



BUPATI PASAMAN BARAT
PROVINSI SUMATERA BARAT

PERATURAN DAERAH PASAMAN BARAT
NOMOR 9 TAHUN 2018

TENTANG

PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN OLEH PENGEMBANG
DI KABUPATEN PASAMAN BARAT

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PASAMAN BARAT,

- Menimbang : a. bahwa dalam upaya memberikan rasa aman, nyaman serta lingkungan yang baik dan sehat bagi pemilik bangunan, maka setiap pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman, perlu menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dan pemukiman 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 dan Pemukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah;
- c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, penyerahan terhadap Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang di Kabupaten Pasaman

Barat.

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-undang Nomor 38 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Dharmasraya, Kabupaten Solok Selatan dan Kabupaten Pasaman Barat di Provinsi Sumatera Barat (Lembaran Negara Tahun 2003 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4348);
 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 Indonesia Nomor 5679);
 4. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan;
 5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan dan Permukiman di Daerah.

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN PASAMAN BARAT

dan

BUPATI PASAMAN BARAT

M E M U T U S K A N

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN OLEH PENGEMBANG DI KABUPATEN PASAMAN BARAT.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Pasaman Barat;
2. Bupati adalah Bupati Pasaman Barat;
3. Daerah adalah Kabupaten Pasaman Barat.
4. Pengelola Barang Milik Daerah adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
5. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan kawasan perumahan dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
6. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, keagamaan dan budaya.
7. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
8. Prasarana, Sarana, dan Utilitas selanjutnya disingkat PSU adalah fasilitas yang harus disediakan oleh setiap Pengembang.

9. Penyerahan PSU adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan/ atau tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
10. 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.
11. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
12. Rumah tidak bersusun adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang terdiri dari lebih dari 5 (lima) kavling .
13. 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.
14. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara perumahan dan pemukiman.
15. 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.
16. Rencana Induk (*master plan*) adalah rencana umum yang mengatur peletakan blok fungsi kegiatan pada satu kawasan.
17. Rencana Induk dan/atau 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.

18. Tim Verifikasi adalah Tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati untuk memproses penyerahan PSU kawasan perumahan kepada Pemerintah Daerah.

19. Lahan Siap Bangun adalah kondisi lahan matang yang siap untuk dimanfaatkan kegiatan pembangunan di atasnya.
20. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
21. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi PSU dari pengembang kepada Pemerintah Daerah berupa surat pelepasan hak dan bukti pengurusan pembuatan sertifikat PSU.
22. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian PSU berupa tanah dan/ atau bangunan dalam bentuk asset dan/atau pengelolaan dan/atau tanggungjawab dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
23. Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasannya dalam persyaratan izin bangunan.
24. Rekening Kas Umum Daerah adalah rekening tempat penyimpanan uang daerah yang ditentukan oleh Kepala Daerah untuk menampung seluruh penerimaan daerah dan digunakan untuk membayar seluruh pengeluaran daerah pada bank yang ditetapkan.
25. Kavling Efektif adalah lahan yang dimanfaatkan atau dipergunakan bagi kegiatan pelaksanaan pembangunan yang bisa diperjualbelikan.
26. Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB adalah izin yang diberikan Pemerintah Daerah kepada orang, pribadi, atau badan hukum untuk mendirikan suatu bangunan yang dimaksudkan agar desain/gambar, pelaksanaan pembangunan dan bangunan sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku.
27. Ruang Terbuka Hijau, yang selanjutnya disingkat RTH adalah bagian dari ruang-ruang terbuka suatu wilayah yang diisi oleh tumbuhan, tanaman, dan vegetasi (endemik, introduksi) guna mendukung manfaat langsung dan tidak langsung yang dihasilkan oleh RTH tersebut yakni keamanan, kenyamanan, dan keindahan.
28. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas ruang terbuka di luar bangunan yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dengan luas

tanah/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan tata bangunan yang ada.

Pasal 2

Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang di Kabupaten Pasaman Barat dilaksanakan berdasarkan asas :

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

Pasal 3

Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang di Kabupaten Pasaman Barat dilaksanakan dengan tujuan yaitu :

- a. menjamin ketersediaan PSU pada perumahan dan permukiman.
- b. menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan PSU pada perumahan dan permukiman;
- c. memberikan kepastian hukum dalam memanfaatkan fasilitas sosial atau umum baik bagi warga pemilik perumahan, pemerintah dan pengembang.

BAB II

PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Pasal 4

Perumahan dan Permukiman terdiri atas:

- a. perumahan tidak bersusun; dan
- b. rumah susun.

BAB III

PENYEDIAAN PSU

Bagian Pertama

Jenis PSU

Pasal 5

Jenis PSU pada perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 4 meliputi :

a. Prasarana, antara lain :

1. jaringan jalan;
2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
3. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
4. tempat pembuangan sampah.

b. Sarana, antara lain:

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 parkir khusus untuk rumah susun;
8. sarana pemakaman/tempat pemakaman;
9. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau.

c. Utilitas, antara lain :

1. jaringan listrik;
2. jaringan telepon;
3. jaringan gas;
4. jaringan air bersih;
5. sarana pemadam kebakaran;
6. sarana penerangan jalan umum; dan
7. jaringan transportasi (termasuk halte, sub terminal, dan atau jembatan penyeberangan orang).

Bagian Kedua

Bentuk Penyediaan PSU

Pasal 6

(1) Pengembang Perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 wajib menyediakan PSU.

(2) PSU sebagaimana 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/ *site plan*.

Pasal 7

- (1) Pengembang Perumahan dan Pemukiman dalam penyediaan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf c angka 1 sampai dengan angka 3 berkoordinasi dengan instansi terkait;
- (2) Pengembang Perumahan dan Pemukiman dalam penyediaan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf c angka 4 berkoordinasi dengan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM).
- (3) Pengembang Perumahan dan Pemukiman tidak wajib menyediakan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), apabila instansi yang membidangi tidak dapat menyediakan Jaringan primernya.

Pasal 8

- (1) Penyediaan PSU serta luasannya ditetapkan dan dinyatakan dalam rencana induk dan/atau rencana tapak yang disahkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak berlaku untuk sarana pemakaman/tempat pemakaman yang berada di luar lokasi perumahan dan permukiman.
- (3) Salinan rencana induk dan/atau rencana tapak yang telah disahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Nagari.
- (4) Rencana induk dan/atau rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah informasi yang bersifat terbuka dan dapat diakses oleh warga pemilik bangunan pada perumahan dan permukiman.
- (5) Pengembang dilarang mempublikasikan:
 - a. rencana induk dan/ atau rencana tapak yang belum disahkan; dan
 - b. rencana induk dan/atau rencana tapak yang tidak sesuai dengan yang telah disahkan.

Pasal 9

- (1) Perubahan rencana induk dan/atau rencana tapak yang berdampak terhadap penyediaan prasarana dan utilitas harus mendapat persetujuan

50 % (lima puluh persen) dari warga pemilik bangunan pada perumahan dan permukiman.

- (2) Persetujuan warga pemilik perumahan menjadi syarat izin perubahan rencana induk dan/ atau rencana tapak perumahan dan permukiman.

Bagian Ketiga

Penyediaan PSU

Paragraf 1

Persentase Penyediaan PSU

Pasal 10

- (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 5 huruf b angka 1 sampai dengan angka 5;
- b. 2 % (dua persen) dipergunakan sebagai sarana TPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b angka 8;
- c. paling sedikit 5% (lima persen) dipergunakan sebagai sarana pertamanan dan RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b angka 9; dan
- d. paling sedikit 28% (dua puluh delapan persen) dipergunakan sebagai prasarana dan utilitas.

Pasal 11

- (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 keseluruhan luas lahan.
- (3) Dalam penyediaan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. paling banyak 10% (sepuluh persen) dipergunakan sebagai sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 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 5 huruf b angka 9; 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 5 huruf b angka 8 sebesar 2% dari keseluruhan luas lantai bangunan di luar lokasi rumah susun sesuai dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana detail tata ruang.

Pasal 12

Pengembang wajib menyediakan sarana parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b angka 7 dan sarana pertamanan/ RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b angka 9 paling sedikit 40 % dari KDB.

Paragraf 2

Penyediaan Sarana TPU

Pasal 13

- (1) Penyediaan sarana TPU sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 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 pada huruf b, sesuai dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana detail tata ruang dengan tidak mengurangi kewajibannya untuk menyediakan lahan Prasarana, Sarana dan Utilitas

sebesar paling sedikit 40% (empat puluh persen) dilokasi perumahan dan pemukiman yang akan dibangun;

d. untuk penyediaan sarana TPU sebagaimana dimaksud pada huruf c, menggunakan perhitungan dengan rumusan sebagaimana tercantum dalam lampiran I merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan daerah ini.

(2) penyediaan sarana TPU sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (4), menggunakan perhitungan dengan rumusan sebagaimana tercantum dalam lampiran II merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan daerah ini.

Paragraf 3

Penyediaan Sarana RTH

Pasal 14

(1) Penyediaan sarana RTH untuk rumah tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf c, berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. pengembang perumahan dan permukiman rumah tidak bersusun wajib menyediakan lahan RTH di dalam lokasi perumahan dan permukiman;
- b. apabila penyediaan RTH tidak dapat dilakukan maka penyediaan RTH dapat dilakukan dengan lahan pengganti di luar lokasi perumahan;
- c. Luas lahan pengganti RTH adalah dengan rumusan sebagaimana tercantum dalam III merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan daerah ini.

(2) Penyediaan sarana RTH untuk rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) huruf b, berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. pengembang perumahan dan permukiman rumah susun wajib menyediakan lahan RTH di dalam lokasi perumahan dan permukiman;
- b. apabila penyediaan RTH tidak dapat dilakukan maka penyediaan RTH dapat dilakukan dengan lahan pengganti di luar lokasi perumahan;
- c. Luas lahan pengganti RTH adalah dengan rumusan sebagaimana tercantum dalam IV merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan daerah ini.

Paragraf 4

Penyediaan Sarana Peribadatan

Pasal 15

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

Paragraf 5

Penyediaan Sarana Pendidikan

Pasal 16

- (1) Pengembang perumahan tidak bersusun dengan luas lahan diatas 10 ha 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.

Paragraf 6

Pembangunan Prasarana dan Utilitas

Pasal 17

- (1) Pengembang wajib membangun prasarana dan utilitas sesuai dengan rencana induk dan/ atau rencana tapak yang telah disahkan.
- (2) Pembangunan prasarana dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai rencana induk dan/atau *rencana* tapak, dapat dilakukan:
 - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
 - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.
- (3) Pembangunan prasarana dan utilitas harus diselesaikan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah *seluruh* unit selesai terbangun.
- (4) Masa pemeliharaan prasarana dan utilitas oleh pengembang dihitung sejak selesainya pembangunan prasarana dan utilitas.

BAB IV

PENYERAHAN PSU

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 18

- (1) PSU yang telah disiapkan dan/atau selesai dibangun oleh pengembang perumahan dan permukiman wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) PSU yang wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. Prasarana sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 huruf a;
 - b. Sarana sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 huruf b kecuali angka 1 dan angka 7;

c. Utilitas sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 huruf c angka 4 sampai dengan 7.

- (3) Penyerahan PSU dari pengembang perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Daerah setelah dilakukan penilaian kelayakan oleh Tim Verifikasi dan dituangkan dalam berita acara serah terima.

Pasal 19

- (1) Penyerahan PSU pada perumahan tidak bersusun dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.
- (2) Penyerahan PSU pada rumah susun dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11.
- (3) Penyerahan PSU pada ruko/rukan dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12.

Pasal 20

Hasil penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 menjadi barang milik daerah dan dicatat dalam Daftar Barang Milik Daerah.

Bagian Kedua

Tim Verifikasi

Pasal 21

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan PSU perumahan dan permukiman.
- (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas unsur:
 - a. Sekretariat Daerah;
 - b. Badan Perencanaan Daerah
 - c. Badan Pertanahan Nasional (BPN);
 - d. Organisasi Perangkat Daerah (OPD) teknis terkait;
 - e. Camat; dan
 - f. Wali Nagari.
- (3) Tim verifikasi diketuai oleh Sekretaris Daerah.

Pasal 22

- (1) Tugas tim verifikasi adalah:
 - 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 prasarana, sarana, dan utilitas; dan
- h. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan pemeriksaan PSU secara berkala kepada Bupati.

(2) Tim verifikasi melakukan pemeriksaan terhadap:

- a. kebenaran atau penyimpangan antara PSU yang telah ditetapkan dalam rencana induk dan jatah rencana tapak dengan kenyataan dilapangan;
- b. kesesuaian persyaratan teknis PSU yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

Pasal 23

(1) Tim verifikasi dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 dibantu oleh sekretariat tim verifikasi.

(2) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada pada OPD yang membidangi penataan ruang atau perumahan dan permukiman.

(3) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.

Bagian Ketiga

Berita Acara Serah Terima

Pasal 24

(1) Penyerahan PSU pada perumahan dan permukiman dilakukan dengan Berita Acara Serah Terima dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

(2) Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:

- a. berita acara serah terima sarana; dan
- b. berita acara serah terima prasarana dan utilitas.

(3) Berita acara serah terima sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, paling sedikit memuat :

- a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;

b. rincian sarana, jumlah, lokasi, ukuran dan luasan obyek yang akan diserahkan; dan

c. lampiran-lampiran, antara lain :

1. daftar dan gambar rencana induk dan/atau rencana tapak yang menjelaskan sarana, jumlah, lokasi, ukuran dan luasan sarana yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
2. berita Acara hasil pemeriksaan/verifikasi kelayakan terhadap sarana yang diserahkan;
3. surat pelepasan hak atas tanah sarana dari pengembang kepada Pemerintah Daerah;
4. sertifikat tanah asli atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai sarana yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
5. dalam hal sertifikat sebagaimana dimaksud pada angka 4 belum selesai, maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman Barat atas biaya pengembang.

(4) Berita acara serah terima prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, meliputi :

- a. Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas; dan
- b. Berita Acara Serah Terima Fisik Prasarana dan Utilitas.

(5) Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a , paling sedikit memuat :

- a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
- b. rincian jenis, jumlah, lokasi dan ukuran obyek yang akan diserahkan;
- c. jadwal/waktu penyelesaian pembangunan, masa pemeliharaan dan serah terima fisik prasarana dan utilitas.

(6) Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dilampirkan :

- a. perjanjian antara pengembang dengan Pemerintah Daerah tentang penyerahan prasarana dan utilitas;
- b. surat kuasa dari pengembang kepada Pemerintah Daerah tentang pemberian kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan pelepasan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa prasarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
- c. daftar dan gambar Rencana Induk dan/atau rencana Tapak yang menjelaskan lokasi, jenis, luasan dan ukuran prasarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

- (7) Berita Acara Serah Terima Fisik prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, paling sedikit memuat:
- a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;

- b. rincian jenis, jumlah, lokasi, ukuran dan nilai obyek yang diserahkan.
- (8) Berita Acara Serah Terima Fisik Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, harus dilampirkan :
- a. daftar dan gambar rencana induk dan tapak yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran prasarana dan utilitas yang diserahkan;
 - b. berita Acara hasil pemeriksaan/verifikasi kelayakan terhadap standar dan persyaratan teknis prasarana dan utilitas yang diserahkan;
 - b. surat pelepasan hak atas tanah dan/ atau bangunan prasarana dan utilitas oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah;
 - c. asli sertifikat tanah atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai prasarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
 - d. dalam hal sertifikat sebagaimana dimaksud pada huruf d belum selesai, maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman Barat atas biaya pengembang.

Bagian Keempat

Waktu penyerahan

Paragraf 1

Umum

Pasal 25

- (1) Penyerahan PSU dari pengembang perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Daerah dilaksanakan dalam 2 (dua) tahap, yaitu:
- a. tahap I; dan
 - b. tahap II.
- (2) Penyerahan tahap I sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri dari :
- a. penyerahan administrasi dan fisik sarana perumahan dan permukiman;
 - b. penyerahan administrasi prasarana dan utilitas perumahan dan permukiman.
- (3) Penyerahan tahap II sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, adalah penyerahan fisik prasarana dan utilitas perumahan dan permukiman.

Paragraf 2

Penyerahan Tahap I

Pasal 26

- (1) Penyerahan Tahap I dilakukan oleh pengembang sebelum mengajukan IBM.
- (2) Penyerahan Tahap I sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan berdasarkan hasil pemeriksaan Tim Verifikasi.
- (3) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dituangkan dalam berita acara serah terima sarana dan berita acara serah terima administrasi prasarana dan utilitas dengan berpedoman pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24.
- (4) Penandatanganan berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilaksanakan setelah diterbitkan Surat pengesahan rencana induk dan/ atau rencana tapak dan sebelum diterbitkan IBM.
- (5) Berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (4), menjadi salah satu syarat untuk mengajukan IBM.

Paragraf 3

Penyerahan Tahap II

Pasal 27

- (1) Penyerahan Tahap II dilakukan:
 - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan prasarana dan utilitas oleh pengembang; dan
 - b. sesuai dengan rencana Induk dan/atau rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Untuk pengembang perumahan dan permukiman yang akan melakukan perluasan, penyerahan tahap II dilakukan sebelum pengesahan perubahan rencana induk dan/ atau rencana tapak.
- (3) Penyerahan prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan berdasarkan hasil pemeriksaan Tim Verifikasi.
- (4) Penyerahan prasarana dan utilitas sebagaimana yang dimaksud ayat (1) dituangkan dalam bentuk berita acara serah terima fisik dengan berpedoman pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24.

Bagian Kelima

Tata Cara Penyerahan

Paragraf 1

Tata Cara Penyerahan Tahap I

Pasal 28

- (1) Penyerahan PSU dalam tahap I, meliputi:
 - a. penyerahan sarana; dan
 - b. penyerahan administrasi prasarana dan utilitas.
- (2) Tata cara penyerahan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. pengembang mengajukan surat permohonan penyerahan PSU yang ditujukan kepada Bupati;
 - b. surat permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a dilengkapi dengan dokumen yang akan menjadi bagian dari lampiran berita acara serah terima sarana dan berita acara serah terima administrasi prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24;
 - b. Bupati menugaskan Tim Verifikasi untuk melakukan pemeriksaan terhadap PSU yang akan diserahkan;
 - c. tim verifikasi melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan administrasi dan kesesuaian fisik sarana serta pemeriksaan kelengkapan administrasi prasarana dan utilitas yang akan diserahkan;
 - d. apabila luas PSU berdasarkan hasil verifikasi, luasannya kurang dari rencana tapak (*site plan*) yang telah disetujui, maka pengembang wajib menyediakan lahan pengganti yang setara dengan PSU yang harus dipenuhi;
 - e. jika hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada huruf d dinyatakan layak maka Tim Verifikasi membuat berita acara serah terima sarana dan berita acara serah terima administrasi prasarana dan utilitas;
 - f. berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada huruf e, ditandatangani oleh Bupati dan pengembang.

Paragraf 2

Tata Cara Penyerahan Tahap II

Pasal 29

(1) Penyerahan PSU dalam tahap II, meliputi penyerahan fisik prasarana dan utilitas perumahan dan permukiman

(2) Tata cara penyerahan PSU tahap II, meliputi:

- a. surat permohonan penyerahan PSU oleh pengembang ditujukan kepada Bupati;
- b. surat permohonan sebagaimana huruf a dilengkapi dengan berkas-berkas persyaratan serah terima Fisik;
- b. tim verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan PSU yang akan diserahkan;
- c. tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap PSU yang akan diserahkan, meliputi: Rencana Induk dan/ atau rencana Tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran PSU; dan
- d. tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.

(3) Tata cara pelaksanaan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:

- a. tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
- b. tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas;
- c. tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas, serta merumuskan 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;
- b. hasil perbaikan PSU sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
- c. PSU yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati;
- d. Bupati menetapkan PSU yang diterima;
- e. tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan OPD yang berwenang mengelola; dan

f. penandatanganan berita acara serah terima PSU dilakukan oleh pengembang dan Bupati dengan melampirkan daftar PSU, dokumen teknis dan administrasi.

(4) Tata cara pasca penyerahan PSU, meliputi:

a. Bupati menyerahkan PSU kepada OPD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan PSU dilaksanakan;

- b. Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan asset atas PSU ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);
- c. OPD yang menerima asset PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan
- d. OPD yang menerima asset PSU menginformasikan kepada warga pemilik perumahan mengenai PSU yang sudah diserahkan oleh pengembang.

BAB V
PENGELOLAAN
Bagian Pertama
Umum
Pasal 30

- (1) Pemerintah Daerah berwenang untuk melakukan pengelolaan PSU yang telah diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan atau masyarakat dalam pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemeliharaan fisik dan pendanaan PSU menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelola PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (3), tidak dapat merubah peruntukkan PSU.

Bagian Kedua
Pemanfaatan
Pasal 31

- (1) Pemerintah Daerah dapat memanfaatkan PSU sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pemanfaatan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengubah fungsi dan status kepemilikan.
- (3) Perubahan pemanfaatan dapat dilakukan sepanjang memenuhi ketentuan:
 - a. perubahan kondisi alam;
 - b. *force majeure* (bencana alam);
 - c. program Pemerintah; atau

d . persetujuan warga pemilik.

Pasal 32

- (1) Warga pemilik perumahan dapat memanfaatkan PSU disesuaikan dengan Rencana Induk dan/atau rencana Tapak dan atas izin Pemerintah Daerah.
- (2) Pemanfaatan PSU berdasarkan azas kepentingan warga pemilik perumahan.

Bagian Ketiga

Pemeliharaan

Pasal 33

- (1) Pemeliharaan PSU sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.
- (2) Pemeliharaan PSU setelah penyerahan menjadi tanggung Jawab Pemerintah Daerah, yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Pasal 34

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

BAB VI

PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 35

(1) Bupati berwenang melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pemenuhan kewajiban pengembang dalam menyerahkan PSU pada perumahan dan permukiman.

- (2) Dalam melakukan pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati dapat melimpahkan kewenangannya kepada OPD terkait sesuai tugas dan fungsinya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati .

BAB VII

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 36

- (1) Setiap Pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (5), Pasal 17, dikenai sanksi administratif berupa Peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kerja dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi administratif berupa:
 - a. pencantuman nama badan hukum dan pimpinan badan hukum pengembang dalam daftar hitam oleh tim verifikasi;
 - b. dipublikasikan kepada warga pemilik perumahan dan lembaga perbankan;
 - c. permohonan pencabutan dari daftar anggota asosiasi perumahan;
 - d. pembatasan kegiatan pembangunan dan/ atau kegiatan usaha;
 - e. pembatasan kegiatan pembangunan dan/ atau kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada huruf d adalah penolakan terhadap setiap permohonan pengajuan IMB yang dilakukan oleh pengembang yang masuk dalam daftar hitam berdasarkan badan hukum dan pemilik badan hukum tersebut;
 - f. pencabutan izin usaha.
- (3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan dan pidana.

BAB VIII
KETENTUAN PIDANA

Pasal 37

Pengembangan Perumahan dan Permukiman yang tidak menyediakan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi pidana maksimal 3 (tiga) bulan kurungan dan/atau denda maksimal Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).

BAB IX
PENYIDIKAN

Pasal 38

Penyidikan terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini, dilakukan berdasarkan ketentuan dalam Hukum Acara Pidana.

Pasal 39

- (1) Selain Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, Penyidik Pejabat Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah berwenang untuk melakukan penyidikan atas pelanggaran sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berwenang:
 - a. menerima laporan dari seseorang tentang adanya pelanggaran berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini;
 - b. memanggil setiap orang atau pihak lainnya untuk didengar dan/jatau diperiksa sebagai tersangka atau saksi sehubungan dengan adanya dugaan pelanggaran Peraturan Daerah ini;
 - c. melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan atau keterangan berkenaan dengan pelanggaran Peraturan Daerah ini;
 - d. melakukan pemeriksaan terhadap Orang dan/atau Badan Usaha yang patut diduga melakukan pelanggaran Peraturan Daerah ini;
 - e. melakukan pemeriksaan terhadap alat dan/atau sarana yang diduga digunakan untuk melakukan pelanggaran Peraturan Daerah ini;

f. melakukan penggeledahan terhadap tempat tertentu yang diduga digunakan sebagai tempat untuk melakukan pelanggaran Peraturan Daerah ini;

- g. melakukan penyegelan dan penyitaan terhadap alat dan/atau sarana yang diduga digunakan secara menyimpang dari ketentuan Peraturan Perundang-undangan untuk melakukan pelanggaran Peraturan Daerah ini;
 - h. meminta bantuan ahli yang diperlukan dalam penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini; dan/atau
 - i. mengadakan penghentian penyidikan atas pelanggaran Peraturan Daerah ini sesuai dengan ketentuan hukum acara pidana yang berlaku.
- (3) Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berkoordinasi dengan Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasilnya kepada penuntut umum.

BAB X

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 40

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

- a. untuk PSU yang telah selesai dibangun lebih dari 5 (lima) tahun dapat langsung diserahkan kepada Pemerintah Daerah setelah dilakukan verifikasi;
- b. untuk PSU 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;
- c. untuk PSU yang masih dalam tahap penyelesaian, tata cara penyerahannya harus mengikuti Peraturan Daerah ini, termasuk PSU yang sudah selesai dibangun sampai dengan 1 (satu) tahun;
- d. untuk PSU yang ditinggalkan pengembang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 34.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 41

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Pasaman Barat.

Ditetapkan di Simpang Empat

Pada tanggal 9 Agustus 2018

BUPATI PASAMAN BARAT,

ttd

SYAHIRAN

Diundangkan di Simpang Empat

Pada tanggal 9 Agustus 2018

Pj.SEKRETARIS DAERAH

KABUPATEN PASAMAN BARAT,

ttd

ANDRINALDI

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PASAMAN BARAT TAHUN 2018 NOMOR

9

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN PASAMAN BARAT PROPINSI

SUMATERA BARAT : (9 /63/ 2018)