barang milik pengguna dan melakukan pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- d. untuk keperluan pencatatan ke dalam daftar barang milik Daerah, Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman menyampaikan dokumen terkait dengan penyerahan PSU kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pengelolaan barang milik Daerah.

Pasal 17

- (1) Pengembang dilarang menelantarkan PSU.
- (2) Kriteria penelantaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penelantaran terhadap :
 - a. PSU;
 - b. masyarakat penghuni perumahan; dan/atau
 - c. keberadaan dan keuangan Pengembang.
- (3) Penelantaran terhadap PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
 - a. PSU sudah layak, sudah saatnya diserahkan, seluruh lahan kaveling rumah sudah terbangun atau terjual, dan tidak ada lagi aktivitas pembangunan dari pengembang akan tetapi tidak segera diserahkan terlaksana serah terima; atau
 - b. PSU dalam keadaan rusak dan tidak terpelihara dalam kurun waktu lebih dari 3 (tiga) tahun terhitung sejak seluruh lahan kaveling rumah sudah terbangun atau terjual.
- (4) Penelantaran terhadap kondisi masyarakat penghuni perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b yakni adanya surat pernyataan bermaterai dari perwakilan penghuni perumahan dan ketua rukun tetangga atau rukun warga setempat yang diketahui kepala desa atau lurah dan camat bahwa PSU sudah lebih dari 3 (tiga) tahun rusak dan tidak terawat dan berdampak signifikan terhadap aktivitas penghuni terhitung sejak seluruh kaveling rumah sudah terbangun atau terjual.

- (5) Penelantaran terhadap kondisi keberadaan dan keuangan pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi :
- a. keberadaan Pengembang tidak diketahui, tidak dapat dihubungi, dan melepas tanggung jawab dalam memelihara PSU;
 - b. pengembang meninggal dunia; atau
 - c. pengembang dinyatakan sudah pailit atau tidak mampu memelihara PSU yang dibuktikan dengan surat pernyataan pailit atau tidak mampu dan tidak akan mengajukan kembali perizinan pembangunan perumahan serta melepaskan hak atas tanah dan bangunan seluruh PSU perumahan yang belum diserahkan.
- (6) Setiap Pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
- a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan perizinan berusaha; dan/atau
 - d. denda.
- (7) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilaksanakan secara bertahap.
- (8) Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan tidak sesuai dengan rencana/rancangan, atau tidak memenuhi persyaratan atau tidak menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas umum yang telah selesai dibangun kepada Pemerintah Daerah, dikenai sanksi administratif berupa :
- a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan;
 - c. pencabutan insentif;
 - d. perintah pembongkaran;
- (9) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenai pada orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan sebagai berikut :
- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (6) 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 penghentian sementara pelaksanaan pembangunan;
 - c. orang perseorangan yang mengabaikan penghentian sementara 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;
- (10) Dalam hal pembangunan Parasarana, Sarana dan Utilitas Umum perumahan dilakukan oleh Badan Hukum, tata cara penerapan sanksi administratif dilakukan sebagai berikut :
- a. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf a paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu 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 administratif berupa pencabutan insentif;
 - c. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf b, dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah); 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 18

- (1) Dalam hal Pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya dan PSU ditelantarkan/tidak dipelihara serta belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (5) Pemerintah Daerah berwenang mengambil alih aset dengan membuat surat pernyataan dari masyarakat/warga setempat perolehan PSU Perumahan.
- (2) Selain surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilengkapi dengan pengajuan surat permohonan dari pengurus perumahan atau perwakilan warga perumahan untuk dapat dilakukan penyerahan PSU disertai lampiran dokumen pendukung meliputi:
 - a. asli surat keterangan Pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya dari kepala desa/lurah setempat yang diketahui oleh camat; dan
 - b. fotokopi kartu tanda penduduk perwakilan warga atau pengurus perumahan.

- (3) Terhadap PSU yang ditelantarkan oleh Pengembang yang tidak diketahui kedudukan dan/atau keberadaannya, maka mekanisme penyerahan PSU dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. berdasarkan surat permohonan dari pengurus perumahan atau perwakilan warga perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka Tim Verifikasi melakukan sosialisasi kepada perwakilan warga perumahan dan dilanjutkan dengan pengukuran;
 - b. pengukuran sebagaimana dimaksud dalam huruf a berupa pendataan PSU yang akan diserahkan oleh pengurus perumahan atau perwakilan warga kepada Pemerintah Daerah berdasarkan kondisi eksisting yang hasilnya berupa daftar rinci dan gambar ukur yang disetujui oleh perwakilan pengurus rukun tetangga atau rukun warga atau perwakilan warga yang ditunjuk dan diketahui oleh kepala desa/lurah dan camat setempat;
 - c. hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam huruf b dituangkan dalam berita acara hasil pengukuran.
- (4) Pemerintah Daerah menyusun berita acara perolehan PSU perumahan dari perumahan yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaan pengembangnya.
- (5) Penanganan dan penyelesaian PSU yang diterlantarkan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

BAB IX

PENYERTIFIKATAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN

Pasal 19

- (1) Penyertifikan tanah diajukan secara terpisah dengan sertifikat unit/kaveling oleh Pengembang.
- (2) Biaya penyertifikan PSU Perumahan sebelum diserahkan kepada Pemerintah Daerah ditanggung oleh Pengembang.
- (3) Setelah diterbitkannya sertifikat tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengembang berkewajiban menyerahkan sertifikat tanah kepada Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam hal penyertifikan untuk PSU terlantar, biaya penyertifikan ditanggung Pemerintah Daerah.

BAB X

PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA,
DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN

Pasal 20

- (1) Pengelolaan PSU yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah dan dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang melaksanakan kewenangan dibidang pengelolaan sarana, prasarana, dan utilitas umum perumahan.
- (2) Bentuk pengelolaan PSU sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dibedakan atas Prasarana dan Utilitas, dan Sarana.
- (3) Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan Pengembang, badan usaha swasta dan atau masyarakat dalam pengelolaan PSU sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerja sama pengelolaan PSU dengan Pengembang, badan usaha swasta, dan masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan PSU menjadi tanggung jawab pengelola.
- (5) Pengelola PSU tidak dapat mengubah peruntukan PSU.

BAB XI

PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 21

- (1) Masyarakat dapat berperan serta dalam penyelenggaraan PSU di Daerah.
- (2) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan dalam tahap:
 - a. penyusunan rencana pembangunan PSU;
 - b. pelaksanaan pembangunan PSU;
 - c. pemanfaatan PSU;
 - d. pemeliharaan PSU; dan/atau
 - e. pengawasan dan pengendalian perumahan.
- (3) Peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XII

PELAPORAN

Pasal 22

- (1) Bupati menyampaikan laporan perkembangan penyerahan PSU di daerah kepada Gubernur Jawa Tengah secara berkala setiap 6 (enam) bulan.
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan permukiman.
- (3) Ketentuan mengenai mekanisme dan tata cara pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XIII

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 23

- (1) Bupati melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan PSU.
- (2) Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
 - a. pendataan terhadap Pengembang yang sedang dan/atau telah melaksanakan pembangunan Perumahan dan Permukiman; dan
 - b. penagihan PSU Perumahan kepada Pengembang yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan PSU;
- (3) Pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Perumahan dan Permukiman.

BAB XIV

PEMBIAYAAN

Pasal 24

- (1) Pembiayaan pemeliharaan PSU sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab Pengembang.
- (2) Pembiayaan pemeliharaan PSU setelah penyerahan menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah .
- (3) Pembiayaan pembangunan dan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) setelah penyerahan dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran serta masyarakat.
- (4) Pembiayaan penyelenggaraan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), bersumber dari:
 - a. APBD; dan/atau
 - b. sumber lain yang sah dan tidak mengikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pembiayaan pemeliharaan PSU untuk perumahan yang berklaster/berpagar keliling yang belum diserahkan menjadi tanggung jawab seluruh penghuni perumahan.
- (6) Pembiayaan pemeliharaan PSU untuk perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah dalam hal telah dilakukan serah terima dan pagar klaster dihilangkan atau dibuka untuk umum.

BAB XV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 25

Peraturan pelaksanaan Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 26

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Purworejo
pada tanggal 10 Juli 2024

BUPATI PURWOREJO,

Ttd

YULI HASTUTI

Diundangkan di Purworejo
pada tanggal 10 Juli 2024

Pj. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PURWOREJO,

Ttd

R. ACHMAD KURNIAWAN KADIR

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PURWOREJO
TAHUN 2024 NOMOR 6 SERI E NOMOR 5

NOMOR REGISTER PERATURAN DAERAH KABUPATEN PURWOREJO
PROVINSI JAWA TENGAH: 6-133/2024



PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN PURWOREJO
NOMOR 6 TAHUN 2024
TENTANG
PEDOMAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA,
DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN

I. UMUM

Setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28H Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Pelaksanaan penyelenggaraan Perumahan dan Pemukiman di Daerah sebagaimana yang dimaksudkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman 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 mengemban tujuan untuk diupayakan perwujudannya. Lingkungan Perumahan yang baik harus dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas yang sesuai dengan kebutuhan lingkungan untuk menunjang fungsi dan aktivitas kegiatan masyarakat Kabupaten Purworejo.

Sebelumnya, Pemerintah Daerah Kabupaten Purworejo dalam penyelenggaraan prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan di Kabupaten Purworejo mendasarkan ketentuan dalam Peraturan Bupati Purworejo Nomor 75 Tahun 2020 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Pemukiman di Kabupaten Purworejo sebagai payung hukum. Penyelenggaraan prasarana, sarana dan utilitas umum Perumahan ini merupakan suatu yang penting dalam penyelenggaraan Pemerintahan Daerah, sehingga perlu ditingkatkan pengaturannya dalam Peraturan Daerah.

Ruang lingkup pengaturan dalam Peraturan Daerah ini meliputi PSU Perumahan, kewenangan Pemerintah Daerah, mekanisme penyerahan PSU Perumahan, persyaratan penyerahan PSU Perumahan, Tim Verifikasi, tata cara penyerahan PSU Perumahan, penyertifikatan PSU Perumahan, pengelolaan PSU Perumahan, peran serta masyarakat, pelaporan, pembinaan dan pengawasan, dan pembiayaan. Peraturan Daerah ini tidak hanya sebagai perturan pelaksanaan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, namun Peraturan Daerah ini juga mengatur muatan khusus sesuai dengan kebutuhan Pemerintah Daerah serta masyarakat Kabupaten Purworejo.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Huruf a

Yang dimaksud dengan “keterbukaan” yakni masyarakat mengetahui PSU yang telah diserahkan dan/atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan PSU;

Huruf b

Yang dimaksud dengan “akuntabilitas” yakni proses penyerahan PSU yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Huruf c

Yang “kepastian hukum” yakni menjamin kepastian ketersediaan PSU di lingkungan Perumahan sesuai dengan standar, Rencana Tapak (*Site Plan*) yang disetujui oleh Pemerintah Daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;

Huruf d

Yang “keberpihakan” yakni Pemerintah Daerah menjamin ketersediaan PSU bagi kepentingan masyarakat di lingkungan Perumahan;

Huruf e

Yang “keberlanjutan” yakni Pemerintah Daerah menjamin keberadaan PSU sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

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
Cukup jelas.
- Pasal 25
Cukup jelas.
- Pasal 26
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PURWOREJO
NOMOR: 6/2024