

PROVINSI BANTEN

PERATURAN DAERAH KABUPATEN SERANG

NOMOR 12 TAHUN 2017

TENTANG

PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SERANG,

- Menimbang : a. bahwa dengan bertambahnya jumlah penduduk maka bertambah pula kebutuhan untuk penunjang kegiatan, salah satunya adalah perumahan dan permukiman layak yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas, maka setiap pembangunan perumahan perlu menyediakan prasarana, sarana dan utilitas yang memadai;
- b. bahwa dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan, keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan serta memberikan kepastian hukum, maka perlu dilakukan penyerahan terhadap prasarana, sarana dan utilitas perumahan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah;
- c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013);
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 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indoneisa Nomor 5679);

4. Undang-Undang ...

4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Kawasan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1987 Nomor 15, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3350);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533);
12. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 633);
14. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Kawasan Permukiman (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 633);
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 38/PRT/M/2015 tentang Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Untuk Perumahan Umum (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 1216);
16. Peraturan ...

16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Serang Nomor 5 Tahun 1995 tentang Penyediaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman oleh Perusahaan Pembangunan Perumahan (Lembaran Daerah Kabupaten Serang Tahun 1998 Nomor 372) sebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Serang Nomor 2 Tahun 1998 tentang Perubahan Pertama Peraturan Daerah Tingkat II Serang Nomor 5 Tahun 1995 tentang Penyediaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman oleh Perusahaan Pembangunan Perumahan (Lembaran Daerah Kabupaten Serang Tahun 1998 Nomor 440);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 2 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Serang Tahun 2009 – 2029 (Lembaran Daerah Kabupaten Serang Tahun 2009 Nomor 782);
19. Peraturan Daerah Kabupaten Serang Nomor 5 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang menjadi Kewenangan Kabupaten Serang (Lembar Daerah Kabupaten Serang Tahun 2008 Nomor 772);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN SERANG

Dan

BUPATI SERANG

MEMUTUSKAN :

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Serang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Serang.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan rakyat daerah dalam penyelenggaraan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.

5. Barang Milik ...

5. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
6. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan barang milik Negara/Daerah.
7. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan pemukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
8. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, keagamaan dan budaya.
9. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
10. Prasarana, Sarana, dan Utilitas selanjutnya disingkat PSU adalah fasilitas yang harus disediakan oleh setiap Pengembang.
11. Penyerahan PSU adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
12. Perumahan adalah kelompok rumah yang lebih dari 5 (lima) kavling yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan PSU, sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
13. Perumahan tidak bersusun adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang berlantai satu atau lebih.
14. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu 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.
15. Rumah dan Toko atau Rumah dan Kantor selanjutnya disebut Ruko/Rukan adalah gedung komersial yang diperuntukan untuk fungsi toko/kantor dan kegiatan komersial lainnya yang juga sekaligus merangkap rumah.
16. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan.
17. Tempat Pemakaman Umum adalah areal tanah yang disediakan untuk keperluan pemakaman jenazah bagi setiap orang tanpa membedakan agama dan golongan, yang pengelolaannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atau ditunjuk oleh Pemerintah Daerah.
18. Rencana Induk rencana tapak (*site plan*) adalah rencana teknis peletakan bangunan sesuai ketentuan yang berlaku untuk keperluan pembangunan suatu proyek yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang.
19. Tim Verifikasi adalah Tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati untuk memproses penyerahan PSU kawasan perumahan kepada Pemerintah Daerah.
20. Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasannya dalam persyaratan izin bangunan.

21. Izin Mendirikan ...

21. Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
22. Ruang Terbuka Hijau, yang selanjutnya disingkat RTH area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
23. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas ruang terbuka di luar bangunan yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan tata bangunan yang ada.
24. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
25. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.

BAB II

ASAS DAN TUJUAN

Bagian Kesatu

Asas

Pasal 2

Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dari pengembang kepada Pemerintah daerah dilaksanakan berdasarkan asas :

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

Bagian Kedua

Tujuan

Pasal 3

Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dari pengembang kepada Pemerintah daerah bertujuan untuk :

- a. menjamin ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan ;
- b. menjamin keberlanjutan pemeliharaan, pengelolaan dan pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas perumahan.

BAB III

PERUMAHAN

Pasal 4

- (1) Perumahan terdiri atas:
 - a. perumahan tidak bersusun; dan
 - b. rumah susun dan ruko/rukan
- (2) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yang dibangun oleh pengembang dan telah mendapatkan izin lokasi dari Perangkat Daerah yang membidangi urusan perizinan.

Pasal 5

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

Pasal 6

- (1) Rumah susun dan Ruko/Rukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf b, berupa bangunan gedung bertingkat dalam suatu lingkungan.
- (2) Bangunan gedung bertingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama.

Pasal 7

Perumahan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 5**, dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas.

BAB IV

PENYEDIAAN PSU PERUMAHAN

Bagian Pertama

Jenis PSU

Pasal 8

PSU perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, meliputi;

- a. prasarana, antara lain:
 1. jaringan jalan;
 2. jaringan saluran pembuangan air limbah;

3. jaringan ...

3. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
4. tempat pembuangan sampah.
- b. sarana perumahan, antara lain meliputi;
 1. sarana perniagaan/perbelanjaan;
 2. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
 3. sarana pendidikan;
 4. sarana kesehatan;
 5. sarana peribadatan;
 6. sarana rekreasi dan olahraga;
 7. sarana pemakaman/tempat pemakaman;
 8. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
 9. sarana parkir.
- c. utilitas, antara lain;
 1. jaringan air bersih;
 2. jaringan listrik;
 3. jaringan telepon;
 4. jaringan gas;
 5. jaringan transportasi;
 6. sarana pemadam kebakaran; dan
 7. sarana penerangan jalan umum.

Bagian Pertama

Bentuk Penyediaan PSU

Pasal 9

- (1) Pengembang perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 5** wajib menyediakan PSU.
- (2) PSU dimaksud pada ayat (1), disediakan dalam bentuk :
 - a. tanah dan bangunan untuk prasarana dan utilitas; dan
 - b. tanah siap bangun untuk sarana.
- (3) Peruntukan tanah siap bangun untuk sarana sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf b dinyatakan secara tertulis dalam rencana induk/rencana tapak, terkecuali sarana peribadatan dan sarana ruang terbuka hijau wajib disediakan dalam bentuk bangunan oleh pengembang perumahan.

Pasal 10

- (1) Pengembang perumahan dalam penyediaan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf c angka 1 dan 2, sebagai berikut :

a. jaringan ...

- a. jaringan air bersih berkoordinasi dengan instansi terkait; dan
 - b. jaringan listrik berkoordinasi dengan Instansi terkait
- (2) Pengembang perumahan tidak wajib menyediakan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b, apabila instansi yang membidangi tidak dapat menyediakan jaringan primernya.

Bagian Ketiga

Persentase Penyediaan PSU

Pasal 11

- (1) Pengembang perumahan tidak bersusun wajib menyediakan PSU paling sedikit 40% (empat puluh persen) dari keseluruhan luas lahan.
- (2) Dalam penyediaan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - a. paling sedikit 5% (lima persen) dipergunakan sebagai sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b angka 2 sampai dengan angka 5;
 - b. 2% (dua persen) dipergunakan sebagai sarana TPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b angka 7;
 - c. paling sedikit 5% (lima persen) dipergunakan sebagai sarana pertamanan dan RTH sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 huruf b angka 8; dan
 - d. paling sedikit 28% (dua puluh delapan persen) dipergunakan sebagai prasarana dan utilitas.

Pasal 12

- (1) Pengembang Rumah Susun wajib menyediakan sarana dalam bentuk tanah siap bangun yang berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan rumah susun.
- (2) Pengembang Rumah Susun wajib menyediakan lahan untuk sarana paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari kerseluruhan luas lahan.
- (3) Dalam penyediaan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - a. paling banyak 10% (sepuluh persen) dipergunakan sebagai sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b angka 1 sampai dengan angka 6;
 - b. paling sedikit 20% (dua puluh persen) dipergunakan sebagai sarana pertamanan dan RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b angka 8; dan
 - c. paling sedikit 20% (dua puluh persen) dipergunakan sebagai sarana parkir, prasarana dan utilitas.
- (4) Selain melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengembang rumah susun wajib menyediakan sarana TPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b angka 7 sebesar 2% dari keseluruhan luas lantai bangunan di luar lokasi rumah susun sesuai dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana detail tata ruang.

Pasal 13

Pengembang Ruko/Rukan wajib menyediakan sarana parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b dan sarana pertamanan/RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b paling sedikit 40% (empat puluh persen) dari KDB.

Bagian Ketiga

Penyediaan Sarana TPU

Pasal 14

- (1) Penyediaan sarana TPU sebagaimana dimaksud pada pasal 12 ayat (2) huruf b, berlaku ketentuan sebagai berikut :
 - a. untuk perumahan dengan luas lahan tidak kurang dari 50 ha (lima puluh hektar), penyediaan sarana TPU dilakukan di dalam lokasi perumahan;
 - b. untuk perumahan dengan luas lahan kurang dari 50 ha (lima puluh hektar), penyediaan sarana TPU dilakukan di dalam atau di luar lokasi perumahan;
 - c. untuk penyediaan sarana TPU dilakukan di luar lokasi perumahan sebagaimana dimaksud huruf b, sesuai dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana detail tata ruang dengan tidak mengurangi kewajibannya untuk menyediakan lahan PSU paling sedikit 40% (empat puluh persen) di lokasi perumahan yang akan dibangun;
 - d. penyediaan sarana TPU sebagaimana dimaksud pada huruf c, menggunakan perhitungan sebagai berikut:

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

NJOP tanah makam

- (2) Penyediaan sarana TPU sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat (4), menggunakan perhitungan sebagai berikut :

$$\frac{(2\% \times \text{luas lantai bangunan} \times \text{NJOP perumahan})}{\text{NJOP tanah makam}}$$

NJOP tanah makam

Bagian Keempat

Penyediaan Sarana Peribadatan

Pasal 15

- (1) Pengembang perumahan tidak bersusun wajib menyediakan sarana ibadah di lokasi yang strategis di dalam lokasi perumahan.
- (2) Pengembang rumah susun wajib menyediakan sarana ibadah yang layak dengan luasan yang memadai.
- (3) Pengembang perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan luas kurang dari 1 Ha (satu hektar) tidak wajib menyediakan sarana ibadah dengan syarat :

a. terdapat ...

- a. terdapat rumah ibadah di luar perumahan atau kawasan permukiman dengan jarak tidak lebih dari 500 m (lima ratus meter); dan
 - b. rumah ibadah sebagaimana dimaksud pada huruf a dapat diakses oleh warga pemilik bangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- (4) Pengembang rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan jumlah kurang dari 100 (seratus) unit tidak wajib menyediakan sarana ibadah dengan syarat :
- a. terdapat sarana ibadah diluar perumahan atau permukiman dengan jarak tidak lebih dari 500 m (lima ratus meter);
 - b. sarana ibadah sebagaimana dimaksud pada huruf a dapat diakses oleh warga pemilik bangunan perumahan; dan
 - c. sarana ibadah sebagaimana dimaksud pada huruf a diperkirakan dapat menampung warga di dalam perumahan atau kawasan permukiman.

Bagian Kelima

Penyediaan Sarana Pendidikan

Pasal 16

- (1) Pengembang perumahan tidak bersusun dengan luas lahan di atas 10 Ha (sepuluh hektar) wajib menyediakan sarana pendidikan dasar terbangun di lokasi perumahan.
- (2) Pengembang rumah susun dengan kapasitas 500 (lima ratus) unit atau lebih, wajib menyediakan sarana pendidikan dasar terbangun di dalam atau di luar gedung, di lokasi perumahan.
- (3) Apabila penyediaan sarana pendidikan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak dapat disediakan di dalam lokasi perumahan, maka pengembang dapat mengintegrasikan pembangunan sarana pendidikan dasar kepada sekolah dasar yang berada di sekitar perumahan dengan membangun ruang kelas baru sesuai dengan kebutuhan pendidikan dasar penghuni perumahan dimaksud.
- (4) Pendidikan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Sekolah Dasar atau Madrasah Ibtidaiyah.

Bagian Keenam

Pembangunan Prasarana dan Utilitas

Pasal 17

Pengembang wajib membangun PSU sesuai dengan rencana induk dan rencana tapak yang telah disahkan oleh Perangkat Daerah yang melaksanakan Urusan Pemerintahan Penataan Ruang Daerah.

BAB V

PERSYARATAN DAN TATA CARA PENYERAHAN PSU PERUMAHAN

Bagian Kesatu

Persyaratan Penyerahan PSU Perumahan

Pasal 18

Pemerintah Daerah menerima penyerahan PSU perumahan yang telah memenuhi persyaratan :

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

Pasal 19

- (1) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a meliputi :
 - a. lokasi PSU sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah; dan
 - b. sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan.
- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf c, harus memiliki :
 - a. dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah;
 - b. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi bangunan yang dipersyaratkan;
 - c. Izin Penggunaan Bangunan (IPB) bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
 - d. Surat Pelepasan Hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 20

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan PSU perumahan.
- (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari:
 - a. Sekertaris Daerah Kabupaten Serang;
 - b. Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Tata Bangunan Kabupaten Serang;
 - c. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Serang;
 - d. Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Serang;
 - e. Dinas Perhubungan Kabupaten Serang;
 - f. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Serang;

g. Kantor ...

- g. Kantor Pertanahan Kabupaten Serang;
- h. Camat; dan
- i. Kepala Desa.

(3) Tim Verifikasi diketuai oleh Sekretaris Daerah.

Pasal 21

(1) Tugas Tim Verifikasi adalah :

- a. melakukan inventarisasi prasarana, sarana dan utilitas 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 lengkap hasil inventarisasi dan penilaian PSU secara berkala kepada Bupati.

(2) Tim verifikasi melakukan penilaian terhadap :

- a. kebenaran atau penyimpangan antara PSU yang ditetapkan dalam rencana tapak dengan kenyataan di lapangan; dan
- b. kesesuaian persyaratan teknis PSU yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

Bagian Kedua

Tata Cara Penyerahan PSU Perumahan

Pasal 22

Tata cara penyerahan PSU perumahan dilakukan melalui:

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

Pasal 23

(1) Tata cara persiapan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf a, meliputi :

a. tim verifikasi ...

- a. tim verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan PSU yang akan diserahkan;
 - b. tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap PSU yang akan diserahkan, meliputi : rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran prasarana, sarana dan utilitas; dan
 - c. tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.
- (2) Tata cara pelaksanaan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 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 prasarana, sarana dan utilitas, serta merumuskan PSU yang layak atau tidak layak diterima;
 - d. PSU yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
 - e. hasil perbaikan PSU sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
 - f. PSU yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati;
 - g. Bupati menetapkan PSU yang diterima;
 - h. Tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan Perangkat Daerah yang berwenang mengelola; dan
 - i. penandatanganan berita acara serah terima PSU dilakukan oleh pengembang dan Bupati dengan melampirkan daftar PSU, dokumen teknis dan administrasi.
- (3) Tata cara pasca penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf c, meliputi:
- a. Bupati menyerahkan PSU kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas dilaksanakan;
 - b. Perangkat Daerah yang menerima aset PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP);
 - c. Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas PSU ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);
 - d. Perangkat Daerah yang menerima aset PSU menginformasikan kepada masyarakat mengenai PSU yang sudah diserahkan oleh pengembang.

Pasal 24

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

BAB VI

PEMANFAATAN DAN PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Bagian Pertama

Pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas

Pasal 25

- (1) Pemerintah Daerah dapat memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengubah fungsi dan status kepemilikan.
- (3) Perubahan pemanfaatan dapat dilakukan sepanjang memenuhi ketentuan:
 - a. perubahan kondisi alam;
 - b. keadaan kahar (*force majeure*);
 - c. program Pemerintah; atau
 - d. persetujuan warga pemilik.

Pasal 26

- (1) Warga pemilik perumahan dapat memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas disesuaikan dengan rencana induk, rencana tapak dan atas izin Pemerintah Daerah.
- (2) Pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas berdasarkan asas kepentingan warga pemilik perumahan.

Bagian Kedua ...

Bagian Kedua

Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas

Pasal 27

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

BAB VII

PELAPORAN

Pasal 28

Bupati menyampaikan laporan perkembangan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas di daerah kepada Gubernur secara berkala setiap 6 (enam) bulan.

BAB VIII

PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 29

- (1) Bupati melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas perumahan.
- (2) Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati dapat mendelegasikan kepada Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan.

BAB IX

PEMBIAYAAN

Pasal 30

- (1) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.
- (2) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas setelah penyerahan menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah, yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

BAB X ...

BAB X

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 31

- (1) Setiap Pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis.
- (2) Pengembang yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebagaimana dimaksud ayat 1 (satu), dikenakan sanksi administratif berupa :
 - a. pencantuman nama perusahaan pengembang yang memiliki badan hukum beserta pemimpin perusahaan pengembang dalam daftar hitam oleh tim verifikasi;
 - b. dipublikasikan/diumumkan kepada warga pemilik perumahan dan media massa;
 - c. pemohon pencabutan dari anggota asosiasi perumahan;
 - d. penundaan persetujuan dokumen dan/atau perizinan;
 - e. penghentian sementara atau tetap terhadap kegiatan pelaksanaan pembangunan; dan
 - f. denda administratif.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerapan sanksi administratif diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XI

KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 32

- (1) Penyidik terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini, dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah.
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang mengenai adanya tindakan pidana;
 - b. melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian;
 - c. menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka dan saksi;
 - d. melakukan penyitaan benda atau surat;
 - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
 - f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi
 - g. mendatangkan ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - h. mengadakan ...

- h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik POLRI bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindakan pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya; dan
 - i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berwenang melakukan penangkapan dan/atau penahanan.

BAB XII

KETENTUAN PIDANA

Pasal 33

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB XIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 34

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, prasarana, sarana dan utilitas perumahan yang telah selesai atau dalam tahap penyelesaian, berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. untuk prasarana, sarana dan utilitas yang telah selesai dibangun lebih dari 5 (lima) tahun dapat langsung diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten setelah dilakukan verifikasi;
- b. untuk prasarana, sarana dan utilitas yang telah selesai dibangun kurang dari 5 (lima) tahun tetapi telah lebih dari 1 (satu) tahun dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah secara administrasi dan fisik dengan tenggang waktu paling lama 1 (satu) tahun; dan
- c. untuk prasarana, sarana dan utilitas yang masih dalam tahap penyelesaian, tata cara penyerahannya harus mengikuti Peraturan Daerah ini, termasuk prasarana, sarana dan utilitas yang sudah selesai dibangun sampai dengan 1 (satu) tahun.

BAB XIV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 35

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Serang
pada tanggal 29 Desember 2017

BUPATI SERANG,

ttd

RATU TATU CHASANAH

Diundangkan di Serang
pada tanggal 29 Desember 2017

Pj. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SERANG,

ttd

AGUS ERWANA

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SERANG TAHUN 2016 NOMOR 12

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN SERANG, BANTEN; (12,71/2017)

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SERANG
NOMOR 12 TAHUN 2017
TENTANG
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

I. UMUM

Bahwa dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman, perlu dilakukan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas dimaksud. Agar pengelolaan beberapa prasarana, sarana dan utilitas dapat dilakukan secara efektif, perlu dilakukan penyerahan beberapa prasarana, sarana dan utilitas perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

Bahwa memperhatikan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Daerah, maka pengaturan tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan perlu diatur dalam Peraturan Daerah tersendiri.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup Jelas

Pasal 2

- a. keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan dan/atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas;
- b. akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-perundangan;
- c. kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;
- d. keberpihakan, yaitu Pemerintah Daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan kawasan permukiman; dan
- e. keberlanjutan, yaitu Pemerintah Daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Pasal 3.....

Pasal 3

Cukup Jelas

Pasal 4

Cukup Jelas

Pasal 5

Cukup Jelas

Pasal 6

Cukup Jelas

Pasal 7

Cukup Jelas

Pasal 8

Cukup Jelas

Pasal 9

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.....

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

Pasal 27

Cukup Jelas

Pasal 28

Cukup Jelas

Pasal 29

Cukup Jelas

Pasal 30

Cukup Jelas

Pasal 31

Cukup Jelas

Pasal 32

Cukup Jelas

Pasal 33.....

Pasal 33

Cukup Jelas

Pasal 34

Cukup Jelas

Pasal 35

Cukup Jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SERANG TAHUN 2017 NOMOR 57