



SALINAN

BUPATI DAIRI
PROVINSI SUMATERA UTARA

PERATURAN BUPATI DAIRI
NOMOR 40 TAHUN 2020

TENTANG

PEDOMAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN OLEH PENGEMBANG
DI KABUPATEN DAIRI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI DAIRI,

- 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 Permukiman yang memadai;
 - b. bahwa dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan, keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan serta memberikan kepastian hukum, perlu dilakukan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang di Kabupaten Dairi;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Nomor 2013);
 2. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1964 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Dairi dengan mengubah Undang-Undang Drt. Nomor 7 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten di Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1964 Nomor 9) menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1964 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2689);
 3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 4. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
 5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
 6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5059);
 7. 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);

8. 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), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
9. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
10. 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);
11. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1987 Nomor 15, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3350);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);

14. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5098);
16. 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);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 458, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
18. 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), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523);
19. 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);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor

- 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5887), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 187, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6402);
 22. Peraturan Presiden Nomor 50 Tahun 2017 tentang Strategi Nasional Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 96);
 23. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan;
 24. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
 25. 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);
 26. 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);
 27. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan

- Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 157);
28. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547);
 29. Peraturan Daerah Kabupaten Dairi Nomor 1 Tahun 2016 tentang Ketertiban Umum (Lembaran Daerah Kabupaten Dairi Tahun 2016 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Dairi Nomor 178);
 30. Peraturan Daerah Kabupaten Dairi Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan Perangkat Daerah Kabupaten Dairi (Lembaran Daerah Kabupaten Dairi Tahun 2016 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Dairi Nomor 183), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Dairi Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Dairi Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan Perangkat Daerah Kabupaten Dairi (Lembaran Daerah Kabupaten Dairi Tahun 2019 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Dairi Nomor 187);
 31. Peraturan Bupati Dairi Nomor 15 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Dairi (Berita Daerah Kabupaten Dairi Tahun 2019 Nomor 15);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN OLEH PENGEMBANG DI KABUPATEN DAIRI.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Dairi.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Dairi.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
5. Pengelola Barang Milik Daerah adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
6. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan kawasan perumahan dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
7. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, keagamaan dan budaya.
8. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
9. Prasarana, Sarana, dan Utilitas selanjutnya disebut PSU adalah fasilitas yang harus disediakan oleh setiap Pengembang.
10. 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.
11. Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman

- kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
12. 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.
 13. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
 14. Rumah Tidak Bersusun adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang terdiri dari lebih dari 5 (lima) kavling.
 15. 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.
 16. Rumah dan Toko atau Rumah dan Kantor selanjutnya disebut Ruko/Rukan adalah gedung komersial yang diperuntukkan untuk fungsi toko/kantor dan kegiatan komersial lainnya yang juga sekaligus merangkap rumah.
 17. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara perumahan dan permukiman.
 18. 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.
 19. Rencana Induk (*master plan*) adalah rencana umum yang mengatur peletakan blok fungsi kegiatan pada satu kawasan.
 20. 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.

21. Tim Verifikasi adalah Tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati untuk memproses penyerahan PSU kawasan perumahan kepada Pemerintah Daerah.
22. Lahan Siap Bangun adalah kondisi lahan matang yang siap untuk dimanfaatkan kegiatan pembangunan di atasnya.
23. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
24. 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.
25. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian PSU berupa tanah dan/atau bangunan dalam bentuk aset dan/atau pengelolaan dan/atau tanggungjawab dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
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 Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan serta lingkungan.

BAB II MAKSUD, TUJUAN DAN PRINSIP

Pasal 2

Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang di Kabupaten Dairi dilaksanakan berdasarkan 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 dan permukiman 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 permukiman; dan
- e. keberlanjutan, yaitu Pemerintah Daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas dengan fungsi dan peruntukannya.

Pasal 3

Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang dilaksanakan dengan tujuan yaitu :

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

BAB III
PENYEDIAAN PSU

Pasal 4

Perumahan dan Permukiman terdiri atas:

- a. perumahan tidak bersusun; dan
- b. rumah susun dan ruko/rukan.

Pasal 5

Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dilengkapi dengan:

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

Bagian Kesatu

Jenis PSU

Pasal 6

Jenis PSU pada perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 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 7

- (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 didalam Rencana Induk/ *siteplan*.

Pasal 8

- (1) Pengembang Perumahan dan Permukiman dalam penyediaan utilitas sebagaimana dimaksud dalam:
 - a. Pasal 6 huruf c angka 1 sampai dengan angka 3 berkoordinasi dengan instansi terkait;
 - b. Pasal 6 huruf c angka 4 berkoordinasi dengan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM).
- (2) Pengembang Perumahan dan Permukiman tidak wajib menyediakan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b, apabila instansi yang membidangi tidak dapat menyediakan jaringan primernya.

Pasal 9

- (1) Penyediaan PSU serta luasnya 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) diberikan kepada Kelurahan/Desa.
- (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 10

- (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 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 6 huruf b angka 1 sampai dengan angka 5;
 - b. 2% (dua persen) dipergunakan sebagai sarana TPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b angka 8;
 - c. paling sedikit 5% (lima persen) dipergunakan sebagai sarana pertamanan dan RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b angka 9; 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 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 6 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 6 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 6 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 13

Pengembang Ruko/Rukan wajib menyediakan sarana parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b angka 7 dan sarana pertamanan/RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b angka 9 paling sedikit 40% dari KDB.

Paragraf 2

Penyediaan Sarana TPU

Pasal 14

- (1) Penyediaan sarana TPU sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 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) di lokasi perumahan dan Permukiman yang akan dibangun;

- (2) Penyediaan sarana TPU sebagaimana dimaksud pada huruf c, menggunakan perhitungan sebagai berikut:

$$\frac{(2\% \times \text{Luas lahan perumahan} \times \text{NJOP Lokasi Perumahan})}{\text{NJOP Tanah Makam}}$$

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

$$\frac{(2\% \times \text{Luas lantai bangunan} \times \text{NJOP Perumahan})}{\text{NJOP Tanah Makam}}$$

Paragraf 3

Penyediaan Sarana RTH

Pasal 15

- (1) Penyediaan sarana RTH untuk rumah tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c, berlaku ketentuan sebagai berikut:
- pengembang perumahan dan permukiman rumah tidak bersusun wajib menyediakan lahan RTH di dalam lokasi perumahan dan permukiman;
 - apabila penyediaan RTH tidak dapat dilakukan maka penyediaan RTH dapat dilakukan dengan lahan pengganti di luar lokasi perumahan;
 - luas lahan pengganti RTH adalah sebagai berikut:

$$\frac{(5\% \times \text{Luas lahan perumahan-RTH Perumahan}) \times \text{NJOP Perumahan}}{\text{NJOP Tanah Pengganti}}$$

- (2) Penyediaan sarana RTH untuk rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) huruf b, berlaku ketentuan sebagai berikut:
- pengembang perumahan dan permukiman rumah susun wajib menyediakan lahan RTH di dalam lokasi perumahan dan permukiman; apabila penyediaan RTH tidak dapat dilakukan maka penyediaan RTH dapat dilakukan dengan lahan pengganti di luar lokasi perumahan;

b. luas lahan pengganti RTH adalah sebagai berikut:

$$\frac{(20\% \times \text{Luas lahan perumahan} - \text{RTH Perumahan}) \times \text{NJOP Perumahan}}{\text{NJOP Tanah Pengganti}}$$

Paragraf 4

Penyediaan Sarana Peribadatan

Pasal 16

- (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 di luar perumahan atau permukiman 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 di luar perumahan atau permukiman 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 permukiman.

Paragraf 5
Penyediaan Sarana Pendidikan

Pasal 17

- (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 18

- (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.

- c. pembangunan prasarana dan utilitas harus diselesaikan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah seluruh unit selesai terbangun.
- (3) Masa pemeliharaan prasarana dan utilitas oleh pengembang dihitung sejak selesainya pembangunan prasarana dan utilitas.

BAB IV PENYERAHAN PSU

Bagian Kesatu Umum

Pasal 19

- (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, angka 5, angka 6 dan angka 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 20

- (1) Penyerahan PSU pada perumahan tidak bersusun dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11.
- (2) Penyerahan PSU pada rumah susun dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12.
- (3) Penyerahan PSU pada ruko/rukan dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13.

- (4) Hasil penyerahan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) 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 Pembangunan Daerah;
 - c. Badan Pertanahan Nasional;
 - d. Perangkat Daerah teknis terkait;
 - e. Camat; dan
 - f. Lurah/Kepala Desa.
- (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 penilaian PSU secara berkala kepada Bupati.

- (2) Tim Verifikasi melakukan penilaian terhadap:
- a. kebenaran atau penyimpangan antara PSU yang telah ditetapkan dalam Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak dengan kenyataan di lapangan;
 - 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 Perangkat Daerah yang membidangi 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 Lahan PSU; dan
 - b. Berita Acara Serah Terima PSU terbangun.
- (3) Berita Acara Serah Terima Lahan PSU 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 Lahan PSU yang Diserahkan;
 3. surat pelepasan hak atas tanah Lahan PSU dari pengembang kepada Pemerintah Daerah;
 4. sertifikat tanah asli atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai Lahan PSU 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 Dairi atas biaya pengembang.
- (4) Berita Acara Serah Terima PSU terbangun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi :
- a. Berita Acara Serah Terima Administrasi PSU terbangun; dan
 - b. Berita Acara Serah Terima Fisik PSU terbangun.
- (5) Berita Acara Serah Terima Administrasi PSU terbangun 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 PSU terbangun.
- (6) Berita Acara Serah Terima Administrasi PSU terbangun sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dilampirkan :
- a. perjanjian antara pengembang dengan Pemerintah Daerah tentang penyerahan PSU terbangun;
 - b. surat kuasa dari pengembang kepada Pemerintah Daerah tentang pemberian kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa PSU terbangun yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;

- c. daftar dan gambar Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang menjelaskan lokasi, jenis, luasan dan ukuran PSU terbangun yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (7) Berita Acara Serah Terima Fisik PSU terbangun 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 PSU terbangun sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, harus dilampirkan :
- a. daftar dan gambar Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran PSU terbangun yang diserahkan;
 - b. Berita Acara Hasil Pemeriksaan Verifikasi Kelayakan terhadap Standar dan Persyaratan Teknis PSU terbangun yang diserahkan;
 - c. surat pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan PSU terbangun oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah;
 - d. asli sertifikat tanah atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai PSU terbangun yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
 - e. dalam hal sertifikat sebagaimana dimaksud pada huruf d belum selesai, maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi 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 adalah penyerahan administrasi dan lahan PSU.
- (3) Penyerahan tahap II sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah penyerahan PSU terbangun perumahan dan permukiman.

Paragraf 2

Penyerahan Tahap I

Pasal 26

- (1) Penyerahan Tahap I dilakukan oleh pengembang sebelum mengajukan Izin Mendirikan Bangunan.
- (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 Lahan PSU dan Berita Acara Serah Terima Administrasi Lahan PSU 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 Izin Mendirikan Bangunan.
- (5) Berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (4), menjadi salah satu syarat untuk mengajukan Izin Mendirikan Bangunan.

Paragraf 3

Penyerahan Tahap II

Pasal 27

- (1) Penyerahan Tahap II dilakukan:
- a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan PSU terbangun 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 PSU terbangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan berdasarkan hasil pemeriksaan Tim Verifikasi.
- (4) Penyerahan PSU terbangun sebagaimana yang dimaksud ayat (1) dituangkan dalam bentuk Berita Acara Serah Terima Fisik PSU terbangun 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 Lahan PSU; dan
 - b. penyerahan administrasi Lahan PSU.
- (2) Tata cara penyerahan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. Pengembang mengajukan surat permohonan penyerahan Lahan 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 Lahan PSU dan Berita Acara Serah Terima Administrasi Lahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24;
 - c. Bupati menugaskan Tim Verifikasi untuk melakukan pemeriksaan terhadap Lahan PSU yang akan diserahkan;

- d. Tim Verifikasi melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan administrasi dan kesesuaian fisik Lahan PSU serta pemeriksaan kelengkapan administrasi Lahan PSU yang akan diserahkan;
- e. apabila luas Lahan PSU berdasarkan hasil verifikasi, luasannya kurang dari Rencana Tapak (*site plan*) yang telah disetujui, maka pengembang wajib menyediakan lahan pengganti yang setara dengan Lahan PSU yang harus dipenuhi;
- f. jika hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada huruf d dinyatakan layak maka Tim Verifikasi membuat Berita Acara Serah Terima Lahan PSU dan Berita Acara Serah Terima Administrasi Lahan PSU;
- g. Berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada huruf f, ditandatangani oleh Bupati dan pengembang.

Paragraf 2

Tata Cara Penyerahan Tahap II

Pasal 29

- (1) Penyerahan PSU dalam tahap II, meliputi penyerahan fisik PSU terbangun perumahan dan permukiman.
- (2) Tata cara penyerahan PSU tahap II, meliputi:
 - a. surat permohonan penyerahan PSU terbangun oleh pengembang ditujukan kepada Bupati;
 - b. surat permohonan sebagaimana huruf a dilengkapi dengan berkas-berkas persyaratan serah terima fisik PSU terbangun;
 - c. Tim Verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan fisik PSU terbangun yang akan diserahkan;
 - d. Tim Verifikasi melakukan inventarisasi terhadap fisik PSU terbangun yang akan diserahkan, meliputi: Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran fisik PSU terbangun; dan

- e. Tim Verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.
- (3) Tata cara pelaksanaan penyerahan fisik PSU terbangun 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 PSU terbangun;
 - c. Tim Verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik PSU terbangun, serta merumuskan PSU terbangun yang layak atau tidak layak diterima;
 - d. PSU terbangun yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
 - e. hasil perbaikan PSU terbangun sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
 - f. PSU terbangun yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati;
 - g. Bupati menetapkan PSU terbangun 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 Fisik PSU terbangun dilakukan oleh pengembang dan Bupati dengan melampirkan daftar PSU terbangun, dokumen teknis dan administrasi.
- (4) Tata cara pasca penyerahan PSU, meliputi:
- a. Bupati menyerahkan PSU PSU terbangun kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan PSU PSU terbangun dilaksanakan;
 - b. Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas PSU terbangun ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);

- c. Perangkat Daerah yang menerima aset PSU terbangun melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan
- d. Perangkat Daerah yang menerima aset PSU terbangun menginformasikan kepada warga pemilik perumahan mengenai PSU terbangun yang sudah diserahkan oleh pengembang.

BAB V PENGELOLAAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 30

- (1) Pemerintah Daerah berwenang untuk melakukan pengelolaan PSU terbangun 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 terbangun sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pemanfaatan PSU terbangun 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 terbangun disesuaikan dengan Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak dan atas izin Pemerintah Daerah.
- (2) Pemanfaatan PSU terbangun berdasarkan azas kepentingan warga pemilik perumahan.

Bagian Ketiga Pemeliharaan

Pasal 33

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

Pasal 34

- (1) Dalam hal PSU terbangun ditelantarkan/tidak dipelihara dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Daerah menyampaikan surat permintaan kepada pengembang untuk memperbaiki dan memelihara PSU terbangun dimaksud dan selanjutnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Dalam hal pengembang tidak sanggup memperbaiki atau memelihara namun mau menyerahkan PSU terbangun maka ditempuh sebagai berikut:
 - a. Pengembang membuat surat pernyataan tidak sanggup memelihara PSU terbangun dengan melampirkan bukti

- pailit berupa Putusan Pailit oleh Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri;
- b. Pengembang mengajukan permohonan penyerahan kepada Pemerintah Daerah melalui mekanisme yang berlaku.
- (3) Dalam hal pengembang tidak memberikan jawaban surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selama tenggang waktu satu bulan maka Pemerintah Daerah menyampaikan surat Peringatan kepada pengembang untuk menyerahkan PSU terbangun tersebut.
 - (4) Surat Peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan sebanyak tiga kali masing-masing jangka waktu satu bulan.
 - (5) Apabila setelah diberikan peringatan tiga kali namun tidak diindahkan maka Pemerintah Daerah membuat Berita Acara Pengambilan PSU terbangun secara sepihak.
 - (6) Jika dalam 1 (satu) bulan surat kedua pengembang juga tidak memberikan jawaban apapun terhadap surat permintaan sebagaimana yang dimaksud ayat (1), maka Pemerintah Daerah menyampaikan surat permintaan yang ketiga dan terakhir kepada pengembang untuk penyerahan PSU terbangun kepada Pemerintah Daerah.
 - (7) Jika dalam 1 (satu) bulan surat ketiga pengembang juga tidak memberikan jawaban apapun terhadap surat permintaan sebagaimana yang dimaksud ayat (1), maka Pemerintah Daerah menetapkan bahwa pengembang tidak sanggup memperbaiki dan memelihara PSU terbangun yang dimaksud dan Pemerintah Daerah berhak mengambil alih PSU terbangun tanpa pelepasan hak dari pengembang.
 - (8) Pemerintah Daerah membuat Berita Acara Serah Terima PSU terbangun dan akan digunakan sebagai dasar bagi pengelola barang milik daerah dalam melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Daerah.
 - (9) Bupati menyerahkan PSU terbangun yang telah diserahkan oleh pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (8) kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara PSU terbangun dimaksud.

- (10) Pemerintah Daerah memperbaiki dan memelihara PSU terbangun dimaksud berdasarkan surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau surat penetapan tidak sanggup sebagaimana yang dimaksud ayat (5).
- (11) Penyerahan PSU terbangun kepada Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (9) ditetapkan dengan Keputusan Bupati tentang Penetapan Status Penggunaan.
- (12) Perangkat Daerah yang menerima aset PSU terbangun melakukan pencatatan dalam Daftar Barang Milik Pengguna.
- (13) Berita acara serah terima dimaksud pada ayat (8) dijadikan dasar oleh Pemerintah Daerah dalam mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi.

Pasal 35

- (1) Dalam hal PSU terbangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a dan huruf b, ditelantarkan/tidak dipelihara serta pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka surat kuasa pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (6) huruf b dijadikan dasar oleh Pemerintah Daerah dalam pembuatan akta Notaris pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Pengembang yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat diketahui dari tidak adanya jawaban atas surat permintaan penyerahan PSU terbangun yang telah disampaikan oleh Bupati dan setelah diumumkan dalam media massa tentang pelaksanaan kewajiban pengembang untuk menyerahkan PSU terbangun dimaksud.
- (3) Surat kuasa dan akta Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar bagi Pemerintah Daerah untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi.
- (4) Dalam hal pengembang yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya sebagaimana dimaksud ayat (1) belum

- melakukan serah terima administrasi PSU terbangun dan/atau tidak memiliki surat kuasa pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (6) huruf b, Bupati melalui pejabat yang ditunjuk membuat Berita Acara Perolehan PSU terbangun.
- (5) Dalam hal PSU sudah diserahkan kepada Pemerintah Daerah, namun Pemerintah Daerah tidak memiliki bukti-bukti administrasi serah terima PSU terbangun dari pengembang kepada Pemerintah Daerah maka PSU terbangun dimaksud diproses sebagai dimaksud ayat (3).
 - (6) Bupati melalui pejabat yang ditunjuk membuat pernyataan aset atas tanah PSU terbangun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi.
 - (7) Setelah Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi menerbitkan sertifikat hak atas tanah, Pengelola barang milik daerah wajib melakukan pencatatan aset atas PSU terbangun ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
 - (8) Bupati menyerahkan PSU terbangun kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara PSU terbangun dimaksud setelah Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi menerbitkan sertifikat hak atas tanah.
 - (9) Penyerahan PSU terbangun kepada Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (6) ditetapkan dengan Keputusan Bupati tentang Penetapan Status Penggunaan.
 - (10) Perangkat Daerah yang menerima aset PSU terbangun melakukan pencatatan dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).

BAB VI

PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 36

- (1) Bupati berwenang melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pemenuhan kewajiban pengembang dalam

menyerahkan PSU terbangun pada perumahan dan permukiman.

- (2) Dalam melakukan pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati dapat melimpahkan kewenangannya kepada Perangkat Daerah terkait sesuai tugas dan fungsinya.

BAB VII

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 37

- (1) Setiap Pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (5), Pasal 18 dan Pasal 19 dikenai sanksi administratif berupa Peringatan tertulis.
- (2) Pengembang 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 yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.

- (3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan dan pidana.

BAB VIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 38

Pada saat Peraturan Bupati 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 Bupati ini, termasuk PSU yang sudah selesai dibangun sampai dengan 1 (satu) tahun;
- d. untuk PSU yang ditinggalkan pengembang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 35.

BAB IX

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 39

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Bupati ini tetap mengacu pada peraturan yang berlaku.

Pasal 40

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sidikalang
pada tanggal 23 Nopember 2020
BUPATI DAIRI,

ttd.

EDDY KELENG ATE BERUTU

Diundangkan di Sidikalang
pada tanggal 23 Nopember 2020
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN DAIRI,

ttd.

LEONARDUS SIHOTANG

BERITA DAERAH KABUPATEN DAIRI TAHUN 2020 NOMOR 41

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,



JON HENRY PANJAITAN, SH, MH
PEMBINA
NIP. 19731208 200502 1 003