



PEMERINTAH KABUPATEN TAPANULI UTARA

PERATURAN DAERAH KABUPATEN TAPANULI UTARA

NOMOR : 03 TAHUN 2022

TENTANG:

PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN

KANTOR
BUPATI
KABUPATEN TAPANULI UTARA





BUPATI TAPANULI UTARA PROVINSI SUMATERA UTARA

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN TAPANULI UTARA
NOMOR 03 TAHUN 2022**

TENTANG

PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TAPANULI UTARA,

- Menimbang:
- a. bahwa dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan, perlu dilakukan pengelolaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah;
 - b. bahwa untuk mewujudkan tertib administrasi dalam pengelolaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan di Kabupaten Tapanuli Utara, perlu adanya pengaturan terhadap pengelolaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan;
 - c. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan;

- Mengingat:
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 7 Drt. Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-kabupaten Dalam Lingkungan Daerah Provinsi Sumatera Utara jo. Undang-undang Nomor 15 Tahun 1964 tentang Pembentukan Kabupaten Dairi jo. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1998 tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tingkat II Toba Samosir dan Kabupaten Daerah Tingkat II Mandailing Natal jo. Undang-undang Nomor 09 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Nias Selatan, Kabupaten Pakpak Barat dan Kabupaten Humbang Hasundutan di provinsi Sumatera Utara;

3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Kawasan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
6. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
7. 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 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
8. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1987 Nomor 15, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3350);
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 Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6523);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara 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 Nomor 6624);

12. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6633);
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 633);
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Tapanuli Utara Nomor 09 Tahun 2016 tentang Pembentukan Perangkat Daerah Kabupaten Tapanuli Utara, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tapanuli Utara Nomor 08 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Tapanuli Utara Nomor 09 Tahun 2016 tentang Pembentukan Perangkat Daerah Kabupaten Tapanuli Utara (Lembaran Daerah Kabupaten Tapanuli Utara Tahun 2021 Nomor 08);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN TAPANULI UTARA
dan
BUPATI TAPANULI UTARA

M E M U T U S K A N:

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

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Tapanuli Utara.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Tapanuli Utara.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan rakyat daerah dalam penyelenggaraan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
6. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan barang milik Negara/Daerah.

7. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
8. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
9. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian.
10. Prasarana, Sarana, dan Utilitas selanjutnya disingkat PSU adalah fasilitas yang harus disediakan oleh setiap Pengembang.
11. Penyerahan PSU adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
12. Perumahan adalah kelompok rumah yang lebih dari 5 (lima) kavling yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan PSU, sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
13. Perumahan tidak bersusun adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang berlantai satu atau lebih.
14. 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.
15. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan.
16. Tempat Pemakaman Umum yang selanjutnya disingkat TPU adalah areal tanah yang disediakan untuk keperluan pemakaman jenazah bagi setiap orang tanpa membedakan agama dan golongan, yang pengelolaannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atau ditunjuk oleh Pemerintah Daerah.
17. Rencana Induk rencana tapak (*site plan*) adalah rencana teknis peletakan bangunan sesuai ketentuan yang berlaku untuk keperluan pembangunan suatu proyek yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang.
18. Tim Verifikasi adalah Tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati untuk memproses penyerahan PSU kawasan perumahan kepada Pemerintah Daerah.
19. Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasannya dalam persyaratan izin bangunan.
20. Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
21. Ruang Terbuka Hijau, yang selanjutnya disingkat RTH area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

22. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas ruang terbuka di luar bangunan yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan tata bangunan yang ada.
23. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentasi perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
24. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.

BAB II ASAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dari pengembang kepada Pemerintah daerah dilaksanakan berdasarkan asas :

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

Pasal 3

Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dari pengembang kepada pemerintah daerah bertujuan untuk:

- a. menjamin ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan;
- b. menjamin keberlanjutan pemeliharaan, pengelolaan dan pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas perumahan.

BAB III PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Pasal 4

Perumahan terdiri atas:

- a. perumahan tidak bersusun; dan
- b. rumah susun.

Pasal 5

- (1) Perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a, berupa kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian.
- (2) Kelompok rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlantai satu atau dua.

Pasal 6

- (1) Rumah susun dan Ruko/Rukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b, berupa bangunan gedung bertingkat dalam suatu lingkungan.
- (2) Bangunan gedung bertingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), 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 secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama.

Pasal 7

Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas.

BAB IV

PENYEDIAAN PSU PERUMAHAN

Bagian Pertama

Jenis PSU

Pasal 8

PSU perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, meliputi;

- a. prasarana, antara lain:
 1. jaringan jalan;
 2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
 3. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
 4. tempat pembuangan sampah.
- b. sarana perumahan, antara lain meliputi;
 1. sarana perniagaan/perbelanjaan;
 2. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
 3. sarana pendidikan;
 4. sarana kesehatan;
 5. sarana peribadatan;
 6. sarana rekreasi dan olahraga;
 7. sarana pemakaman/tempat pemakaman umum;
 8. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
 9. sarana parkir.
- c. utilitas, antara lain;
 1. jaringan air bersih;
 2. jaringan listrik;
 3. jaringan telepon;
 4. jaringan gas;
 5. jaringan transportasi;
 6. sarana pemadam kebakaran; dan
 7. sarana penerangan jalan umum.

Bagian Kedua
Bentuk Penyediaan PSU

Pasal 9

- (1) Pengembang perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 wajib menyediakan PSU.
- (2) PSU dimaksud pada ayat (1), disediakan dalam bentuk:
 - a. tanah dan bangunan untuk prasarana dan utilitas; dan
 - b. tanah siap bangun untuk sarana.
- (3) Peruntukan tanah siap bangun untuk sarana sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf b dinyatakan secara tertulis dalam rencana induk/rencana tapak, terkecuali sarana peribadatan dan sarana ruang terbuka hijau wajib disediakan dalam bentuk bangunan oleh pengembang perumahan.

Pasal 10

- (1) Pengembang perumahan dalam penyediaan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf c angka 1 dan angka 2, sebagai berikut:
 - a. jaringan air bersih berkoordinasi dengan instansi terkait; dan
 - b. jaringan listrik berkoordinasi dengan Instansi terkait.
- (2) Pengembang perumahan tidak wajib menyediakan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b, apabila instansi yang membidangi tidak dapat menyediakan jaringan primernya.

Bagian Ketiga
Persentase Penyediaan PSU

Pasal 11

- (1) Pengembang perumahan tidak bersusun wajib menyediakan PSU paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari keseluruhan luas lahan.
- (2) Dalam penyediaan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - a. paling sedikit 3% (lima persen) dipergunakan sebagai sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b angka 2 sampai dengan angka 5;
 - b. 2% (dua persen) dipergunakan sebagai sarana TPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b angka 7;
 - c. paling sedikit 5% (lima persen) dipergunakan sebagai sarana pertamanan dan RTH sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 huruf b angka 8; dan
 - d. paling sedikit 20% (dua puluh delapan persen) dipergunakan sebagai prasarana dan utilitas.

Pasal 12

- (1) Pengembang Rumah Susun wajib menyediakan sarana dalam bentuk tanah siap bangun yang berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan rumah susun.
- (2) Pengembang Rumah Susun wajib menyediakan lahan untuk sarana paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari keseluruhan luas lahan.
- (3) Dalam penyediaan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. paling banyak 10% (sepuluh persen) dipergunakan sebagai sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b angka 1 sampai dengan angka 6;
 - b. paling sedikit 20% (dua puluh persen) dipergunakan sebagai sarana pertamanan dan RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b angka 8; dan
 - c. paling sedikit 20% (dua puluh persen) dipergunakan sebagai sarana parkir, prasarana dan utilitas.
- (4) Selain melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengembang rumah susun wajib menyediakan sarana TPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b angka 7 sebesar 2% (dua persen) dari keseluruhan luas lantai bangunan di luar lokasi rumah susun sesuai dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana detail tata ruang.

Bagian Keempat Penyediaan Sarana TPU

Pasal 13

- (1) Penyediaan sarana TPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf b, berlaku ketentuan sebagai berikut:
- a. perumahan dengan luas lahan lebih dari 50 Ha (lima puluh hektar), penyediaan sarana TPU disediakan di dalam lokasi perumahan;
 - b. perumahan dengan luas lahan kurang dari 50 Ha (lima puluh hektar), penyediaan sarana TPU dilakukan di dalam atau di luar lokasi perumahan;
 - c. penyediaan sarana TPU yang disediakan di luar lokasi perumahan sebagaimana dimaksud pada huruf b, sesuai dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana detail tata ruang dengan tidak mengurangi kewajibannya untuk menyediakan lahan PSU paling sedikit 40% (empat puluh persen) di lokasi perumahan yang akan dibangun;
 - d. penyediaan sarana TPU sebagaimana dimaksud pada huruf c, menggunakan perhitungan:

$$\frac{(2\% \times \text{luas lahan perumahan} \times \text{NJOP lokasi perumahan})}{\text{NJOP tanah makam}}$$

NJOP tanah makam

- e. Penyediaan sarana TPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (4), menggunakan perhitungan:

$$\frac{2\% \times \text{luas lantai bangunan} \times \text{NJOP perumahan}}{\text{NJOP tanah makam}}$$

NJOP tanah makam

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyediaan sarana TPU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 14

- (1) Pengembang perumahan yang mengalami kesulitan dalam penyediaan lahan untuk keperluan sarana TPU, pengembang perumahan dapat meminta bantuan kepada Pemerintah Daerah dengan biaya keseluruhan yang diperlukan dibebankan atau ditanggung oleh pengembangan perumahan bersangkutan
- (2) Pengembang perumahan yang menyediakan lokasi TPU baik dalam lokasi perumahan ataupun di luar lokasi perumahan harus memisahkan pemakaman untuk Muslim dan non Muslim dalam lokasi TPU.

- (3) Bagi pengembang perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) lokasi TPU dapat disediakan bersama-sama oleh Pengembang perumahan dengan Pemerintah Daerah.
- (4) Untuk mengkoordinasikan lokasi TPU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat membentuk Tim Koordinasi penyediaan lahan Pemakaman/tempat pemakaman.

Bagian Kelima
Penyediaan Sarana Peribadatan
Pasal 15

- (1) Pengembang perumahan tidak bersusun wajib menyediakan sarana ibadah di lokasi yang strategis di dalam lokasi perumahan.
- (2) Pengembang rumah susun wajib menyediakan sarana ibadah yang layak dengan luasan yang memadai.
- (3) Pengembang perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan luas kurang dari 1 Ha (satu hektar) tidak wajib menyediakan sarana ibadah dengan syarat :
 - a. terdapat rumah ibadah di luar perumahan atau kawasan permukiman dengan jarak tidak lebih dari 500 m (lima ratus meter); dan
 - b. rumah ibadah sebagaimana dimaksud pada huruf a dapat diakses oleh warga pemilik bangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- (4) Pengembang rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan jumlah kurang dari 100 (seratus) unit tidak wajib menyediakan sarana ibadah dengan syarat :
 - a. terdapat sarana ibadah diluar perumahan atau permukiman dengan jarak tidak lebih dari 500 m (lima ratus meter);
 - b. sarana ibadah sebagaimana dimaksud pada huruf a dapat diakses oleh warga pemilik bangunan perumahan; dan
 - c. sarana ibadah sebagaimana dimaksud pada huruf a diperkirakan dapat menampung warga di dalam perumahan atau kawasan permukiman.

Bagian Keenam
Penyediaan Sarana Pendidikan
Pasal 16

- (1) Pengembang perumahan tidak bersusun dengan luas lahan di atas 10 Ha (sepuluh hektar) wajib menyediakan sarana pendidikan dasar terbangun di lokasi perumahan.
- (2) Pengembang rumah susun dengan kapasitas 500 (lima ratus) unit atau lebih, wajib menyediakan sarana pendidikan dasar terbangun di dalam atau di luar gedung, di lokasi perumahan.
- (3) Apabila penyediaan sarana pendidikan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak dapat disediakan di dalam lokasi perumahan, maka pengembang dapat mengintegrasikan pembangunan sarana pendidikan dasar kepada sekolah dasar yang berada di sekitar perumahan dengan membangun ruang kelas baru sesuai dengan kebutuhan pendidikan dasar penghuni perumahan dimaksud.
- (4) Pendidikan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Sekolah Dasar atau Madrasah Ibtidaiyah.

Bagian Ketujuh
Pembangunan Prasarana dan Utilitas

Pasal 17

Pengembang wajib membangun PSU sesuai dengan rencana induk dan rencana tapak yang telah disahkan oleh Perangkat Daerah yang melaksanakan Urusan Pemerintahan Penataan Ruang Daerah.

BAB V
PERSYARATAN DAN TATA CARA PENYERAHAN
PSU PERUMAHAN

Bagian Kesatu
Persyaratan Penyerahan PSU Perumahan

Pasal 18

Pemerintah Daerah menerima penyerahan PSU perumahan yang telah memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. umum;
- b. teknis; dan
- c. administrasi.

Pasal 19

- (1) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a meliputi:
 - a. lokasi PSU sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah; dan
 - b. sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan.
- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf c, harus memiliki:
 - a. dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah;
 - b. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) bagi bangunan yang dipersyaratkan;
 - c. Izin Penggunaan Bangunan (IPB) bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
 - d. Surat Pelepasan Hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 20

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan PSU perumahan yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari:
 - a. Sekertaris Daerah Kabupaten Tapanuli Utara;
 - b. Badan Perencanaan Pembangunan, Penelitian dan Pengembangan Daerah Kabupaten Tapanuli Utara;
 - c. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tapanuli Utara;
 - d. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Tapanuli Utara;
 - e. Camat; dan
 - f. Lurah/Kepala Desa.

- (3) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diketuai oleh Sekretaris Daerah.

Pasal 21

(1) Tugas Tim Verifikasi adalah :

- a. melakukan inventarisasi prasarana, sarana dan utilitas yang dibangun oleh pengembang di wilayah kerjanya secara berkala;
- b. melakukan inventarisasi PSU sesuai permohonan penyerahan PSU oleh pengembang;
- c. menyusun jadwal kerja;
- d. melakukan verifikasi permohonan penyerahan PSU oleh pengembang;
- e. menyusun berita acara pemeriksaan;
- f. menyusun berita acara serah terima;
- g. merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan PSU; dan
- h. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan penilaian PSU secara berkala kepada Bupati.

(2) Tim verifikasi melakukan penilaian terhadap :

- a. kebenaran atau penyimpangan antara PSU yang ditetapkan dalam rencana tapak dengan kenyataan di lapangan; dan
- b. kesesuaian persyaratan teknis PSU yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

Bagian Kedua

Tata Cara Penyerahan PSU Perumahan

Pasal 22

Tata cara penyerahan PSU perumahan dilakukan melalui:

- a. persiapan;
- b. pelaksanaan penyerahan; dan
- c. pasca penyerahan

Pasal 23

(1) Tata cara persiapan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf a, meliputi :

- a. Bupati menerima permohonan penyerahan PSU dari pengembang;
- b. Bupati menugaskan tim verifikasi untuk memproses penyerahan PSU;
- c. Tim verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan PSU yang diserahkan; dan
- d. Tim Verifikasi melakukan inventarisasi terhadap PSU yang akan diserahkan meliputi rencana tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah.

(2) Tata cara pelaksanaan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf b, meliputi :

- 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 prasarana, sarana dan utilitas, serta merumuskan PSU yang layak atau tidak layak diterima;

- d. PSU yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang 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 dan Bupati dengan melampirkan daftar PSU, dokumen teknis dan administrasi.
- (3) Tata cara pasca penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf c, meliputi:
- a. Bupati menyerahkan PSU kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas dilaksanakan;
 - b. Perangkat Daerah yang menerima aset PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP);
 - c. Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas PSU ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);
 - d. Perangkat Daerah yang menerima aset PSU menginformasikan kepada masyarakat mengenai PSU yang sudah diserahkan oleh pengembang.

Pasal 24

- (1) Dalam hal prasarana, sarana dan utilitas, ditelantarkan dan belum diserahkan, pemerintah daerah membuat berita acara perolehan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan.
- (2) Pemerintah Daerah membuat pernyataan aset atas tanah prasarana, sarana, dan utilitas tersebut sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tapanuli Utara.
- (3) Bupati menyerahkan prasarana dan sarana kepada Organisasi Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tapanuli Utara 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 asset prasarana, sarana dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).

Pasal 25

- (1) Dalam hal prasarana, sarana, dan utilitas yang diterlantarkan/tidak dipelihara oleh pengembang yang keberadaannya tidak diketahui dan belum diserahterimakan kepada Pemerintah Daerah, maka penguasaan terhadap prasarana, sarana dan utilitas tersebut dikuasai oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman.

- (2) Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman menyampaikan permohonan kepada Perangkat Daerah yang membidangi aset atas prasarana, sarana dan utilitas yang dikuasainya untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara.
- (3) Atas permohonan Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka Pemerintah Daerah membuat pernyataan aset atas tanah prasarana, sarana, dan utilitas sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara.
- (4) Pemerintah Daerah menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada Dinas paling lambat 3 (tiga) bulan setelah Kantor Badan Pertanahan Nasional menerbitkan hak atas tanah.
- (5) Pengelola Barang Milik Daerah melakukan pencatatan aset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
- (6) Perangkat Daerah yang menerima aset prasarana, sarana, dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).

BAB VI PEMANFAATAN DAN PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Bagian Pertama Pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas

Pasal 26

- (1) Pemerintah Daerah dapat memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas sesuai 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.

Pasal 27

- (1) Warga pemilik perumahan dapat memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas disesuaikan dengan rencana induk, rencana tapak atas izin Pemerintah Daerah.
- (2) Pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas berdasarkan asas kepentingan warga pemilik perumahan.

Bagian Kedua Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas

Pasal 28

- (1) Prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah dikelola Pemerintah Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Terhadap prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan sebagai sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengelolaan dapat dilakukan oleh:
- a. warga penghuni perumahan bekerja sama dengan Pemerintah Daerah;
 - b. pengembang perumahan bersangkutan dengan membuat dengan membuat perjanjian pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas dengan Pemerintah Daerah; atau
 - c. Pemerintah Daerah dengan mekanisme pengadaan barang/jasa sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerja sama pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas dengan masyarakat, pengembang, dan pihak ketiga, pemeliharaan fisik dan pendanaan prasarana, sarana, dan utilitas menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelola prasarana, sarana, dan utilitas tidak dapat merubah peruntukan prasarana, sarana, dan utilitas.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kerjasama pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VII PELAPORAN

Pasal 29

Bupati menyampaikan laporan perkembangan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas di daerah kepada Gubernur secara berkala setiap 6 (enam) bulan.

BAB VIII PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 30

- (1) Bupati melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas perumahan.
- (2) Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati dapat mendelegasikan kepada Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman.

BAB IX PEMBIAYAAN

Pasal 31

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

BAB X SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 32

- (1) Setiap Pengembang yang melanggar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16 dan Pasal 17 dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis.

- (2) Pengembang yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebagaimana dimaksud ayat 1 (satu), dikenakan sanksi administratif berupa:
- a. pencantuman nama perusahaan pengembang yang memiliki badan hukum beserta pemimpin perusahaan pengembang dalam daftar hitam oleh tim verifikasi;
 - b. dipublikasikan/diumumkan kepada warga pemilik perumahan dan media massa;
 - c. pemohon pencabutan dari anggota asosiasi perumahan;
 - d. penundaan persetujuan dokumen dan/atau perizinan;
 - e. penghentian sementara atau tetap terhadap kegiatan pelaksanaan pembangunan;
 - f. denda administratif.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerapan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XI KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 33

- (1) Penyidik terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini, dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah.
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
- a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang mengenai adanya tindakan pidana;
 - b. melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian;
 - c. menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka dan saksi;
 - d. melakukan penyitaan benda atau surat;
 - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
 - f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi
 - g. mendatangkan ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik POLRI bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindakan pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya; dan
 - i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berwenang melakukan penangkapan dan/atau penahanan.

BAB XII
KETENTUAN PIDANA

Pasal 34

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16 dan Pasal 17, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB XIII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 35

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, prasarana, sarana dan utilitas perumahan yang telah selesai atau dalam tahap penyelesaian, berlaku dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. untuk prasarana, sarana dan utilitas yang telah selesai dibangun lebih dari 5 (lima) tahun dapat langsung diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten setelah dilakukan verifikasi;
- b. untuk prasarana, sarana dan utilitas yang telah selesai dibangun kurang dari 5 (lima) tahun tetapi telah lebih dari 1 (satu) tahun dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah secara administrasi dan fisik dengan tenggang waktu paling lama 1 (satu) tahun; dan
- c. untuk prasarana, sarana dan utilitas yang masih dalam tahap penyelesaian, tata cara penyerahannya harus mengikuti Peraturan Daerah ini, termasuk prasarana, sarana dan utilitas yang sudah selesai dibangun sampai dengan 1 (satu) tahun.

BAB XIV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 36

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Tarutung
pada tanggal 17.05.2022

BUPATI TAPANULI UTARA,

DTO,-

NIKSON NABABAN

Diundangkan di Tarutung

pada tanggal 17.05.2022

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TAPANULI UTARA,

INDRA SAHAT HOTTUA SIMAREMARE

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN TAPANULI UTARA TAHUN 2022 NOMOR 03

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN TAPANULI UTARA PROVINSI SUMATERA UTARA TENTANG PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN : (3-48/2022)

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN TAPANULI UTARA TENTANG
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN

I. Umum

Bahwa dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman, perlu dilakukan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas dimaksud. Agar pengelolaan beberapa prasarana, sarana dan utilitas dapat dilakukan secara efektif, perlu dilakukan penyerahan beberapa prasarana, sarana dan utilitas perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

Bahwa memperhatikan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Daerah, maka pengaturan tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan perlu diatur dalam Peraturan Daerah tersendiri.

Peraturan Daerah ini diharapkan dapat mengakomodir maksud dan tujuan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan kepada Pemerintah Daerah sekaligus dalam rangka pemanfaatan dan pengelolaannya.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup Jelas

Pasal 2

Cukup Jelas

Pasal 3

Cukup Jelas

Pasal 4

Cukup Jelas

Pasal 5

Cukup Jelas

Pasal 6

Cukup Jelas

Pasal 7

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	Cukup Jelas
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

	Cukup Jelas
Pasal 27	
	Cukup Jelas
Pasal 28	
	Cukup Jelas
Pasal 29	
	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

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN TAPANULI UTARA TAHUN
2022 NOMOR _____