



BUPATI GRESIK
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN BUPATI GRESIK
NOMOR 76 TAHUN 2024
TENTANG

TATA CARA PENYEDIAAN, PENYERAHAN, DAN PENGELOLAAN,
PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI GRESIK,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan dalam Pasal 55 ayat (5), Pasal 70, Pasal 93 ayat (3), Pasal 94 ayat (3) dan Pasal 98 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Penyediaan, Penyerahan, Dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya dengan mangubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat, dan Dalam Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 134 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4725);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 7 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5188);
6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah beberapakali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5252);
8. 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 diubah beberapakali 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);
9. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
11. 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 2018 Nomor 157);
12. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 350);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 10 Tahun 2010 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau (Lembaran Daerah Kabupaten Gresik Tahun 2011 Nomor 18);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 8 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gresik (Lembaran Daerah Kabupaten Gresik Tahun 2011 Nomor 8);

16. Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 29 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Gresik Tahun 2011 Nomor 29);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 12 Tahun 2016 tentang Pembentukan Perangkat Daerah Kabupaten Gresik (Lembaran Daerah Kabupaten Gresik Tahun 2016 Nomor 18) sebagaimana telah diubah beberapakali terakhir dengan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2016 tentang Pembentukan Perangkat Daerah Kabupaten Gresik (Lembaran Daerah Kabupaten Gresik Tahun 2021 Nomor 24);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah Pemerintah Kabupaten Gresik (Lembaran Daerah Kabupaten Gresik Tahun 2019 Nomor 2);
19. Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 2 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Ketenteraman dan Ketertiban Umum serta Pelindungan Masyarakat (Lembaran Daerah Kabupaten Gresik Tahun 2022 Nomor 2);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran daerah Kabupaten Gresik Tahun 2023 Nomor 6);
21. Peraturan Bupati Gresik Nomor 55 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Cipta Karya, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik (Berita Daerah Kabupaten Gresik Tahun 2021 Nomor 55);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PENYEDIAAN, PENYERAHAN, DAN PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Gresik.

2. Pemerintah Provinsi adalah Pemerintah Provinsi Jawa Timur.
3. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Gresik.
4. Bupati adalah Bupati Gresik.
5. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Gresik.
6. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Kepala Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
7. Dinas Cipta Karya, Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disingkat DCKPKP adalah Dinas Cipta Karya, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik.
8. Kepala Dinas Cipta Karya, Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disingkat Kepala DCKPKP adalah Kepala Dinas Cipta Karya, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik
9. Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah yang selanjutnya disingkat BPPKAD adalah Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan, dan Aset Daerah Kabupaten Gresik.
10. Kepala Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan, dan Aset Daerah yang selanjutnya disingkat Kepala BPPKAD adalah Kepala Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan, dan Aset Daerah Kabupaten Gresik.
11. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik.
12. Pengembang Perumahan adalah pelaku pembangunan baik perseorangan atau badan hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
13. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

14. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
15. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya.
16. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
17. Tempat Pengolahan sampah *Reduce, Reuse, Recycle* yang selanjutnya disebut TPS 3R adalah tempat dilaksanakannya kegiatan pengumpulan, pemilahan, penggunaan ulang, dan pendauran ulang skala kawasan.
18. Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
19. Kawasan adalah wilayah dengan fungsi utama lindung dan budidaya.
20. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.
21. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perDesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
22. 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.
23. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang selanjutnya disingkat APBD adalah Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Gresik.
24. Barang Milik Daerah yang selanjutnya disingkat BMD adalah semua barang milik Pemerintah Daerah yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

25. Pengelola BMD yang selanjutnya disebut Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan BMD.
26. Pengguna barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan BMD Pemerintah Kabupaten Gresik.
27. Kuasa Pengguna BMD selanjutnya disebut Kuasa Pengguna Barang adalah kepala unit kerja atau pejabat yang ditunjuk oleh Pengguna Barang untuk menggunakan BMD Pemerintah Kabupaten Gresik yang berada dalam penguasaannya dengan sebaik-baiknya.
28. Pejabat Penatausahaan Barang adalah Kepala Perangkat Daerah yang mempunyai fungsi pengelolaan BMD Pemerintah Kabupaten Gresik selaku pejabat pengelola keuangan daerah.
29. Pihak Lain adalah pihak di luar Pemerintah Kabupaten Gresik yaitu Pemerintah, Pemerintah Kabupaten/kota lain, Lembaga Negara/Daerah, atau Pihak Ketiga.
30. Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik daerah yang tidak dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi Perangkat Daerah dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangunan serah dan bangun serah guna dengan tidak mengubah status kepemilikan.
31. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan pemangku kepentingan non pemerintah lain dalam penyelenggaraan penataan ruang.
32. Penilai Pertanahan yang selanjutnya disebut Penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik Penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Kantor Pertanahan untuk menghitung nilai/harga Objek Pengadaan Tanah.
33. Penilaian adalah suatu proses kegiatan penelitian yang selektif didasarkan pada data maupun fakta yang obyektif dan relevan dengan menggunakan metode/teknis tertentu untuk memperoleh nilai barang milik daerah.

34. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk Bupati dalam rangka pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas.
35. Berita Acara Serah Terima adalah dokumen/bukti serah terima berupa jaminan dan kesanggupan dari pengembang untuk menyediakan dan menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas kepada Pemerintah Daerah.
36. Status Hak Atas Tanah adalah alat bukti penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk Sertifikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan, dan Hak Pakai, Girik, Pethok, Akta Jual Beli, surat kohir verponding Indonesia dan Akta/Bukti kepemilikan lainnya.
37. Rencana Tapak adalah gambaran/peta rencana peletakan bangunan/kaveling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala batas-batas luas lahan tertentu.
38. Persetujuan Bangunan Gedung adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
39. Daftar Barang adalah daftar yang memuat data BMD.
40. Tanah Pengganti adalah tanah yang wajib diserahkan oleh Pengembang sebagai kompensasi atas kekurangan luas lahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas akibat ketidaksesuaian hasil pengukuran yang dilakukan Kantor Pertanahan dengan rencana tapak yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini terdiri dari:

- a. kriteria Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang diserahkan;

- b. penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas;
- c. tata cara penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang ditelantarkan dan belum diserahkan;
- d. tata cara penyediaan tanah pengganti;
- e. pencatatan dan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
- f. pemanfaatan dan/atau pemeliharaan Prasarana, Sarana dan Utilitas;
- g. pembinaan, pengawasan dan pengendalian Prasarana, Sarana dan Utilitas; dan
- h. sanksi administratif.

BAB III

KRITERIA PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS YANG DISERAHKAN

Pasal 3

- (1) Setiap Pengembang Perumahan wajib menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sesuai rencana tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah dengan proporsi:
 - a. untuk luas lahan sampai dengan 20 Ha (dua puluh hektar), paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari total luas lahan yang dikembangkan; dan
 - b. untuk luas lahan lebih dari 20 Ha (dua puluh hektar) paling sedikit 40% (empat puluh persen) dari total luas lahan yang dikembangkan.
- (2) Setiap Pengembang Perumahan bersusun wajib menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dengan proporsi paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari luas lahan yang dikembangkan.

Pasal 4

Prasarana, Sarana, dan Utilitas pada kawasan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) meliputi :

- a. Prasarana, antara lain :
 - 1. jaringan jalan;

2. jaringan saluran/instalasi pembuangan air limbah domestik, dan tempat pengolahan air limbah domestik;
 3. jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*), kolam tamping air hujan (*bozem*, *longstorage*);
 4. sumur resapan, biopori; dan
 5. tempat pembuangan sampah dan/atau TPS 3R.
- 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 pemakaman/tempat pemakaman;
 8. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
 9. sarana parkir.
- c. Utilitas antara lain :
1. jaringan air bersih;
 2. jaringan listrik;
 3. jaringan telepon;
 4. jaringan gas;
 5. jaringan transportasi;
 6. sarana pemadam kebakaran; dan
 7. sarana penerangan jalan umum.

Pasal 5

- (1) Jenis, komposisi, dan kriteria teknis Prasarana, Sarana, dan Utilitas dan luasan lahan yang dialokasikan untuk penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) tertuang pada izin rencana tapak dan izin lain yang disahkan oleh pejabat yang berwenang sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Setiap pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan wajib menyediakan prasarana, sarana dan utilitas paling sedikit meliputi :
 - a. jaringan jalan;

- b. jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*);
 - c. tempat pembuangan sampah dan/atau TPS 3R;
 - d. sarana pemakaman/tempat pemakaman;
 - e. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
 - f. sarana penerangan jalan umum.
- (3) Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dan permukiman yang dapat disediakan oleh pengembang di luar lokasi lahan kawasan perumahan dan permukiman sebagai berikut:
- a. Pelayanan Umum dan Pemerintahan;
 - b. Sarana Pendidikan; dan/atau
 - c. TPS 3R.

Pasal 6

- (1) Pengembang wajib menyediakan tempat pemakaman umum seluas minimal 2% (dua persen) dari luas lahan keseluruhan dan/atau sebagaimana dipersyaratkan dalam dokumen izin tata ruang berupa rencana tapak yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Penyediaan tempat pemakaman umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan cara menyediakan, membangun, atau mengembangkan makam di dalam atau di luar lokasi pembangunan perumahan berupa kavling tanah matang.
- (3) Penyediaan sarana pemakaman untuk perumahan dan permukiman bersusun adalah seluas 2 m² (dua meter persegi) untuk setiap unit hunian.
- (4) Penyediaan tempat pemakaman umum di luar lokasi pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus disetujui oleh Pemerintah Daerah dan sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. memperluas/membebasikan lahan makam milik masyarakat/Desa;
 - b. membangun makam baru di luar lokasi lahan pembangunan perumahan, berlokasi dalam wilayah administrasi daerah dan mendapat rekomendasi peruntukan ruang;

- c. lahan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, merupakan milik pengembang yang dibuktikan dengan status hak atas tanah atau bukti kepemilikan atas nama pengembang dan tidak dalam sengketa/konflik; dan
 - d. lokasi makam sudah mendapatkan surat persetujuan pemanfaatan lahan dari Desa/kelurahan dan warga setempat.
- (5) Dalam hal Pemerintah Daerah dapat menyediakan lokasi pemakaman, penyediaan tempat pemakaman umum di luar lokasi pembangunan perumahan wajib mengikuti kebijakan Pemerintah Daerah.
- (6) Dalam hal terdapat perencanaan kembali atau revisi rencana tapak berupa penambahan luas lahan, maka Pengembang perumahan dan permukiman wajib menambah penyediaan sarana pemakaman/tempat pemakaman dengan perhitungan berupa 2% (dua persen) dari luas lahan tambahan.

Pasal 7

- (1) Prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a dan huruf b wajib diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c, angka 5, angka 6, dan angka 7, wajib diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c angka 1, angka 2, angka 3, dan angka 4, pengelolaannya diserahkan kepada instansi yang berwenang atau kepada masyarakat melalui mekanisme sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan ditetapkan sebagai syarat administrasi penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.
- (4) Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan yang akan diserahkan oleh pengembang perumahan wajib sesuai dengan izin rencana tapak dan izin lain yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundangan-undangan.

BAB IV
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 8

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dan permukiman dilakukan:
 - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan;
 - b. sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah; dan
 - c. dalam kondisi baik dan siap diterima berdasarkan hasil pemeriksaan lapangan.
- (2) Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan harus memenuhi kriteria untuk :
 - a. Prasarana, berupa tanah dan bangunan;
 - b. Sarana, berupa tanah siap bangun atau tanah dan bangunan; dan
 - c. Utilitas, berupa tanah dan bangunan.
- (3) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas pada kawasan perumahan dan permukiman wajib sesuai dengan rencana tapak dapat dilakukan:
 - a. secara bertahap, apabila pembangunan dilakukan bertahap atau belum mencapai 100% (seratus persen); dan
 - b. sekaligus, apabila pembangunan telah selesai secara keseluruhan.
- (4) Pemerintah Daerah harus melakukan pemeriksaan administrasi dan fisik terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas pada kawasan perumahan dan permukiman yang akan diserahkan melalui proses verifikasi.

Bagian Kedua
Tim Verifikasi
Pasal 9

- (1) Pelaksanaan verifikasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4) dilakukan oleh Tim Verifikasi yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

(2) Susunan keanggotaan Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut :

- a. Pengarah I : Bupati Gresik.
- b. Pengarah II : Wakil Bupati Gresik.
- c. Ketua : Sekretaris Daerah Kabupaten Gresik.
- d. Wakil ketua : Asisten perekonomian dan Pembangunan Sekretaris Daerah Kabupaten Gresik.
- e. Sekretaris : Kepala DCKPKP
- f. Anggota :
 - a. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan, Penelitian dan Pengembangan Daerah Kabupaten Gresik;
 - b. Kepala BPPKAD Kabupaten Gresik;
 - c. Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Gresik;
 - d. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Gresik;
 - e. Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;
 - f. Kepala Perangkat Daerah/unit kerja terkait di Daerah sesuai dengan kewenangannya;
 - g. Camat; dan
 - h. Lurah/Kepala Desa.
- g. Sekretariat Tim Verifikasi
 - 1. Ketua : Kepala DCKPKP.
 - 2. Sekretaris : Kepala Bidang Perumahan pada Dinas Cipta Karya, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik.
 - 3. Anggota :
 - a. Kepala Bidang Kawasan Permukiman pada Dinas Cipta Karya, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik;

- b. Kepala Bidang Cipta Karya pada Dinas Cipta Karya, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik;
- c. Kepala Bidang Pengelolaan Aset pada Badan Pendapatan, Pengelolaan Aset pada Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Gresik;
- d. Kepala Bidang Pelayanan Perizinan Tata Ruang, Bangunan dan Lingkungan pada Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Gresik;
- e. Kepala Bidang Tata Ruang pada Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Gresik;
- f. Kepala Bidang Infrastruktur dan Kewilayahan pada Badan Perencanaan Pembangunan, Penelitian dan Pengembangan Daerah Kabupaten Gresik;
- g. Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;
- h. Staf pada Instansi/Perangkat Daerah/Unit Kerja sesuai dengan tugas, fungsi, dan kebutuhan;
- i. Camat; dan
- j. Lurah/Kepala Desa.

Bagian Ketiga
Tata Cara Penyerahan
Pasal 10

Tata cara penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dan permukiman meliputi :

- a. administrasi; dan
- b. teknis.

Pasal 11

(1) Penyerahan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a, dengan mekanisme sebagai berikut:

- a. pemohon mengajukan permohonan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas secara administrasi kepada Bupati c.q. Kepala DCKPKP dengan tembusan kepada Sekretaris Daerah dan melampirkan persyaratan:
 1. fotokopi Kartu Tanda Penduduk pemohon yang masih berlaku;
 2. fotokopi akta pendirian badan hukum penyelenggara perumahan/permukiman dan/atau perubahannya yang telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang;
 3. dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah beserta perubahannya apabila ada;
 4. Persetujuan Bangunan Gedung bagi bangunan yang dipersyaratkan;
 5. izin penggunaan bangunan bagi bangunan yang dipersyaratkan;
 6. Akta Pelepasan hak atas tanah dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah yang disahkan secara notariil;
 7. asli dan Fotokopi sertifikat tanah dan/atau peta bidang atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah dan/atau bukti sah lain yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan;

8. fotokopi tanda lunas pajak bumi dan bangunan (PBB) sampai tahun penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas (Tidak terdapat tunggakan PBB) sesuai ketentuan yang berlaku;
 9. Rincian jenis, jumlah, ukuran obyek, dan nilai perolehan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas yang akan diserahkan. Nilai perolehan yang dimaksud merupakan nilai atas tanah dan bangunan berdasarkan pada taksiran nilai wajar perolehan aset pada saat proses serah terima dilaksanakan dari pengembang;
 10. Surat pertanggung jawaban mutlak bermaterai secukupnya oleh pengembang atas kebenaran seluruh dokumen yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah; dan
- b. Seluruh riwayat data perubahan wajib dilampirkan oleh pemohon. Kepala DCKPKP selaku Sekretaris Tim Verifikasi melakukan penelitian terhadap berkas permohonan;
 - c. Berkas permohonan yang belum lengkap akan dilakukan pengembalian berkas;
 - d. Apabila berkas permohonan secara administrasi dinyatakan lengkap, maka Sekretaris tim Verifikasi mengundang Pemohon untuk :
 1. menjelaskan jenis Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah oleh pemohon; dan
 2. pembahasan terhadap hal lain terkait penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
 - e. apabila pada saat koordinasi dengan pemohon sebagaimana dimaksud pada huruf d, terdapat persyaratan administrasi yang belum sesuai dengan yang dipersyaratkan, maka pemohon harus segera melengkapi dalam kurun waktu 14 (empat belas) hari kerja;
 - f. apabila persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada huruf e, telah lengkap dan/atau sesuai dengan yang dipersyaratkan maka Tim Verifikasi membuat bukti tanda terima kelengkapan berkas administrasi; dan

- g. Apabila persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf f, tidak ditindaklanjuti oleh pemohon sesuai dengan batas waktu yang ditentukan dan/atau masih belum lengkap atau belum sesuai maka Sekretaris Tim Verifikasi memberitahukan kepada pemohon dengan mekanisme pengembalian berkas dan apabila mengajukan kembali melalui proses awal.
- (2) Kelengkapan berkas persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, diserahkan dalam bentuk *softcopy* dan *hardcopy*.
- (3) Dalam hal perumahan lama dengan peraturan perizinan yang berbeda, lampiran persyaratan penyerahan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mengikuti aturan yang berlaku saat permohonan izin diterbitkan.

Pasal 12

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas secara teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut :
 - a. Sekretaris tim Verifikasi mengundang Pemohon untuk :
 - 1. memaparkan kesesuaian berkas administrasi dengan jenis dan kondisi Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah; dan
 - 2. membahas proses pengaturan jadwal pengukuran dan survey kondisi fisik terhadap kesesuaian Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
 - b. apabila pada saat rapat dengan Pemohon sebagaimana dimaksud pada huruf a, terdapat persyaratan yang belum sesuai dengan yang dipersyaratkan dalam rangka persiapan proses penyerahan fisik Prasarana, Sarana, dan Utilitas, maka pemohon harus segera melengkapi dan/atau menyesuaikan dengan hasil rapat bersama Sekretariat Tim Verifikasi;

- c. persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf b, disampaikan oleh Pemohon dan secara simultan Sekretariat Tim Verifikasi melakukan survey dalam rangka evaluasi dan verifikasi kondisi fisik Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan;
- d. hasil survey dituangkan dalam berita acara hasil survey lapangan yang ditandatangani oleh Sekretariat tim verifikasi;
- e. selanjutnya Sekretaris Tim Verifikasi mengundang pemohon melaksanakan:
 - 1. pembahasan secara teknis mengenai hasil evaluasi dan verifikasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan oleh Pemohon kepada Pemerintah Daerah;
 - 2. pembuatan konsep Berita Acara Hasil Pemeriksaan atau Verifikasi terhadap kesesuaian dengan rencana tapak yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang diserahkan; dan
 - 3. pembahasan terhadap hal-hal lain terkait ketidaksesuaian kondisi lapangan dengan rencana tapak Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka penyerahan disesuaikan dengan kondisi eksisting berdasarkan akta pelepasan dan/atau peta bidang.
- f. apabila Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah belum sesuai dengan persyaratan, maka Pengembang wajib menyesuaikan dengan persyaratan yang telah ditentukan;
- g. penyesuaian sebagaimana dimaksud pada huruf f harus dilakukan pemohon dalam jangka waktu sesuai kesepakatan dalam Berita Acara Pembahasan bersama Sekretariat Tim Verifikasi;

- h. setelah Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan persyaratan yang telah ditentukan, dilakukan penandatanganan Berita Acara Hasil Pemeriksaan/Verifikasi Teknis Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang diserahkan oleh Sekretariat Tim Verifikasi dan pemohon;
- i. apabila persyaratan masih belum dipenuhi pemohon sampai batas waktu yang telah ditentukan sebagaimana pada huruf g, maka Sekretariat Tim Verifikasi mengembalikan berkas kepada Pemohon dan apabila telah melengkapi persyaratan pemohon dapat mengajukan kembali pada tahapan huruf h;
- j. berdasarkan Berita Acara Hasil Pemeriksaan/Verifikasi Teknis Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang diserahkan sebagaimana dimaksud pada huruf h, sekretariat Tim Verifikasi menyiapkan Konsep laporan tentang hasil evaluasi dan verifikasi terhadap permohonan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas secara teknis untuk ditanda tangani sekretaris tim verifikasi;
- k. laporan Sekretariat Tim Verifikasi tentang hasil evaluasi dan verifikasi terhadap permohonan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas secara teknis sebagaimana dimaksud pada huruf j, disampaikan kepada Ketua Tim Verifikasi untuk dilakukan pembahasan bersama Tim Verifikasi;
- l. Hasil pembahasan sebagaimana dimaksud huruf k dituangkan dalam berita acara, selanjutnya dilaporkan kepada Bupati oleh Ketua Tim Verifikasi;
- m. berdasarkan berita acara pembahasan sebagaimana dimaksud pada huruf l, dilakukan penandatanganan Berita Acara Serah Terima antara Bupati dengan Pimpinan Perusahaan/Pengembang; dan

- n. Berita Acara Serah Terima, dilampiri :
1. dokumen izin tata ruang/rencana tapak yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah;
 2. laporan Sekretariat Tim Verifikasi tentang hasil evaluasi dan verifikasi terhadap permohonan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang diajukan Pengembang;
 3. Akta Pelepasan hak atas tanah dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah yang disahkan secara notariil; dan
 4. sertifikat tanah dan/atau peta bidang atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah dan/atau Bukti sah lainnya yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan.
- (2) Sebelum dilakukan penandatanganan Berita Acara Serah Terima, segala kewajiban pemeliharaan sarana dan utilitas perumahan masih menjadi tanggung jawab pengembang.
- (3) Setelah Berita Acara Serah Terima ditandatangani, Lampiran Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n dalam bentuk dokumen asli dan fotokopi, selanjutnya disimpan dan ditindaklanjuti oleh Sekretaris Tim Verifikasi sesuai ketentuan yang berlaku.

BAB V

TATA CARA PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS YANG DITELANTARKAN DAN BELUM DISERAHKAN

Bagian Kesatu

Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Yang ditelantarkan dan Belum Diserahkan

Pasal 13

- (1) Pemerintah Daerah dapat mengambil alih secara sepihak terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang ditelantarkan dan belum diserahkan oleh pengembang perumahan.

(2) Kriteria Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dan permukiman yang ditelantarkan dan belum diserahkan sebagaimana dimaksud ayat (1) antara lain :

- a. kondisi Prasarana, Sarana, dan Utilitas sudah layak dan/atau sudah waktunya diserahkan, akan tetapi belum diserahterimakan;
- b. adanya pernyataan dari Pemerintah Desa/Kelurahan setempat bahwa Prasarana, Sarana, dan Utilitas sudah tidak terawat dan belum diserahterimakan;
- c. kondisi perusahaan pelaku pembangunan sudah pailit berdasarkan surat putusan/penetapan pengadilan, atau alamat dan kantor perusahaan pelaku pembangunan tidak dapat ditemukan, nomor telepon yang ada tak dapat dihubungi, dan perusahaan pelaku pembangunan sudah tidak aktif sebagai anggota asosiasi pelaku pembangunan perumahan;
- d. tidak ada kantor pemasaran di lokasi perumahan dan aktivitas pemasaran dan/atau kegiatan pemeliharaan oleh pengembang dalam jangka waktu paling sedikit 1 (satu) tahun;
- e. kondisi pimpinan perusahaan pelaku pembangunan perumahan yaitu pemilik/pimpinan perusahaan sudah meninggal dunia dan tidak ada penerus yang bertanggung jawab penyerahan prasarana, sarana dan utilitas; dan
- f. kondisi pimpinan perusahaan pelaku pembangunan perumahan yaitu pemilik/pimpinan perusahaan tidak sanggup/melepaskan tanggung jawab penyerahan prasarana, sarana dan utilitas.

(3) Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dan permukiman yang ditelantarkan dan belum diserahkan dapat diketahui dengan mekanisme sebagai berikut:

- a. berdasarkan surat pemberitahuan yang dilengkapi dengan dokumen pendukung dari perwakilan penghuni dan/atau warga setempat, yang ditujukan kepada Sekretaris Daerah tembusan DCKPKP;

- b. laporan hasil monitoring dan evaluasi yang dilakukan oleh DCKPKP terkait kondisi perumahan dan kesiapan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang disampaikan kepada Sekretaris Daerah selaku Ketua Tim Verifikasi;
 - c. laporan hasil kegiatan Instansi/Perangkat Daerah/Unit Kerja lain sesuai dengan tugas dan fungsinya, berkaitan dengan kegiatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang disampaikan kepada Sekretaris Daerah selaku Ketua Tim Verifikasi;
 - d. berdasarkan pemberitahuan, laporan hasil kegiatan Instansi/Perangkat Daerah/Unit Kerja lain sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan/atau huruf c, Sekretaris Daerah menugaskan sekretariat tim verifikasi untuk melakukan penelitian sesuai ketentuan perundangan; dan
 - e. apabila hasil penelitian sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada huruf d termasuk dalam kriteria Prasarana, Sarana, dan Utilitas terlantar, sebagaimana dimaksud pada ayat (2) maka disampaikan kepada ketua tim verifikasi untuk dibahas bersama anggota Tim verifikasi guna mendapatkan kesepakatan pengambil alihan sepihak Prasarana, Sarana, dan Utilitas oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam hal perumahan yang termasuk dalam kriteria disepakati ambil alih sepihak oleh Pemerintah Daerah, Ketua Tim verifikasi menyampaikan surat permintaan penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas kepada pengembang sebanyak 3 (tiga) kali berturut turut dengan tenggang waktu masing-masing 10 (sepuluh) hari kalender.
- (5) Dalam hal pengembang menjawab surat permintaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Ketua Tim verifikasi menugaskan sekretaris tim verifikasi Prasarana, Sarana, Dan Utilitas untuk melakukan tindaklanjut terhadap surat jawaban sesuai kondisi pengembang.

- (6) Apabila kondisi pengembang dalam surat jawaban termasuk dalam kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka mekanisme penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas oleh pengembang dilakukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dan Pasal 12 yang berlaku secara mutatis mutandis terhadap penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas serta diterima sesuai dengan kondisi eksisting yang berdasarkan rencana tapak dan luasan sertifikat sisa dari informasi kantor pertanahan.
- (7) Dalam hal tidak ada jawaban atas surat permintaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Bupati melalui Ketua tim verifikasi berkoordinasi dengan perangkat daerah yang membidangi informasi daerah melakukan pengumuman mengenai pengambilalihan secara pihak terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas di media massa dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender.

Pasal 14

Proses pengambilalihan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas secara sepihak oleh Pemerintah Daerah pada perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (7) dilakukan melalui mekanisme sebagai berikut:

- a. Tim Verifikasi bersama dengan Kantor Pertanahan melakukan pendataan dan pengumpulan informasi terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diambil alih secara sepihak;
- b. berdasarkan hasil pendataan, Tim Verifikasi membuat laporan kepada Bupati untuk dilakukan pemeriksaan tinjau lapang terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diambil alih secara sepihak;
- c. Tim Verifikasi mengundang perwakilan warga yang berbatasan langsung dengan lokasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diambil alih secara sepihak, lurah/kepala Desa dan Camat setempat, untuk dilakukan pembahasan terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan dikuasai oleh Pemerintah Daerah, dilanjutkan dengan pengecekan, pematokan, dan penggambaran kondisi Prasarana, Sarana dan Utilitas di lapangan.

- d. hasil pemeriksaan tinjau lapang sebagaimana dimaksud pada huruf b, dituangkan dalam berita acara pemeriksaan lapangan yang berisi ketentuan sebagai berikut:
 - 1. kejelasan status tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas atau bukan;
 - 2. letak dan luas lokasi tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas;
 - 3. pengecekan tanah apakah sudah pernah atau belum didaftarkan oleh pihak manapun pada Kantor Pertanahan; dan
 - 4. tanah tersebut tidak dalam sengketa atau dipersengkatakan pihak lain.
- e. Dinas mengumumkan kepada masyarakat bahwa akan dilakukan pengambilalihan secara pihak terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang telah dilakukan tinjau lapang sebagaimana dimaksud pada huruf d;
- f. berdasarkan berita acara hasil pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud pada huruf d, Sekretaris Daerah menerbitkan berita acara perolehan yang dilengkapi dengan rincian data Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diambil alih serta taksiran nilai perolehan Prasarana, Sarana, dan Utilitas;
- g. berdasarkan berita acara perolehan sebagaimana dimaksud pada huruf f, Bupati menerbitkan surat pernyataan penguasaan aset yang sekurang-kurangnya menyatakan bahwa:
 - 1. Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang dimohon telah dikuasai oleh Pemerintah Daerah; dan
 - 2. tanah yang dimohon tidak dalam keadaan sengketa baik batas maupun penguasaannya/ kepemilikannya.
- h. berdasarkan surat pernyataan penguasaan aset sebagaimana dimaksud pada huruf g., Pemerintah Daerah pengajuan permohonan penerbitan Hak Atas Tanah terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas ke Kantor Pertanahan.

Bagian Kedua
Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Yang Tidak Sesuai Dengan
Rencana Tapak

Paragraf 1

Proporsi Luasan

Pasal 15

- (1) Pengembang melakukan pembangunan perumahan wajib menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dengan proporsi sebagaimana dipersyaratkan dalam rencana tapak yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1).
- (2) Apabila pada saat proses penyerahan, kondisi Prasarana, Sarana, dan Utilitas tidak sesuai dengan proporsi yang tertuang dalam rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka pengembang wajib :
 - a. menyesuaikan lahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang proporsinya sesuai dengan ketentuan pada saat rencana tapak dikeluarkan dalam 1 (satu) kawasan; atau
 - b. mengganti lahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang luasnya senilai dengan harga lahan di lokasi pembangunan perumahan dengan menggunakan perhitungan nilai lahan pada saat permohonan serah terima oleh pengembang berdasar hasil Penilaian oleh penilai Pertanahan.

Paragraf 2

Alih Fungsi Lahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Pasal 16

- (1) Pengembang wajib melakukan pembangunan perumahan sesuai rencana penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dalam rencana tapak yang disahkan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.
- (2) Apabila pada saat proses penyerahan, kondisi Prasarana, Sarana, dan Utilitas tidak sesuai dengan peruntukan yang tertuang dalam rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka pengembang wajib:

- a. membuat surat pernyataan terkait lahan yang beralihfungsi dengan menyatakan kesediaan untuk mengembalikan fungsi lahan sesuai dengan peruntukan aslinya dalam waktu yang telah disepakati; dan
 - b. mengembalikan fungsi lahan sesuai peruntukannya dalam kurun waktu yang telah disepakati.
- (3) Dalam hal pengembang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Tim Verifikasi menyampaikan peringatan tertulis kepada pengembang.
 - (4) Dalam hal pengembang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Tim Verifikasi memproses pemberian sanksi administrasi sesuai ketentuan dan/atau memberikan keputusan dengan memperhatikan kepentingan masyarakat.
 - (5) Pengembang bertanggung jawab penuh atas ketidaksesuaian pembangunan perumahan terhadap rencana tapak yang disahkan oleh Pemerintah Daerah.

BAB VI

TATA CARA PENYEDIAAN TANAH PENGGANTI

Pasal 17

- (1) Berdasarkan hasil pemeriksaan/verifikasi administrasi dan fisik terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas serta hasil perumusan Tim verifikasi terdapat kekurangan luas lahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pengembang wajib menyediakan tanah pengganti.
- (2) Penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikecualikan apabila ketidaksesuaian hasil pengukuran disebabkan karena bencana alam.
- (3) Luas tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dihitung dari penyerahan bertahap melainkan dari jumlah keseluruhan luas Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang menjadi kewajiban dikurangi luas hasil pengukuran yang tidak sesuai.

- (4) Penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan persetujuan dari Pemerintah Daerah dan sesuai dengan Rencana Tata Ruang.

Pasal 18

Tanah pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) memiliki kriteria sebagai berikut:

- a. berada di dalam lokasi perumahan;
- b. dalam hal tanah pengganti tidak dapat disediakan di dalam lokasi perumahan sebagaimana dimaksud pada huruf a, dapat berada di luar lokasi perumahan dalam 1 (satu) Desa/kelurahan;
- c. dalam hal tanah pengganti tidak dapat disediakan di dalam 1 (satu) Desa/kelurahan sebagaimana dimaksud pada huruf b, dapat berada di luar lokasi perumahan dalam 1 (satu) kecamatan;
- d. dalam hal tanah pengganti tidak dapat disediakan di dalam 1 (satu) kecamatan sebagaimana dimaksud pada huruf c, dapat disediakan di kecamatan sekitar;
- e. nilai tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada huruf b, huruf c, dan huruf d, paling sedikit bernilai sama dari nilai kekurangan tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang dihitung berdasarkan perhitungan nilai lahan pada saat permohonan penggantian dari pengembang, berdasar hasil Penilaian oleh Penilai Pertanahan;
- f. tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada huruf b, huruf c, dan huruf d, harus sesuai dengan peruntukan ruang; dan
- g. lokasi tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada huruf b, huruf c, dan huruf d, harus berada pada jaringan jalan yang memadai dan terintegrasi dengan permukiman penduduk.

Pasal 19

- (1) Penyerahan tanah pengganti Prasarana, Sarana, dan Utilitas dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Pengembang menyerahkan persyaratan administrasi tanah pengganti Prasarana, Sarana, dan Utilitas, terdiri atas:
 1. fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku;
 2. rincian jenis, jumlah, lokasi, dan ukuran obyek tanah pengganti Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan;
 3. jadwal/waktu penyelesaian pembangunan, masa pemeliharaan dan serah terima fisik tanah pengganti Prasarana, Sarana, dan Utilitas;
 4. fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tanah pengganti Prasarana, Sarana, dan Utilitas serta Tanda Lunas Pajak Bumi dan Bangunan tanah pengganti Prasarana, Sarana, dan Utilitas tahun terakhir sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 5. surat pernyataan tanah pengganti Prasarana, Sarana, dan Utilitas tidak dalam sengketa dan tiak dijaminkan, yang diketahui oleh kepala Desa/lurah dan kecamatan
 6. asli dan fotokopi sertifikat tanah atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- b. berdasarkan syarat penyerahan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada huruf a, Tim verifikasi melakukan verifikasi terhadap kelengkapan data administrasi tanah pengganti Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan, yang hasilnya dituangkan dalam bukti tanda terima kelengkapan berkas administrasi Tanah Pengganti;

- c. berdasarkan bukti tanda terima kelengkapan berkas administrasi Tanah Pengganti sebagaimana dimaksud pada huruf b, Tim Verifikasi Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas melakukan peninjauan lokasi guna melakukan pemeriksaan dan penilaian fisik terhadap tanah pengganti Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diverifikasi serta merumuskan tanah pengganti Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan layak atau tidak layak untuk diterima, yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Tanah Pengganti;
 - d. dalam hal Pengembang akan menyerahkan tanah pengganti Prasarana, Sarana, dan Utilitas sesuai dengan jadwal pada kelengkapan persyaratan administrasi Tanah Pengganti sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 3, Tim Verifikasi mempersiapkan Berita Acara Serah Terima Tanah Pengganti;
 - e. Berita Acara Serah Terima Tanah Pengganti, dilampiri:
 - 1. asli dan fotokopi sertifikat tanah pengganti atas nama pengembang yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah; dan
 - 2. Akta Pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas oleh Pemohon/Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Dalam hal tanah pengganti yang akan diserahkan tidak layak untuk diterima, Pengembang diberikan kesempatan untuk melakukan pengajuan lokasi yang lain paling lambat 3 (tiga) bulan setelah permohonan awal dinyatakan tidak layak.
- (3) Pelaksanaan penyerahan tanah pengganti Prasarana, Sarana, dan Utilitas tidak dapat dilakukan bersamaan dengan pelaksanaan serah terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas.

BAB VII
PENCATATAN DAN PENGELOLAAN PRASARANA,
SARANA, DAN UTILITAS YANG TELAH DISERAHKAN
KEPADA PEMERINTAH DAERAH

Pasal 20

- (1) Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang telah diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah menjadi barang milik daerah dan dicatat dalam Daftar Barang.
- (2) Untuk keperluan pencatatan dalam Daftar Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Sekretaris Tim Verifikasi menyampaikan fotokopi dokumen yang terkait dengan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas kepada BPPKAD.
- (3) Pencatatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dalam Daftar Barang dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut:
 - a. Bupati menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas berupa Berita Acara Serah Terima kepada pengelola barang milik daerah untuk dilakukan pencatatan dalam Daftar Barang;
 - b. Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang Milik Daerah melakukan pencatatan aset berupa Prasarana, Sarana, dan Utilitas ke dalam Daftar Barang pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala BPPKAD selaku Pejabat Penatausahaan Barang;
 - c. Kepala BPPKAD selaku Pejabat Penatausahaan Barang setelah mencatat aset berupa Prasarana, Sarana, dan Utilitas ke dalam Daftar Barang, segera menyiapkan usulan Penetapan Status Penggunaan atas Prasarana, Sarana, dan Utilitas kepada Sekretaris Daerah selaku pengelola Barang Milik Daerah dilampiri Konsep Keputusan Bupati tentang Penetapan Status Penggunaan atas Prasarana, Sarana, dan Utilitas;
 - d. Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang Milik Daerah meneliti usulan sebagaimana dimaksud pada huruf c dan apabila usulan tersebut disetujui, konsep Keputusan Bupati tentang Penetapan Status Penggunaan atas Prasarana, Sarana, dan Utilitas diajukan kepada Bupati untuk ditandatangani;

- e. Keputusan Bupati tentang Penetapan Status Penggunaan atas Prasarana, Sarana, dan Utilitas dijadikan dasar BPPKAD selaku Pejabat Penatausahaan Barang untuk melakukan serah terima penggunaan kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola sesuai dengan jenis Prasarana, Sarana, dan Utilitas; dan
 - f. Perangkat Daerah yang menerima aset berupa Prasarana, Sarana, dan Utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang pada Pengguna Barang dan melakukan pengelolaan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Untuk keperluan balik nama sertifikat lahan menjadi atas nama Pemerintah Daerah, Kepala BPPKAD menindaklanjuti Berita Acara Serah Terima pengembang dengan melakukan proses balik nama sertifikat lahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas menjadi atas nama Pemerintah Daerah dengan tata cara sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 21

- (1) Prasarana, Sarana, dan Utilitas tertentu yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah dikelola Pemerintah Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat dalam pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerja sama pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dengan pengembang, badan usaha swasta, dan masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas menjadi tanggung jawab mitra kerjasama.
- (4) Pengelola Prasarana, Sarana, dan Utilitas tidak dapat merubah peruntukan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.
- (5) Ketentuan mengenai Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 pengelolaannya mutatis mutandis terhadap pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

BAB VIII

PEMANFAATAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Pasal 22

- (1) Pemerintah Daerah berwenang untuk melakukan pemanfaatan dan/atau pemeliharaan terhadap prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang telah diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah
- (2) Pemerintah Daerah dan Masyarakat dapat memanfaatkan dan/atau memelihara:
 - a. prasarana, sarana dan utilitas perumahan yang sedang dalam proses penyerahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah;
 - b. prasarana, sarana dan utilitas perumahan yang sedang dalam proses permintaan penyerahan oleh Pemerintah Daerah kepada Pengembang;
 - c. prasarana, sarana dan utilitas perumahan yang sedang dalam proses perolehan prasarana, sarana dan utilitas yang terlantar; dan/atau
 - d. prasarana, sarana dan utilitas perumahan yang terlantar.
- (3) Pemanfaatan dan/atau pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan adanya kepentingan Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Daerah, dan Pemerintah Desa.
- (4) Pemeliharaan/perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dimaksudkan untuk menjaga fungsi Perumahan dan Kawasan Permukiman sehingga dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan peningkatan kualitas hidup orang perorangan.
- (5) Pengembang/perusahaan/masyarakat dapat berpartisipasi dalam melakukan pemeliharaan/perbaikan terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (6) Pemeliharaan/perbaikan terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (5) sesuai dengan standar teknis yang ditentukan Pemerintah Daerah.

Pasal 23

- (1) Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang sudah diserahkan kepada Pemerintah Daerah, dapat dimanfaatkan oleh masyarakat.

- (2) pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang bersifat non komersial untuk kepentingan umum, dapat dilaksanakan oleh masyarakat tanpa menunggu proses penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2).
- (3) Pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. masyarakat yang akan memanfaatkan lahan atau bangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang ada di lingkungan perumahan, harus mengajukan permohonan pemanfaatan kepada Bupati;
 - b. jika permohonan tersebut disetujui, maka pemohon harus segera mengurus perizinan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - c. pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dilakukan berdasarkan jenis Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - d. masyarakat yang memanfaatkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dilarang mengubah fungsi dan status kepemilikan.
- (4) Pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang bersifat non komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (2), seperti pemanfaatan tempat ibadah, balai pertemuan warga, sarana olahraga, dan kegiatan lainnya sepanjang tidak ada unsur komersial.
- (5) Pengajuan pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melampirkan:
 - a. surat permohonan dari perwakilan warga perumahan kepada Bupati dan tembusan Dinas diketahui oleh Kepala Desa/Lurah setempat; dan
 - b. surat pernyataan dari perwakilan warga perumahan bahwa pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas benar untuk kepentingan umum dan bersifat non komersial diketahui oleh Kepala Desa/Lurah setempat.
- (6) Persetujuan atau penolakan terhadap permohonan pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas, diberikan paling lambat 1 (satu) bulan sejak permohonan diterima.

- (7) Pendirian bangunan di lahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas harus tetap memenuhi ketentuan Garis Sempadan Pagar dan Garis Sempadan Bangunan.
- (8) Bangunan di lahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dapat didirikan setelah diterbitkan izin oleh Perangkat Daerah yang menangani urusan pemerintahan bidang perizinan.

BAB IX

PEMBINAAN, PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Pasal 24

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap kewajiban pengembang dalam menyediakan dan menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas pada perumahan dan permukiman.
- (2) Pengembang yang sedang dan/atau telah melaksanakan pembangunan pada perumahan wajib melaporkan perkembangan perumahan selama masa pembangunan kepada dinas yang membidangi perizinan dan perumahan dalam periode 1 (satu) tahun.
- (3) Pembinaan, pengawasan dan pengendalian dilakukan melalui :
 - a. pendataan terhadap pengembang yang sedang dan/atau telah melaksanakan pembangunan pada kawasan perumahan;
 - b. permintaan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas kepada pengembang kawasan perumahan yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas;
 - c. pemberian teguran kepada pengembang yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas pada kawasan perumahan dan permukiman; dan
 - d. pengenaan sanksi administratif.
- (4) Pendataan terhadap pengembang yang sedang dan/atau telah melaksanakan pembangunan pada perumahan dilakukan oleh DCKPKP dan/atau instansi yang berwenang dengan dibantu oleh Camat, Kepala Desa atau Lurah.
- (5) Permintaan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dan pemberian teguran kepada perusahaan/ pengembang kawasan perumahan yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dilakukan oleh Ketua Tim Verifikasi.

- (6) Penerapan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dilakukan sesuai tata acara pengenaan sanksi administratif pelanggaran terhadap Peraturan Daerah.

BAB X

TATA CARA PENGENAAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 25

- (1) Bupati berwenang menerapkan sanksi administrasi kepada setiap pengembang perumahan apabila :
 - a. tidak menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sesuai dengan proporsi dan peruntukan fungsi yang telah ditetapkan dalam rencana tapak;
 - b. tidak memperbaiki atau memelihara Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang tidak sesuai dengan syarat teknis yang diterapkan; dan/atau
 - c. tidak menyerahkan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas perumahan kepada Pemerintah Daerah sesuai ketentuan waktu penyerahan yang ditetapkan.
- (2) Jenis sanksi administrassi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan;
 - c. pencabutan insentif;
 - d. denda administratif; dan/atau
 - e. perintah pembongkaran.

Pasal 26

- (1) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dilaksanakan dengan mekanisme sebagai berikut:
 - a. Ketua Tim Verifikasi memberikan peringatan tertulis kepada pengembang;
 - b. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - c. pengembang yang mengabaikan peringatan tertulis ke dua dalam dengan waktu 14 (empat belas) hari kalender diberikan sanksi penundaan pemberian persetujuan dokumen, dan/atau perizinan, serta penghentian sementara pelaksanaan pembangunan;

- d. pengembang yang mengabaikan penghentian sementara pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf c dapat dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif;
 - e. pengembang yang mengabaikan penghentian sementara atau pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf d dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah); dan
 - f. pengembang yang mengabaikan penghentian sementara atau pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf d dapat dikenai sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perintah pembongkaran diberikan.
- (2) Dalam hal pengembang tidak diketahui kedudukan/domisili/keberadaannya, maka surat panggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat disampaikan kepada aparaturnya Desa/Kelurahan setempat.
- (3) Apabila berdasarkan informasi dari aparaturnya Desa/kelurahan setempat pengembang tidak diketahui kedudukan/domisili/keberadaannya di wilayah setempat, maka Ketua Tim Verifikasi melakukan pengumuman dan peringatan melalui media massa.

BAB XI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 27

- (1) Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, permohonan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang telah diajukan oleh perorangan/badan usaha/pengembang kepada Bupati dan saat ini masih dalam proses verifikasi oleh Pemerintah Daerah, pelaksanaannya berpedoman pada Peraturan Bupati ini.

(2) Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, pelaksanaan tata cara penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Daerah yang telah mendapatkan persetujuan Bupati sebelum Peraturan Bupati ini berlaku, proses penyelesaiannya berpedoman pada Peraturan Perundang-undangan.

BAB XII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 28

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Gresik
pada tanggal 30 Desember 2024
BUPATI GRESIK,

TTD.

FANDI AKHMAD YANI

Diundangkan di Gresik
pada tanggal 30 Desember 2024

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN GRESIK,

TTD.

ACHMAD WASHIL MIFTAHUL RACHMAN

BERITA DAERAH KABUPATEN GRESIK TAHUN 2024 NOMOR 77