



BUPATI SIMALUNGUN
PROVINSI SUMATERA UTARA

PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIMALUNGUN
NOMOR 3 TAHUN 2024

TENTANG

PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIMALUNGUN,

- Menimbang :
- a. bahwa setiap pengembang perumahan dan permukiman wajib menyediakan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang memadai untuk memberikan rasa aman, nyaman, serta lingkungan yang baik dan sehat;
 - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Simalungun 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 Darurat Nomor 7 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-Kabupaten Dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);
 3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 4. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6760);

5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 24, 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);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6042);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523);

11. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
12. 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);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6634);
16. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan;
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di daerah;
18. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Kawasan Permukiman (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 633);
19. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Simalungun Tahun 2011– 2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Simalungun Tahun 2012 Nomor 10);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN SIMALUNGUN
dan
BUPATI SIMALUNGUN
MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIMALUNGUN
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 Simalungun.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah Kabupaten Simalungun.
3. Bupati adalah Bupati Simalungun.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Simalungun.
5. Pengelola Barang Milik Daerah yang selanjutnya disebut PBMD adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
6. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
7. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi.
8. Utilitas Umum yang selanjutnya disebut Utilitas adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
9. 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 Kabupaten Simalungun.

10. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
11. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana dan utilitas, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
12. Perumahan Tidak Bersusun adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang terdiri lebih dari 5 (lima) kavling.
13. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
14. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.
15. Rencana Induk (*Master Plan*) adalah rencana umum yang mengatur peletakan blok fungsi kegiatan pada 1 (satu) kawasan.
16. Rencana Tapak (*Site Plan*) adalah rencana teknis peletakan bangunan sesuai ketentuan berlaku untuk keperluan pembangunan suatu proyek yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang.
17. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk oleh bupati untuk memproses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten Simalungun.
18. Lahan Siap Bangun adalah kondisi lahan matang yang siap dimanfaatkan untuk kegiatan pembangunan di atasnya.
19. Barang Milik Daerah yang selanjutnya disingkat BMD adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Simalungun atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
20. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi prasarana, sarana dan utilitas dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten Simalungun.

21. 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.
22. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/ jalur dan/ atau mengelompok dari ruang-ruang terbuka suatu wilayah yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam, dengan mempertimbangkan aspek fungsi ekologis, resapan air, ekonomi, sosial budaya dan estetika.

BAB II

MAKSUD, TUJUAN DAN PRINSIP PENYERAHAN PSU

Pasal 2

- (1) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada pemerintah daerah dimaksudkan untuk memenuhi kewajiban pengembang terhadap prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman di daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perumahan dan permukiman.
- (2) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada pemerintah daerah bertujuan untuk :
 - a. Menjamin ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman di daerah;
 - b. Menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman;
 - c. Memberikan kepastian hukum dalam memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas bagi warga pemilik bangunan perumahan, pemerintah daerah dan pengembang.
- (3) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman oleh pengembang kepada pemerintah daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip :
 - a. Keterbukaan;
 - b. Akuntabilitas;
 - c. Kepastian hukum;
 - d. Keberpihakan; dan Keberlanjutan

BAB III
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Pasal 3

- (1) Perumahan dan permukiman di daerah terdiri atas :
 - a. Perumahan tidak bersusun; dan
 - b. Rumah susun dan ruko/rukan.
- (2) Perumahan dan permukiman di daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilengkapi dengan :
 - a. Prasarana;
 - b. Sarana; dan
 - c. Utilitas.
- (3) Prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disiapkan oleh pengembang.

BAB IV
JENIS DAN BENTUK PRASARANA,
SARANA DAN UTILITAS

Bagian Kesatu
Jenis Prasarana, Sarana dan Utilitas

Pasal 4

- (1) Prasarana perumahan dan permukiman antara lain:
 - a. Jaringan jalan;
 - b. Jaringan saluran pembuangan air limbah;
 - c. Jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*); dan
 - d. Tempat pembuangan sampah.
- (2) Sarana perumahan dan permukiman antara lain :
 - a. Sarana perniagaan/perbelanjaan;
 - b. Sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
 - c. Sarana pendidikan;
 - d. Sarana kesehatan;
 - e. Sarana peribadatan;
 - f. Sarana rekreasi dan olah raga;
 - g. Sarana pemakaman;
 - h. Sarana pertamanan dan RTH; dan
 - i. Sarana parkir.

- (3) Utilitas perumahan dan permukiman antara lain :
 - a. Jaringan air bersih;
 - b. Jaringan listrik;
 - c. Jaringan telepon;
 - d. Jaringan gas;
 - e. Jaringan transportasi;
 - f. Jaringan kebakaran; dan
 - g. Sarana penerangan jasa umum.

Bagian Kedua Bentuk Prasarana, Sarana dan Utilitas

Pasal 5

- (1) Pengembang perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) wajib menyediakan PSU;
- (2) Prasarana, sarana dan utilitas 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 (*Master Plan*).
- (4) Pengembang perumahan dan permukiman dalam penyediaan utilitas sebagaimana dimaksud dalam :
 - a. Pasal 4 ayat (3) huruf a harus berkoordinasi dengan Perusahaan Daerah Air minum (PDAM); dan
 - b. Pasal 4 ayat (3) huruf b, huruf c dan huruf d harus berkoordinasi dengan instansi terkait.

BAB V PENYEDIAAN PSU

Pasal 6

- (1) Pengembang perumahan tidak bersusun wajib menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dengan ketentuan 30%-40% dari keseluruhan luas lahan.
- (2) Ketentuan penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Pasal 7

Pengembang rumah susun wajib menyediakan sarana dalam bentuk tanah siap bangun yang berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan rumah susun dengan ketentuan yang akan diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VI

PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Bagian Kesatu Umum

Pasal 8

- (1) Pengembang wajib menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang disiapkan dan/atau dibangun oleh pengembang kepada pemerintah daerah diberikan lengkap dengan sertifikat.
- (2) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan :
 - a. Paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
 - b. Sesuai dengan Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.
- (3) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai Rencana Tapak (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan :
 - a. Secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; dan
 - b. Sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

Bagian Kedua Waktu Penyerahan

Pasal 9

- (1) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas oleh pengembang perumahan dan permukiman kepada pemerintah daerah dilaksanakan dalam 2 (dua) tahap, yaitu :
 - a. Tahap I; dan
 - b. Tahap II.

- (2) Penyerahan Tahap I merupakan penyerahan administrasi dan lahan prasarana, sarana dan utilitas.
- (3) Penyerahan Tahap II merupakan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas terbangun perumahan dan permukiman.

BAB VII PERSYARATAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Pasal 10

Pemerintah daerah menerima penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 yang telah memenuhi persyaratan :

- a. Umum;
- b. Teknis; dan
- c. Administrasi.

Pasal 11

Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a, meliputi :

- a. Lokasi prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan Rencana Induk (*Master Plan*) dan Rencana Tapak (*Site Plan*) yang sudah disetujui oleh pemerintah daerah; dan
- b. Sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.

Pasal 12

Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman.

Pasal 13

- (1) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf c, harus memiliki :
 - a. Dokumen Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disetujui oleh pemerintah daerah;
 - b. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) bagi bangunan yang dipersyaratkan;
 - c. Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
 - d. Surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada pemerintah daerah.

- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII TIM VERIFIKASI

Pasal 14

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman.
- (2) Tim Verifikasi terdiri atas unsur :
- a. Sekretaris Daerah;
 - b. Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah;
 - c. Badan Pertanahan Nasional;
 - d. Perangkat Daerah teknis terkait;
 - e. Camat; dan
 - f. Lurah/Kepala Desa.
- (3) Tim Verifikasi diketuai oleh Sekretaris Daerah.
- (4) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan biaya operasional yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

Pasal 15

- (1) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 bertugas untuk :
- a. Melakukan inventarisasi prasarana, sarana dan utilitas yang dibangun oleh pengembang di daerah secara berkala;
 - b. Melakukan inventarisasi prasarana, sarana dan utilitas sesuai permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas oleh pengembang;
 - c. Menyusun jadwal kerja;
 - d. Melakukan verifikasi permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas oleh pengembang;
 - e. Menyusun berita acara pemeriksaan;
 - f. Menyusun berita acara serah terima;
 - g. Merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas; dan
 - h. Menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan penilaian prasarana, sarana dan utilitas secara berkala kepada bupati

- (2) Penilaian Tim Verifikasi dilakukan terhadap :
- a. Kebenaran atau penyimpangan antara prasarana, sarana dan utilitas yang telah ditetapkan dalam Rencana Induk (*Master Plan*) dan/atau Rencana Tapak (*Site Plan*) dengan kenyataan di lapangan; dan
 - b. Kesesuaian persyaratan teknis prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

Pasal 16

- (1) Untuk membantu pelaksanaan tugas Tim Verifikasi maka dibentuk Sekretariat Tim Verifikasi.
- (2) Sekretariat Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada di perangkat daerah yang membidangi urusan perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Sekretariat Tim Verifikasi ditetapkan oleh bupati.

BAB IX

TATA CARA PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Pasal 17

Tata cara penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan melalui :

- a. Persiapan;
- b. Pelaksanaan penyerahan; dan
- c. Pasca penyerahan.

Pasal 18

- (1) Tata cara persiapan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf a, sebagai berikut :
 - a. Bupati menerima permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang;
 - b. Bupati menugaskan Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas;
 - c. Tim Verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan;

- d. Tim Verifikasi melakukan inventarisasi terhadap prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan, meliputi Rencana Tapak (*Site Plan*) yang disetujui oleh pemerintah daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran prasarana, sarana dan utilitas; dan
 - e. Tim Verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.
- (2) Tata cara pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf b, sebagai berikut :
- a. Tim Verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
 - b. Tim Verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana, sarana dan utilitas;
 - c. Tim Verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana dan utilitas serta merumuskan prasarana, sarana dan utilitas yang layak atau yang tidak layak diterima;
 - d. Prasarana, sarana dan utilitas yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
 - e. Hasil perbaikan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada huruf d dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
 - f. Prasarana, sarana dan utilitas yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada bupati;
 - g. Bupati menetapkan prasarana, sarana dan utilitas yang layak diterima;
 - h. Tim Verifikasi menyiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan, dan perangkat daerah yang berwenang mengelola; dan
 - i. Penandatanganan berita acara serah terima prasarana, sarana dan utilitas dilakukan oleh pengembang dan bupati dengan melampirkan daftar prasarana, sarana dan utilitas dokumen teknis dan administrasi.
- (3) Tata cara pasca penyerahan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf c, sebagai berikut :
- a. Bupati menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas kepada perangkat daerah yang berwenang mengelola dan memelihara setelah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas dilaksanakan;

- b. Pengelola Barang Milik Daerah melakukan pencatatan aset atas prasarana, sarana dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);
- c. Perangkat Daerah yang menerima aset prasarana, sarana dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD); dan
- d. Perangkat Daerah yang menerima aset prasarana, sarana dan utilitas menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, sarana dan utilitas yang sudah diserahkan oleh pengembang.

Pasal 19

- (1) Dalam hal prasarana, sarana dan utilitas ditelantarkan dan belum diserahkan, pemerintah daerah membuat berita acara perolehan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman.
- (2) Pemerintah daerah membuat pernyataan aset atas tanah prasarana, sarana dan utilitas tersebut sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan setempat.
- (3) Bupati menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas kepada pemerintah daerah yang berwenang mengelola dan memelihara setelah kantor Badan Pertanahan Nasional menerbitkan hak atas tanah.
- (4) Pengelola Barang Milik Daerah melakukan pencatatan aset atas prasarana, sarana dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
- (5) Perangkat Daerah yang menerima aset prasarana, sarana dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).

Pasal 20

- (1) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada pemerintah daerah dituangkan dalam berita acara serah terima.
- (2) Berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
 - a. Berita acara serah terima lahan prasarana, sarana dan utilitas; dan
 - b. Berita acara serah terima prasarana, sarana dan utilitas terbangun.

Pasal 21

Berita acara serah terima lahan prasarana, sarana dan utilitas paling sedikit memuat :

- a. Identitas para pihak yang melakukan serah terima;
- b. Rincian lahan prasarana, sarana dan utilitas, jumlah, lokasi, ukuran dan luas objek yang akan diserahkan; dan
- c. Lampiran-lampiran antara lain :
 1. Daftar dan gambar Rencana Induk (*Master Plan*) dan/atau Rencana Tapak (*Site Plan*) yang menjelaskan sarana, jumlah, lokasi, ukuran dan luasan lahan sarana yang akan diserahkan kepada pemerintah daerah;
 2. Berita acara hasil pemeriksaan verifikasi kelayakan terhadap prasarana, sarana dan utilitas yang diserahkan;
 3. Surat pelepasan hak atas lahan prasarana, sarana dan utilitas dari pengembang kepada pemerintah daerah; dan
 4. Sertifikat tanah asli atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai lahan prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada pemerintah daerah atau bukti pendaftaran hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional atas biaya pengembang apabila sertifikat belum selesai.

Pasal 22

Berita acara serah terima prasarana, sarana dan utilitas terbangun terdiri atas :

- a. Berita acara serah terima administrasi prasarana, sarana dan utilitas terbangun; dan
- b. Berita acara serah terima fisik prasarana, sarana dan utilitas terbangun.

Pasal 23

- (1) Berita acara serah terima administrasi prasarana, sarana dan utilitas terbangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf a, paling sedikit memuat :
- a. Identitas para pihak yang melakukan serah terima;
 - b. Rincian jenis, jumlah, lokasi dan ukuran objek yang akan diserahkan; dan
 - c. Jadwal waktu penyelesaian pembangunan, masa pemeliharaan, dan serah terima fisik prasarana, sarana dan utilitas terbangun.

- (2) Berita acara serah terima administrasi prasarana, sarana dan utilitas terbangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan :
- a. Surat permohonan dari pengembang kepada pemerintah daerah tentang penyerahan prasarana, sarana dan utilitas terbangun;
 - b. Surat kuasa dari pengembang kepada pemerintah daerah untuk melakukan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa prasarana, sarana dan utilitas terbangun yang akan diserahkan kepada pemerintah daerah; dan
 - c. Daftar dan gambar Rencana Induk (*Master Plan*) dan/atau Rencana Tapak (*Site Plan*) yang menjelaskan lokasi, jenis, luasan dan ukuran prasarana, sarana dan utilitas terbangun yang akan diserahkan kepada pemerintah daerah.

Pasal 24

- (1) Berita acara serah terima fisik prasarana, sarana dan utilitas terbangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf b, paling sedikit memuat :
- a. Identitas para pihak yang melakukan serah terima; dan
 - b. Rincian jenis, jumlah, lokasi, ukuran dan nilai objek yang diserahkan.
- (2) Berita acara serah terima fisik prasarana, sarana dan utilitas terbangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan :
- a. Daftar dan gambar Rencana Induk (*Master Plan*) dan/atau Rencana Tapak (*Site Plan*) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran prasarana, sarana dan utilitas terbangun yang akan diserahkan;
 - b. Berita acara hasil pemeriksaan verifikasi kelayakan terhadap standar dan persyaratan teknis prasarana, sarana dan utilitas terbangun yang diserahkan;
 - c. Surat pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan prasarana, sarana dan utilitas terbangun oleh pengembang kepada pemerintah daerah; dan

d. Asli sertifikat tanah atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai prasarana, sarana dan utilitas terbangun yang akan diserahkan atau bukti pendaftaran hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Simalungun atas biaya pengembang apabila sertifikatnya belum selesai.

BAB X PENGELOLAAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 25

- (1) Pemerintah daerah berwenang melakukan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas terbangun yang telah diserahkan oleh pengembang.
- (2) Pemerintah daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat dalam pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas terbangun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal pemerintah daerah melakukan kerjasama pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas dengan pengembang, badan usaha swasta dan masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan prasarana, sarana dan utilitas terbangun menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelola prasarana, sarana dan utilitas terbangun tidak dapat merubah peruntukan prasarana, sarana dan utilitas.

Bagian Kedua Pemanfaatan

Pasal 26

- (1) Pemerintah daerah dapat memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas terbangun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengubah fungsi dan status kepemilikan.
- (3) Perubahan pemanfaatan dapat dilakukan sepanjang memenuhi ketentuan :
 - a. Perubahan kondisi alam;
 - b. Keadaan kahar (*force majeure*);

- c. Program pemerintah; atau
- d. Persetujuan warga pemilik bangunan perumahan.

Pasal 27

- (1) Warga pemilik bangunan perumahan dapat memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas terbangun sesuai dengan Rencana Induk (*Master Plan*) dan/atau Rencana Tapak (*Site Plan*) dan atas izin pemerintah daerah.
- (2) Pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas terbangun berdasarkan asas kepentingan warga pemilik bangunan perumahan.

Pasal 28

- (1) Dalam hal prasarana, sarana dan utilitas terbangun ditelantarkan atau tidak dipelihara dan belum diserahkan kepada pemerintah daerah, pemerintah daerah menyampaikan surat permintaan kepada pengembang untuk memperbaiki dan memelihara prasarana, sarana dan utilitas terbangun dan selanjutnya diserahkan kepada pemerintah daerah.
- (2) Dalam hal pengembang tidak sanggup memperbaiki atau memelihara, namun mau menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas terbangun, maka pengembang harus :
 - a. Membuat surat pernyataan tidak sanggup memelihara prasarana, sarana dan utilitas terbangun dengan melampirkan bukti pailit berupa putusan pailit oleh pengadilan niaga pada pengadilan negeri; dan
 - b. Mengajukan permohonan penyerahan kepada pemerintah daerah.
- (3) Dalam hal pengembang tidak memberikan jawaban surat permintaan prasarana, sarana dan utilitas terbangun selama tenggang waktu 1 (satu) bulan, pemerintah daerah menyampaikan surat peringatan kepada pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas terbangun sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing jangka waktu 1 (satu) bulan.

Pasal 29

- (1) Dalam hal prasarana, sarana dan utilitas terbangun ditelantarkan atau tidak dipelihara serta pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya dan belum diserahkan kepada pemerintah daerah, surat kuasa pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan dijadikan dasar oleh pemerintah daerah dalam pembuatan akta notaris pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan.

- (2) Pengembang yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga Pemeliharaan

Pasal 30

- (1) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas terbangun sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.
- (2) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas terbangun setelah penyerahan menjadi tanggung jawab pemerintah daerah yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

BAB XI PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 31

- (1) Bupati berwenang melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pemenuhan kewajiban pengembang dalam menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas terbangun pada perumahan dan permukiman.
- (2) Dalam melakukan pengawasan dan pengendalian, bupati dapat melimpahkan kewenangannya kepada perangkat daerah sesuai dengan tugas dan fungsi perangkat daerah.

BAB XII SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 32

- (1) Setiap pengembang yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
- a. Peringatan tertulis;
 - b. Pengumuman kepada warga pemilik bangunan perumahan dan publikasi melalui media massa atas kelalaian pengembang;
 - c. Penundaan persetujuan dokumen dan/atau perizinan;
 - d. Permohonan pencabutan keanggotaan asosiasi perumahan;

- e. Pencantuman nama perusahaan pengembang yang memiliki badan hukum dalam daftar hitam oleh pemerintah daerah; dan
 - f. Penghentian sementara atau tetap pada kegiatan pelaksanaan pembangunan secara bertahap.
- (3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pemenuhan kewajiban dan pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerapan sanksi administratif diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XIII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 33

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku :

- a. Prasarana, sarana dan utilitas yang selesai dibangun lebih dari 5 (lima) tahun dapat langsung diserahkan kepada pemerintah daerah setelah dilakukan verifikasi oleh Tim Verifikasi;
- b. Prasarana, sarana dan utilitas yang selesai dibangun kurang dari 5 (lima) tahun dapat diserahkan kepada pemerintah daerah secara administrasi dan fisik dengan tenggang waktu paling lama 1 (satu) tahun;
- c. Prasarana, sarana dan utilitas yang masih dalam tahap penyelesaian, termasuk yang sudah selesai dibangun sampai dengan 1 (satu) tahun, penyerahannya mengikuti ketentuan peraturan daerah ini; dan
- d. Prasarana, sarana dan utilitas yang ditinggalkan pengembang mengikuti ketentuan peraturan daerah ini.

BAB XIV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 34

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Pematang Raya
pada tanggal 29 April 2024

BUPATI SIMALUNGUN

ttd

RADIPOH HASIROLAN SINAGA

Diundangkan di Pematang Raya
pada tanggal 29 April 2024
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SIMALUNGUN,



ESRON SINAGA
LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SIMALUNGUN TAHUN 2024 NOMOR 3
NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIMALUNGUN,
PROVINSI SUMATERA UTARA : (3-57/2024)

PENJELASAN ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIMALUNGUN
NOMORTAHUN 2024

TENTANG
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

I. UMUM

Kawasan Perumahan harus memiliki prasarana, sarana dan utilitas seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang

g Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Prasarana, sarana dan utilitas tersebut paling sedikit harus sesuai dengan penjelasan Pasal 28 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yaitu prasarana paling sedikit meliputi jalan, drainase, sanitasi, dan air minum; sarana paling sedikit meliputi rumah ibadah dan ruang terbuka hijau; dan utilitas paling sedikit meliputi jaringan listrik termasuk KWH meter dan jaringan telepon. Dengan demikian setiap pengembang perumahan dan permukiman wajib menyediakan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang memadai sebagai upaya memberikan rasa aman, nyaman, serta lingkungan yang baik dan sehat bagi warga pemilik bangunan rumah di perumahan dan permukiman.

Saat ini pertumbuhan perumahan dan permukiman di Kabupaten Simalungun semakin berkembang sehingga diperlukan peran pemerintah daerah sebagai fasilitator dan regulator prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman untuk menjamin ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman. Prasarana, sarana dan utilitas yang disediakan oleh pengembang tersebut harus diserahkan kepada pemerintah daerah paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dan sesuai dengan Rencana Induk (*Master Plan*) dan Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.

Dalam rangka kepastian hukum kewajiban pengembang menyediakan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman sekaligus keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas di

perumahan dan permukiman yang diserahkan oleh pengembang kepada pemerintah daerah dan untuk mewujudkan tertib administrasi pengelolaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas dari pengembang kepada pemerintah daerah dalam sebuah peraturan daerah. Hal tersebut sejalan dengan Pasal 15 huruf k dan Pasal 18 huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

sebagaimana telah diubah dengan Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Selain itu juga hal tersebut 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 yang menegaskan Bupati menetapkan Peraturan Daerah tentang penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 3

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 15

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 16

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 19

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 20

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 27

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 28

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 29

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 31

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 32

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.