



BUPATI BELITUNG TIMUR
PROVINSI KEPULAUAN BANGKA BELITUNG
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BELITUNG TIMUR
NOMOR 6 TAHUN 2023

TENTANG

PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BELITUNG TIMUR,

- Menimbang : a. bahwa dalam upaya memberikan rasa aman, nyaman serta lingkungan yang baik dan sehat bagi pemilik bangunan sebagaimana amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, maka setiap pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman, perlu menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman yang memadai;
- b. bahwa dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan, keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan serta memberikan kepastian hukum, maka perlu dilakukan penyerahan terhadap Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah;
- c. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, perlu mengatur 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 5 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Bangka Selatan, Kabupaten Bangka Tengah, Kabupaten Bangka Barat dan Kabupaten Belitung Timur di Provinsi Kepulauan Bangka Belitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4268);

3. 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), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
5. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4861);
6. 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);
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
8. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/PERMEN/M/2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 42);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BELITUNG TIMUR

dan

BUPATI BELITUNG TIMUR

MEMUTUSKAN:

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 Belitung Timur.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Belitung Timur.
3. Bupati adalah Bupati Belitung Timur.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Belitung Timur.
5. Pengelola Barang Milik Daerah adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
6. Perangkat Daerah yang selanjutnya disebut PD adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang perumahan dan permukiman.
7. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan kawasan perumahan dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
8. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, keagamaan dan budaya.
9. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
10. Prasarana, Sarana, dan Utilitas selanjutnya disebut PSU adalah fasilitas yang harus disediakan oleh setiap Pengembang.
11. Penyerahan PSU adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan atau tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
12. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi prasarana, sarana, dan utilitas umum 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 distruktur 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 perumahan dan permukiman.
16. Tempat Pemakaman Umum adalah areal tanah yang disediakan untuk keperluan pemakaman jenazah bagi seliap orang tanpa membedakan agama dan golongan, yang pengelolaannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atau ditunjuk oleh Pemerintah Daerah.

17. Rencana Induk (*masterplan*) adalah rencana umum yang mengatur peletakan blok fungsi kegiatan pada satu kawasan.
18. Rencana Induk dan atau 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.
19. Tim Verifikasi adalah Tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati untuk memproses penyerahan PSU kawasan perumahan kepada Pemerintah Daerah.
20. Lahan Siap Bangun adalah kondisi lahan matang yang siap untuk dimanfaatkan kegiatan pembangunan di atasnya.
21. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
22. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi PSU dari pengembang kepada berupa surat pelepasan hak dan bukti pengurusan pembuatan sertifikat PSU.
23. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian PSU berupa tanah dan atau bangunan dalam bentuk aset dan atau pengelolaan dan atau tanggungjawab dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
24. Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri Rumah Susun dan ditetapkan batasannya dalam persyaratan izin bangunan.
25. Rekening Kas Umum Daerah adalah rekening tempat penyimpanan uang daerah yang ditentukan oleh Kepala Daerah untuk menampung seluruh penerimaan daerah dan digunakan untuk membayar seluruh pengeluaran daerah pada bank yang ditetapkan.
26. Kavling Efektif adalah lahan yang dimanfaatkan atau dipergunakan bagi kegiatan pelaksanaan pembangunan yang bisa diperjualbelikan.
27. Ruang Terbuka Hijau, yang selanjutnya disebut RTH adalah bagian dari ruang-ruang terbuka suatu wilayah yang di isi oleh tumbuhan, tanaman, dan vegetasi (endemik, introduksi) guna mendukung manfaat langsung dan tidak langsung yang dihasilkan oleh RTH tersebut yakni keamanan, kenyamanan, dan keindahan.
28. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disebut KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas ruang terbuka di luar bangunan yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

BAB II TUJUAN DAN PRINSIP

Bagian Kesatu Tujuan

Pasal 2

Penyerahan PSU Perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan PSU di lingkungan Perumahan.

Bagian Kedua Prinsip

Pasal 3

Penyerahan PSU Perumahan oleh Pengembang di Daerah, dilaksanakan berdasarkan prinsip:

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

BAB III PERUMAHAN

Pasal 4

Perumahan terdiri atas:

- a. Perumahan Tidak Bersusun; dan
- b. Rumah Susun.

Pasal 5

- (1) Perumahan Tidak Bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 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 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 masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 7

Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dilengkapi dengan PSU.

BAB IV PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Pasal 8

Prasarana Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, antara lain:

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

Pasal 9

Sarana Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, 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 olahraga;
- g. sarana pemakaman;
- h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
- i. sarana parkir

Pasal 10

Utilitas Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, antara lain:

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

Pasal 11

- (1) Pengembang Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 wajib menyediakan PSU.
- (2) PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disediakan dalam bentuk:
 - a. tanah dan bangunan untuk prasarana dan utilitas; dan
 - b. tanah siap bangun untuk sarana.

- (3) Peruntukan tanah siap bangun untuk sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dinyatakan secara tertulis di dalam Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak (*siteplan*).

Pasal 12

- (1) Pengembang Perumahan dalam penyediaan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a sampai dengan huruf d berkoordinasi dengan instansi terkait.
- (2) Pengembang Perumahan tidak wajib menyediakan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), apabila instansi terkait tidak dapat menyediakan jaringan primernya.

Pasal 13

- (1) Perubahan Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak (*siteplan*) yang berdampak terhadap penyediaan Prasarana dan Utilitas harus mendapat persetujuan paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari warga pemilik bangunan pada Perumahan.
- (2) Persetujuan warga pemilik Perumahan menjadi syarat izin perubahan Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak Perumahan.

BAB V

PENYEDIAAN PSU

Pasal 14

- (1) Penyediaan PSU serta luasannya ditetapkan dan dinyatakan dalam Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak (*siteplan*) yang disahkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku untuk sarana tempat pemakaman yang berada di luar lokasi Perumahan.
- (3) Salinan Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak (*siteplan*) yang telah disahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada desa/kelurahan.
- (4) Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak (*siteplan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah informasi yang bersifat terbuka dan dapat diakses oleh warga pemilik bangunan pada Perumahan.
- (5) Pengembang dilarang mempublikasikan:
 - a. Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak (*siteplan*) yang belum disahkan; dan
 - b. Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak (*siteplan*) yang tidak sesuai dengan yang telah disahkan.

Bagian Kesatu
Persentase Penyediaan PSU

Pasal 15

- (1) Pengembang Perumahan Tidak Bersusun wajib menyediakan PSU paling sedikit 40% (empat puluh persen) dari keseluruhan luas lahan.
- (2) Dalam penyediaan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - a. untuk luas Perumahan kurang dari atau sama dengan 10 ha maka luas lahan untuk PSU dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 1. paling sedikit 5% (lima persen) dipergunakan sebagai sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a sampai dengan huruf e;
 2. paling sedikit 5% (lima persen) dipergunakan sebagai sarana pertamanan dan RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf h; dan
 3. paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dipergunakan sebagai Prasarana dan Utilitas.
 - b. untuk luas Perumahan lebih dari 10 ha maka luas lahan untuk PSU dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 1. paling sedikit 5% (lima persen) dipergunakan sebagai sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a sampai dengan huruf e;
 2. paling sedikit 2% (dua persen) dipergunakan sebagai sarana TPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf g;
 3. paling sedikit 5% (lima persen) dipergunakan sebagai sarana pertamanan dan RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf h; dan
 4. paling sedikit 28% (dua puluh delapan persen) dipergunakan sebagai Prasarana dan Utilitas.

Pasal 16

- (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 PSU paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari keseluruhan luas lahan.
- (3) Dalam penyediaan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (2), berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - a. paling banyak 10% (sepuluh persen) dipergunakan sebagai sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a sampai dengan huruf f;
 - b. paling sedikit 20% (dua puluh persen) dipergunakan sebagai sarana pertamanan dan RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf h; dan
 - c. paling sedikit 20% (dua puluh persen) dipergunakan sebagai sarana parkir, Prasarana dan Utilitas.

- (4) Selain melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pengembang Rumah Susun wajib menyediakan sarana TPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf g 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 Kedua
Penyediaan Sarana TPU

Pasal 17

Penyediaan sarana TPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) huruf b angka 2, berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. untuk Perumahan dengan luas lahan tidak kurang dari 50 Ha (lima puluh hektar), penyediaan sarana TPU dilakukan di dalam lokasi Perumahan; dan
- b. untuk Perumahan dengan luas lahan kurang dari 50 Ha (lima puluh hektar), penyediaan sarana TPU dilakukan di dalam atau di luar lokasi Perumahan;
- c. untuk penyediaan Sarana TPU dilakukan 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 sebesar paling sedikit 40% (empat puluh persen) dilokasi Perumahan yang akan dibangun.

Bagian Ketiga
Penyediaan Sarana RTH

Pasal 18

- (1) Penyediaan Sarana RTH untuk rumah tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) huruf b angka 3, berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - a. Pengembang Perumahan Tidak Bersusun wajib menyediakan lahan RTH di dalam lokasi Perumahan; dan
 - b. apabila penyediaan RTH tidak dapat dilakukan maka penyediaan RTH dapat dilakukan dengan lahan pengganti di luar lokasi Perumahan yang mudah diakses oleh warga pemilik bangunan Perumahan.
- (2) Penyediaan sarana RTH untuk Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) huruf b, berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - a. Pengembang Rumah Susun wajib menyediakan lahan RTH di dalam lokasi Perumahan; dan
 - b. apabila penyediaan RTH tidak dapat dilakukan maka penyediaan RTH dapat dilakukan dengan lahan pengganti di luar lokasi Perumahan yang mudah diakses oleh warga pemilik bangunan Perumahan.
- (3) Penyediaan sarana RTH harus mengacu pada Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak (*siteplan*) yang telah disahkan.

Bagian Keempat
Penyediaan Sarana Peribadatan

Pasal 19

- (1) Pengembang Perumahan Tidak Bersusun wajib menyediakan lahan untuk sarana ibadah di lokasi yang strategis di dalam lokasi perumahan.
- (2) Pengembang Rumah Susun wajib menyediakan lahan untuk 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 lahan untuk sarana ibadah dengan syarat:
 - a. terdapat rumah ibadah diluar perumahan dengan jarak tidak lebih dari 500 m (lima ratus meter); dan
 - b. rumah ibadah sebagaimana dimaksud dalam huruf a dapat diakses oleh warga pemilik bangunan perumahan.
- (4) Pengembang Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan jumlah kurang dari 100 (seratus) unit tidak wajib menyediakan lahan untuk sarana ibadah dengan syarat:
 - a. terdapat sarana ibadah diluar perumahan dengan jarak tidak lebih 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.

Bagian Kelima
Penyediaan Sarana Pendidikan

Pasal 20

- (1) Pengembang Perumahan Tidak Bersusun dengan luas lahan diatas 1 ha (satu hektar) wajib menyediakan tanah siap bangun untuk sarana pendidikan dasar di lokasi Perumahan.
- (2) Pengembang Rumah Susun dengan kapasitas 500 (lima ratus) unit atau lebih, wajib menyediakan tanah siap bangun untuk sarana pendidikan dasar 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) dan ayat (2) adalah Sekolah Dasar atau Madrasah Ibtidaiyah.

Bagian Keenam
Pembangunan Prasarana dan Utilitas

Pasal 21

- (1) Pengembang wajib membangun Prasarana dan Utilitas sesuai dengan Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak (*siteplan*) yang telah disahkan.
- (2) Pembangunan Prasarana dan Utilitas Perumahan sesuai Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak (*siteplan*), dapat dilakukan:
 - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
 - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.
- (3) Pembangunan Prasarana dan Utilitas harus diselesaikan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah sekurang-kurangnya 50% (lima puluh per seratus) dari rencana jumlah unit terbangun.
- (4) Masa pemeliharaan Prasarana dan Utilitas oleh Pengembang dihitung sejak selesainya pembangunan Prasarana dan Utilitas sampai dengan diserahkan.

BAB VI
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 22

- (1) Setiap Pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15, Pasal 16, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 21 dikenai sanksi administratif berupa Peringatan tertulis.
- (2) Dalam hal Pengembang yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kerja dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran, dikenakan sanksi administratif berupa:
 - a. pencantuman nama badan hukum dan/atau pengembang dan pimpinan badan hukum dan/atau pengembang dalam daftar hitam oleh tim verifikasi;
 - b. dipublikasikan kepada warga pemilik perumahan dan lembaga perbankan;
 - c. permohonan pencabutan dari daftar anggota asosiasi perumahan;
 - d. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - e. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada huruf d adalah penolakan terhadap setiap permohonan pengajuan Izin Mendirikan Bangunan/Persetujuan Bangunan Gedung yang dilakukan oleh pengembang yang masuk dalam daftar hitam; dan
 - f. pencabutan izin usaha.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerapan sanksi administratif diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB VII
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 23

- (1) Pemerintah Daerah meminta pengembang untuk menyerahkan PSU perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9 dan Pasal 10 yang dibangun oleh pengembang.
- (2) Penyerahan PSU Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
 - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
 - b. sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (3) Penyerahan PSU Perumahan sesuai rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan:
 - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
 - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

Pasal 24

- (1) Penyerahan Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dan Pasal 10 pada Perumahan Tidak Bersusun berupa tanah dan bangunan.
- (2) Penyerahan Sarana pada Perumahan Tidak Bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 berupa tanah siap bangun.

Pasal 25

- (1) Penyerahan PSU Rumah Susun berupa tanah siap bangun.
- (2) Tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan Rumah Susun.

BAB VIII
PERSYARATAN PENYERAHAN PRASARANA,
SARANA DAN UTILITAS

Pasal 26

- Pemerintah Daerah menerima penyerahan PSU Perumahan yang telah memenuhi persyaratan:
- a. umum;
 - b. teknis; dan
 - c. administrasi.

Pasal 27

- (1) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf a, meliputi:
 - a. lokasi PSU sesuai dengan rencana tapak yang sudah disetujui oleh Pemerintah Daerah; dan
 - b. sesuai dengan dokumen perijinan dan spesifikasi teknis bangunan.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf b, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan Perumahan.
- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf c, harus memiliki:
 - a. dokumen rencana tapak yang telah disahkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk;
 - b. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atau 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.

Bagian Kedua

Tim Verifikasi

Pasal 28

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan PSU Perumahan.
- (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas unsur:
 - a. Sekretariat Daerah;
 - b. Badan Perencanaan, Penelitian 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.

Pasal 29

- (1) Tugas tim verifikasi 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. menyusun berita acara serah terima;

- g. merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan PSU; dan
 - h. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan pemeriksaan PSU secara berkala kepada Bupati.
- (2) Tim verifikasi melakukan pemeriksaan terhadap:
- a. kebenaran atau penyimpangan antara PSU yang telah ditetapkan dalam Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak (*siteplan*) dengan kenyataan di lapangan; dan
 - b. kesesuaian persyaratan teknis PSU yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

Pasal 30

- (1) Tim verifikasi dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dibantu oleh sekretariat tim verifikasi.
- (2) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada pada PD yang membidangi penataan ruang atau perumahan dan permukiman.
- (3) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.

BAB IX PENGELOLAAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 31

- (1) Pengelolaan PSU yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (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.

Bagian Kedua Pemanfaatan

Pasal 32

- (1) Pemerintah Daerah dapat memanfaatkan PSU sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemanfaatan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengubah fungsi dan status kepemilikan.

- (3) Perubahan pemanfaatan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan sepanjang memenuhi ketentuan:
 - a. perubahan kondisi alam;
 - b. *force majeure* (bencana alam);
 - c. program pemerintah; atau
 - d. persetujuan warga pemilik.

Pasal 33

- (1) Warga pemilik Perumahan dapat memanfaatkan PSU disesuaikan dengan Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak (*siteplan*) dan atas izin Pemerintah Daerah.
- (2) Pemanfaatan PSU berdasarkan asas kepentingan warga pemilik perumahan.

Bagian Ketiga Pemeliharaan

Pasal 34

- (1) Pemerintah Daerah melakukan penyusunan pedoman pemeliharaan Rumah serta PSU di Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan Kawasan Permukiman.
- (2) Pemeliharaan Rumah serta PSU dilakukan melalui perawatan dan pemeriksaan secara berkala.
- (3) Pedoman Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 35

- (1) Pemeliharaan Rumah wajib dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Pemeliharaan Rumah dilakukan terhadap Rumah yang telah selesai dibangun.
- (3) Rumah sebelum diserahkan kepada pemilik, pemeliharaan Rumah menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan.
- (4) Tanggung jawab pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sekurang-kurangnya selama 3 (tiga) bulan.
- (5) Pemeliharaan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB X PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 36

Pemerintah Daerah wajib melaksanakan pengawasan standar PSU sesuai kewenangannya.

BAB XI
PENYIDIKAN

PASAL 37

- (1) Selain penyidik kepolisian negara Republik Indonesia, penyidik pegawai negeri sipil diberi wewenang khusus sebagai penyidik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal penyidikan dilakukan oleh penyidik pegawai negeri sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyidik pegawai negeri sipil berwenang:
 - a. melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan atau keterangan berkenaan dengan tindak pidana di bidang Penyelenggaraan PSU;
 - b. melakukan pemeriksaan terhadap setiap orang yang diduga melakukan tindak pidana di bidang Penyelenggaraan PSU;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari setiap orang berkenaan dengan peristiwa tindak pidana di bidang Penyelenggaraan PSU;
 - d. melakukan pemeriksaan atas pembukuan, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang Penyelenggaraan PSU;
 - e. melakukan pemeriksaan di tempat tertentu yang diduga terdapat bahan bukti;
 - f. pembukuan, catatan, dan dokumen lain;
 - g. melakukan penyitaan terhadap bahan dan barang hasil pelanggaran yang dapat dijadikan bukti dalam perkara tindak pidana di bidang Penyelenggaraan PSU;
 - h. meminta bantuan ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana di bidang Penyelenggaraan PSU;
 - i. menghentikan penyidikan;
 - j. memasuki tempat tertentu, memotret, dan/atau membuat rekaman audio visual;
 - k. melakukan penggeledahan terhadap badan, pakaian, ruangan, dan/atau tempat lain yang diduga merupakan tempat dilakukannya tindak pidana; dan/atau
 - l. menangkap dan menahan pelaku tindak pidana.
- (3) Dalam melakukan penangkapan dan penahanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf k, penyidik pegawai negeri sipil berkoordinasi dengan penyidik kepolisian negara Republik Indonesia.
- (4) Dalam hal penyidik pegawai negeri sipil melakukan penyidikan, penyidik pegawai negeri sipil memberitahukan kepada penyidik pejabat polisi Negara Republik Indonesia dan penyidik pejabat polisi Negara Republik Indonesia memberikan bantuan guna kelancaran penyidikan.
- (5) Penyidik pegawai negeri sipil memberitahukan dimulainya penyidikan kepada penuntut umum dengan tembusan kepada penyidik pejabat polisi Negara Republik Indonesia.
- (6) Hasil penyidikan yang telah dilakukan oleh penyidik pegawai negeri sipil disampaikan kepada penuntut umum.

BAB XII
KETENTUAN PIDANA

Pasal 38

Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi pidana maksimal 3 (tiga) bulan kurungan dan/atau denda maksimal Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) atau sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB XIII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 39

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, PSU Perumahan yang telah selesai atau dalam tahap penyelesaian, berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. untuk PSU Perumahan yang telah dibangun dan telah selesai masa pemeliharaan dapat langsung diserahkan kepada Pemerintah Daerah setelah dilakukan verifikasi;
- b. untuk PSU Perumahan yang masih dalam tahap penyelesaian, tata cara penyerahannya harus mengikuti Peraturan Daerah ini.

BAB XIV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 40

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Manggar
pada tanggal 7 Februari 2023

BUPATI BELITUNG TIMUR,

ttd

BURHANUDIN

Diundangkan di Manggar
pada tanggal 7 Februari 2023

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BELITUNG TIMUR,

ttd

IKHWAN FAHROZI

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,

AMRULLAH, S.H.

NIP.19710602 200604 1 005

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BELITUNG TIMUR TAHUN 2023 NOMOR 6
NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN BELITUNG TIMUR, PROVINSI
KEPULAUAN BANGKA BELITUNG: (6.6/2023)

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BELITUNG TIMUR
NOMOR 6 TAHUN 2023
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 Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

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

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

- a. keterbukaan, yaitu Masyarakat mengetahui PSU yang telah diserahkan dan/atau kemudahan bagi Masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan PSU;
- b. akuntabilitas, proses penyerahan PSU yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. kepastian hukum, menjamin kepastian ketersediaan PSU di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;
- d. keberpihakan, yaitu Pemerintah Daerah menjamin ketersediaan PSU bagi kepentingan masyarakat di lingkungan Perumahan dan permukiman; dan
- e. keberlanjutan, yaitu Pemerintah Daerah menjamin keberadaan PSU sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

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.

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.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup Jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BELITUNG TIMUR NOMOR 119