

BERITA DAERAH
KABUPATEN MAJALENGKA



NOMOR 89

TAHUN 2020

PERATURAN BUPATI MAJALENGKA

NOMOR 86 TAHUN 2020

TENTANG

PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA SARANA UTILITAS
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN
DI KABUPATEN MAJALENGKA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MAJALENGKA,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman, perlu dilakukan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas;
- b. bahwa dalam rangka keberlanjutan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman perlu dilakukan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada Pemerintah Daerah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, serta untuk mendukung tertib administrasi sebagai dasar hukum maka perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana Sarana Utilitas Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Majalengka.
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) dan Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
3. Undang-Undang 2

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 2043);
4. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821);
6. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
9. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
10. 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 beberapa kali diubah 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);
11. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
12. 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);
13. Peraturan3

13. 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);
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
15. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 07/PRT/M/2018 Tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya;
17. Peraturan Daerah Kabupaten Majalengka Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Majalengka (Lembaran Daerah Kabupaten Majalengka Tahun 2016 Nomor 14) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Majalengka Nomor 12 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Majalengka Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Majalengka (Lembaran Daerah Kabupaten Majalengka Tahun 2019 Nomor 12).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA SARANA UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI KABUPATEN MAJALENGKA.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu

Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Majalengka.
2. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Majalengka.
4. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Majalengka.
5. Perangkat Daerah4

5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
6. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk oleh Bupati untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman.
7. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman perkotaan ataupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
8. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
9. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
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. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
12. Perumahan Umum adalah perumahan yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah, yang di dalamnya terdiri dari kumpulan rumah yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
13. Rumah susun yang selanjutnya disebut rusun 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.
14. Perumahan tidak bersusun adalah kelompok rumah berlantai 1 (satu) atau lebih yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian.
15. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman
16. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
17. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
18. Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang selanjutnya disingkat PSU adalah fasilitas yang harus disediakan oleh setiap Pengembang.
19. Penyerahan PSU perumahan dan permukiman adalah penyerahan seluruh atau sebagian prasarana, sarana, dan utilitas berupa tanah dan/atau bangunan dalam bentuk aset dan/atau pengelolaan dan/atau tanggung jawab dari perusahaan dan/atau perorangan pembangun/pengembang kepada Pemerintah Daerah.

20. Pengembang adalah orang perseorangan atau badan hukum penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman di daerah.
21. Masyarakat adalah penghuni perumahan dan pemukiman yang tergabung dalam Rukun Tetangga dan Rukun Warga, atau perhimpunan penghuni untuk rumah susun.
22. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
23. Rencana Tapak (*Site Plan*) adalah gambaran/peta rencana perletakan bangunan/*kavling* dengan segala unsur penunjangnya dalam skala batas-batas luas lahan tertentu.
24. Kavling adalah suatu perpeetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
25. Lahan adalah luas areal yang dapat dimanfaatkan atau dipergunakan untuk kegiatan pelaksanaan pembangunan.
26. Rekomendasi Perumahan/Rumah susun adalah arahan, anjuran, ketentuan dan saran yang mengikat secara teknis untuk dilaksanakan/diterapkan dalam pembangunan perumahan/Rumah Susun.
27. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
28. Barang milik daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
29. Pengelola barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
30. Pengguna barang adalah pejabat pemegang kewenangan pengguna barang milik daerah.
31. Jalan adalah suatu prasarana perhubungan darat dalam bentuk apa pun meliputi segala bagian jalan termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu-lintas.
32. Ruang Milik Jalan yang selanjutnya disingkat RMJ adalah ruang yang terdapat pada pedestrian sisi kiri hingga sisi kanan jalan atau dari Kementerian Pekerjaan Umum menterjemahkannya sebagai jalur tanah tertentu diluar ruang manfaat jalan yang masih menjadi bagian dari ruang milik jalan, yang dibatasi oleh batas ruang milik jalan, yang dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keleluasaan dan keamanan penggunaan jalan antara lain untuk keperluan pelebaran ruang manfaat jalan pada masa yang akan datang.
33. Tempat Pemakaman Umum yang selanjutnya disingkat TPU adalah areal tanah yang disediakan untuk menguburkan jenazah.
34. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

35. Instalasi Pengolahan Air Limbah yang selanjutnya disingkat IPAL adalah sebuah struktur yang dirancang untuk membuang limbah biologis dan kimiawi dari air sehingga memungkinkan air tersebut untuk digunakan pada aktivitas yang lain.
36. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi berupa jaminan dan kesanggupan dari perusahaan dan/atau perorangan pembangun/pengembang untuk menyediakan dan menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Daerah.

Bagian Kedua

Tujuan

Pasal 2

Peraturan Bupati ini bertujuan sebagai landasan hukum untuk menjamin terpenuhinya pengelolaan PSU perumahan dan permukiman yang layak bagi masyarakat.

BAB II

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

Pasal 3

- (1) Setiap pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan dan permukiman wajib menyediakan PSU.
- (2) Perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
 - a. Perumahan tidak bersusun; dan
 - b. Rumah susun.
- (3) Setelah pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman selesai dilaksanakan, maka perusahaan dan/atau perorangan pembangun/ pengembang perumahan dan permukiman wajib menyerahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam hal lahan pada kawasan perumahan/permukiman terkena garis sempadan atau terkena rencana pembangunan infrastruktur kabupaten, maka lahan tersebut akan diperhitungkan sebagai bagian dari proporsi 40% (empat puluh persen) lahan yang wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 4

- (1) Pengembang diwajibkan untuk menyediakan lahan sarana TPU pada lahan siap bangun dengan lokasi yang telah ditentukan sesuai peruntukan yang tercantum dalam Rencana Tata Ruang Wilayah/Rencana Detail Tata Ruang.

(2) Ketentuan7

- (2) Ketentuan luasan penyediaan lahan sarana TPU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut :
- a. untuk pembangunan perumahan tidak bersusun, lahan yang diperuntukan untuk sarana TPU dalam kondisi lahan matang adalah seluas 2 % (dua persen) dari luas lahan yang dikuasai;
 - b. untuk pembangunan rumah susun, lahan yang diperuntukan untuk sarana TPU dalam kondisi lahan matang adalah seluas 4,8 m² (empat koma delapan meter persegi) per unit;
- (3) Penyerahan lahan TPU kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut :
- a. untuk penyerahan lahan sarana TPU sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dilaksanakan pada waktu mengajukan proses rencana tapak;
 - b. untuk penyerahan lahan sarana TPU sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, wajib disertai sertifikat atas nama Pemerintah Daerah;
 - c. dalam hal sertipikat sebagaimana dimaksud pada huruf a belum selesai, maka penyerahan tersebut disertai dengan bukti proses pengurusan dan dokumen bukti pembayaran dari Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka;
 - d. segala biaya kepengurusan sertifikat sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b menjadi tanggung jawab pengembang.

BAB III

KRITERIA DAN PERSYARATAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN YANG DISERAHKAN

Bagian Kesatu

Jenis dan Kriteria PSU

Pasal 5

- (1) Prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman terdiri atas:
- a. prasarana perumahan dan permukiman terdiri atas :
 - jaringan jalan beserta bangunan pelengkap lainnya;
 - jaringan saluran pembuangan air limbah;
 - jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
 - tempat pengelolaan sampah.
 - b. sarana perumahan dan permukiman terdiri atas :
 - sarana pendidikan;
 - sarana kesehatan;
 - sarana peribadatan;
 - sarana pemerintahan dan pelayanan umum;
 - sarana rekreasi dan olahraga;
 - sarana TPU;
 - sarana pertamanan dan RTH;
 - sarana perniagaan; dan
 - sarana parkir.

c. utilitas8

- c. Utilitas perumahan dan permukiman terdiri atas :
- jaringan air bersih;
 - jaringan listrik;
 - jaringan telepon;
 - jaringan gas;
 - pemadam kebakaran; dan
 - Penerangan Jalan Umum (PJU).
- (2) Penyediaan lahan untuk PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memperhatikan ketentuan sebagai berikut :
- a. fasilitas sosial yang harus disediakan pengembang perumahan tidak bersusun adalah 5 m² (lima meter persegi) per unit rumah yang akan dibangun/kavling siap bangun yang direncanakan untuk dibangun (untuk jumlah yang akan dibangun 30 (tiga puluh) unit ke atas.
 - b. fasilitas sosial yang harus disediakan pengembang rusun adalah 5 m² (lima meter persegi) per unit kamar/hunian yang akan dibangun pada rusun.

Bagian Kedua
Syarat Penyerahan PSU

Pasal 6

- (1) Prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang akan diserahkan harus memenuhi persyaratan :
- a. persyaratan umum.
 - b. persyaratan teknis.
 - c. persyaratan administrasi.
- (2) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah :
- a. lokasi PSU sesuai dengan rencana tapak yang sudah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
 - b. Sesuai dengan dokumen perijinan dan spesifikasi teknis bangunan.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah sesuai dengan standar dan persyaratan teknis terhadap PSU perumahan dan permukiman sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Bupati ini dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (4) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c adalah :
- a. dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
 - b. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi bangunan yang dipersyaratkan.
 - c. Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) bagi bangunan yang dipersyaratkan.
 - d. surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
 - e. telah disertifikatkan atas nama Pemerintah Daerah.
 - f. dalam9

- f. dalam hal sertifikat sebagaimana dimaksud pada huruf e belum selesai, maka penyerahan tersebut disertai dengan bukti proses pengurusan dan dokumen bukti pembayaran dari Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka.
- g. tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara.
- h. telah dilakukan pemeliharaan oleh perusahaan dan/atau perorangan pengembang paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak selesainya pembangunan.

BAB IV

VERIFIKASI TERHADAP PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN YANG AKAN DISERAHKAN

Pasal 7

- (1) Penyerahan PSU perumahan dan permukiman harus melalui proses verifikasi untuk menilai kelayakan dan mengevaluasi prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang akan diserahkan berdasarkan kriteria, standar, dan persyaratan teknis yang telah ditentukan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pelaksanaan verifikasi terhadap PSU perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Tim Verifikasi yang dibentuk dengan Keputusan Bupati.
- (3) Susunan keanggotaan Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud ayat (2) adalah terdiri dari unsur :
 - a. Unsur Sekretariat Daerah.
 - b. Unsur Perangkat Daerah yang membidangi urusan Perencanaan.
 - c. Unsur Perangkat Daerah yang Membidangi urusan Perumahan dan Permukiman.
 - d. Unsur Perangkat Daerah yang membidangi urusan Pengelolaan Aset Daerah.
 - e. Unsur Perangkat Daerah yang membidangi urusan penanaman modal dan perizinan.
 - f. Unsur Badan Pertanahan Nasional.
 - g. Unsur Kecamatan.
 - h. Unsur Kelurahan/Desa.
- (4) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud ayat (3) diketuai oleh Sekretaris Daerah.
- (5) Tugas pokok Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud ayat (4) adalah :
 - a. melakukan inventarisasi PSU 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. menyusun10

- f. menyusun berita acara serah terima.
 - g. merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan PSU.
 - h. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan penilaian PSU secara berkala kepada Bupati
- (6) Tim Verifikasi melakukan penilaian terhadap :
- a. kebenaran atau penyimpangan antara prasarana, sarana, dan utilitas yang telah ditetapkan dalam rencana tapak dengan kenyataan di lapangan.
 - b. kesesuaian persyaratan teknis prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.
- (7) Dalam menjalankan tugasnya, Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dibantu oleh Sekretariat Tim Verifikasi.
- (8) Sekretariat Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (7), berada pada Perangkat Daerah yang Membidangi Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (9) Keanggotaan Sekretariat Tim Verifikasi ditetapkan oleh Bupati.
- (10) Pembiayaan dalam menjalankan tugas Tim Verifikasi dan Sekretariat Tim Verifikasi dibebankan pada Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah Kabupaten Majalengka.

BAB V

TATA CARA PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

Pasal 8

Tata cara penyerahan PSU perumahan dan permukiman dilakukan melalui:

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

Pasal 9

- (1) Tata cara persiapan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf a, meliputi :
- a. pengembang mengajukan permohonan penyerahan PSU secara administrasi kepada Bupati.
 - b. Bupati menugaskan Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan PSU.
 - c. Tim Verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan PSU yang akan diserahkan.
 - d. Tim Verifikasi melakukan inventarisasi terhadap PSU yang akan diserahkan, meliputi: rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran PSU.
 - e. Tim11

- e. Tim Verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.
- (2) Tata cara pelaksanaan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 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 PSU, 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 prasarana, sarana, dan utilitas yang diterima.
 - h. Tim Verifikasi mempersiapkan Berita Acara Serah Terima, penetapan jadwal penyerahan dan Perangkat Daerah yang berwenang mengelola.
 - i. penandatanganan Berita Acara Serah Terima PSU dilakukan oleh pengembang dan Bupati dengan melampirkan daftar prasarana, sarana, dan utilitas, dokumen teknis dan administrasi.
- (3) Tata cara pasca penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf c, meliputi:
- a. Bupati menyerahkan PSU kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara PSU paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan PSU dilaksanakan.
 - b. Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas PSU ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
 - c. Perangkat Daerah yang menerima aset PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).
 - d. Perangkat Daerah yang menerima aset PSU menginformasikan kepada masyarakat mengenai PSU yang sudah diserahkan oleh pengembang.

Pasal 10

- (1) Berita Acara Serah Terima PSU meliputi :
- a. Berita Acara Serah Terima Administrasi.
 - b. Berita Acara Serah Terima Fisik.
- (2) Berita Acara Serah Terima Administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan pada saat pengajuan proses perizinan.

- (3) Berita Acara Serah Terima Fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, wajib dilampiri :
- a. Berita Acara Hasil Pemeriksaan/Verifikasi kelayakan terhadap standar dan persyaratan teknis PSU perumahan dan permukiman yang diserahkan.
 - b. Membuat surat pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan PSU perumahan dan permukiman oleh perorangan dan/atau pimpinan perusahaan dan/atau perorangan pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (4) Format Berita Acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan ayat (3) huruf a, sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Bupati ini dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 11

- (1) Untuk pembangunan perumahan dan permukiman dengan luas lahan lebih dari 1 ha (satu hektar), serah terima fisik tanah dan/atau bangunan PSU perumahan dan permukiman dapat dilakukan 2 (dua) tahap dengan ketentuan sebagai berikut :
- a. serah terima fisik berupa PSU perumahan dan permukiman dapat diserahkan pada tahap akhir.
 - b. pembangunan telah selesai dilaksanakan paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari seluruh area/lahan yang direncanakan untuk dibangun.
 - c. setiap tahapan penyerapan fisik harus melalui proses verifikasi dan penandatanganan Berita Acara Serah Terima Fisik.
 - d. pembangunan PSU perumahan dan permukiman telah sesuai dengan kriteria, standar, dan persyaratan teknis yang ditentukan.
- (2) Untuk pembangunan perumahan dan permukiman dengan luas lahan kurang dari 1 ha (satu hektar), penyerahannya dapat dilakukan sekaligus.

BAB VI

PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN DALAM PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Pasal 12

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap kewajiban perusahaan dan/atau perorangan pengembang dalam menyediakan dan menyerahkan PSU perumahan dan permukiman.

- (2) Bentuk pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. pengawasan dan pengendalian terhadap proses perizinan dan pelaksanaan pembangunan berdasarkan izin yang telah diberikan dilakukan oleh Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perizinan dan Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan kawasan permukiman;
 - b. pengawasan dan pengendalian terhadap proses penyerahan PSU perumahan dan permukiman dilakukan oleh Tim Verifikasi;
 - c. pengawasan dan pengendalian terhadap pengelolaan PSU perumahan dan permukiman yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah dilakukan oleh Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan.

Pasal 13

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap PSU perumahan dan permukiman yang ditelantarkan/tidak dipelihara dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, dengan mengambil langkah-langkah sebagai berikut:
- a. menyampaikan surat permintaan kepada pembangun/ pengembang untuk memperbaiki/memelihara PSU perumahan dan permukiman tersebut dan menyerahkannya kepada Pemerintah Daerah.
 - b. apabila pengembang tidak sanggup, maka pengembang harus membuat surat pernyataan.
 - c. Pemerintah Daerah membuat Berita Acara Serah Terima PSU perumahan dan permukiman akan digunakan oleh Pemerintah Daerah sebagai dasar dalam melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Daerah untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka;
 - d. Bupati menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara PSU perumahan dan permukiman tersebut dengan diterbitkan Keputusan Bupati tentang Penetapan Status Penggunaan.
- (2) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap PSU perumahan dan permukiman yang ditelantarkan /tidak dipelihara dan pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, dengan mengambil langkah sebagai berikut :
- a. Pemerintah Daerah melalui Tim Verifikasi melakukan peninjauan dan penilaian lokasi terhadap PSU perumahan dan permukiman yang akan diserahkan sesuai Rencana Tapak.
 - b. berdasarkan hasil dari Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada huruf a Pemerintah Daerah membuat Berita Acara Perolehan Asset PSU perumahan dan permukiman dan akan digunakan oleh Pemerintah Daerah sebagai dasar dalam melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Daerah untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka agar dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanah.

- c. Pemerintah Daerah membuat pernyataan aset atas tanah dan atau bangunan PSU tersebut sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka.
- d. Bupati menyerahkan PSU perumahan dan permukiman kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara PSU perumahan dan permukiman tersebut dengan diterbitkan Keputusan Bupati tentang Penetapan Status Penggunaan.

BAB VII

PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

Pasal 14

- (1) Pengelolaan PSU yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah yang bersangkutan.
- (2) Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan atau masyarakat dalam pengelolaan PSU sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerja sama pengelolaan PSU dengan pengembang, badan usaha swasta, dan masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan PSU menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelola PSU tidak dapat merubah peruntukan PSU.

BAB VIII

KEWAJIBAN PENGEMBANG

Pasal 15

Pengembang wajib menyerahkan PSU perumahan dan permukiman dilakukan paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan.

Pasal 16

Pengembang wajib memelihara PSU perumahan dan permukiman selama 1 (satu) tahun setelah diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

BAB IX

SANKSI

Pasal 17

- (1) Setiap pengembang yang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, Pasal 4, Pasal 15, dan Pasal 16, dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :
 - a. teguran lisan.
 - b. teguran tertulis.
 - c. penghentian sementara kegiatan.
 - d. penghentian tetap kegiatan.
 - e. pencabutan izin sementara.
 - f. pencabutan izin tetap.
- (3) Teguran lisan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a diberikan manakala pengembang tidak mengindahkan batas jangka waktu penyerahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15.
- (4) Teguran tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diberikan 7 (tujuh) hari kalender setelah teguran lisan disampaikan.
- (5) Penghentian sementara kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan setelah teguran tertulis disampaikan 3 (tiga) kali berturut-turut sampai dengan teguran tertulis terakhir disampaikan dengan jarak antar teguran tertulis 7 (tujuh) hari kalender.
- (6) Penghentian tetap kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dilakukan setelah penghentian sementara kegiatan sampai dengan 7 (tujuh) hari kalender setelah penghentian sementara dilakukan.
- (7) Pencabutan izin sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e dilakukan setelah penghentian sementara kegiatan.
- (8) Pencabutan izin tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f dilakukan setelah pencabutan izin sementara kegiatan.

BAB X

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 18

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, maka :

- a. apabila PSU perumahan dan permukiman telah selesai dibangun, maka langsung diserahkan kepada Pemerintah Daerah melalui Tim Verifikasi.
- b. apabila PSU perumahan dan permukiman masih dalam tahap penyelesaian, maka tata cara penyerahan harus mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Bupati ini.

c. apabila16

- c. apabila PSU perumahan dan permukiman telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan tata cara dan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka perusahaan dan/atau perorangan pengembang tidak lagi berkewajiban untuk menyediakan dan menyerahkan PSU perumahan dan permukiman.

BAB XI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 19

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, segala ketentuan yang sama dan/atau bertentangan dengan Peraturan Bupati ini dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 20

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Majalengka
pada tanggal 3 September 2020

BUPATI MAJALENGKA,

ttd

KARNA SOBAHI

Diundangkan di Majalengka
pada tanggal 3 September 2020

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN MAJALENGKA,

ttd

EMAN SUHERMAN

BERITA DAERAH KABUPATEN MAJALENGKA TAHUN 2020 NOMOR 89

Salinan sesuai dengan aslinya,

KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH
KABUPATEN MAJALENGKA,


H. DEDE SUPENA NURBAHAR, S.H., M.Si.
NIP. 19651225 198603 1 003



LAMPIRAN
 PERATURAN BUPATI MAJALENGKA
 NOMOR 86 TAHUN 2020
 TENTANG PENYEDIAAN DAN
 PENYERAHAN PRASARANA SARANA
 UTILITAS PERUMAHAN DAN
 PERMUKIMAN
 DI KABUPATEN MAJALENGKA.

A. KRITERIA PENYEDIAAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PADA PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

1. Ketentuan penyediaan lahan Prasarana diatur sebagai berikut :
 - a. Prasarana jaringan jalan yang disediakan dengan lebar efektif tidak boleh kurang dari 4 (empat) meter, dengan kriteria :
 - 1) memiliki jalan putar.
 - 2) jalan perumahan dan permukiman memiliki kualitas baik dapat berupa : jalan cor beton, aspal atau *paving block*.
 - 3) taman samping jalan.
 - 4) jalan penghubung antar perumahan/kavling yang berdampingan dengan perumahan yang dibangun harus berada ditengah-tengah/ disesuaikan dengan jalan penghubung perumahan/ kavling yang telah ada berdampingan dengan perumahan yang dibangun.
 - 5) Fasilitas umum dan fasilitas sosial berupa jalan perumahan dan jalan putar/ jalan penghubung antar perumahan/kavling yang berdampingan dengan perumahan yang dibangun serta saluran disamping jalan perumahan harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
 - 6) pembuatan jalan lingkungan dan saluran lingkungan perumahan dibuat menjadi satu bagian yaitu RMJ dengan ketentuan :
 - a) RMJ paling kecil untuk perumahan tipe 36 (tiga puluh enam) adalah 6 (enam) meter yang terdiri dari jalan 5 (lima) meter dan saluran kiri dan kanan jalan 0,50 (nol koma lima nol) meter;
 - b) RMJ paling kecil untuk perumahan tipe 45 (empat puluh lima) keatas adalah 7 (tujuh) meter yang terdiri dari jalan 6 (enam) meter dan saluran kiri dan kanan jalan 0,50 (nol koma lima nol) meter;
 - c) RMJ paling kecil untuk akses masuk ke RUSUN adalah 8 (delapan) meter yang terdiri dari jalan 6 (enam) meter, per meter kiri dan kanan 0,50 (nol koma lima puluh) meter dan saluran kiri dan kanan jalan 0,50 (nol koma lima nol) meter;
 - b. Prasarana jaringan saluran dengan ketentuan :
 - 1) saluran perumahan, saluran yang dibuat harus saluran permanen dengan kualitas baik, bukan saluran dari tanah;

- 2) setiap kavling rumah harus ada saluran permanen berbentuk L dari belakang ke samping kavling masing rumah dengan lebar bagian belakang minimal 0,5 (nol koma lima nol) meter, kedalaman 0,5 (nol koma lima nol) meter terhubung ke saluran samping lahan kavling dengan lebar minimal 0,5 (nol koma lima nol) meter, diteruskan ke saluran disamping jalan dan tidak membuat saluran belakang perumahan kecuali dengan lebar minimal 1 (satu) meter;
 - 3) saluran yang telah ada disamping jalan perumahan harus terhubung dengan saluran yang ada di lokasi yang berdampingan dengan perumahan yang dibangun dan dapat menampung air dari masing-masing kavling perumahan yang dibuat serta harus dapat mengalirkan air dari perumahan ke saluran yang ada di lokasi yang berdampingan dengan pembangunan perumahan;
 - 4) untuk perumahan dari tipe 45 (empat puluh lima) ke atas atau *real estate* pengembang menyiapkan fasilitas IPAL;
- c. pembangunan pagar di sekitar perumahan diperkenankan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan tidak diperkenankan untuk menutup jalan perumahan yang memiliki akses ke perumahan atau kavling yang berdampingan dengan perumahan yang dibangun;
 - d. bagian depan bangunan harus terdapat RTH minimal 10 % (sepuluh persen) dan daerah resapan air;
 - e. setiap unit rumah yang dibangun harus menanam minimal 1 (satu) pohon;
 - f. membuat bak air atau sumur masing-masing rumah minimal 4 m³ (empat meter kubik);
 - g. Tempat pengumpulan atau pembuangan sampah wajib disediakan pengembang berkoordinasi dengan Perangkat Daerah yang menangani lingkungan hidup di Kabupaten Majalengka.
2. Ketentuan penyediaan lahan Sarana diatur sebagai berikut :
- a. sarana perniagaan / perbelanjaan wajib disediakan oleh pengembang dengan jumlah unit rumah paling sedikit 60 (enam puluh) unit berupa warung atau sejenisnya radius pencapaian kurang lebih 500 (lima ratus) meter.
 - b. sarana pelayanan umum dan pemerintahan wajib disediakan oleh pengembang dengan jumlah unit rumah paling sedikit 600 (enam ratus) unit berupa pos hansip, balai pertemuan parkir umum dan toilet umum .
 - c. sarana pendidikan wajib disediakan oleh pengembang dengan ketentuan sebagai berikut :
 - 1) Taman kanak-kanak atau sebutan lainnya, untuk jumlah unit rumah paling sedikit 250 (dua ratus lima puluh) unit dan radius pencapaian kurang lebih 500 (lima ratus meter) meter.
 - 2) Sekolah Dasar atau sebutan lainnya, untuk jumlah unit rumah paling sedikit 400 (empat ratus) unit dan radius pencapaian maksimum kurang lebih 1000 (seribu) meter.

- 3) Sekolah Menengah Pertama atau sebutan lainnya, untuk jumlah unit rumah paling sedikit 1200 (seribu dua ratus) unit.
 - 4) Sekolah Menengah Atas atau sebutan lainnya, untuk jumlah unit rumah paling sedikit 1200 (seribu dua ratus) unit.
 - d. sarana Kesehatan wajib disediakan oleh pengembang yang lokasi perumahannya berjarak paling dekat kurang lebih 1.500 (seribu lima ratus) meter, berupa apotek dan praktek dokter.
 - e. sarana peribadatan wajib disediakan oleh pengembang dengan jumlah unit rumah paling sedikit 125 (seratus dua puluh lima) unit berupa tempat ibadah.
 - f. sarana rekreasi dan olah raga tidak wajib disediakan oleh pengembang.
 - g. sarana pemakaman dan sarana parkir wajib disediakan oleh pengembang sesuai dengan ketentuan.
3. Ketentuan penyediaan lahan Utilitas diatur sebagai berikut :
 - a. jaringan air bersih wajib disediakan oleh pengembang baik berupa sumur artesis maupun perusahaan air minum setempat.
 - b. jaringan listrik wajib disediakan oleh pengembang.
 - c. jaringan telpon tidak wajib disediakan oleh pengembang.
 - d. jaringan gas tidak wajib disediakan oleh pengembang.
 - e. jaringan transportasi tidak wajib disediakan oleh pengembang.
 - f. pemadam kebakaran tidak wajib disediakan oleh pengembang berupa hidran air.
 - g. sarana Penerangan Jalan Umum wajib disediakan oleh pengembang.

B. KETENTUAN KONSEP PENYUSUNAN BERITA ACARA

1. Surat Permohonan Penyerahan PSU, paling sedikit memuat :
 - a. identitas pemohon, nama, alamat dan lokasi perumahan;
 - b. fungsi dan status tanah, luas tanah, jumlah kavling, jenis PSU dan luasan PSU; dan
 - c. nilai PSU apabila diperlukan.
2. Berita Acara Serah Terima Administrasi, paling sedikit memuat :
 - a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
 - b. rincian jenis, jumlah, lokasi, dan ukuran objek yang akan diserahkan;
 - c. jadwal/waktu penyelesaian pembangunan, masa pemeliharaan, dan serah terima fisik PSU perumahan dan permukiman.
3. Berita Acara Serah Terima Fisik, paling sedikit memuat :
 - a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
 - b. rincian jenis, jumlah, lokasi, dan ukuran jumlah objek yang diserahkan.

4. Berita20

4. Berita Acara Hasil Pemeriksaan/Verifikasi, paling sedikit memuat :
- identitas pemohon, nama, alamat dan lokasi perumahan;
 - fungsi dan status tanah, luas tanah, jumlah kavling, jenis PSU dan luasan PSU; dan
 - nilai PSU apabila diperlukan serta kondisi terkini.

BUPATI MAJALENGKA,

ttd

KARNA SOBAHI


SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN MAJALENGKA,

ttd

EMAN SUHERMAN

Salinan sesuai dengan aslinya,

KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH
KABUPATEN MAJALENGKA,


H. DEDE SUPENA NURBAHAR, S.H., M.Si.
NIP. 19651225 198603 1 003

