



**SALINAN**

**BUPATI INDRAGIRI HULU  
PROVINSI RIAU**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN INDRAGIRI HULU  
NOMOR 4 TAHUN 2024**

**TENTANG**

**PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN  
PERMUKIMAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI INDRAGIRI HULU,**

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;  
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 25), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1965 tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tingkat II Inderagiri Hilir dengan mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Sumatera Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2754);

3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 5188);
4. 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 beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
5. 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) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH INDRAGIRI HULU  
dan  
BUPATI INDRAGIRI HULU

MEMUTUSKAN:

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

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Indragiri Hulu.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai Unsur Penyelenggara Pemerintah Daerah Kabupaten Indragiri Hulu.
3. Bupati adalah Bupati Indragiri Hulu.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Indragiri Hulu.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan DPRD dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
6. Pengelola Barang Milik Daerah adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
7. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
8. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
9. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya.
10. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
11. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman yang selanjutnya disingkat PSU adalah fasilitas yang harus disediakan oleh setiap Pengembang.
12. Penyerahan PSU adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

13. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari Permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
14. 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.
15. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan Perumahan dan Permukiman.
16. Perusahaan Umum Daerah Air Minum yang selanjutnya disingkat PERUMDA adalah Perusahaan Air Minum Tirta Indra.
17. Rencana Induk adalah rencana umum yang mengatur peletakan blok fungsi kegiatan pada satu kawasan.
18. Rencana Tapak adalah peta/gambar yang menjelaskan kedudukan bangunan dan fasilitas pendukungnya di dalam perpetakan yang memenuhi ketentuan rencana Daerah untuk keperluan pembangunan dan telah disetujui oleh pejabat yang berwenang.
19. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG 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
20. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati untuk memproses penyerahan PSU kawasan Perumahan kepada Pemerintah Daerah.
21. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi PSU dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah berupa surat pelepasan hak dan bukti pengurusan pembuatan sertifikat PSU.
22. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian PSU berupa tanah dan/atau bangunan dalam bentuk aset dan/atau pengelolaan dan/atau tanggungjawab dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

23. Masyarakat adalah masyarakat yang bertempat tinggal dalam wilayah Kabupaten Indragiri Hulu.

## BAB II

### ASAS DAN TUJUAN

#### Bagian Kesatu

##### Asas

##### Pasal 2

Penyerahan PSU oleh Pengembang dilaksanakan berdasarkan asas:

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

#### Bagian Kedua

##### Tujuan

##### Pasal 3

Penyerahan PSU oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah bertujuan:

- 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 PSU baik bagi warga pemilik Perumahan, Pemerintah Daerah dan Pengembang.

## BAB III

### PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

#### Pasal 4

Perumahan dan Permukiman terdiri atas:

- a. perumahan tidak bersusun berupa kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian, dimana kelompok rumah dimaksud berlantai satu atau dua; dan

- b. rumah susun berupa bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, dimana bangunan gedung bertingkat dimaksud 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.

#### BAB IV

#### PENYEDIAAN PSU

#### Bagian Kesatu

#### Jenis PSU

#### Pasal 5

Jenis PSU pada Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 berupa:

- a. Prasarana Perumahan dan Permukiman, minimal:
1. jaringan jalan;
  2. saluran pembuangan air limbah atau sanitasi;
  3. saluran pembuangan air hujan (drainase);
  4. penyediaan air minum; dan
  5. tempat pembuangan sampah.
- b. Sarana Perumahan dan Permukiman, minimal:
1. Ruang Terbuka Hijau;
  2. sarana umum.
- c. Utilitas Perumahan dan Permukiman, minimal:
1. jaringan listrik;
  2. jaringan air bersih.

#### Bagian Kedua

#### Bentuk Penyediaan PSU

#### Pasal 6

- (1) Pengembang Perumahan dan Permukiman 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 pada ayat (2) huruf b dinyatakan secara tertulis di dalam Rencana Induk/Rencana Tapak.

#### Pasal 7

- (1) Pengembang Perumahan dan Permukiman dalam penyediaan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf c angka 1 dan angka 2 berkoordinasi dengan instansi terkait.
- (2) Pengembang Perumahan dan Permukiman dalam penyediaan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf c angka 2 berkoordinasi dengan PERUMDA.
- (3) Pengembang Perumahan dan Permukiman tidak wajib menyediakan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), apabila instansi yang membidangi tidak dapat menyediakan jaringan primernya.

#### Pasal 8

- (1) Penyediaan PSU serta luasannya ditetapkan dan dinyatakan dalam Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang disahkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Salinan Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang telah disahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada kelurahan atau desa.
- (3) 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.

#### Bagian ketiga

#### Pembangunan Prasarana dan Utilitas

#### Pasal 9

- (1) Pengembang Perumahan dan Permukiman wajib membangun Prasarana dan Utilitas sesuai dengan Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang telah disahkan Pemerintah Daerah.

- (2) Pembangunan Prasarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan secara bertahap atau sekaligus.
- (3) Pembangunan Prasarana dan Utilitas harus diselesaikan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah disahkan Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Pengembang Perumahan dan Permukiman yang tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis.
- (5) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja.
- (6) Pengembang Perumahan dan Permukiman yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenakan sanksi administratif lain 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. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha; dan/atau
  - d. pencabutan izin usaha.

## BAB V

### PENYERAHAN PSU

#### Bagian Kesatu

#### Umum

#### Pasal 10

- (1) PSU yang telah 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) adalah Prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a, huruf b, dan huruf c;

- (3) Penyerahan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
  - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan selesai, atau jumlah unit rumah telah terbangun 75% (tujuh puluh lima persen); dan
  - b. sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Penyerahan PSU sesuai Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dilakukan:
  - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
  - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.
- (5) Penyerahan PSU dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah dilakukan setelah penilaian kelayakan oleh Tim Verifikasi dan dituangkan dalam berita acara serah terima.
- (6) Pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. denda; dan/atau
  - c. pencabutan izin usaha.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 11

Hasil penyerahan PSU yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah menjadi Barang Milik Daerah dan dicatat dalam daftar Barang Milik Daerah.

#### Bagian Kedua

#### Tim Verifikasi

#### Pasal 12

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (5) 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;
  - f. lurah; dan
  - g. kepala desa.
- (3) Tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diketuai oleh Sekretaris Daerah.

### Pasal 13

- (1) Tugas Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) sebagai berikut:
- a. melakukan inventarisasi PSU yang dibangun oleh pengembang Perumahan dan Permukiman di wilayah kerjanya secara berkala;
  - b. melakukan inventarisasi PSU sesuai permohonan penyerahan PSU oleh Pengembang Perumahan dan Permukiman;
  - c. menyusun jadwal kerja;
  - d. melakukan verifikasi permohonan penyerahan PSU oleh Pengembang Perumahan dan Permukiman.
  - e. menyusun berita acara pemeriksaan;
  - f. menyusun berita acara serah terima;
  - g. merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan PSU; dan
  - h. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan pemeriksaan 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; dan
  - b. kesesuaian persyaratan teknis PSU yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

#### Pasal 14

- (1) Tim Verifikasi dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 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 15

- (1) Penyerahan PSU dilakukan dengan berita acara serah terima dari Pengembang Perumahan dan Permukiman kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:
  - a. berita acara serah terima Sarana; dan
  - b. berita acara serah terima Prasarana dan Utilitas.
- (3) Berita acara serah terima Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, paling sedikit memuat:
  - a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
  - b. rincian Sarana, jumlah, lokasi, ukuran dan luasan obyek yang akan diserahkan; dan
  - c. lampiran, antara lain:
    1. daftar dan gambar Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang menjelaskan sarana, jumlah, lokasi, ukuran dan luasan sarana yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
    2. berita Acara hasil pemeriksaan/verifikasi kelayakan terhadap Sarana yang diserahkan.
    3. surat pelepasan hak atas tanah Sarana dari Pengembang Perumahan dan Permukiman kepada Pemerintah Daerah.

4. sertifikat tanah asli atas nama Pengembang Perumahan dan Permukiman yang peruntukannya sebagai Sarana yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
  5. dalam hal sertifikat sebagaimana dimaksud pada angka 4 belum selesai, maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan Daerah atas biaya Pengembang.
- (4) Berita acara serah terima Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, meliputi:
- a. Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas; dan
  - b. Berita Acara Serah Terima Fisik Prasarana dan Utilitas.
- (5) Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, paling sedikit memuat:
- a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
  - b. rincian jenis, jumlah, lokasi dan ukuran obyek yang akan diserahkan; dan
  - c. jadwal/waktu penyelesaian pembangunan, masa pemeliharaan dan serah terima fisik Prasarana dan Utilitas.
- (6) Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a disertai lampiran:
- a. surat pernyataan Pengembang Perumahan dan Permukiman kepada Pemerintah Daerah tentang penyerahan Prasarana dan Utilitas;
  - b. surat pelepasan hak atas tanah Prasarana dari Pengembang Perumahan dan Permukiman kepada Pemerintah Daerah; dan
  - c. daftar dan gambar Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang menjelaskan lokasi, jenis, luasan dan ukuran Prasarana dan Utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

(7) Berita Acara Serah Terima Fisik Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, paling sedikit memuat:

- a. identitas para pihak yang melakukan serah terima; dan
- b. rincian jenis, jumlah, lokasi, ukuran dan nilai obyek yang diserahkan.

(8) Berita Acara Serah Terima Fisik Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, harus melampirkan:

- a. daftar dan gambar Rencana Induk dan Rencana Tapak yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran Prasarana dan Utilitas yang diserahkan;
- b. berita acara hasil pemeriksaan/verifikasi kelayakan terhadap standar dan persyaratan teknis Prasarana dan Utilitas yang diserahkan;
- c. surat pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan Prasarana dan Utilitas oleh Pengembang Perumahan dan Permukiman kepada Pemerintah Daerah;
- d. asli sertifikat tanah atas nama Pengembang Perumahan dan Permukiman yang peruntukannya sebagai Prasarana dan Utilitas 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 Daerah atas biaya pengembang;

Bagian Keempat

Waktu Penyerahan

Paragraf 1

Umum

Pasal 16

(1) Penyerahan PSU dari Pengembang Perumahan dan Permukiman kepada Pemerintah Daerah dilaksanakan dalam 2 (dua) tahap, yaitu:

- a. tahap I; dan
- b. tahap II.

- (2) Penyerahan tahap I sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri dari:
- a. penyerahan administrasi dan fisik Sarana Perumahan dan Permukiman; dan
  - b. penyerahan administrasi Prasarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman.
- (3) Penyerahan tahap II sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa penyerahan fisik Prasarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman.

#### Paragraf 2

#### Penyerahan Tahap I

#### Pasal 17

- (1) Penyerahan tahap I dilakukan oleh Pengembang Perumahan dan Permukiman sebelum mengajukan PBG.
- (2) Penyerahan tahap I sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan berdasarkan hasil pemeriksaan Tim Verifikasi.
- (3) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dituangkan dalam berita acara serah terima Sarana dan Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas dengan berpedoman pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15.
- (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 PBG.
- (5) Berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (4), menjadi salah satu syarat untuk mengajukan PBG.

#### Paragraf 3

#### Penyerahan Tahap II

#### Pasal 18

- (1) Penyerahan Tahap II dilakukan:
  - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan Prasarana dan Utilitas oleh Pengembang Perumahan dan Permukiman; dan

- b. sesuai dengan Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Penyerahan tahap II oleh Pengembang Perumahan dan Permukiman yang akan melakukan perluasan, penyerahan tahap II dilakukan sebelum pengesahan perubahan Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak.
- (3) Penyerahan Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan berdasarkan hasil pemeriksaan Tim Verifikasi.
- (4) Penyerahan Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk Berita Acara Serah Terima Fisik dengan berpedoman pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15.

Bagian Kelima  
Tata Cara Penyerahan  
Paragraf 1  
Tata Cara Penyerahan Tahap I  
Pasal 19

- (1) Tata cara penyerahan PSU Tahap I, meliputi:
  - a. Pengembang Perumahan dan Permukiman mengajukan surat permohonan penyerahan PSU yang ditujukan kepada Bupati;
  - b. surat permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a dilengkapi dengan dokumen yang akan menjadi bagian dari lampiran berita acara serah terima Sarana dan Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15;
  - c. Bupati menugaskan Tim Verifikasi untuk melakukan pemeriksaan terhadap PSU yang akan diserahkan;
  - d. Tim Verifikasi melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan administrasi dan kesesuaian fisik Sarana serta pemeriksaan kelengkapan administrasi Prasarana dan Utilitas yang akan diserahkan;

- e. Dalam hal luas PSU berdasarkan hasil verifikasi, luasannya kurang dari Rencana Tapak yang telah disetujui, maka Pengembang Perumahan dan Permukiman wajib menyediakan lahan pengganti yang setara dengan PSU yang harus dipenuhi;
- f. jika hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada huruf d dinyatakan layak maka Tim Verifikasi membuat berita acara serah terima sarana dan Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas; dan
- g. berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada huruf e, ditandatangani oleh Bupati dan Pengembang Perumahan dan Permukiman.

#### Paragraf 2

#### Tata Cara Penyerahan Tahap II

#### Pasal 20

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

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

(2) Pelaksanaan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan cara:

- a. Tim Verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
- b. Tim Verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik PSU;

- c. Tim Verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik PSU, serta merumuskan PSU yang layak atau tidak layak diterima;
- d. PSU yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada Pengembang Perumahan dan Permukiman untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
- e. hasil perbaikan PSU sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
- f. PSU yang layak diterima dituangkan dalam berita acara pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati;
- g. Bupati menetapkan PSU yang diterima;
- h. Tim Verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan perangkat daerah yang berwenang mengelola; dan
- i. penandatanganan berita acara serah terima PSU dilakukan oleh Pengembang Perumahan dan Permukiman dan Bupati dengan melampirkan daftar PSU, dokumen teknis dan administrasi.

(3) Tata cara pasca penyerahan PSU, meliputi:

- a. Bupati menyerahkan PSU kepada perangkat daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan PSU dilaksanakan;
- b. Pengelola Barang Milik Daerah melakukan pencatatan asset atas PSU ke dalam daftar Barang Milik Daerah;
- c. Perangkat Daerah yang menerima aset PSU melakukan pencatatan ke dalam daftar barang pengguna; dan
- d. Perangkat Daerah yang menerima aset PSU menginformasikan kepada warga pemilik Perumahan mengenai PSU yang sudah diserahkan oleh Pengembang Perumahan dan Permukiman.

BAB VI  
PENGELOLAAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 21

- (1) Pemerintah Daerah berwenang untuk melakukan pengelolaan PSU yang telah diserahkan oleh Pengembang Perumahan dan Permukiman kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah dapat bekerjasama dengan Pengembang Perumahan dan Permukiman, badan usaha swasta dan/atau Masyarakat dalam pengelolaan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (3), tidak dapat merubah peruntukkan PSU.

Bagian Kedua

Pemanfaatan

Pasal 22

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

Pasal 23

- (1) Warga pemilik Perumahan dapat memanfaatkan PSU disesuaikan dengan Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak atas izin Pemerintah Daerah.

- (2) Pemanfaatan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan peruntukannya.

#### Bagian Ketiga

#### Pemeliharaan

#### Pasal 24

- (1) Pemeliharaan PSU sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab Pengembang Perumahan dan Permukiman.
- (2) Masa pemeliharaan Prasarana dan Utilitas oleh Pengembang Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak selesainya pembangunan Prasarana dan Utilitas.
- (3) Pemeliharaan PSU setelah penyerahan menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (4) Pemeliharaan PSU yang bersifat tertutup menjadi tanggung jawab warga pemilik Perumahan.

#### Pasal 25

- (1) Dalam hal PSU ditelantarkan dan belum diserahkan, Pemerintah Daerah membuat berita acara perolehan PSU perumahan dan permukiman.
- (2) Pemerintah Daerah membuat pernyataan aset atas tanah PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan di Daerah.
- (3) Bupati menyerahkan PSU kepada Pengelola Barang Milik Daerah paling lambat 3 (tiga) bulan setelah kantor pertanahan Daerah menerbitkan hak atas tanah.
- (4) Pengelola Barang Milik Daerah melakukan pencatatan aset atas PSU ke dalam daftar Barang Milik Daerah.
- (5) Perangkat Daerah yang menerima aset PSU melakukan pencatatan ke dalam daftar barang pengguna.

BAB VII  
PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 26

- (1) Bupati melalui Perangkat Daerah terkait melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pemenuhan kewajiban Pengembang Perumahan dan Permukiman dalam menyerahkan PSU.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VIII  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 27

Pada saat peraturan Daerah ini mulai berlaku, PSU yang telah selesai dibangun atau dalam tahap penyelesaian pembangunan, berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. untuk PSU yang telah selesai dibangun lebih dari 5 (lima) tahun 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, diserahkan kepada Pemerintah Daerah dengan tenggang waktu paling lama 1 (satu) tahun diantara kedua tahap dimaksud; dan
- c. untuk PSU yang masih dalam tahap penyelesaian pembangunan, tata cara penyerahannya harus mengikuti peraturan Daerah ini.

BAB IX  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 28

Pengembang Perumahan dan Permukiman yang telah beroperasi sebelum peraturan Daerah ini berlaku, wajib menyesuaikan dengan ketentuan dalam peraturan Daerah ini dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 29

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Indragiri Hulu.

Ditetapkan di Rengat  
pada tanggal 5 September 2024  
**BUPATI INDRAGIRI HULU,**

ttd

**REZITA MEYLANI YOPI**

Diundangkan di Rengat  
pada tanggal 5 September 2024

**Pj. SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN INDRAGIRI HULU,**

ttd

**BOYKE DAVID ELMAN SITINJAK**

**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN INDRAGIRI HULU TAHUN 2024 NOMOR 4  
NOREG PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN INDRAGIRI HULU PROVINSI  
RIAU (6.44.c/2024)**

Salinan sesuai dengan aslinya

KEP. DAERAH KABUPATEN INDRAGIRI HULU



INDRAGIRI HULU, M.M.  
NIP. 197196031998031005

PENJELASAN ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN INDRAGIRI HULU  
NOMOR 4 TAHUN 2024  
TENTANG  
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN  
PERMUKIMAN

I. UMUM

Pengaturan penyerahan PSU tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa Prasarana, Sarana dan Utilitas yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah. Ketentuan lebih lanjut mengenai penyerahan PSU tersebut didelegasikan ke dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah. Pasal 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 mengamanatkan untuk menyusun Peraturan Daerah tentang penyerahan PSU. Dengan demikian, Pemerintah Daerah memiliki kewenangan untuk menyusun Peraturan Daerah ini yang berpedoman pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009.

Sampai saat ini pemenuhan kewajiban penyerahan PSU yang berasal dari Pengembang di Daerah ternyata belum optimal sehingga diperlukan aturan yang lebih tegas untuk dijadikan pedoman dalam penyerahan PSU. Oleh karena itu, Pemerintah Daerah menyusun peraturan tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman yang bertujuan untuk menjamin ketersediaan PSU pada Perumahan dan Permukiman, menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan PSU pada Perumahan dan Permukiman, dan memberikan kepastian hukum dalam memanfaatkan PSU baik bagi warga pemilik Perumahan, Pemerintah Daerah dan Pengembang.

Peraturan Daerah ini mengatur mengenai Perumahan dan Permukiman, penyediaan PSU, penyerahan PSU, pengelolaan dan pengawasan dan pengendalian dalam penyerahan PSU. Peraturan Daerah ini disusun untuk menjadi dasar dan pedoman dalam penyerahan PSU di Daerah.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup Jelas

### Pasal 2

- a. Keterbukaan yaitu masyarakat mengetahui PSU yang telah diserahkan dan/atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyediaan dan penyerahan PSU;
- b. Akuntabilitas yaitu proses penyediaan dan penyerahan PSU yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. Kemanfaatan yaitu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara;
- d. kepastian hukum yaitu menjamin kepastian ketersediaan PSU bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman;
- e. keberpihakan yaitu pemerintah daerah menjamin ketersediaan PSU bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman; dan
- f. keberlanjutan yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan PSU sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

### Pasal 3

Cukup jelas.

### Pasal 4

Cukup jelas.

### Pasal 5

#### Huruf a

Cukup jelas.

#### Huruf b

#### Angka 1

Cukup jelas.

Angka 2

Yang dimaksud dengan “sarana umum” merupakan penyediaan sarana minimal meliputi rumah ibadah, taman tempat bermain anak-anak, tempat olahraga, dan papan petunjuk jalan.

Huruf c

Cukup jelas.

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “Rencana Tapak yang telah disetujui dan disahkan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan kawasan Permukiman” yaitu dengan ditandatanganinya gambar Rencana Tapak (*site plan*) oleh Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan dan kawasan Permukiman.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud secara bertahap adalah apabila pengembang dalam melaksanakan pembangunan perumahan dilakukan secara bertahap dalam 1 (satu) *site plan*.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Huruf a

Yang dimaksud dengan Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan Permukiman yang terdaftar secara resmi di Kementerian Hukum dan HAM RI.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha adalah penolakan terhadap setiap permohonan pengajuan PBG yang dilakukan oleh Pengembang yang masuk dalam daftar hitam berdasarkan badan hukum dan pemilik badan hukum tersebut.

Huruf d

Cukup jelas.

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan 75% (tujuh puluh lima persen) adalah sudah terbangunnya rumah oleh Pengembang Perumahan dan Permukiman sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari rencana keseluruhan, dengan kondisi PSU sudah selesai 100% (seratus persen).

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud penilaian adalah tindakan Tim verifikasi untuk melakukan penilaian terhadap:

- a. kebenaran atau penyimpangan antara PSU yang telah ditetapkan dalam Rencana Tapak dengan kenyataan di lapangan; dan

- b. kesesuaian persyaratan teknis PSU yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud "masa pemeliharaan" yaitu 1 (satu) tahun setelah pembangunan PSU selesai 100%.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Nilai adalah penilaian terhadap Prasarana, Sarana dan Utilitas, luas areal, lokasi, kelengkapan unit, dan jaringan jalan beserta penilaian teknis konstruksi jalan.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Ayat (1)

Huruf a

Perhitungan 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dihitung sejak berakhir masa berlaku rencana tapak (site plan).

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pengelola adalah Pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat yang melakukan kerja sama dengan Pemerintah Daerah.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Ayat (1)

Dalam hal PSU yang ditelantarkan/ tidak dipelihara oleh Pengembang yang keberadaannya tidak diketahui atau dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dapat diambil alih secara sepihak oleh Pemerintah Daerah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

Yang dimaksud kewajiban Pengembang adalah kewajiban yang dituangkan dalam perjanjian antara Pengembang dan Pemerintah Daerah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

**TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN INDRAGIRI HULU NOMOR 3**