



SALINAN

BUPATI PEKALONGAN
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI PEKALONGAN
NOMOR 44 TAHUN 2020

TENTANG

PERATURAN PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH
KABUPATEN PEKALONGAN NOMOR 3 TAHUN 2017 TENTANG
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN
PERMUKIMAN DARI PENGEMBANG KEPADA PEMERINTAH DAERAH
KABUPATEN PEKALONGAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PEKALONGAN,

- Menimbang: a. bahwa guna optimalisasi pelaksanaan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Pekalongan, maka perlu mencabut dan mengatur kembali pelaksanaan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Bupati Nomor 81 Tahun 2017 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 3 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Pekalongan;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 3 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Pekalongan;

- Mengingat :
1. Undang- Undang Nomor 13 Tahun 1950 Tentang Pembentukan Kabupaten-Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
 2. 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);
 3. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tingkat II Batang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2757);
 4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3839);
 5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
 7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
 8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 224, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

9. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1986 tentang Pemindahan Ibu Kota Kabupaten Daerah Tingkat II Pekalongan dari Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan ke Kajen di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Pekalongan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 70);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 1988 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, Kabupaten Daerah Tingkat II Pekalongan dan Kabupaten Daerah Tingkat II Batang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3381);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
12. 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);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 114);
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 3 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Pekalongan (Lembaran Daerah Kabupaten Pekalongan Tahun 2017 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 60);

17. Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 11 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pekalongan Tahun 2017 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 67);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 3 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pekalongan (Lembaran Daerah Kabupaten Pekalongan Tahun 2020 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 93);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN BUPATI TENTANG PERATURAN PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN PEKALONGAN NOMOR 3 TAHUN 2017 TENTANG PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DARI PENGEMBANG KEPADA PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN PEKALONGAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Pekalongan.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati pekalongan.
4. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Pekalongan.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah selaku Pengguna Anggaran/Pengguna Barang.
6. Dinas adalah adalah Perangkat Daerah yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang teknis penanganan Prasarana, Sarana dan Utilitas di lingkungan Pemerintah Daerah.

7. Kepala Dinas adalah Kepala Perangkat Daerah yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang teknis penanganan Prasarana, Sarana dan Utilitas di lingkungan Pemerintah Daerah.
8. Pengelola Barang Milik Daerah yang selanjutnya disebut Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik Daerah.
9. Prasarana, Sarana dan Utilitas yang selanjutnya disingkat PSU adalah bangunan fisik dan kelengkapannya untuk memenuhi kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, dan nyaman yang meliputi bangunan rumah, PSU yang dibangun oleh Pengembang baik di atas tanah milik swasta maupun Pemerintah Daerah.
10. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
11. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan Pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi.
12. Utilitas umum yang selanjutnya disebut utilitas adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
13. Penyerahan PSU adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
14. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan PSU umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
15. 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.
16. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

17. Berita Acara Verifikasi Administrasi adalah surat hasil verifikasi kelengkapan administrasi dalam proses serah terima administrasi PSU.
18. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah surat serah terima seluruh atau sebagian PSU berupa tanah dan/atau bangunan dalam bentuk asset dan/atau pengelolaan dan/atau tanggungjawab dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
19. Izin Peruntukkan Penggunaan Lahan yang selanjutnya disingkat IPPL dan Rencana Tapak adalah Izin perencanaan bagi penggunaan lahan yang didasarkan pada rencana tata ruang.
20. Gambar Rencana Tapak adalah informasi tentang rencana teknis peletakan massa bangunan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan untuk keperluan pembangunan suatu proyek yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang.
21. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
22. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya.
23. Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budidaya.
24. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
25. Daftar Barang Milik Daerah yang selanjutnya disingkat DBMD adalah daftar yang memuat seluruh Barang Milik Daerah.
26. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk oleh Bupati dalam rangka pelaksanaan penyerahan PSU perumahan.
27. Pengembang adalah penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman baik yang dikelola oleh perorangan maupun berbadan hukum.

BAB II MAKSUD, TUJUAN DAN PRINSIP

Bagian Kesatu Maksud

Pasal 2

Maksud ditetapkan Peraturan Bupati ini adalah sebagai pedoman pelaksanaan teknis atas ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 3 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

Bagian Kedua Tujuan

Pasal 3

Tujuan ditetapkan Peraturan Bupati ini adalah agar pelaksanaan penyerahan dan penyediaan PSU perumahan di Daerah dapat mewujudkan:

- a. kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman;
- b. ketersediaan PSU dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan Pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi; dan
- c. perumahan dan permukiman yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, terencana, terpadu dan berkelanjutan.

Bagian Ketiga Prinsip

Pasal 4

Penyerahan PSU yang bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan PSU, dilaksanakan berdasarkan prinsip:

- a. keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui PSU yang telah diserahkan dan/atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan PSU;
- b. akuntabilitas, yaitu proses penyerahan PSU yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan PSU di lingkungan perumahan 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

BAB III PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Pasal 5

Perumahan dan permukiman terdiri atas:

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

Pasal 6

- (1) Perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 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 7

- (1) Rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 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 dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 8

Perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dilengkapi dengan PSU.

BAB IV

PSU PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Pasal 9

- (1) Setiap Pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan dan permukiman wajib menyediakan PSU berdasarkan rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Setiap Pengembang dalam menyusun rencana tapak sebagaimana dimaksud ayat (1) wajib memperhatikan dan mengacu pada pedoman umum penyelenggaraan keterpaduan PSU kawasan perumahan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyediaan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah sebagai berikut:
- a. Prasarana perumahan dan permukiman, 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 dan permukiman, antara lain:
 1. sarana parkir;
 2. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau;
 3. sarana perniagaan/perbelanjaan;
 4. sarana pendidikan;
 5. sarana kesehatan;

6. sarana peribadatan;
 7. sarana rekreasi dan olah raga; dan
 8. sarana pemakaman.
- c. Utilitas perumahan dan permukiman, antara lain:
1. jaringan air bersih;
 2. jaringan listrik;
 3. jaringan telepon;
 4. jaringan gas;
 5. jaringan transportasi;
 6. pemadam kebakaran;
 7. sarana penerangan jalan umum; dan
 8. Instalasi Pengolahan Limbah Domestik Terpusat.

BAB V MEKANISME PENYERAHAN PSU

Pasal 10

- (1) Pengembang wajib menyerahkan PSU perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, yang dibangun oleh Pengembang.
- (2) Penyerahan PSU perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
 - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
 - b. sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Penyerahan PSU perumahan dan permukiman 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 11

- (1) Penyerahan prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) huruf a dan huruf c pada perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan.
- (2) Penyerahan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) huruf b pada perumahan tidak bersusun berupa tanah siap bangun.

Pasal 12

- (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 VI PERSYARATAN PENYERAHAN PSU

Pasal 13

Pemerintah Daerah menerima penyerahan PSU perumahan dan permukiman yang telah memenuhi persyaratan:

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

Pasal 14

- (1) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 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 13 huruf b, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman.
- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf c, harus memiliki:
 - a. Dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah;
 - b. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi bangunan yang dipersyaratkan;
 - c. Surat Pelepasan Hak atas Tanah dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
 - d. Sertifikat Hak Atas Tanah (HAT)/Induk Sertifikat yang dilepaskan sebagian tanahnya.

BAB VII
TIM VERIFIKASI

Pasal 15

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk melaksanakan proses penyerahan PSU perumahan dan permukiman, yang ditetapkan dalam Keputusan Bupati.
- (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), beranggotakan sebagai berikut:
 - a. Pengarah : Bupati;
 - b. Ketua : Sekretaris Daerah;
 - c. Sekretaris : Kepala Dinas;
 - d. Anggota Tim Verifikasi, meliputi:
 1. unsur Perangkat Daerah yang membidangi perencanaan pembangunan dan kelitbangan Daerah;
 2. unsur Perangkat Daerah yang membidangi pengelolaan keuangan Daerah;
 3. unsur instansi vertikal yang membidangi pertanahan;
 4. unsur Perangkat Daerah yang membidangi penanaman modal dan pelayanan terpadu;
 5. unsur Perangkat Daerah yang membidangi perumahan rakyat dan kawasan permukiman;
 6. unsur Perangkat Daerah yang membidangi pekerjaan umum dan penataan ruang;
 7. Perangkat Daerah teknis terkait;
 8. Camat setempat (sesuai dengan wilayah kerja yang terkait); dan
 9. Lurah/Kepala Desa setempat (sesuai dengan wilayah kerja yang terkait).
 - e. Sekretariat Tim Verifikasi, berkedudukan pada Perangkat Daerah yang membidangi perumahan rakyat dan kawasan permukiman.

Pasal 16

- (1) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) bertugas:
 - a. melakukan inventarisasi PSU yang dibangun oleh Pengembang 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 hasil inventarisasi dan penilaian PSU secara berkala kepada Bupati.
- (2) Penilaian Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h dilakukan terhadap:
- a. kebenaran atau penyimpangan antara PSU yang telah ditetapkan dalam rencana tapak dengan kenyataan di lapangan; dan
 - b. kesesuaian persyaratan teknis PSU yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

Pasal 17

- (1) Tim Verifikasi dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 dibantu oleh Sekretariat Tim Verifikasi yang ditetapkan dalam Keputusan Bupati.
- (2) Sekretariat Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada pada Perangkat Daerah yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman.

BAB VIII

TATA CARA PENYERAHAN PSU

Pasal 18

Tata cara penyerahan PSU perumahan dan permukiman dilakukan melalui:

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

Pasal 19

- (1) Tata cara persiapan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a, meliputi:
 - a. Pemohon mengajukan permohonan penyerahan PSU kepada Bupati dengan tembusan kepada Sekretaris Daerah selaku Ketua Tim Verifikasi dengan melampirkan seluruh dokumen persyaratan administrasi sesuai Pasal 14 ayat (3);
 - b. Berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, 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; dan
 - e. Tim Verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.
- (2) Tata cara pelaksanaan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 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 mengundang Pengembang untuk:
 1. pembahasan secara teknis mengenai hasil survey, evaluasi dan verifikasi atas PSU yang akan diserahkan;
 2. penyiapan konsep Berita Acara Hasil Pemeriksaan/Verifikasi Kelayakan dan serah terima fisik terhadap standar dan persyaratan teknis atas PSU yang akan diserahkan; dan
 3. pembahasan terhadap hal-hal lain yang dianggap perlu terkait penyerahan PSU yang akan diserahkan.
 - d. tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik PSU, serta merumuskan PSU yang layak atau tidak layak diterima;

- e. PSU yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada Pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
 - f. hasil perbaikan PSU sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
 - g. PSU yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati;
 - h. Bupati menetapkan PSU yang diterima dengan Keputusan Bupati;
 - i. Tim Verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan Perangkat Daerah yang berwenang mengelola; dan
 - j. penandatanganan Berita Acara serah terima fisik PSU dilakukan oleh Pengembang dan Bupati dengan melampirkan daftar PSU, dokumen teknis dan administrasi;
- (3) Tata cara pasca penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf c, meliputi:
- a. Bupati menyerahkan PSU kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara Barang Milik Daerah 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. Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang Milik Daerah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat hak pakai atas nama Pemerintah Daerah;
 - d. Segala biaya dalam proses penerbitan sertifikat hak pakai PSU atas nama Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud ayat (2), dibebankan kepada Pemerintah Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - e. Perangkat Daerah yang menerima asset PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan

- f. Perangkat Daerah yang menerima asset PSU menginformasikan kepada masyarakat mengenai PSU yang sudah diserahkan oleh Pengembang.
- (4) Format Berita Acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf i adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini.

Pasal 20

Dalam hal Pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya dan PSU diterlantarkan/tidak dipelihara serta belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, Pemerintah Daerah berwenang mengambil alih asset dengan membuat berita acara perolehan PSU perumahan dan permukiman.

Pasal 21

Pengambil alihan PSU dari Pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. apabila hasil temuan BPK terdapat aset PSU yang belum diserahterimakan secara fisik tetapi sudah tercatat dalam DBMD, maka Kepala Perangkat Daerah yang membidangi pengelolaan keuangan dan aset daerah mengajukan nota dinas kepada Bupati untuk dilakukan verifikasi dan penguasaan aset terhadap PSU yang ditinggalkan Pengembang;
- b. apabila berdasarkan hasil pendataan dari Tim Verifikasi terdapat PSU yang diterlantarkan Pengembang dan belum diserahterimakan kepada Pemerintah Daerah, maka Kepala Dinas selaku Sekretaris Tim Verifikasi mengajukan nota dinas kepada Bupati untuk dilakukan verifikasi dan penguasaan aset terhadap PSU yang ditinggalkan Pengembang;
- c. Bupati menugaskan Tim Vertifikasi untuk memproses perolehan hak atas tanah PSU yang belum diserahkan secara administrasi namun ditelantarkan oleh Pengembang sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;

- d. berdasarkan penugasan Bupati sebagaimana dimaksud pada huruf c, Sekretaris Daerah selaku Ketua Tim Verifikasi menugaskan kepada Kepala Dinas selaku Sekretaris Tim Verifikasi untuk melakukan penelitian dan pemeriksaan terhadap PSU yang akan diambil alih asetnya oleh Pemerintah Daerah;
- e. berdasarkan penugasan sebagaimana dimaksud pada huruf d, Kepala Dinas selaku Sekretaris Tim Verifikasi mengumumkan mengenai kedudukan, keberadaan Pengembang dan detail PSU sebagaimana tertuang dalam *site plan* dengan mempertimbangkan *eksisting* PSU selama 14 (empat belas) hari kalender pada media masa.
- f. Kepala Dinas selaku Sekretaris Tim Verifikasi mengundang anggota Tim Verifikasi, perwakilan warga, Kepala Desa/Lurah dan Camat setempat untuk membahas terhadap PSU yang akan diambil alih asetnya oleh Pemerintah Daerah dan selanjutnya menugaskan anggota Tim Verifikasi melakukan pengecekan kondisi PSU di lapangan, yang hasilnya dituangkan dalam bentuk Surat Keterangan Status Tanah PSU oleh Kepala Desa/Lurah yang diketahui Camat setempat, yang isinya memuat:
 - 1. tanah tersebut telah terdaftar atau belum terdaftar dalam buku C Desa/Desa/Kelurahan;
 - 2. tanah tersebut pernah atau belum pernah didaftarkan oleh pihak manapun pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan;
 - 3. tanah tersebut telah dikuasai dan tercatat sebagai aset tetap dalam daftar inventaris Pemerintah Kabupaten Pekalongan; atau
 - 4. tanah tersebut tidak dalam sengketa atau dipersengketakan pihak lain.
 - 5. melampirkan Surat Pernyataan dari masyarakat/warga setempat bahwa prasarana, sarana dan utilitas di Perumahan tersebut diterlantarkan/tidak dipelihara oleh Pengembang.
- g. Kepala Dinas selaku Sekretaris Tim Verifikasi mengundang Tim Verifikasi, perwakilan warga, Kepala Desa/Lurah dan Camat setempat, guna:
 - 1. pembahasan secara teknis mengenai hasil evaluasi dan verifikasi PSU;

2. penyiapan konsep dan tanda tangan Laporan Hasil Pemeriksaan dan Penilaian Fisik PSU dan Berita Acara Pemeriksaan Lapangan; dan
 3. konsep Surat Pernyataan Penguasaan Aset terhadap PSU yang akan dilakukan pengambilalihan oleh Pemerintah Daerah.
- h. berdasarkan Laporan dan Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan dan surat keterangan dari Desa/Kelurahan terhadap status lahan PSU yang ditinggalkan oleh Pengembang sebagaimana dimaksud pada huruf e dan surat pernyataan warga setempat sebagaimana dimaksud pada huruf f point 5, Bupati menandatangani Surat Keputusan tentang Penetapan PSU sebagai Barang Milik Daerah;
 - i. berdasarkan Keputusan Bupati tentang Penetapan PSU sebagaimana dimaksud pada huruf h, Sekretaris Daerah mengeluarkan Surat Pernyataan Penguasaan Aset Oleh Pemerintah Daerah terhadap PSU yang telah ditinggalkan oleh Pengembang;
 - j. isi Surat Pernyataan Penguasaan Aset sebagaimana dimaksud pada huruf i, paling sedikit memuat pernyataan:
 1. bahwa tanah yang dimohon telah dikuasai oleh Pemerintah Daerah;
 2. bahwa tanah tersebut telah dipergunakan/dimanfaatkan untuk PSU;
 3. bahwa tanah yang dimohon telah tercatat sebagai aset tetap dalam daftar inventaris Pemerintah Kabupaten Pekalongan; dan
 4. bahwa tanah yang dimohon tidak dalam keadaan sengketa baik batas maupun penguasaannya/kepemilikannya.
 - k. berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Aset sebagaimana dimaksud pada huruf j, Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang Milik Daerah melalui Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah selaku Pembantu Pengelola Barang Milik Daerah membuat Surat Pengantar Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Pakai kepada Kantor Pertanahan;

1. Kepala Dinas selaku Sekretaris Tim Verifikasi wajib menyimpan dokumen asli Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan PSU sebagaimana dimaksud pada huruf g, dan Surat Pernyataan Penguasaan Aset sebagaimana dimaksud pada huruf j, serta fotocopy sertifikat hak pakai atas nama Pemerintah Daerah atas PSU sebagaimana dimaksud pada huruf k;
- m. untuk keperluan pencatatan dalam DBMD, Kepala Dinas selaku Sekretaris Tim Verifikasi menyampaikan asli dan fotocopy dokumen yang terkait dengan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud pada huruf l, kepada Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Pengelolaan Keuangan dan Aset selaku Pembantu Pengelola Barang Milik Daerah.
- n. Format surat pernyataan masyarakat/warga setempat sebagaimana yang dimaksud pada huruf f point 5 adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini.

BAB IX

PENGELOLAAN PSU YANG TELAH DISERAHKAN

Pasal 22

- (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.

Pasal 23

Ketentuan mengenai pengelolaan PSU yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 berlaku secara mutatis mutandis untuk pengelolaan PSU yang telah diambil alih oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20.

BAB X
PELAPORAN

Pasal 24

Laporan perkembangan penyerahan PSU disampaikan oleh Bupati kepada Gubernur Jawa Tengah secara berkala setiap 6 (enam) bulan.

BAB XI
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 25

Bupati melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan PSU.

BAB XII
PEMBIAYAAN

Pasal 26

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

BAB XIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 27

Pada saat berlakunya Peraturan Bupati ini, Peraturan Bupati Pekalongan Nomor 81 Tahun 2017 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 3 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Kabupaten Pekalongan (Berita Daerah Kabupaten Pekalongan Tahun 2017 Nomor 82), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 28

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Kaje
pada tanggal 14 September 2020

BUPATI PEKALONGAN,

TTD

ASIP KHOLBIHI

Diundangkan di Kaje
Pada tanggal 14 September 2020

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PEKALONGAN,
ttd
MUKAROMAH SYAKOER

BERITA DAERAH KABUPATEN PEKALONGAN TAHUN 2020 NOMOR 45

Salinan sesuai dengan aslinya,
KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDA KABUPATEN PEKALONGAN


ENDANG MURDININGRUM, SH
Pembina Tk I
Nip. 19631005 199208 2 001

LAMPIRAN PERATURAN BUPATI PEKALONGAN
NOMOR 44 TAHUN 2020 TENTANG
PERATURAN PELAKSANAAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN
PEKALONGAN NOMOR 3 TAHUN 2017
TENTANG PENYERAHAN PRASARANA,
SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN
DAN PERMUKIMAN DARI PENGEMBANG
KEPADA PEMERINTAH DAERAH
KABUPATEN PEKALONGAN.

A. FORMAT BERITA ACARA SERAH TERIMA FISIK PRASARANA, SARANA
DAN UTILITAS LINGKUNGAN PERUMAHAN.

BERITA ACARA

Nomor :
Nomor :

SERAH TERIMA FISIK PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS
LINGKUNGAN PERUMAHAN YANG TERLETAK DI LOKASI
PERUMAHAN DESA KECAMATAN.....
KABUPATEN PEKALONGAN

Pada hari ini, TanggalBulan
Tahun Dua Ribu (.....-.....-.....) yang bertanda tangan
dibawah ini :

- I. : Selaku Direktur Utama dari
..... yang
merupakan pengembang Perumahan
....., berkedudukan di
..... dalam hal ini bertindak serta sah
mewakili PT.
berdasarkan Akta Pendirian Perusahaan No.
....., selanjutnya disebut PIHAK
KESATU.
- II. : Bupati Pekalongan, yang diangkat berdasarkan
Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik
Indonesia Nomor : Tahun
tanggal tentang, dalam hal
ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah
Kabupaten Pekalongan, berkedudukan Jl.
Alun- alun Utara No. 1 Kajen Kabupaten
Pekalongan, selanjutnya disebut PIHAK
KEDUA.

Pihak KESATU dan PIHAK KEDUA secara bersama – sama disebut PARA PIHAK dan masing – masing disebut PIHAK.

PARA PIHAK sepakat untuk mengadakan serah terima Prasarana, Sarana, Utilitas Lingkungan Perumahan Berikut Bangunannya dengan luas kawasan pengembangan mencapai ±M², yang terletak di lokasi Perumahan Desa Kecamatan Kabupaten Pekalongan, yang berdasar pada :

1. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
2. Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah
3. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
6. Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 3 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Pekalongan
7. Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 11 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah
8. Peraturan Bupati Pekalongan Nomor Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 3 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Pekalongan
9. Berita Acara Pemeriksaan Lapangan Nomor; .../.../.... tentang Pemeriksaan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang terletak di lokasi Perumahan Desa Kecamatan Kabupaten Pekalongan.

Pasal 1

- (1) PIHAK KESATU menyerahkan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA menerima penyerahan dari PIHAK KESATU berupa Prasarana Sarana dan Utilitas meliputi;
 - a. Prasarana Perumahan dan Permukiman :
 - Jaringan jalan seluas M²
 - Jaringan drainase seluas M²
 - b. Sarana Perumahan dan Permukiman ;
 - Sarana Ruang Terbuka
 - Ruang terbuka seluas M²

c. Utilitas Perumahan dan Permukiman :

- sejumlah Unit
- sejumlah

(2) Adapun nilai obyek Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam pasal 1, berdasarkan NJOP PBB Tahun sebesar Rp..... /M², maka nilai lahan tersebut adalah (NJOB PBB X Total Luas lahan yang diserahkan)

Rp. /M² x M² = Rp. (.....Terbilang).

Pasal 2

Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 sebagaimana tercantum dalam peta yang merupakan lampiran dan bagian tidak terpisahkan dari Berita Acara ini

Pasal 3

Penyerahan Prasarana, Sarana dan utilitas yang diserahkan PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA dalam keadaan baik dan memenuhi standar sesuai ketentuan teknis dan peraturan perundang-undangn.

Pasal 4

Dengan diadakan serah terima ini maka beban yang berkaitan dengan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 beralih menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.

Pasal 5

Berita Acara serah terima ini ditandatangani di Kajeen oleh PARA PIHAK pada hari, tanggal, bulan dan tahun sebagaimana tercantum pada awal Berita Acara Serah Terima ini, dibuat dalam rangkap 2 (dua) dan dibubuhi materai cukup, masing – masing mempunyai kekuatan hukum sama.

PIHAK KEDUA,

PIHAK KESATU,

.....

.....

B. FORMAT SURAT PERNYATAAN DARI MASYARAKAT/WARGA SETEMPAT.

KELOMPOK PERWAKILAN WARGA (RW.../LKMK...)
DESA/KELURAHAN..... , KECAMATAN.....
KABUPATEN PEKALONGAN

Pekalongan, _____ (Tanggal, Bulan, Tahun)
Kepada Yth.
Bupati Pekalongan
Jl.
Kajen

SURAT PERNYATAAN

Kami warga Perumahan _____ (NamaPerumahan), alamat _____, menyatakan bahwa

1. Prasarana, Sarana dan Utilitas di Perumahan _____ (NamaPerumahan) tidak dipelihara dan diterlantarkan oleh PT. _____;
2. Akan membantu kelancaran proses pengambilalihan aset PSU oleh Pemerintah Daerah demi kelangsungan fungsi PSU di lingkungan Perumahan _____

Demikian surat pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya, agar dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Ttd

Ttd

(.....)
Wakil warga 1

(.....)
Wakil warga 2

Mengetahui :
Lurah/Kepala Desa

Camat

(.....)

(.....)
NIP.

Keterangan : Mohon dilampirkan tandatangan dukungan warga

BUPATI PEKALONGAN,

TTD

ASIP KHOLBIHI

Salinan sesuai dengan aslinya,
KEPALA BAGIAN HUKUM SETDA
KABUPATEN PEKALONGAN


ENDANG MURDININGRUM, SH
Pembina Tk I
Nip. 19631005 199208 2 001