



PROVINSI BANTEN
PERATURAN BUPATI PANDEGLANG

NOMOR 33 TAHUN 2017

TENTANG

**PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN
KEPADA PEMERINTAH DAERAH**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PANDEGLANG,

- Menimbang : bahwa untuk mewujudkan tertib administrasi pencatatan aset Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) perumahan perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2000 tentang Pembentukan Propinsi Banten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4010);
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4274);
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);

5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
6. 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);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
9. Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;
10. Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 6 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Pandeglang (Lembaran Daerah Kabupaten Pandeglang Tahun 2016 Nomor 6);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 3 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pandeglang Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Pandeglang Tahun 2011 Nomor 3);

Memperhatikan : Peraturan Bupati Pandeglang Nomor 55 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Rincian Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI PANDEGLANG TENTANG PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN KEPADA PEMERINTAH DAERAH.**

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Pandeglang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Pandeglang.
4. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah Kabupaten Pandeglang.
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 adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian.
8. Pengembang adalah Badan Hukum yang didirikan dan terdaftar dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan hukum Republik Indonesia yang menyelenggarakan pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman.
9. Masyarakat adalah penghuni perumahan yang tergabung dalam rukun tetangga (RT) dan rukun warga (RW) pada lokasi prasarana, sarana dan utilitas berada.
10. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati untuk melakukan proses serah terima prasarana, sarana utilitas perumahan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
11. Rencana Induk adalah garis besar pemanfaatan ruang.
12. Rencana Tapak adalah gambar atau peta situasi penataan pemanfaatan lahan sesuai dengan peruntukan tata ruang, berupa gambar rencana peletakan bangunan dan/atau kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam batas luas lahan kepemilikannya dan/atau penguasaannya.
13. 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.
14. Perumahan Tunggal yang selanjutnya disebut *cluster* adalah perumahan yang dikembangkan eksklusif di dalam sebuah pengembangan perumahan atau permukiman dengan aksesibilitas tunggal.
15. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut PPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan rumah susun.
16. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
17. Pengelola Barang Milik Daerah adalah pejabat yang berwenang dan bertanggungjawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.

18. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik daerah.
19. Kantor Badan Pertanahan nasional yang selanjutnya disebut Kantor BPN adalah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pandeglang.
20. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang selanjutnya disingkat APBD adalah Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Pandeglang.

Pasal 2

Perumahan terdiri dari atas:

- a. perumahan tapak; dan
- b. rumah susun.

Pasal 3

Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dilengkapi dengan :

- a. prasarana;
- b. sarana; dan
- c. utilitas.

BAB II PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Pasal 4

Prasarana perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a, terdiri atas:

- a. Jaringan jalan;
- b. Jaringan saluran pembuangan air limbah termasuk *septic tank* komunal;
- c. Jaringan saluran pembuangan air hujan;
- d. Sumur resapan komunal; dan
- e. Tempat pembuangan dan/atau pengolahan sampah.

Pasal 5

Sarana perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b, terdiri atas;

- 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.

Pasal 6

Utilitas perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, terdiri atas:

- a. Jaringan air bersih;
- b. Jaringan listrik;
- c. Jaringan telepon;

- d. Jaringan gas;
- e. Jaringan transportasi;
- f. Pemadam kebakaran; dan
- g. Sarana penerangan jalan umum

Pasal 7

Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dan permukiman yang disediakan pengembang dan tidak diserahkan ke Pemerintah Daerah terdiri atas :

- a. Sarana perniagaan/perbelanjaan yang masuk kedalam komposisi komersil;
- b. Utilitas umum yang merupakan kewenangan instansi selain Pemerintah Daerah seperti jaringan gas dan jaringan listrik; dan
- c. Prasarana, Sarana dan Utilitas rumah susun yang berada di atas tanah bersama kecuali penerangan jalan umum.

Pasal 8

Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dilakukan dengan prinsip:

- 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-undangan;
- c. Kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas di lingkungan 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
- e. Keberlanjutan, yaitu Pemerintah Daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

BAB III

PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 9

- (1) Penyerahan Prasarana dan Utilitas pada perumahan tapak berupa tanah dan bangunan.
- (2) Penyerahan Sarana pada perumahan tapak berupa tanah siap bangun dan/atau bangunan.

Pasal 10

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas rumah susun berupa bangunan dan/atau tanah siap bangun.
- (2) Tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada diluar tanah bersama.
- (3) Prasarana, Sarana dan Utilitas pada rumah susun yang berada di atas tanah bersama, pengelolaannya dilakukan oleh PPPSRS.

Bagian Kedua Cara Penyerahan

Pasal 11

Cara penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan meliputi :

- a. Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Keseluruhan;
- b. Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Parsial;
- c. Penyerahan Prasarana dan Sarana di luar Kawasan Pengembangan; dan
- d. Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Sepihak.

Pasal 12

Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas keseluruhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf a, merupakan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah terhadap seluruh Prasarana, Sarana, dan Utilitas sesuai dengan rencana tapak, dan dilakukan atas prakarsa pengembang atau Pemerintah Daerah.

Pasal 13

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Parsial sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 huruf b merupakan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah berdasarkan tahapan pembangunan perumahan sesuai rencana tapak atau rencana induk, dan dilakukan atas prakarsa Pengembang atau Pemerintah Daerah.
- (2) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Parsial sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hanya dapat dilakukan untuk perumahan yang mengembangkan lebih dari 1 (satu) perumahan tunggal dalam 1 (satu) rencana tapak tetapi berbeda tahap pengembangannya.
- (3) Apabila telah dilakukan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas secara parsial dan pengembang menggunakan Prasarana dan Utilitas tersebut untuk melanjutkan Pengembangan perumahannya, maka Pengembang wajib melakukan perbaikan dan pemeliharaan atas Prasarana dan Utilitas dimaksud.

Pasal 14

Penyerahan Prasarana dan Sarana di luar Kawasan Pengembangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf c, merupakan penyerahan Prasarana dan/atau Sarana Perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah atas lahan Prasarana dan/atau Sarana yang tidak masuk di dalam perhitungan rencana tapak, kecuali sarana pemakaman umum.

Pasal 15

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Sepihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf d merupakan proses pengambilalihan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan oleh Pemerintah Daerah terhadap perumahan yang ditinggalkan atau diterlantarkan pengelolaannya oleh pengembang.
- (2) Pengambilalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan :
 - a. Salinan rencana tapak yang telah disahkan atau disepakati penghuni;
 - b. Persetujuan paling kurang 80% (delapan puluh perseratus) dari jumlah penghuni; dan/atau
 - c. Persetujuan seluruh ketua dan sekretaris Rukun Tetangga, Rukun Warga dan/atau paguyuban perhimpunan Penghuni.
- (3) Rencana tapak yang telah disepakati sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan rencana tapak hasil pengukuran ulang atas petunjuk dan persetujuan penghuni ketika tidak didapati rencana tapak yang telah disahkan.
- (4) Apabila terjadi perselisihan dan tidak ada titik temu secara musyawarah mufakat antara masyarakat penghuni perumahan dan pengembang perumahan dalam kurun waktu 60 (enam puluh) hari, maka pengambilalihan sepihak Prasarana, Sarana dan Utilitas secara administrasi kembali ketahapan awal sesuai usulan masyarakat.

Bagian Ketiga Persyaratan Penyerahan

Pasal 16

- Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah harus :
- a. Memenuhi kesesuaian lokasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas dengan pengesahan rencana tapak; dan
 - b. Dalam kondisi baik dan berfungsi sebagaimana fungsi dan peruntukannya.

Pasal 17

- Selain memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16, penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas harus memenuhi persyaratan:
- a. Administrasi; dan
 - b. Teknis.

Pasal 18

Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf a terdiri atas:

- a. Salinan rencana tapak yang telah disahkan;
- b. Salinan dokumen Ijin Pemanfaatan Ruang;
- c. Salinan Ijin Mendirikan Bangunan;
- d. Daftar perolehan aset yang ditandatangani direksi atau penanggungjawab pengembang;
- e. Surat pelepasan hak atas tanah dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah yang dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- f. Sertifikat/sertifikat induk kepemilikan hak atas tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan.
- g. Rencana induk (jika ada); dan
- h. Salinan izin lokasi (jika ada).

Pasal 19

Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf b terdiri atas:

- a. Dokumen perencanaan perumahan yang disahkan SKPD Teknis selain rencana tapak;
- b. Dokumen rekomendasi penataan drainase;
- c. Dokumen rekomendasi penerangan jalan umum (jika ada);
- d. Salinan ijin lingkungan atau pegesahan dokumen amdal; dan
- e. Dokumen rekomendasi lalu lintas; dan
- f. dokumen teknis lain seperti *as built drawing* (gambar realisasi suatu pekerjaan yang telah dilaksanakan) Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan (jika ada).

Pasal 20

- (1) Dalam hal terdapat ketidaksesuaian pada saat verifikasi, maka Pengembang harus menyerahkan salinan gambar ukur yang disahkan dari Badan Pertanahan Nasional dan rekapitulasi Izin Mendirikan Bangunan kaveling efektif yang telah terbit.
- (2) Ketidaksesuaian pada saat verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketidaksesuaian antara perhitungan luasan tercantum dalam rencana tapak dan dokumen sertifikat induk serta hasil ukur lapangan.
- (3) Pada saat terjadi selisih perhitungan luasan, maka perhitungan mengacu pada sertifikat induk kecuali ditentukan lain oleh Badan Pertanahan Nasional.
- (4) Apabila setelah dilakukan perhitungan menggunakan luasan yang tercantum dalam sertifikat induk terdapat kekurangan atas kewajiban penyediaan Prasarana dan Sarana, maka pengembang wajib menyediakan kekurangan dalam bentuk tanah pada perumahan.
- (5) Apabila pengembang tidak dapat menyediakan kekurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka Tim Verifikasi dapat menunjuk lokasi diluar perumahan dengan mempertimbangkan lokasi, aksesibilitas, kebutuhan daerah, luasan dan harga.

Bagian Keempat
Waktu Penyerahan

Pasal 21

- (1) Penyerahan fisik Prasarana dan Utilitas perumahan tapak dilakukan paling lambat 12 (dua belas) bulan setelah perumahan terhuni paling kurang 80% (delapan puluh perseratus), dan dibuktikan dengan data kependudukan dari Kelurahan dan Kecamatan.
- (2) Penyerahan fisik Sarana perumahan tapak dilakukan paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah rencana tapak diterbitkan atau telah terjual paling banyak 50% (lima puluh perseratus) dari total unit hunian yang direncanakan.
- (3) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam Berita Acara dan Perjanjian Penyerahan disertai dengan surat pelepasan hak dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (4) Berdasarkan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Badan Pertanahan Nasional dapat langsung membaliknamakan atas hak kepemilikan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 22

Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas rumah susun, dilakukan paling lambat 12 (dua belas) bulan setelah masa pemeliharaan bangunan rumah susun dan terhuni paling kurang 80% (delapan puluh perseratus).

Pasal 23

Penyerahan fisik dan dokumen sarana pemakaman dilakukan paling lambat pada saat Pengembang mengajukan permohonan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Induk.

Pasal 24

- (1) Berita acara penyerahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 21 ayat (3) disusun berdasarkan berita acara hasil verifikasi, yang paling sedikit memuat:
 - a. Data pihak yang menyerahkan dan pihak yang menerima;
 - b. Data dan rincian objek Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan;
 - c. Data visual lokasi objek Prasarana, Sarana, dan Utilitas;
 - d. Data daftar perolehan aset;
 - e. Data pelepasan hak atas tanah, yang meliputi surat pelepasan hak atas tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah dan dilampirkan dengan sertifikat kepemilikan tanah;
 - f. Dokumen lain sesuai ketentuan pembangunan dan pengembangan perumahan termasuk akta pendirian perusahaan; dan
 - g. Legalisasi pihak yang menyerahkan dan pihak yang menerima.

- (2) Contoh format data dan rincian objek sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, data visual lokasi objek sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dan data daftar perolehan aset sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d tercantum dalam angka I lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (3) Legalisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g dilakukan oleh Direktur atau sebutan lain Pengembang dan Bupati.

Pasal 25

- (1) Dalam hal penyerahan Sarana perumahan yang berupa tempat pemakaman umum, dapat dibuatkan berita acara penyerahan terpisah sebelum izin mendirikan bangunan disahkan dengan melampirkan bukti pengalihan hak atau bukti pembelian, dan data/gambar ukur.
- (2) Dalam pengambilalihan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (1), perwakilan masyarakat berhak mengetahui dan menyetujui.

Bagian Kelima Perjanjian Penyerahan

Pasal 26

- (1) Perjanjian penyerahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) disusun bersamaan dengan proses penetapan rencana tapak dan/atau bersamaan pada saat proses penyerahan, Sarana, dan Utilitas.
- (2) Perjanjian penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. Data pihak yang membuat perjanjian;
 - b. Ruang lingkup perjanjian termasuk pemeliharaan dan pengelolaan;
 - c. Hak, kewajiban dan tanggungjawab para pihak; dan/atau
 - d. Penyelesaian perselisihan.
- (3) Perjanjian penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat mengikat dan dapat diubah apabila disepakati para pihak.

BAB IV PEMBENTUKAN TIM VERIFIKASI

Pasal 27

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk melakukan proses serah terima prasarana, sarana dan utilitas dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas unsur:
 - a. Sekretariat Daerah;
 - b. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah;
 - c. SKPD yang membidangi penataan ruang;
 - d. SKPD yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman;
 - e. SKPD yang membidangi Pengelolaan Barang Milik Daerah;

- f. SKPD yang membidangi Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu;
 - g. Badan Pertanahan Nasional (BPN);
 - h. SKPD teknis terkait seperti Perizinan Terpadu Satu Pintu, dan lain-lain;
 - i. Camat setempat; dan
 - j. Lurah/Kepala Desa setempat.
- (3) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diketuai oleh Sekretaris Daerah.

Pasal 28

- (1) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 bertugas:
- a. Melakukan inventarisasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan oleh Pengembang;
 - b. Menyusun jadwal verifikasi;
 - c. Melakukan verifikasi;
 - d. Menyusun berita acara hasil pemaparan Pengembang;
 - e. Menyusun berita acara hasil verifikasi;
 - f. Menyusun berita acara penyerahan;
 - g. Menyusun surat perjanjian serah terima; dan
 - h. Menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi, verifikasi dan penilaian Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan kepada Bupati.
- (2) Contoh format jadwal verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, serta laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h tercantum dalam angka II lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 29

Selain melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28, Tim Verifikasi juga berwenang melakukan penilaian terhadap:

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

Pasal 30

- (1) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dibantu oleh Sekretariat tim verifikasi.
- (2) Sekretariat tim verifikasi berkedudukan pada SKPD yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman dan ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (3) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibantu oleh kelompok kerja.
- (4) Kelompok kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibentuk dan bekerja sesuai dengan Surat Perintah Tugas Ketua Tim Verifikasi.
- (5) Biaya yang dikeluarkan untuk kepentingan verifikasi dibebankan pada APBD.

BAB V
TATA CARA PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS
KESELURUHAN DAN PARSIAL

Pasal 31

- (1) Bupati meminta pengembang untuk menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas kepada Pemerintah Daerah atau pengembang mengajukan permohonan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas kepada Bupati melalui SKPD yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Tim Verifikasi melakukan inventarisasi terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan meliputi:
 - a. Rencana tapak yang disahkan oleh Pemerintah Daerah;
 - b. Tata letak bangunan dan lahan; dan
 - c. Besaran, jumlah dan kondisi fisik Prasarana, Sarana, dan Utilitas.
- (3) Tim Verifikasi melalui sekretariat dapat menugaskan kelompok kerja melakukan verifikasi fisik Prasarana, Sarana, dan Utilitas untuk dijadikan sebagai dasar acuan verifikasi tahap berikutnya.
- (4) Tim Verifikasi mengundang Pengembang untuk melakukan pemaparan atas kondisi Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan.
- (5) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat mengundang perwakilan penghuni pada saat tahapan pemaparan.
- (6) Tim Verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi.
- (7) Tim Verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik Prasarana, Sarana, dan Utilitas.
- (8) Tim Verifikasi menyusun laporan hasil verifikasi dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas, serta merumuskan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang layak diterima.
- (9) Tim Verifikasi memberikan kesempatan kepada Pengembang selama 1 (satu) sampai 3 (tiga) bulan untuk memperbaiki Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang tidak atau belum layak diterima, untuk kemudian dilakukan verifikasi dan penilaian kembali.
- (10) Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Hasil Verifikasi untuk disampaikan kepada Bupati.
- (11) 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.
- (12) Alur penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan sebagaimana tercantum dalam angka III lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB VI
TATA CARA PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS
DILUAR KAWASAN PENGEMBANG

Pasal 32

- (1) Bupati menyampaikan surat permintaan kepada pengembang untuk menyediakan dan menyerahkan lahan untuk Prasarana, Sarana dan Utilitas di luar kawasan Pengembang.
- (2) Apabila Pengembang menyetujui permintaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengembang dapat meminta untuk dilakukan konversi nilai lahan prasarana dan sarana yang terdapat di dalam kawasan Pengembangan.
- (3) Penilaian nilai lahan dilakukan oleh lembaga penaksir yang ditunjuk oleh Pengembang atau Pemerintah Daerah.
- (4) Berdasarkan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Tim Verifikasi melakukan inventarisasi terhadap prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan, meliputi
 - a. Rencana tapak yang disahkan oleh Pemerintah Daerah;
 - b. Tata letak bangunan dan lahan; dan
 - c. Besaran prasarana, sarana, dan utilitas.
- (5) Tim Verifikasi melalui sekretariat dapat menugaskan kelompok kerja melakukan verifikasi fisik Prasarana, Sarana, dan Utilitas, untuk dijadikan sebagai dasar acuan verifikasi tahap berikutnya.
- (6) Tim Verifikasi mengundang Pengembang untuk melakukan pemaparan atas jumlah, luas, kondisi, Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan.
- (7) Tim Verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi.
- (8) Tim Verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik Prasarana, Sarana, dan Utilitas.
- (9) Hasil pemeriksaan dan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (8), dituangkan dalam Berita Acara Hasil Verifikasi untuk disampaikan kepada Bupati.
- (10) 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.
- (11) Pasca penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (10) Pengembang dapat mengajukan perubahan rencana tapak berdasarkan berita acara dan perjanjian serah terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas diluar kawasan Pengembangan.

BAB VII
TATA CARA PENYERAHAN
PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS SEPIHAK

Pasal 33

- (1) Masyarakat mengajukan permohonan kepada Bupati melalui SKPD yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman untuk melakukan pengambilalihan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.
- (2) Atas permohonan masyarakat dan/atau kebutuhan Pemerintah Daerah sebagai akibat telah dilakukan pembangunan Prasarana dan Sarana yang belum diserahkan, Tim Verifikasi melakukan proses verifikasi sesuai ketentuan .
- (3) Sebelum dilakukan verifikasi, Tim Verifikasi menyampaikan surat pemberitahuan dan peringatan kepada Pengembang untuk melakukan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.
- (4) Pemberitahuan dan peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilakukan dengan surat terbuka melalui media cetak nasional dan/atau lokal selama 2 (dua) hari kalender berturut-turut.
- (5) Apabila dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kalender sejak diumumkan tidak ada tanggapan atas surat pemberitahuan dan peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka proses pengambilalihan dilanjutkan.
- (6) Tim Verifikasi melalui sekretariat dapat menugaskan kelompok kerja melakukan verifikasi fisik Prasarana, Sarana, dan Utilitas untuk dijadikan sebagai dasar acuan verifikasi tahap berikutnya.
- (7) Tim Verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik Prasarana, Sarana, dan Utilitas.
- (8) Hasil verifikasi diumumkan dimedia cetak nasional dan/atau lokal paling kurang selama 7 (tujuh) hari kalender.
- (9) Pemerintah Daerah dapat memberikan sanksi berupa pernyataan *black list* kepada pengembang beserta direksinya yang ditandatangani Bupati apabila pengembang dimaksud tidak bertanggungjawab atas kewajibannya memelihara dan mengelola perumahan yang dikembangkannya.
- (10) Apabila tidak ada sanggahan, Pemerintah Daerah membuat berita acara pengambilalihan dengan persetujuan masyarakat atau perwakilan masyarakat.
- (11) Berdasarkan berita acara pengambilalihan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dan/atau berdasarkan pencatatan aset atas Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan yang telah diambilalih, Pemerintah Daerah memohonkan pengalihan hak kepemilikan atas tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas kepada Badan Pertanahan Nasional.

BAB VIII
PENCATATAN ASET

Pasal 34

- (1) Bupati menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas kepada SKPD yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas dilaksanakan.

- (2) Pengelola Barang Milik Daerah melakukan pencatatan asset atas prasarana, sarana dan utilitas ke dalam Daftar barang Milik Daerah (DBMD).
- (3) SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengelola dan memelihara asset prasarana, sarana dan utilitas serta melakukan pencatatan ke dalam daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).
- (4) SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, sarana dan utilitas yang sudah diserahkan oleh pengembang

Pasal 35

- (1) Dalam hal prasarana, sarana dan utilitas ditelantarkan dan belum diserahkan, Pemerintah Daerah membuat berita acara perolehan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman sebagai bentuk pernyataan asset atas prasarana, sarana dan utilitas sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah kepada Kantor BPN.
- (2) Bupati menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas kepada SKPD yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman paling lambat 3 (tiga) bulan setelah Kantor BPN menerbitkan hak atas tanah.
- (3) Pengelola Barang Milik Daerah melakukan pencatatan asset atas prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
- (4) SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).

BAB IX PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 36

Bupati atau pejabat yang ditunjuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas.

BAB X PEMBIAYAAN

Pasal 37

- (1) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas sebelum penyerahan menjadi tanggungjawab pengembang.
- (2) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas setelah penyerahan menjadi tanggungjawab Pemerintah Daerah yang bersumber dari APBD.

BAB XI
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 38

- (1) Proses penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang sudah berjalan dan/atau sedang dalam proses sebelum ditetapkan Peraturan Bupati ini, tetap dilaksanakan.
- (2) Dalam hal lahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas terkena rencana pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, maka tidak dibayarkan ganti ruginya apabila:
 - a. Pemerintah Daerah melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33;
 - b. Di dalam rencana tapak telah dicantumkan rencana pengadaan tanah untuk kepentingan umum termasuk lahan dalam area sempadan sungai, sempadan pagar dan sempadan situ; dan
 - c. Perumahan telah selesai dibangun, dikembangkan dan dihuni meskipun prasarana, sarana, dan utilitasnya belum diserahkan.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 39

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Pandeglang
pada tanggal 31 Desember 2017

BUPATI PANDEGLANG,

Cap / Ttd

IRNA NARULITA

Diundangkan di Pandeglang
pada tanggal 31 Desember 2017

Pj. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PANDEGLANG,

Cap / Ttd

FERY HASANUDIN

BERITA DAERAH KABUPATEN PANDEGLANG TAHUN 2017 NOMOR 33

LAMPIRAN I
 PERATURAN BUPATI PANDEGLANG
 NOMOR : 33 TAHUN 2017
 TENTANG TATA CARA PENYERAHAN PRASARANA,
 SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN

**CONTOH FORMAT DATA DAN RINCIAN OBJEK PRASARANA, SARANA
 DAN UTILITAS, DATA VISUAL LOKASI OBJEK PRASARANA, SARANA,
 DAN UTILITAS SERTA DATA DAFTAR PEROLEHAN ASET**

A. Format Data dan Rincian Objek (PSU-01)

Badan Hukum :

Perumahan :

Siteplan No/Tanggal :

Luas dikuasai (m2) :

No	PSU	Lokasi			Fisik				Spek	Ket
		Jalan	Blok	ROW	Tanah	Bangunan				
					Luas	∑ Lantai	Luas	Unit		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	Prasarana									
B	Sarana									
C	Sarana Pemakaman Umum									
D	Utilitas									
E	Sempadan									
	- GSS									
	- GSP									
	Ringkasan									

Ringkasan	Siteplan		Verifikasi		Keterangan
	%	m2	%	m2	
A. Sealable Area					
B. PSU					
	B1.				
	B2.				
C. Lain-lain					

PIHAK II	PIHAK I
(ttd dan cap)	(ttd dan cap)

B. Format Data Visual Lokasi Objek (PSU-02)

Badan Hukum :

Nama Perumahan :

Siteplan No/Tanggal :

Peruntukan :

Luas (m2) :

<p>(cropping siteplan) (cropping siteplan memperlihatkan lokasi fasos-fasum dan lingkungan sekitarnya dalam ukuran yang lebih jelas dari ukuran di dalam siteplan perumahan)</p>	<p>(siteplan) (menunjukkan posisi/letak PSU dalam kawasan)</p>
	<p>(foto) (menunjukkan visual eksisting)</p>

PIHAK II	PIHAK I
(ttd cap)	(ttd dan cap)

C. Format Data Daftar Perolehan Aset (PSU-03)

KOP PENGEMBANG

DAFTAR PEROLEHAN ASET

Prasarana, Sarana dan Utilitas

PERUMAHAN : (nama perumahan, alamat lengkap)

No	Objek	Penjelasan				Perolehan			Ket
		Lokasi	Uraian / Spesifikasi / Surat	Vol	Sat	Harga/Biaya	Jumlah	Tahun	
1	2	3	4	5	6	7	8 (5x7)	9	10
A	Tanah								
	...								
	...								
	dsb								
B	Bangunan								
	...								
	...								
	dsb								
Jumlah								Rp ...	

(tempat, tanggal, bulan, tahun)

PT./CV. (nama badan hukum)

(tanda tangan dan cap)

Materai 6000

(Direktur)

Keterangan :

A. Tanah

Diisi dengan berapa luas tanah peruntukan prasarana dan sarana sesuai rencana tapak, termasuk tanah untuk sarana pemakaman apabila belum diserahkan.

B. Bangunan

Diisi dengan bangunan yang telah dibangun seperti Jalan, Saluran, Tempat Sampah, PJU, Sumur Resapan, Gorong-gorong, Septictank Komunal, Sarana Ibadah, Sarana Olahraga, Tanaman, Jembatan, PJU, Gardu PHB, dan sarana utilitas lainnya.

Kolom 7

TANAH → Diisi dengan Harga tanah sesuai NJOP terakhir.

BANGUNAN → Diisi dengan Harga bangunan sesuai RAB pada saat pembangunan

Kolom 9

TANAH → Diisi dengan Tahun NJOP terakhir.

BANGUNAN → Diisi dengan Tahun konstruksi bangunan

BUPATI PANDEGLANG,

Cap / Ttd

IRNA NARULITA

LAMPIRAN II
KEPUTUSAN BUPATI PANDEGLANG
NOMOR : 33 TAHUN 2017
TANGGAL : 31 Agustus 2017

CONTOH FORMAT JADWAL VERIFIKASI DAN PENYERAHAN

A. Format Jadwal Verifikasi (PSU-04)

KOP TIM VERIFIKASI PENYERAHAN PSU PERUMAHAN

JADWAL VERIFIKASI dan PENYERAHAN

Prasarana, Sarana dan Utilitas

PERUMAHAN : (nama perumahan, alamat lengkap)

Tahapan	Prediksi Waktu (minggu)						Ket.
Persiapan							
Verifikasi Tahap I							
Ekspose/Paparan							
Inventarisasi PSU yang akan diserahkan							
Pelaksanaan							
Penelitian atas persyaratan							
Verifikasi Tahap II							
Perbaikan							
Verifikasi Tahap III							
Penetapan PSU yang layak diterima							
Persiapan penandatanganan BAST							
Penandatanganan BAST							

(tempat, tanggal/bulan/tahun)

PT./CV. (nama badan hukum)

Tim Verifikasi

(tanda tangan dan cap)

(tanda tangan dan cap)

(Direktur)

(Ketua/Wakil Ketua/Sekretaris)
NIP.

B. Format Laporan (PSU-05)

KOP TIM VERIFIKASI PENYERAHAN PSU PERUMAHAN

INSTRUMEN PENILAIAN

Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas

PERUMAHAN : (nama perumahan, alamat lengkap)

No	Prasarana/Sarana /Utilitas	Lokasi/Blok	Tanah (p x l)	Bangunan (p x l x t)	Spesifikasi	Keterangan	Kondisi
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Prasarana						
2							
3	Sarana						
4							
5	Utilitas						
6	Kesesuaian TPU dengan Rekomendasi TPU				Sesuai	Tidak Sesuai	
7	Dokumen TPU				Ada	Tidak	
	- Kepemilikan Tanah						
	- Gambar Ukur						
8	Kesesuaian (unit komersil dan PSU) dengan SITEPLAN				Sesuai	Tidak Sesuai	
9	Kesesuaian perumahan dengan peil Banjir				Sesuai	Tidak Sesuai	
	Rekomendasi apabila tidak sesuai						
Catatan							

Format dapat dimodifikasikan sesuai kebutuhan penilaian

	Pandeglang (<i>tanggal/bulan/tahun</i>)
Mengetahui/menyetujui,	Pokja Penilai
PT./CV. (<i>nama badan hukum</i>)	Koordinator (<i>nama dan tandatangan</i>)
	Anggota (<i>nama dan tandatangan</i>)
(<i>tanda tangan dan cap</i>)	Anggota (<i>nama dan tandatangan</i>)
	Anggota (<i>nama dan tandatangan</i>)
(Direktur)	Anggota (<i>nama dan tandatangan</i>)

Keterangan :

Kolom 2 : Diisi dengan jenis prasarana yang terdapat dalam rencana tapak.

Kolom 3-4 : Diisi dengan luas tanah PSU hasil ukur lapangan.

Kolom 5-8 : Diisi dengan jumlah, fungsi dan kondisi PSU sesuai hasil penilaian lapangan.

*Khusus penilaian jaringan drainase, agar disesuaikan dengan rekomendasi peil banjir.

BUPATI PANDEGLANG,

Cap / Ttd

IRNA NARULITA

