



# **BUPATI PESAWARAN PROVINSI LAMPUNG**

## **PERATURAN BUPATI PESAWARAN NOMOR 21 TAHUN 2023**

### **TENTANG**

### **PEDOMAN PERENCANAAN SITEPLAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN SITEPLAN TANAH KAVELING SERTA PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN OLEH PENGEMBANG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

### **BUPATI PESAWARAN**

- Menimbang : a. bahwa dalam upaya memberikan rasa aman, nyaman serta lingkungan yang baik dan sehat bagi pemilik bangunan, 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 dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Kabupaten Pesawaran;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan huruf b perlu membentuk Peraturan Bupati tentang Pedoman Perencanaan Siteplan Pembangunan Perumahan dan Siteplan Tanah Kaveling serta Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
2. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kabupaten Pesawaran di Provinsi Lampung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 99, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4749);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Kawasan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);

4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
5. 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 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1987 Nomor 15, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3350);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
8. 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 beberapa kali terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6044);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang undang nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);

11. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
12. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 32/PERMEN/M/2006 tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang berdiri sendiri;
13. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor :34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 22/PRT/M/2007 tentang Pedoman Penataan Ruang Kawasan Rawan Bencana Longsor;
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 14/PRT/M/2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
18. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 15 Tahun 2021 tentang Koordinasi Penyelenggaraan Penataan Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 327);
19. Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 4 Tahun 2021 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Pesawaran (Lembaran Daerah Kabupaten Pesawaran Tahun 2021 Nomor 93, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 89);

**MEMUTUSKAN:**

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PERENCANAAN SITEPLAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN SITEPLAN TANAH KAVELING SERTA PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN OLEH PENGEMBANG.**

# **BAB I**

## **KETENTUAN UMUM**

### **Pasal 1**

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas batas wilayah yang berwenang yang mengatur dan mengurus urusan pemerintah dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.
2. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Kabupaten adalah Kabupaten Pesawaran.
4. Bupati adalah Bupati Pesawaran.
5. Pengelola Barang Milik daerah adalah Pejabat yang berwenang melakukan inventarisasi dan mengelola barang/asset milik Pemerintah Daerah
6. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan kawasan perumahan dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
7. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan.
8. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
9. Prasarana, Sarana, dan Utilitas selanjutnya disebut PSU adalah fasilitas yang harus disediakan oleh setiap Pengembang.
10. Penyelenggaraan Penataan Ruang adalah Kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang.
11. Rencana tata bangunan dan lingkungan adalah rencana Teknik ruang Kawasan yang digunakan untuk pengendalian pemanfaatan ruang suatu lingkungan/Kawasan, menindaklanjuti rencana detail tata ruang dan sebagai panduan dalam rangka perwujudan kualitas bangunan dan lingkungan yang berkelanjutan dari aspek fungsional, social, ekonomi dan lingkungan bangunan termasuk ekologi dan kualitas visual.
12. Kawasan Siap Bangun, selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar yang terbagi dalam satu lingkungan siap bangun atau lebih, yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang Kawasan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota dan memenuhi persyaratan pembakuan pelayanan.
13. Lingkungan Siap Bangun, selanjutnya disebut Lisiba, adalah sebidang tanah yang merupakan bagian dari Kasiba yang telah dipersiapkan dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan selain itu juga sesuai dengan persyaratan pembakuan tata lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan pelayanan lingkungan untuk membangun kaveling tanah matang.
14. Kaveling Tanah Matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan pembakuan dalam Penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah dan rencana tata ruang Kawasan tempat tinggal.

15. Penyerahan PSU adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan/atau tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten Pesawaran.
16. Perumahan adalah kelompok rumah yang lebih dari 5 (lima) kavling yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau Lingkungan hunian yang dilengkapi dengan PSU, sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
17. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
18. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara perumahan dan permukiman.
19. Tempat Pemakaman Umum adalah areal tanah yang disediakan untuk keperluan pemakaman jenazah bagi setiap orang tanpa membedakan agama dan golongan, yang pengelolaannya dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Pesawaran atau ditunjuk oleh Pemerintah Kabupaten Pesawaran.
20. Rencana Induk (master plans) adalah rencana induk yang mengatur peletakan blok fungsi kegiatan pada satu kawasan.
21. Rencana Induk dan/atau rencana Tapak. [Siteplan] adalah rencana teknis peletakan bangunan sesuai ketentuan yang berlaku untuk keperluan pembangunan suatu proyek yang telah diakhiri oleh pejabat yang berwenang.
22. Tim Verifikasi adalah Tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati Pesawaran untuk memproses penyerahan PSU kawasan perumahan kepada Pemerintah Kabupaten Pesawaran.
23. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
24. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi PSU dari pengembang kepada Pemerintah Daerah berupa surat pelepasan hak dan bukti pengurusan pembuatan sertifikat PSU.
25. 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.
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 diisi oleh tumbuhan, tanaman, dan vegetasi (endemik, introduksi) guna mendukung manfaat langsung dan tidak langsung yang dihasilkan oleh RTH tersebut yakni keamanan, kenyamanan, dan keindahan.

## **BAB II MAKSUD DAN TUJUAN**

### **Pasal 2**

- (1) Peraturan Bupati ini dimaksudkan sebagai pengaturan terhadap penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Kaveling Tanah serta penyerahan aset Prasarana, sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan dari Pengembang ke Pemerintah Daerah.

- (2) Peraturan Bupati ini bertujuan untuk :
- Mewujudkan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan Penyediaan Kaveling Tanah yang memenuhi persyaratan administrative dan persyaratan teknis meliputi pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.
  - Mewujudkan penataan ruang yang diselenggarakan secara tertib sesuai dengan peraturan dan perundangan.
  - Menjamin ketersediaan PSU pada perumahan dan permukiman.
  - Menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan PSU pada perumahan dan permukiman.
  - Memberikan kepastian hukum dalam memanfaatkan fasilitas sosial atau umum baik bagi warga pemilik perumahan, pemerintah dan pengembang.

### **BAB III RUANG LINGKUP**

#### **Pasal 3**

Lingkup Peraturan Bupati ini meliputi ketentuan mengenai penyelenggaraan:

- Ketentuan Teknis Pembangunan Perumahan
- Ketentuan Teknis Penyediaan Tanah Kaveling.
- Ketentuan Penyerahan Asset Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan dari Pengembang ke Pemerintah Daerah.

### **BAB IV PELAKSANAAN KETENTUAN TEKNIS PEMBANGUNAN PERUMAHAN**

#### **Bagian Kesatu Umum**

#### **Pasal 4**

- Pengembang Perumahan wajib menyediakan PSU. Paling sedikit 35% (Tiga Puluh Lima Persen) dari keseluruhan luas lahan total.
- PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disediakan dalam bentuk:
  - tanah dan bangunan untuk prasarana dan utilitas; dan
  - tanah siap bangun untuk sarana.
- Peruntukan tanah siap bangun untuk sarana sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf b dinyatakan secara tertulis didalam rencana induk *site plan*.
- Pembangunan PSU Perumahan harus diselesaikan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah seluruh unit selesai terbangun.

#### **Pasal 5**

Jenis PSU pada perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 meliputi:

- Prasarana, antara lain:
  - jaringan jalan;

2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
  3. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
  4. tempat pembuangan sampah.
- b. Sarana, antara lain:
1. sarana pendidikan;
  2. sarana peribadatan;
  3. sarana pemakaman/tempat pemakaman; dan
  4. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau.
- c. Utilitas, antara lain:
1. jaringan listrik;
  2. jaringan telepon;
  3. jaringan gas;
  4. jaringan air bersih;
  5. sarana pemadam kebakaran;
  6. sarana penerangan jalan umum; dan
  7. jaringan transportasi (termasuk halte, subterminal, dan/atau jembatan penyeberangan orang).

#### **Pasal 6**

- (1) Pengembang Perumahan dalam penyediaan utilitas sebagaimana dimaksud dalam :
  - a. Pasal 5 huruf c angka 1 sampai dengan angka 3 berkoordinasi dengan instansi terkait; dan
  - b. Pasal 5 huruf c angka 4 berkoordinasi dengan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM).
- (2) Pengembang Perumahan tidak wajib menyediakan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b, apabila instansi yang membidangi tidak dapat menyesuaikan/menyediakan jaringan primernya.

#### **Pasal 7**

- (1) Perencanaan PSU dalam perencanaan Pembangunan Perumahan wajib mendapat pengesahan Siteplan oleh Pejabat yang membidangi Perumahan dan Permukiman.
- (2) Rencana Siteplan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah informasi yang bersifat terbuka dan dapat diakses oleh warga pemilik bangunan pada perumahan.
- (3) Pengembang dilarang mempublikasikan:
  - a. rencana siteplan yang belum disahkan; dan
  - b. rencana siteplan yang tidak sesuai dengan yang telah disahkan.

#### **Pasal 8**

- (1) Perubahan rencana siteplan yang berdampak terhadap penyediaan PSU harus mendapat persetujuan minimal 60% (enam puluh persen) dari warga pemilik bangunan pada perumahan.



- (2) Persetujuan warga pemilik perumahan menjadi syarat izin perubahan rencana siteplan perumahan.

## **Bagian Kedua** **Persyaratan Pengesahan Siteplan Perumahan**

### **Pasal 9**

- (1) Persyaratan Administrasi dalam pengajuan permohonan siteplan Perumahan, meliputi :
  - a. Surat Permohonan dari Pengembang;
  - b. Fotokopi KTP Pemohon;
  - c. Fotocopi bukti kepemilikan atau legalitas lahan;
  - d. Surat Permohonan Pengesahan Siteplan dari Dinas DPMPTSP;
  - e. Rekomendasi dari Kecamatan tentang Penyampaian Persetujuan Bangunan Gedung (PBG);
  - f. Rekomendasi dari Kecamatan tentang Penyampaian kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR);
  - g. Rekomendasi Pemanfaatan Ruang dari Sekda;
  - h. Gambar Siteplan dan Gambar Teknis Bangunan;
  - i. Berita Acara Peninjauan Lokasi;
  - j. Surat Pernyataan Penyerahan Aset PSU dari Pengembang;
  - k. Surat Penyediaan Tanah Makam; dan
  - l. Peil Banjir.
- (2) Persyaratan Teknis dalam pengajuan permohonan siteplan Perumahan, meliputi :
  - a. Rencana bangunan minimal 5 unit;
  - b. Bangunan tidak melanggar Garis Sempadan Bangunan (GSB) sesuai peraturan yang berlaku;
  - c. Memiliki Ruang Terbuka Hijau (RTH);
  - d. Rencana system draenase dan pengendali banjir;
  - e. Kemiringan Tanah tidak membahayakan/ekstrem bagi struktur/konstruksi bangunan berdasarkan hasil peninjauan lokasi dan evaluasi tim teknis ;
  - f. Tidak masuk dalam daerah rawan bencana; dan
  - g. Lokasi sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).

## **Bagian Ketiga** **Penyediaan Sarana Pemakaman (TPU) Perumahan**

### **Pasal 10**

- (1) Pengembang Perumahan wajib menyediakan sarana Pemakaman (TPU) bagi warga perumahan dengan luas minimal sebesar 2% dari keseluruhan luas lahan.
- (2) Penyediaan sarana TPU dapat disediakan didalam lokasi perumahan atau diluar perumahan.
- (3) Apabila Penyediaan TPU disediakan di luar Perumahan maka lokasi TPU masih dalam lokasi Desa yang sama dengan lokasi perumahan atau apabila lokasi TPU berada di desa lain maka ketentuan jarak TPU maximal 2 km dari lokasi perumahan. Serta mendapat izin dari pihak aparaturnya setempat dan warga disekitar calon lokasi makam.



**Bagian Keempat  
Penyediaan Sarana Peribadatan**

**Pasal 11**

- (1) Pengembang perumahan wajib menyediakan lahan untuk sarana ibadah dilokasi yang strategis di dalam lokasi perumahan.
- (2) Sarana Ibadah sebagaimana dimaksud ayat (1) harus sesuai dengan kesepakatan warga pemilik bangunan perumahan;
- (3) Pengembang perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak wajib menyediakan lahan untuk sarana ibadah dengan syarat:
  - a. terdapat rumah ibadah di luar perumahan atau pemukiman dengan jarak tidak lebih dari 1 km (satu kilo meter); dan
  - b. rumah ibadah sebagaimana dimaksud pada huruf a dapat diakses oleh warga pemilik bangunan perumahan

**Bagian Kelima  
Penyediaan Sarana Pendidikan**

**Pasal 12**

- (1) Pengembang perumahan dengan luas lahan diatas 10 ha wajib menyediakan sarana pendidikan dasar terbangun dilokasi perumahan.
- (2) Apabila penyediaan sarana pendidikan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak dapat disediakan di dalam lokasi perumahan, maka pengembang dapat mengintegrasikan pembangunan sarana pendidikan dasar kepada sekolah dasar yang berada disekitar perumahan dengan membangun ruang kelas baru sesuai dengan kebutuhan pendidikan dasar penghuni perumahan dimaksud.
- (3) Pendidikan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Sekolah Dasar atau Madrasah Ibtidaiyah.

**Bagian Keenam  
Pelaksanaan Penyerahan Aset PSU Dari Pengembang**

**Pasal 13**

- (1) PSU yang telah disiapkan dan/atau selesai dibangun oleh pengembang perumahan wajib diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten Pesawaran. setelah 1 tahun masa pemeliharaan dan harus dalam kondisi baik.
- (2) PSU yang wajib diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten Pesawaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
  - a) Prasarana sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 huruf a;
  - b) Sarana sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 huruf b;
  - c) Utilitas sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 huruf c.
- (3) Penyerahan PSU dari pengembang perumahan kepada Pemerintah Kabupaten Pesawaran setelah dilakukan penilaian kelayakan oleh Tim Verifikasi dan dituangkan dalam berita acara serah terima.

**Bagian ketujuh  
Tim Verifikasi**

**Pasal 14**

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan PSU perumahan yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Adalah Tim Kelompok Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman (POKJA PKP) yang terdiri atas unsur:
  - a. Sekretariat Daerah.
  - b. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA).
  - c. Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman.
  - d. Dinas Pekerjaan Umum dan penataan Ruang.
  - e. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.
  - f. Dinas Pertanahan dan Lingkungan Hidup.
  - g. Organisasi Perangkat Daerah (OPD) teknis terkait.

**Pasal 15**

- (1) Tugas tim verifikasi adalah:
  - a. melakukan inventarisasi PSU yang dibangun oleh pengembang diwilayah 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 pemeriksaan PSU secara berkala kepada Bupati Pesawaran.
- (2) Tim verifikasi melakukan pemeriksaan terhadap:
  - a. kebenaran atau penyimpangan antara PSU yang telah ditetapkan dalam rencana Siteplan dan/atau rencana tapak dengan kenyataan dilapangan;
  - b. kesesuaian persyaratan teknis PSU yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

**Pasal 16**

- (1) Tim verifikasi dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dibantu oleh sekretariat tim verifikasi.
- (2) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada pada OPD yang membidangi perumahan dan permukiman.

- (3) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati Pesawaran.

## **Bagian Kedelapan Tata Cara Penyerahan**

### **Pasal 17**

- (1) Penyerahan PSU Perumahan dilakukan dengan tahapan:
- a. persiapan;
  - b. pelaksanaan penyerahan; dan
  - c. pasca penyerahan.
- (2) Tata cara persiapan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf a, meliputi:
- a. Bupati Kabupaten Pesawaran cq. Pejabat yang membidangi Perumahan dan Permukiman menerima permohonan penyerahan PSU perumahan dari Pengembang;
  - b. Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman menyampaikan permohonan Pengembang kepada 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 BKPRD, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran PSU; dan
  - e. tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrument penilaian.
- (3) Tata cara pelaksanaan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 PSU yang diterima;
  - h. tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan OPD yang berwenang mengelola; dan
  - i. penandatanganan berita acara serah terima PSU dilakukan oleh Pengembang dan Bupati dengan melampirkan daftar PSU, dokumen teknis dan administrasi.

- (4) Tata cara pasca penyerahan PSU sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf c, meliputi:
- a. Bupati menyerahkan PSU kepada OPD pengguna yang berwenang;
  - b. OPD yang menerima aset PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Pengguna (DBP); dan
  - c. OPD yang menerima aset PSU menginformasikan kepada masyarakat mengenai PSU yang sudah diserahkan oleh Pengembang.

### **Pasal 18**

- (1) Penyerahan PSU pada perumahan dilakukan dengan Berita Acara Serah Terima dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1): sekurang-kurangnya memuat:
  - a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
  - b. rincian jenis, jumlah, lokasi dan ukuran obyek yang akan diserahkan;
  - c. daftar dan gambar rencana tapak (*siteplan*, *zoning* dan lain-lain) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah; dan
  - d. Berita Acara hasil pemeriksaan/verifikasi kelayakan terhadap standar dan persyaratan teknis PSU yang diserahkan.
- (3) Hasil penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi barang milik daerah dan dicatat dalam Daftar Barang Milik Daerah.

### **Pasal 19**

- (1) Dalam hal PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ditelantarkan/tidak dipelihara dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Daerah menyampaikan surat permintaan kepada Pengembang untuk memperbaiki/memelihara PSU dimaksud dan selanjutnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Dalam hal Pengembang tidak sanggup memperbaiki/memelihara PSU sebagaimana dimaksud pada ayat(1), maka Pengembang membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa Pengembang tidak sanggup memperbaiki/memelihara PSU dimaksud disesuaikan dengan bukti surat pailit dari instansi yang berwenang.
- (3) Berdasarkan surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat(2), Pemerintah Daerah membuat Berita Acara Serah Terima PSU dan akan digunakan sebagai dasar bagi pengelola barang milik daerah dalam melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Daerah.
- (4) Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dijadikan dasar oleh Pemerintah Daerah dan Pengembang untuk secara bersama-sama memperbaiki PSU yang akan diserahkan.
- (5) Dan apabila sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) Pengembang belum juga menyerahkan aset PSU nya maka Pemerintah Daerah otomatis akan tetap memasukannya ke dalam aset Barang Milik Daerah.

**Bagian Kesembilan  
Pengelolaan**

**Pasal 20**

- (1) Pemerintah Kabupaten Pesawaran berwenang untuk melakukan pengelolaan PSU yang telah diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Kabupaten Pesawaran.
- (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 Kabupaten Pesawaran melakukan kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemeliharaan fisik dan pendanaan PSU menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelola PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (3), tidak dapat merubah peruntukkan PSU.

**Bagian Kesepuluh  
Pemanfaatan**

**Pasal 21**

- (1) Pemerintah Kabupaten Pesawaran dapat memanfaatkan PSU sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pemanfaatan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengubah fungsi dan status kepemilikan.
- (3) Perubahan pemanfaatan dapat dilakukan sepanjang memenuhi ketentuan:
  - a. perubahan kondisi alam;
  - b. *force majeure* (bencana alam);
  - c. program Pemerintah; atau
  - d. persetujuan warga pemilik.
- (4) Warga pemilik perumahan dapat memanfaatkan PSU yang telah sesuai dengan Rencana Siteplan atau rencana Tapak yang telah disahkan oleh Pemerintah Kabupaten Pesawaran.
- (5) Pemanfaatan PSU berdasarkan azas kepentingan warga pemilik perumahan.

**Bagian Kesebelas  
Pemeliharaan**

**Pasal 22**

- (1) Pemeliharaan PSU yang belum diserahkan menjadi tanggung jawab pengembang dan apabila terdapat kerusakan pada PSU tersebut harus segera diperbaiki oleh Pengembang.
- (2) Pemeliharaan PSU setelah penyerahan menjadi tanggung jawab Pemerintah Kabupaten Pesawaran, yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

6. sarana pencahayaan jalan umum, dan

7. jaringan transportasi (termasuk halte, subterminal, dan/atau jembatan penyeberangan orang).

**Bagian Keduabelas**  
**Pengawasan, Pengendalian dan Pembiayaan**

**Pasal 23**

- (1) Bupati melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan PSU.
- (2) Pembiayaan pemeliharaan PSU sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab Pengembang.
- (3) Pembiayaan pemeliharaan PSU setelah penyerahan menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.

**BAB V**  
**PELAKSANAAN KETENTUAN TEKNIS PENYEDIAAN TANAH KAVELING**

**Bagian Kesatu**  
**Umum**

**Pasal 24**

- (1) Penyedia Tanah Kaveling wajib menyediakan PSU Paling sedikit 30% (Tiga Puluh Persen) dari keseluruhan luas lahan total.
- (2) PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disediakan dalam bentuk tanah siap bangun .

**Pasal 25**

Jenis PSU pada Tanah Kaveling meliputi ;

- a. Prasarana, antara lain:
    1. jaringan jalan;
    2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
    3. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
    4. tempat pembuangan sampah.
  - b. Sarana, antara lain :
    1. sarana pendidikan;
    2. sarana peribadatan;
    3. sarana pemakaman/tempat pemakaman;
    4. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau.
  - c. Utilitas, antara lain :
    1. jaringan listrik;
    2. jaringan telepon;
    3. jaringan gas;
    4. jaringan air bersih;
    5. sarana pemadam kebakaran;
    6. sarana penerangan jalan umum; dan
    7. jaringan transportasi (termasuk halte, subterminal, dan/atau jembatan penyeberangan orang).
- b. Rencana Tanah Kaveling yang akan dibangun tidak boleh melanggar Garis Sempadan Bangunan (GSB) sesuai peraturan yang berlaku;

## **Pasal 26**

- (1) Penyedia Tanah Kaveling dalam penyediaan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf c angka 1 sampai dengan angka 4 berkoordinasi dengan instansi terkait dan warga pemilik tanah kaveling.

## **Pasal 27**

- (1) Perencanaan PSU dalam perencanaan Penyediaan tanah Kaveling wajib mendapat pengesahan Siteplan oleh Pejabat yang membidangi Perumahan dan permukiman.
- (2) Rencana Siteplan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah informasi yang bersifat terbuka dan dapat diakses oleh warga pemilik bangunan pada perumahan dan permukiman.
- (3) Penyedia Tanah Kaveling dilarang mempublikasikan:
  - a. rencana siteplan yang belum disahkan;
  - b. rencana siteplan yang tidak sesuai dengan yang telah disahkan.

## **Pasal 28**

- (1) Perubahan rencana siteplan yang berdampak terhadap penyediaan prasarana, sarana dan utilitas harus mendapat persetujuan minimal 60% (enam puluh persen) dari warga pemilik tanah Kaveling.
- (2) Persetujuan warga pemilik tanah kaveling menjadi syarat izin perubahan rencana siteplan Tanah Kaveling.

## **Bagian Kedua**

### **Persyaratan Pengesahan Siteplan Tanah Kaveling**

## **Pasal 29**

- (1) Persyaratan Administrasi dalam pengajuan permohonan siteplan Tanah Kaveling, meliputi :
  - a. Surat Permohonan dari Pengembang/ Penyedia Tanah Kaveling;
  - b. Fotokopi KTP Pemohon;
  - c. Fotocopi bukti kepemilikan atau legalitas lahan;
  - d. Surat Permohonan Pengesahan Siteplan dari Dinas DPMPSTSP;
  - e. Rekomendasi dari Kecamatan tentang Penyampaian kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR);
  - f. Rekomendasi Pemanfaatan Ruang dari Sekda;
  - g. Gambar Siteplan;
  - h. Berita Acara Peninjauan Lokasi;
  - i. Surat Penyediaan Tanah Makam; dan
  - j. Peil Banjir.
- (2) Persyaratan Teknis dalam pengajuan permohonan siteplan Tanah Kaveling, meliputi :
  - a. Rencana luas lahan total tanah kaveling minimal 1000 m<sup>2</sup>;
  - b. Rencana Tanah Kaveling yang akan dibangun tidak boleh melanggar Garis Sempadan Bangunan (GSB) sesuai peraturan yang berlaku;



- c. Memiliki Rencana Ruang Terbuka Hijau;
- d. Memiliki Rencana system draenase dan pengendali banjir;
- e. Rencana Kemiringan Tanah tidak membahayakan/ekstrem bagi struktur/konstruksi bangunan berdasarkan hasil peninjauan lokasi dan evaluasi tim teknis;
- f. Rencana Lokasi Tanah Kaveling Tidak masuk dalam daerah rawan bencana;dan
- g. Rencana Lokasi Tanah Kaveling sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

### **Bagian Ketiga**

#### **Penyediaan Sarana Pemakaman (TPU) Pada Tanah Kaveling**

##### **Pasal 30**

- (1) Penyedia Tanah Kaveling wajib menyediakan sarana Pemakaman (TPU) dengan luas lahan minimal sebesar 2% dari keseluruhan luas lahan.
- (2) Penyediaan sarana TPU dapat disediakan didalam lokasi lahan Kavelingan atau diluar lahan kavelingan.
- (3) Apabila Penyediaan TPU disediakan di luar Lahan Kavelingan maka lokasi TPU masih dalam lokasi Desa yang sama dengan lokasi Kavelingan atau apabila lokasi TPU berada di desa lain maka ketentuan jarak TPU maximal 2 km dari lokasi Kavelingan. Serta mendapat izin dari pihak aparaturnya desa setempat dan warga disekitar calon lokasi makam.

### **Bagian Keempat**

#### **Penyediaan Sarana Peribadatan Pada Tanah Kaveling**

##### **Pasal 31**

- (1) Penyedia Tanah Kaveling wajib menyediakan lahan untuk sarana ibadah dilokasi yang strategis di dalam lokasi Lahan Kavelingan.
- (2) Sarana Ibadah sebagaimana dimaksud ayat (1) harus melalui kesepakatan dengan warga pemilik tanah kaveling;
- (3) Penyedia Tanah Kaveling sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak wajib menyediakan lahan untuk sarana ibadah dengan syarat;
  - a. terdapat rumah ibadah diluar lahan Kavelingan dengan jarak tidak lebih dari 1 km (satu kilo meter);
  - b. rumah ibadah sebagaimana dimaksud pada huruf a dapat diakses oleh warga.

### **Bagian Kelima**

#### **Pengelolaan PSU pada Tanah Kaveling**

##### **Pasal 32**

- (1) PSU yang telah disiapkan oleh pengembang/Penyedia Tanah Kaveling pada rencana Siteplan tidak boleh dialihfungsikan peruntukannya.
- (2) Pengembang/Penyedia Tanah Kaveling membuat pernyataan atau Berita Acara bahwa PSU yang ada dilokasi Kavelingan akan diserahkan dan dikelola oleh Pemerintah Desa setempat dan warga pemilik kavelingan.

## **BAB VII LARANGAN**

### **Pasal 33**

- (1) Pengembang dilarang memindahkan PSU yang telah ditetapkan dalam siteplan kelokasi lainnya.
- (2) Pengembang dilarang menyerahkan PSU kepada lembaga tertentu.

## **BAB VIII PENUTUP**

### **Pasal 34**

Peraturan Bupati ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Gedong Tataan  
pada tanggal 30 Agustus 2023

**BUPATI PESAWARAN,**

**DENDI RAMADHONA K.**

Diundangkan di Gedong Tataan  
pada tanggal 30 Agustus 2023

**SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PESAWARAN,**

**WILDAN**

**BERITA DAERAH KABUPATEN PESAWARAN TAHUN 2023 NOMOR 621**