



SALINAN

PERATURAN DAERAH KABUPATEN PAKPAK BHARAT  
NOMOR 4 TAHUN 2023

TENTANG

PENYELENGGARAAN PRASARANA SARANA DAN UTILITAS UMUM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PAKPAK BHARAT,

- Menimbang : a. bahwa Pemerintah Daerah berwenang menyelenggarakan Perumahan yang meliputi rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. bahwa lingkungan perumahan dan permukiman yang baik harus dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan kebutuhan lingkungan untuk menunjang fungsi dan aktifitas kegiatan masyarakat di daerah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Nias Selatan, Kabupaten Pakpak Bharat, dan Kabupaten Humbang Hasundutan di Provinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4272);
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang 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);

6. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
7. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2023 tentang Provinsi Sumatera utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 55, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6864);
8. 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);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
10. Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2016 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pakpak Bharat Tahun 2016-2036 (Lembaran Daerah Kabupaten Pakpak Bharat Tahun 2016 Nomor 9).

Dengan Persetujuan Bersama  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH  
KABUPATEN PAKPAK BHARAT  
dan  
BUPATI PAKPAK BHARAT

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM.

BAB I  
KETENTUAN UMUM  
Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Pakpak Bharat.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggaraan Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Pakpak Bharat.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Pakpak Bharat.
5. Penyelenggaraan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan adalah proses Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

6. Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan adalah pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dilakukan baik oleh Pemerintah Daerah, pemerintah pusat maupun pengembang.
7. Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan adalah penyerahan penguasaan, tanggung jawab dan kepemilikan atas prasarana, sarana, dan utilitas umum dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
8. Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan adalah pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum oleh Pemerintah Daerah agar dapat berlangsung sesuai dengan rencana, fungsi, dan/atau ketentuan peraturan perundang-undangan.
9. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dibangun dengan suatu aturan yang jelas dan terbentuk suatu pola yang teratur dan dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
10. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
11. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
12. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
13. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
14. Rumah tidak bersusun adalah Bangunan gedung bertingkat atau tidak yang dibangun di atas tanah pemilik.
15. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
16. Rencana Tapak adalah gambaran/peta rencana peletakan bangunan/kaveling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala batas-batas luas lahan tertentu.
17. 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.
18. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk oleh Bupati dalam rangka pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
19. Dinas adalah Dinas yang menyelenggarakan urusan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Pakpak Bharat.
20. Kepala OPD adalah Kepala Dinas yang menyelenggarakan urusan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Pakpak Bharat.

BAB II  
ASAS DAN TUJUAN  
Pasal 2

Penyelenggaraan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum berdasarkan pada asas:

- a. keterbukaan;
- b. kemitraan;
- c. keterpaduan;
- d. akuntabilitas;
- e. kepastian hukum;
- f. keberpihakan;
- g. keberlanjutan.

Pasal 3

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk:

- a. menjamin ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum pada lingkungan Perumahan secara memadai dan berkualitas;
- b. menjamin penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum pada lingkungan Perumahan secara tepat;
- c. menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di lingkungan Perumahan;
- d. menjamin pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilaksanakan sesuai fungsi dan selaras untuk kepentingan umum;
- e. mewujudkan kelancaran dan ketertiban pelayanan umum; dan
- f. memberikan kepastian hukum dalam memanfaatkan fasilitas umum baik bagi warga Perumahan, Pemerintah Daerah, dan Pengembang.

BAB III  
WEWENANG  
Pasal 4

- (1) Pemerintah Daerah berwenang mengatur penyediaan, penyerahan, dan pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum di lingkungan Perumahan.
- (2) Pemerintah Daerah dalam mengatur penyediaan, penyerahan, dan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Pengesahan rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan rekomendasi penetapan oleh Kepala OPD yang menangani Perumahan.

Pasal 5

- (1) Kewenangan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) meliputi:
  - a. mengatur perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di lingkungan Perumahan;
  - b. mengawasi penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di lingkungan Perumahan;
  - c. menyusun database Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di lingkungan Perumahan;
  - d. mengatur penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di lingkungan Perumahan dari Pengembang;

- e. melakukan penagihan pengalihan hak kepemilikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum kepada Pengembang;
  - f. memelihara dan mengembangkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum setelah diserahkan oleh Pengembang;
  - g. menggunakan dan/atau memanfaatkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum setelah diserahkan oleh Pengembang; dan
  - h. melakukan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum setelah diserahkan oleh Pengembang.
- (2) Kewenangan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di lingkungan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Bupati.
  - (3) Bupati dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat melimpahkan kepada Perangkat Daerah yang mengurus Perumahan dan Kawasan Permukiman atau sebutan lain.

#### BAB IV PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN Pasal 6

Prasarana Perumahan terdiri atas:

- a. jaringan jalan;
- b. jaringan saluran pembuangan air limbah;
- c. jaringan saluran pembuangan air hujan/drainase; dan
- d. tempat pembuangan sampah.

#### Pasal 7

Sarana Perumahan terdiri atas:

- a. sarana peribadatan;
- b. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau;
- c. sarana perniagaan/perbelanjaan;
- d. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
- e. sarana pendidikan;
- f. sarana kesehatan;
- g. sarana rekreasi dan olah raga; dan/atau
- h. sarana parkir.

#### Pasal 8

Utilitas Umum Perumahan terdiri atas:

- a. jaringan listrik;
- b. jaringan telekomunikasi;
- c. jaringan air bersih;
- d. jaringan transportasi;
- e. sarana pemadam kebakaran; dan
- f. sarana penerangan jalan umum.

BAB V  
PENYEDIAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM  
Bagian Kesatu  
Bentuk Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum  
Pasal 9

- (1) Setiap Pengembang yang menyelenggarakan Perumahan wajib menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disediakan dalam bentuk tanah dan bangunan.
- (3) Tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukkan bagi Prasarana dan Utilitas Umum, kecuali Sarana disediakan dalam bentuk tanah siap bangun.
- (4) Peruntukan tanah siap bangun untuk Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dinyatakan secara tertulis dalam Rencana Tapak.
- (5) Setiap Pengembang harus menyerahkan surat pernyataan terkait kepastian pemilikan lahan kepada Pemerintah Daerah sebagai salah satu persyaratan dalam pengajuan permohonan izin pembangunan pengembangan Perumahan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum diatur dalam Peraturan Bupati dengan memperhatikan adat istiadat Pakpak.

Pasal 10

- (1) Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum serta luasannya dinyatakan dalam Rencana Tapak yang disahkan menjadi lampiran izin pembangunan pengembangan Perumahan.
- (2) Salinan Rencana Tapak yang telah disahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Pemerintah Desa atau sebutan lain.
- (3) Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan informasi yang bersifat terbuka dan dapat diakses oleh warga pemilik bangunan pada lingkungan Perumahan.
- (4) Pengembang dilarang mempublikasikan:
  - a. Rencana Tapak yang belum disahkan; dan
  - b. Rencana Tapak yang tidak sesuai dengan yang telah disahkan.

Pasal 11

- (1) Perubahan Rencana Tapak yang berdampak terhadap penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum harus mendapat persetujuan 100% (seratus perseratus) dari warga pemilik bangunan pada lingkungan Perumahan.
- (2) Persetujuan pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi syarat izin perubahan Rencana Tapak lingkungan Perumahan.

Bagian Kedua  
Persentase Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas  
Pasal 12

- (1) Pengembang Perumahan tidak bersusun wajib menyediakan Prasarana dan Utilitas Umum sesuai dengan rencana tapak dengan ketentuan paling sedikit 10% (sepuluh perseratus) dari luas tanah.
- (2) Pengembang Perumahan tidak bersusun wajib menyediakan Sarana sesuai dengan rencana tapak dengan ketentuan paling sedikit paling sedikit 3% (tiga perseratus) dari luas tanah.

## Pasal 13

- (1) Pengembang rumah susun wajib menyediakan tanah untuk Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum paling sedikit 50% (lima puluh perseratus) dari keseluruhan luas tanah.
- (2) Dalam penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku ketentuan sebagai berikut:
  - a. untuk sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau sebesar 20% (dua puluh perseratus);
  - b. untuk sarana parkir, Prasarana, dan Utilitas Umum sebesar 20% (dua puluh perseratus)
  - c. untuk sarana selain sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau serta sarana parkir sebesar 10% (sepuluh perseratus) dipergunakan sebagai Sarana;
  - d. Pengembang rumah susun wajib menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dalam bentuk tanah siap bangun yang berada di satu lokasi atas satuan rumah susun, kecuali Lokasi Pemakaman.

Bagian Ketiga  
Prasarana Perumahan  
Paragraf 1  
Jaringan Jalan  
Pasal 14

- (1) Pengembang wajib membangun jalan dilingkungan Perumahan sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan.
- (2) Pembangunan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. jalan lingkungan sekunder I dengan lebar perkerasan paling sedikit 8 (delapan) meter dengan lebar bahu jalan paling sedikit 1,5 (satu koma lima) meter;
  - b. jalan lingkungan sekunder II dengan lebar perkerasan paling sedikit 6 (enam) meter dan lebar bahu jalan paling sedikit 1 (satu) meter;

Paragraf 2  
Jaringan Saluran Pembuangan Air Limbah  
Pasal 15

- (1) Pengembang wajib membangun jaringan saluran pembuangan air limbah pada lingkungan Perumahan sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan.
- (2) Pembangunan jaringan saluran pembuangan air limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. pengembangan sistem pengelolaan limbah setempat untuk skala pribadi menggunakan fasilitas tangki septik terutama untuk lingkungan Perumahan dengan kepadatan rendah; dan
  - b. pengembangan sistem pengelolaan limbah setempat untuk skala komunal wajib menggunakan fasilitas tangki septik bersama diarahkan pada Perumahan dengan kepadatan tinggi, Perumahan deret, atau Perumahan baru yang dikembangkan dalam skala kecil dan menengah.

Paragraf 3  
Jaringan Saluran Pembuangan Air Hujan/Drainase  
Pasal 16

- (1) Pengembang wajib membangun saluran pembuangan air hujan/drainase sesuai dengan Rencana Tapak yang telah ditetapkan.
- (2) Pembangunan saluran pembuangan air hujan/drainase sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. saluran pembuangan air hujan/drainase dilingkungan Perumahan harus memiliki badan penerima air dan bangunan pelengkap secara memadai;
  - b. badan penerima air dapat berupa saluran utama yaitu sungai; dan
  - c. bangunan pelengkap dapat berupa gorong-gorong, pertemuan saluran, bangunan terjunan, jembatan, pompa, atau pintu air.

Paragraf 4  
Tempat Pembuangan Sampah  
Pasal 17

Pengembang wajib membangun tempat pembuangan sampah sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan.

Bagian Keempat  
Sarana Perumahan  
Paragraf 1  
Sarana Peribadatan  
Pasal 18

- (1) Pengembang Perumahan tidak bersusun wajib menyediakan sarana peribadatan di lokasi yang strategis di dalam lokasi Perumahan.
- (2) Pengembang Perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan luas kurang dari 5 (lima) hektare tidak wajib menyediakan sarana peribadatan dengan syarat terdapat sarana peribadatan di luar Perumahan dengan jarak tidak lebih dari 1 (satu) kilometer;
- (3) Pengembang rumah susun wajib menyediakan sarana peribadatan yang layak dengan luas memadai.
- (4) Pengembang rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dengan jumlah kurang dari 100 (seratus) unit tidak wajib menyediakan sarana peribadatan dengan syarat terdapat sarana peribadatan di luar Perumahan dengan jarak tidak lebih dari 1 (satu) kilometer.

Paragraf 2  
Sarana Pertamanan dan Ruang Terbuka Hijau  
Pasal 19

- (1) Pengembangan Perumahan wajib menyediakan Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan.
- (2) Penyediaan Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. taman dan ruang terbuka hijau untuk lingkungan Perumahan dengan jumlah penduduk sampai dengan 250 (dua ratus lima puluh) jiwa, luas tanah paling sedikit 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) atau dihitung setiap jiwa membutuhkan 1 m<sup>2</sup> (satu meter persegi);
  - b. taman dan ruang terbuka hijau untuk lingkungan Perumahan dengan jumlah penduduk lebih dari 250 (dua ratus lima puluh) jiwa sampai dengan 2500 (dua ribu lima ratus) jiwa, luas tanah paling sedikit 2.500 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) atau dihitung setiap jiwa membutuhkan 1 m<sup>2</sup> (satu meter persegi).

Paragraf 3  
Sarana Perniagaan/Perbelanjaan  
Pasal 20

Pengembang Perumahan menyediakan Sarana perniagaan/perbelanjaan sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan.

Paragraf 4  
Sarana Pelayanan Umum dan Pemerintahan  
Pasal 21

Pengembang Perumahan menyediakan Sarana pelayanan umum dan pemerintahan sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan.

Paragraf 5  
Sarana Pendidikan  
Pasal 22

Pengembang Perumahan menyediakan Sarana pendidikan sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan.

Paragraf 6  
Sarana Kesehatan  
Pasal 23

Pengembang Perumahan menyediakan Sarana kesehatan sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan.

Paragraf 7  
Sarana Rekreasi dan Olah Raga  
Pasal 24

Pengembang Perumahan menyediakan Sarana rekreasi dan olah raga sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan.

Paragraf 8  
Sarana Parkir  
Pasal 25

Pengembang Perumahan menyediakan Sarana parkir sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan.

Bagian Kelima  
Utilitas Umum Perumahan  
Pasal 26

- (1) Pengembang Perumahan dalam penyediaan Utilitas Umum Perumahan harus berkoordinasi dengan instansi terkait.
- (2) Penyediaan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diarahkan dalam bentuk jaringan bawah tanah untuk meningkatkan aspek keamanan dan keindahan lingkungan.

BAB VI  
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM  
Bagian Kesatu  
Umum  
Pasal 27

- (1) Pengembang wajib menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9 dan Pasal 10 kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan;
  - b. secara bertahap, apabila rencana pembangunan Perumahan dilakukan secara bertahap atau sekaligus, apabila rencana pembangunan Perumahan dilakukan tidak bertahap.
- (3) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum secara administratif dilakukan sebelum proses pengajuan Persetujuan Bangunan Gedung.

Pasal 28

- (1) Penyerahan Prasarana dan Utilitas Umum pada lingkungan Perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan.
- (2) Penyerahan Sarana pada lingkungan Perumahan tidak bersusun berupa tanah siap bangun.

Pasal 29

- (1) Penyerahan Prasana, Sarana, dan Utilitas rumah susun berupa tanah siap bangun.
- (2) Tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan rumah susun kecuali lahan pemakaman.

Bagian Kedua  
Kriteria Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum  
yang Diserahkan  
Pasal 30

Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang diserahkan harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. untuk Prasarana, meliputi tanah dan bangunan yang telah selesai dibangun dan dipelihara;
- b. untuk Sarana, meliputi tanah siap bangun atau tanah dan bangunan yang telah selesai dibangun dan dipelihara; dan
- c. untuk Utilitas Umum, meliputi tanah dan bangunan yang telah selesai dibangun dan dipelihara.

Pasal 31

- (1) Selain harus memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan harus memenuhi persyaratan umum, persyaratan teknis, dan persyaratan administrasi.

- (2) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. lokasi dan luasan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan keterangan rencana Kabupaten dan/atau izin pembangunan pengembangan Perumahan yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah;
  - b. sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah; dan
  - c. telah mengalami pemeliharaan oleh Pengembang paling lama 1 (satu) tahun.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penataan ruang serta pengembangan Perumahan.
- (4) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. dokumen keterangan rencana daerah dan/atau izin pembangunan pengembangan Perumahan yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah;
  - b. Persetujuan Bangunan Gedung bagi bangunan yang dipersyaratkan;
  - c. sertifikat laik fungsi bagi bangunan yang dipersyaratkan;
  - d. surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Daerah; dan
  - e. harga perkiraan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang diserahkan.

Bagian Ketiga  
Pembentukan Tim Verifikasi  
Pasal 32

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas unsur:
  - a. Sekretariat Daerah;
  - b. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah;
  - c. Badan Pertanahan Nasional;
  - d. Dinas yang menyelenggarakan urusan Perumahan dan Permukiman;
  - e. Camat; dan
  - f. Kepala Desa atau sebutan lain.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Keempat  
Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana,  
dan Utilitas Umum  
Pasal 33

- (1) Pemerintah Daerah menerima penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang telah memenuhi persyaratan umum, persyaratan teknis, dan persyaratan administrasi.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kelima  
Penagihan  
Pasal 34

- (1) Pemerintah Daerah melakukan penagihan dalam hal Pengembang tidak melaksanakan kewajiban penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

- (2) Penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan apabila:
  - a. Pengembang lalai memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan;
  - b. Pengembang tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan;
  - c. Pengembang hanya menyelesaikan sebagian kewajibannya;
  - d. Pengembang menunda realisasi kewajiban yang telah ditetapkan;
  - e. Pengembang tidak menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan yang telah diperjanjikan; atau
  - f. terdapat indikasi kuat dan meyakinkan bahwa Pengembang berupaya untuk menghindar dari kewajiban yang ditetapkan.

#### Pasal 35

Apabila Pengembang dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka kewajiban penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan akan diperhitungkan dalam pengurusan atau penyelesaian harta pailit dari pengembang.

### BAB VII PEMELIHARAAN DAN PERAWATAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM

#### Pasal 36

- (1) Pemeliharaan dan perawatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebelum diserahkan kepada Pemerintah Daerah menjadi tanggung jawab Pengembang.
- (2) Pemeliharaan dan perawatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan setelah diserahkan kepada Pemerintah Daerah menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.

#### Pasal 37

- (1) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang telah diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah menjadi barang milik daerah dan dicatat dalam daftar barang milik daerah.
- (2) Dalam hal keperluan pencatatan pada daftar barang milik daerah, maka Kepala OPD menyampaikan fotokopi dokumen yang terkait penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan kepada perangkat daerah yang membidangi aset.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai Pencatatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dalam daftar barang milik daerah diatur dalam Peraturan Bupati.

### BAB VIII PEMANFAATAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM

#### Pasal 38

- (1) Pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah dilakukan sesuai dengan kebutuhan Pemerintah Daerah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Sarana yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah menjadi barang milik daerah dapat dimanfaatkan oleh perangkat daerah, kelompok masyarakat, atau badan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Prasarana dan Utilitas Umum Perumahan yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah harus dapat dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

BAB IX  
PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN DALAM PENYEDIAAN DAN  
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA,  
DAN UTILITAS UMUM  
Pasal 39

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap kewajiban Pengembang dalam penyediaan dan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (2) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
  - a. pendataan Pengembang yang sedang dan/atau telah melaksanakan pembangunan Perumahan;
  - b. penagihan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan kepada Pengembang yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
  - c. pemberian teguran kepada Pengembang yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan; dan/atau
  - d. pengenaan sanksi administratif dan/atau sanksi pidana kepada Pengembang yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (3) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilaksanakan oleh OPD dan dapat dibantu oleh Camat dan/atau Kepala Desa setempat.
- (4) Penagihan dan pemberian teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c dilaksanakan oleh Bupati melalui OPD.
- (5) Pengenaan sanksi administratif dilakukan sesuai dengan tata cara pengenaan sanksi administratif terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.
- (6) Pengenaan sanksi pidana dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB X  
PERAN SERTA MASYARAKAT  
Pasal 40

- (1) Warga penghuni atau masyarakat dapat berperan serta dalam penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (2) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
  - a. penyusunan rencana pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan;
  - b. pelaksanaan pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan;
  - c. pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan;
  - d. pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan; atau
  - e. pengawasan dan pengendalian Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.

Pasal 41

- (1) Peran serta masyarakat dalam pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (2) huruf e dilakukan dengan menginformasikan atau melaporkan:
  - a. penyalahgunaan peruntukan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan;
  - b. penyalahgunaan pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan;

- c. pengerusakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab; atau
  - d. keberadaan Pengembang yang tidak memenuhi kewajiban Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (2) Camat dan/atau Kepala Desa setempat yang menerima laporan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menindaklanjuti laporan dan dilaporkan kepada Bupati.

## BAB XI LARANGAN Pasal 42

- (1) Pengembang dilarang mengalihkan sebagian atau seluruh kewajiban atau hak pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana termuat dalam rencana tapak yang telah disetujui Pemerintah Daerah kepada pihak lain tanpa ada persetujuan tertulis dari Bupati.
- (2) Pengembang dilarang menjual, menghibahkan, menggadaikan, dan/atau mengalihkan sebagian atau seluruh Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana termuat dalam Rencana Tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah kepada pihak lain.
- (3) Perangkat Daerah yang berwenang dalam pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dilarang untuk mengalihkan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan kepada pihak lain yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pengembang yang melanggar ketentuan ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa:
- a. teguran lisan;
  - b. teguran tertulis;
  - c. penghentian sementara kegiatan;
  - d. denda administratif; dan/atau
  - e. pengumuman kepada media massa; dan
  - f. dimasukkan ke dalam daftar hitam.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai Tata Cara Pemberian Sanksi Administratif diatur dalam Peraturan Bupati.

## BAB XII PENYELESAIAN SENGKETA Pasal 43

Sengketa yang timbul dalam penyediaan dan/atau penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dapat dilakukan melalui penyelesaian di luar pengadilan atau melalui pengadilan.

## BAB XIII PEMBIAYAAN Pasal 44

- (1) Pembiayaan pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebelum diserahkan kepada Pemerintah Daerah menjadi tanggung jawab Pengembang.
- (2) Pembiayaan pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan setelah diserahkan kepada Pemerintah Daerah menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (3) Pembiayaan pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan setelah penyerahan kepada Pemerintah Daerah namun dilakukan dengan pola kerjasama atau kemitraan menjadi tanggung jawab mitra.

BAB XIV  
KETENTUAN PERALIHAN  
Pasal 45

Kewajiban penyediaan dan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dilakukan sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan Pemerintah Daerah.

Pasal 46

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, maka permohonan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang telah diajukan dan masih dalam proses verifikasi, maka prosesnya harus mengikuti tata cara sesuai dengan Peraturan Daerah ini.

BAB XV  
KETENTUAN PENUTUP  
Pasal 47

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada saat diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Pakpak Bharat.

Ditetapkan di Salak  
pada tanggal 29 Desember 2023  
BUPATI PAKPAK BHARAT,

ttd

FRANC BERNHARD TUMANGGOR

Diundangkan di Salak  
pada tanggal 29 Desember 2023  
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PAKPAK BHARAT,

ttd

JALAN BERUTU

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PAKPAK BHARAT TAHUN 2023 NOMOR 4  
NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN PAKPAK BHARAT, PROVINSI  
SUMATERA UTARA: (3-42/2024)



PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN PAKPAK BHARAT  
NOMOR 4 TAHUN 2023

TENTANG

PENYELENGGARAAN PRASARANA SARANA DAN UTILITAS UMUM

I. UMUM

Bahwa setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28H Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, negara menjamin hak warga negara untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Bahwa lingkungan Perumahan dan Permukiman yang baik harus dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan kebutuhan lingkungan untuk menunjang fungsi dan aktivitas kegiatan masyarakat di daerah.

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman 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, maka diperlukan adanya peraturan tentang penyelenggaraan Perumahan yang meliputi rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana dan utilitas umum, terkait dengan Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.

Dalam pelaksanaannya, Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas, belum dapat dilaksanakan secara optimal karena adanya beberapa permasalahan yang muncul serta adanya praktik pengelolaan yang penanganannya belum dapat dilaksanakan dengan baik. Disamping itu, terdapat kekosongan hukum dalam Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.

Substansi Peraturan Daerah ini berpedoman pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman 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, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup Jelas.

### Pasal 2

#### Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas keterbukaan” adalah bahwa dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan mulai dari perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan bersifat transparan dan terbuka. Dengan demikian, seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk memberikan masukan dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

#### Huruf b

Yang dimaksud dengan "asas kemitraan" adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.

#### Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas keterpaduan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra - maupun antar instansi serta sektor terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi.

#### Huruf d

Yang dimaksud dengan “asas akuntabilitas” adalah bahwa penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dapat dipertanggungjawabkan, baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya.

#### Huruf e

Yang dimaksud dengan "kepastian hukum" adalah jaminan hukum bagi setiap orang untuk bertempat tinggal secara layak, baik yang bersifat milik maupun bukan milik melalui cara sewa dan cara bukan sewa. Jaminan hukum antara lain meliputi kesesuaian peruntukan dalam tata ruang, legalitas tanah, perizinan, dan kondisi kelayakan rumah sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

#### Huruf f

Yang dimaksud dengan “asas keberpihakan” adalah dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli serta partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

#### Huruf g

Yang dimaksud dengan “asas keberlanjutan” adalah memberikan landasan agar penyediaan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup, dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju kenaikan jumlah penduduk dan luas kawasan secara serasi

dan seimbang untuk generasi sekarang dan generasi yang akan datang.

Pasal 3

Cukup Jelas.

Pasal 4

Cukup Jelas.

Pasal 5

Cukup Jelas.

Pasal 6

Cukup Jelas.

Pasal 8

Cukup Jelas.

Pasal 9

Cukup Jelas.

Pasal 10

Cukup Jelas.

Pasal 11

Cukup Jelas.

Pasal 12

Cukup Jelas.

Pasal 13

Cukup Jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan jalan sekunder I adalah Jalan utama yang ada didalam perumahan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan jalan sekunder II adalah jalan penghubung dari jalan utama menuju blok perumahan.

Pasal 15

Cukup Jelas.

Pasal 16

Cukup Jelas.

Pasal 17

Cukup Jelas.

Pasal 18

Cukup Jelas.

Pasal 19

Cukup Jelas.

Pasal 20

Cukup Jelas.

Pasal 21

Cukup Jelas.

Pasal 22

Cukup Jelas.

Pasal 23

Cukup Jelas.

Pasal 24

Cukup Jelas.

- Pasal 25  
Cukup Jelas.
- Pasal 26  
Cukup Jelas.
- Pasal 27  
Ayat 1  
Cukup Jelas.  
Ayat 2  
Cukup Jelas.  
Ayat 3  
Yang dimaksud dengan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum secara administratif terdiri atas Rencana Tapak (*Site Plan*) dan Sertifikat Lahan.
- Pasal28  
Cukup Jelas.
- Pasal 30  
Cukup Jelas.
- Pasal 31  
Cukup Jelas.
- Pasal 32  
Cukup Jelas.
- Pasal 33  
Cukup Jelas.
- Pasal 34  
Cukup Jelas.
- Pasal 35  
Cukup Jelas.
- Pasal 36  
Cukup Jelas.
- Pasal 37  
Cukup Jelas.
- Pasal 38  
Cukup Jelas.
- Pasal 39  
Cukup Jelas.
- Pasal 40  
Cukup Jelas.
- Pasal 41  
Cukup Jelas.
- Pasal 42  
Cukup Jelas.
- Pasal 43  
Cukup Jelas.
- Pasal 44  
Cukup Jelas.
- Pasal 45  
Cukup Jelas.
- Pasal 46  
Cukup Jelas.
- Pasal 47  
Cukup Jelas.