



BUPATI TANJUNG JABUNG TIMUR
PROVINSI JAMBI
PERATURAN DAERAH KABUPATEN TANJUNG JABUNG TIMUR
NOMOR 7 TAHUN 2022
TENTANG
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TANJUNG JABUNG TIMUR,

Menimbang : 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 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 54 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Sarolangun, Kabupaten Tebo, Kabupaten Muaro Jambi dan Kabupaten Tanjung Jabung Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3903) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 54 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Sarolangun, Kabupaten Tebo, Kabupaten Muaro Jambi dan Kabupaten Tanjung Jabung Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 81, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3969);

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 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran 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 6801);
5. Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemeritahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah di ubah 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);
6. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia



Nomor 5601);

7. Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1987 Nomor 15, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3350);
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 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);
9. 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);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Tahun 2012 Nomor 11) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Nomor 3 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Nomor 11 Tahun 2012



tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Tahun 2020 Nomor 3);

11. Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Nomor 7 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Tahun 2013 Nomor 7);
12. Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Nomor 5 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Tahun 2017 Nomor 5);
13. Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Nomor 6 Tahun 2019 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Tahun 2019 Nomor 6);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN TANJUNG JABUNG TIMUR

dan

BUPATI TANJUNG JABUNG TIMUR

MEMUTUSKAN:

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

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Tanjung Jabung Timur.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggaraan Pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Tanjung Jabung Timur.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur.

5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan DPRD dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
6. Prasarana, Sarana dan Utilitas untuk selanjutnya disebut PSU adalah kelengkapan fisik untuk mendukung terwujudnya perumahan yang sehat, aman dan terjangkau yang meliputi Prasarana, Sarana dan Utilitas.
7. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
8. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya.
9. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
10. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas.
11. Rencana tapak/*Site Plan* adalah rencana tapak lingkungan dengan fungsi tertentu yang memuat rencana tata bangunan, jaringan sarana dan prasarana fisik serta fasilitas lingkungan.
12. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta asset bagi pemiliknya.
13. Rumah Tidak Bersusun adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang terdiri dari lebih dari 5 (lima) kaveling.
14. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
15. Tempat Pemakaman Umum adalah tempat pemakaman yang biasanya dikuasai oleh pemerintah daerah dan disediakan untuk masyarakat umum yang membutuhkannya.



16. Penyerahan PSU adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
17. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi berupa jaminan.
18. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian PSU berupa tanah dan/atau bangunan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
19. Pengembang adalah Institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman
20. Masyarakat adalah Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) penghuni perumahan dan permukiman, atau asosiasi penghuni untuk rumah susun.
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. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
23. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik daerah.
24. Lahan adalah luasan areal yang dapat dimanfaatkan atau dipergunakan untuk kegiatan pelaksanaan bangunan.
25. Lahan siap bangun adalah kondisi lahan matang yang siap untuk dimanfaatkan untuk kegiatan pembangunan di atasnya.
26. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disebut RTH adalah bagian dari ruang-ruang terbuka suatu wilayah yang diisi oleh tumbuhan, tanaman, dan vegetasi guna mendukung manfaat langsung dan tidak langsung yang dihasilkan oleh RTH tersebut yakni keamanan, kenyamanan dan keindahan.
27. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk oleh Bupati untuk memproses Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman.



Pasal 2

Pengaturan tentang Penyerahan PSU Perumahan bertujuan untuk:

- a. mewujudkan kepastian hukum dalam perencanaan pembangunan pemanfaatan dan penguadalian PSU perumahan;
- b. menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan perawatan serta pengelolaan PSU perumahan agar pemanfaatan sesuai dengan fungsi dan selaras dengan kepentingan umum; dan
- c. menjamin kepastian pemenuhan hak/kebutuhan masyarakat akan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Pasal 3

Penyerahan PSU perumahan dilaksanakan dengan berdasarkan prinsip:

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

BAB II

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 kelompok rumah berlantai 1 (satu atau 2 (dua)).
- (2) Rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b, berupa bangunan gedung bertingkat dalam suatu lingkungan.

Pasal 6

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 7

Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas.

BAB III

PRASARANA SARANA DAN UTILITAS

Pasal 8

Prasarana Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, 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 7, 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 olah raga;
- g. sarana pemakaman/tempat pemakaman umum;
- h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
- i. sarana parkir;

Pasal 10

Utilitas perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, antara lain:

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



BAB IV
PENYEDIAAN PRASARANA SARANA DAN UTILITAS
Bagian Kesatu
Bentuk Penyediaan

Pasal 11

- (1) Pengembang yang membangun perumahan wajib menyediakan PSU Perumahan.
- (2) PSU Perumahan 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 tapak/ *site plan*.
- (4) Dalam pengajuan izin rencana tapak/ *site plan*, pengembang wajib menyerahkan surat pernyataan kepastian pemilikan lahan kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 12

Dalam penyediaan Utilitas Perumahan berupa jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas dan jaringan air bersih, Pengembang harus berkoordinasi dengan instansi terkait.

Pasal 13

- (1) Penyedia PSU serta luasannya ditetapkan dan dinyatakan dalam rencana tapak/ *site plan* yang disahkan oleh Pejabat yang ditunjuk berdasarkan Surat Keputusan Bupati.
- (2) Salinan rencana tapak yang telah disahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Kecamatan, Kelurahan atau Pemerintah Desa.
- (3) Rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah informasi yang bersifat terbuka dan dapat diakses oleh warga pemilik bangunan pada perumahan.
- (4) Pengembang dilarang mempublikasikan Rencana Tapak yang belum disahkan dan Rencana Tapak yang tidak sesuai dengan yang telah disahkan.



Pasal 14

- (1) Perubahan Rencana Tapak yang berdampak terhadap penyediaan prasarana, dan utilitas harus mendapat persetujuan 100% (seratus persen) dari pemilik bangunan di perumahan.
- (2) Persetujuan pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi syarat izin perubahan rencana tapak perumahan.

Bagian Kedua

Penyediaan PSU Perumahan

Paragraf 1

Persentase Penyediaan PSU

Pasal 15

- (1) Pengembang Perumahan Rumah Tidak Bersusun menyediakan PSU Perumahan paling sedikit 37% (Tiga Puluh Tujuh persen) dari keseluruhan luas tanah.
- (2) Penyediaan PSU Perumahan Rumah Tidak Bersusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. pemanfaatan untuk sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf b sampai dengan huruf f paling sedikit 5% (lima persen) dari keseluruhan luas tanah;
 - b. pemanfaatan untuk prasarana dan utilitas paling sedikit 25% (dua puluh persen) dari keseluruhan luas tanah;
 - c. pemanfaatan untuk sarana pertamanan dan RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf h paling sedikit 5% (Lima Persen) dari keseluruhan luas tanah; dan
 - d. penyediaan sarana pemakaman/tempat pemakaman umum paling sedikit 2% (dua persen) dari keseluruhan luas tanah.

Pasal 16

- (1) Pengembang perumahan Rumah Susun menyediakan PSU Perumahan paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari keseluruhan luas lahan dalam bentuk tanah siap bangun yang berada disatu lokasi dan diluar hak milik atas satuan rumah susun.



- (2) Penyediaan PSU Perumahan Rumah Susun sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan ketentuan sebagai berikut :
- a. pemanfaatan untuk sarana sebagaimana dimaksud Pasal 9 huruf b sampai dengan huruf f sebesar paling sedikit 10% (sepuluh persen) dari keseluruhan luas tanah;
 - b. pemanfaatan untuk sarana pertamanan dan RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf h paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari keseluruhan luas tanah;
 - c. pemanfaatan untuk sarana parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf I paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari keseluruhan luas tanah; dan
 - d. penyediaan sarana pemakaman/tempat pemakaman umum paling sedikit 2% (dua persen) dari keseluruhan luas lantai bangunan.

Paragraf 2

Penyediaan Sarana Pemakaman

Pasal 17

- (1) Setiap pengembang yang melakukan pembangunan perumahan wajib menyediakan lahan TPU pada lahan siap bangun dengan ketentuan sebagai berikut :
- a. untuk pembangunan perumahan horizontal (perumahan tidak bersusun), lahan yang diperuntukan untuk TPU dalam kondisi lahan matang adalah seluas 2 % (dua persen) dari luas lahan yang dikuasai;
 - b. untuk pembangunan perumahan vertikal (rumah susun), luas lahan yang diperuntukkan untuk TPU seluas 2 % dari lahan yang dibangun rumah susun atau 10 m² (sepuluh meter persegi) untuk tiap 1 (satu) unit Gedung;
 - c. penyerahan lahan TPU yang dimaksud pada huruf a dan huruf b disertai sertifikasi atas nama pemerintah daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur; dan
 - d. segala biaya yang timbul dalam pengurusan sertifikat sebagaimana dimaksud pada huruf c, menjadi tanggungjawab pengembang.



- (2) Penyediaan TPU dapat dilakukan dengan cara konsolidasi beberapa perumahan pada wilayah administrasi kecamatan yang sama, disesuaikan dengan rencana tata ruang wilayah dan rencana detail tata ruang wilayah.
- (3) Penyediaan TPU dapat dikonversikan kedalam bentuk uang yang disetorkan ke Rekening Kas Umum Daerah.
- (4) Perhitungan luasan lahan TPU pada lokasi yang ditetapkan merupakan nilai konversi dari lahan yang dibebaskan sesuai dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP).
- (5) Lahan yang diperuntukan untuk TPU tidak mengurangi kewajiban penyediaan RTH.
- (6) Pemerintah Kabupaten akan melakukan penyediaan TPU menggunakan dana yang telah terkumpul.
- (7) Pengadaan lahan TPU oleh Pemerintah Kota berada wilayah administrasi kecamatan yang sama dengan lokasi perumahan.

Pasal 18

Penyediaan sarana pemakaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Pembangunan PSU Perumahan

Pasal 19

- (1) Pengembang membangun PSU Perumahan sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan.
- (2) Pembangunan PSU Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan:
 - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
 - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.
- (3) Pengembang PSU Perumahan harus diselesaikan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah seluruh unit selesai terbangun.
- (4) Masa pemeliharaan PSU Perumahan oleh pengembang adalah terhitung sejak selesainya pembangunan PSU Perumahan.



Paragraf 4
Jalan di Perumahan
Pasal 20

- (1) Pengembang membangun jalan di lingkungan perumahan dengan memperhatikan prinsip ketidakterputusan jalan sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan.
- (2) Pembangunan jalan lingkungan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan yang ditentukan sebagai berikut:
 - a. untuk jalan penghubung perumahan :
 1. ukuran lebar perkerasan paling sedikit 5,5 (lima koma lima) meter;
 2. ukuran lebar bahu jalan paling sedikit 0,5 (nol koma lima) meter pada setiap sisi;
 3. ukuran drainase paling sedikit 0,5 (nol koma lima) meter pada setiap sisi; dan
 4. dilengkapi dengan trotoar untuk pejalan kaki dengan ukuran paling sedikit 1 (satu) meter pada setiap sisi.
 - b. untuk Jalan Lingkungan perumahan:
 1. ukuran lebar perkerasan paling sedikit 5,5 (lima koma lima) meter;
 2. ukuran lebar bahu jalan paling sedikit 0,5 (nol koma lima) meter pada setiap sisi; dan
 3. ukuran drainase paling sedikit 0,5 (nol koma lima) meter pada setiap sisi.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan teknis terkait tipe perkerasan dan bangunan jalan di lingkungan perumahan diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 5
Prasarana Persampahan
Pasal 21

- (1) Pengembang membangun Prasarana persampahan sesuai rencana tapak yang telah disahkan.



- (2) Pembangunan Prasarana persampahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam bentuk :
- a. sarana pelengkap berupa 1 (satu) tong sampah pada setiap kaveling rumah atau 1 (satu) unit rumah;
 - b. sarana pelengkap berupa gerobak sampah berkapasitas 2 m³ (dua meter kubik) dan bak sampah kapasitas 6 m³ (enam meter kubik) sebagai tempat pembuangan sampah untuk perumahan yang berstatus sebagai Rukun Warga (RW) atau dengan jumlah penduduk lebih dari 2.500 (dua ribu lima ratus) jiwa;
 - c. tempat penampungan sampah sementara bagi perumahan skala kecil dengan luas lahan kurang dari 10.000 M²(sepuluh ribu meter bujur sangkar); dan/atau
 - d. tempat pengolahan sampah terpadu untuk perumahan skala menengah dan besar/perumahan dengan luas lahan lebih dari 10 Ha (sepuluh hektare).

Paragraf 6

Prasarana Drainase

Pasal 22

- (1) Pengembang membangun saluran drainase sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan.
- (2) Saluran drainase di lingkungan perumahan harus memiliki badan penerima air dan bangunan pelengkap.
- (3) Badan penerima air sebagaimana dimaksud pada ayat 2 (dua) dapat berupa saluran utama, sungai, danau dan/atau laut.
- (4) Bangunan pelengkap sebagaimana dimaksud pada ayat 2 dapat berupa gorong-gorong, pertemuan saluran, bangunan terjunan, jembatan, pompa, pintu air dan/atau *street inlet*.



BAB V
PENYERAHAN PSU PERUMAHAN
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 23

- (1) Pengembang perumahan wajib menyerahkan PSU perumahan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Jenis dan luasan PSU Perumahan yang diserahkan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan rencana tapak (*site plan*) yang telah disetujui.
- (3) Letak dan lokasi PSU Perumahan yang diserahkan oleh pengembang harus sesuai dengan letak dan lokasi PSU Perumahan dalam rencana tapak (*site plan*) yang telah disetujui.
- (4) Penyerahan Tempat Pemakaman Umum yang penyediaannya dilakukan dengan bekerjasama, harus menggunakan Nota Kesepahaman.

Bagian Kedua
Jangka Waktu dan Tahap Penyerahan
Pasal 24

- (1) Penyerahan PSU perumahan dilakukan:
 - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
 - b. sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Penyerahan PSU perumahan sesuai rencana tapak sebagaimana dimaksudkan pada ayat 1 (satu) huruf b dilakukan:
 - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
 - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

Bagian Ketiga
Kriteria Penyerahan
Pasal 25

- (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 26

- PSU yang akan diserahkan terimakan harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
- a. untuk prasarana berupa tanah dan bangunan harus sudah selesai dibangun dan dipelihara;
 - b. untuk sarana, harus dalam bentuk tanah siap bangun dan dibuktikan dengan bukti kepemilikan tanah;
 - c. untuk utilitas, harus sudah selesai dibangun dan dipelihara;
 - d. kualitas sesuai dengan standar, persyaratan teknis dan administrasi; dan
 - e. besaran sesuai rencana tapak/site plan yang telah disetujui Pemerintah Daerah.

BAB VI

PERSYARATAN PENYERAHAN PSU PERUMAHAN

Pasal 27

- (1) Pemerintah Daerah menerima penyerahan PSU Perumahan dari pengembang yang telah memenuhi persyaratan.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Umum;
 - b. Teknis; dan
 - c. Administrasi.

Pasal 28

- (1) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a, meliputi:
 - a. lokasi PSU harus sesuai dengan rencana tapak yang sudah disetujui oleh Pemerintah Daerah; dan
 - b. PSU harus sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.

- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf b, yaitu PSU harus sesuai memenuhi ketentuan teknis pembangunan perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf c, meliputi:
 - a. dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah;
 - b. persetujuan bangunan gedung bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
 - c. surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

BAB VII
PEMBENTUKAN TIM VERIFIKASI

Pasal 29

- (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. Dinas;
 - c. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan fungsi penunjang urusan pemerintahan di bidang Perencanaan Pembangunan Daerah;
 - d. Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur;
 - e. Perangkat Daerah lainnya sesuai dengan kebutuhan;
 - f. Kecamatan; dan
 - g. Kelurahan/Pemerintahan Desa.
- (3) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diketuai oleh Sekretaris Daerah.
- (4) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.



BAB VIII
TATA CARA PENYERAHAN PSU

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 30

Tata cara penyerahan PSU perumahan dilakukan melalui tahapan:

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

Bagian Kedua

Persiapan

Pasal 31

Tahapan persiapan penyerahan PSU Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf a, meliputi :

- a. penerimaan permohonan penyerahan PSU perumahan dari pengembang;
- b. penugasan Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan PSU perumahan;
- c. pemaparan PSU Perumahan yang akan diserahkan oleh pengembang;
- d. Inventarisasi terhadap PSU Perumahan yang akan diserahkan yang meliputi :
 1. rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah;
 2. tata letak bangunan dan lahan; dan
 3. besaran PSU;
- e. penyusunan jadwal kerja tim.

Bagian Ketiga

Pelaksanaan

Pasal 32

- (1) Tim Verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi terhadap PSU Perumahan yang akan diserahkan.



- (2) Setelah melakukan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Tim Verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik terhadap PSU Perumahan yang akan diserahkan.

Pasal 33

- (1) Tim Verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik terhadap PSU Perumahan yang akan diserahkan.
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disertai dengan rekomendasi berupa layak atau tidak layak diterimanya PSU Perumahan yang akan diserahkan.
- (3) Dalam hal PSU Perumahan tidak layak diterima, pengembang diberikan kesempatan untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan berdasarkan hasil pemeriksanaan dan penilaian.
- (4) Hasil perbaikan sebagaimana dimaksud ayat (3), dilakukan pemeriksaan dengan penilaian kembali oleh Tim Verifikasi.

Pasal 34

- (1) PSU Perumahan yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati.
- (2) Bupati menetapkan PSU Perumahan yang diterima dengan Keputusan Bupati.
- (3) Tim Verifikasi mempersiapkan Berita Acara Serah Terima, penetapan jadwal penyerahan ke Pemerintah Daerah.
- (4) Penandatanganan Berita Acara Serah Terima PSU Perumahan dilakukan oleh pengembang dan Bupati dengan melampirkan daftar PSU Perumahan, dokumen teknis dan administrasi.

Bagian Keempat

Penyerahan

Pasal 35

- (1) Bupati memerintahkan Perangkat Daerah yang mempunyai tugas pengelolaan barang milik daerah untuk mengelola dan memelihara PSU Perumahan yang diterima paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan.



- (2) Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan pencatatan aset atas PSU Perumahan yang diterima ke dalam Daftar Inventaris Barang Milik Daerah.
- (3) Perangkat Daerah yang menerima aset PSU Perumahan melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna.
- (4) Perangkat daerah yang menerima aset PSU Perumahan menginformasikan kepada masyarakat mengenai PSU Perumahan yang sudah diserahkan oleh Pengembang.

Bagian Kelima
PSU Yang Kondisinya Tidak Baik

Pasal 36

- (1) Terhadap PSU Perumahan yang ditelantarkan atau tidak dipelihara dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah oleh Pengembang, Pemerintah Daerah berwenang memerintahkan pengembang untuk memperbaiki atau memelihara PSU Perumahan dimaksud.
- (2) Dalam hal Pengembang dinyatakan pailit dan tidak sanggup memperbaiki atau memelihara PSU Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengembang membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa Pengembang tidak sanggup memperbaiki atau memelihara PSU Perumahan dimaksud.
- (3) Terhadap kondisi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemerintah Daerah membuat Berita Acara perolehan PSU perumahan.
- (4) Pemerintah Daerah membuat pernyataan aset atas tanah PSU Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah.
- (5) Bupati memerintahkan Perangkat Daerah yang mempunyai tugas pengelolaan barang milik daerah untuk mengelola dan memelihara PSU Perumahan yang diperoleh paling lambat 3 (tiga) bulan setelah diterbitkannya hak atas tanah.
- (6) Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) melakukan pencatatan aset atas PSU Perumahan yang diterima ke dalam Daftar Inventaris Barang Milik Daerah.



- (7) Perangkat Daerah yang menerima aset PSU Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna.

Pasal 37

- (1) Pengembang dapat mengajukan permohonan keringanan tanggung jawabnya kepada Bupati dalam hal Pengembang tidak sanggup memperbaiki secara 100% (seratus persen) terhadap PSU Perumahan yang kondisinya tidak baik ketika mau diserahkan.
- (2) Berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati memberikan keputusan berupa persetujuan atau penolakan.

Pasal 38

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyerahan PSU perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 sampai dengan Pasal 37 diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB IX

PENGELOLAAN PSU

Pasal 39

- (1) PSU Perumahan yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah, pengelolaan sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah daerah dapat bekerjasama dengan Pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat dalam pengelolaan PSU Perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerjasama pengelolaan PSU Perumahan dengan Pengembang, badan usaha swasta dan/atau, masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan PSU Perumahan menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelola PSU Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat merubah peruntukan PSU.



BAB X
PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 40

- (1) Pengelolaan PSU Perumahan dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan masyarakat.
- (2) Masyarakat dapat berperan serta dalam pengelolaan PSU Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilakukan dengan cara:
 - a. pemanfaatan PSU Perumahan;
 - b. pemeliharaan dan perbaikan PSU Perumahan; dan/atau
 - c. pengendalian penyelenggaraan pengelolaan PSU Perumahan.
- (3) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan dengan oleh perangkat dilingkungan setempat.

BAB XI
PELAPORAN, PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 41

- (1) Dinas melakukan pembinaan dan pengawasan kepada pengembang dan masyarakat terkait dengan penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan PSU perumahan.
- (2) Dalam melakukan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Dinas dapat bekerja sama dengan lembaga lain.

Pasal 42

Bupati menyampaikan laporan perkembangan penyerahan PSU Perumahan di Daerah kepada Gubernur secara berkala setiap 6 (enam) bulan.

BAB XII
PEMBIAYAAN

Pasal 43

- (1) Pembiayaan pemeliharaan PSU Perumahan sebelum diserahkan kepada Pemerintah Daerah menjadi tanggung jawab pengembang.



- (2) Pembiayaan pemeliharaan PSU yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (3) Selain dibebankan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, Pembiayaan pemeliharaan PSU yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah dapat berasal dari bantuan keuangan pemerintah, pemerintah provinsi serta berasal dari sumber lain yang sah dan tidak mengikat.

BAB XIII

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 44

- (1) Pengembang yang tidak menyerahkan PSU Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1), dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. teguran lisan;
 - b. peringatan tertulis;
 - c. penghentian sementara kegiatan usaha;
 - d. denda administratif; dan/atau
 - e. penghentian kegiatan usaha dan pencabutan izin.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XIV

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 45

Pengembang perumahan yang telah memperoleh izin dan sedang melakukan pembangunan perumahan kurang dari 30 % (tiga puluh persen) sebelum berlakunya peraturan daerah ini tetap dikenakan kewajiban melakukan penyerahan PSU perumahan.

BAB XV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 46

Peraturan Bupati sebagai Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini harus ditetapkan paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

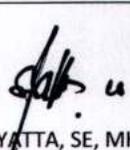
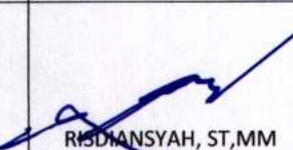
Pasal 47

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur.

Ditetapkan di Muara Sabak
pada tanggal 30 DESEMBER 2022

~~BUPATI~~ TANJUNG JABUNG TIMUR,

H. ROMI HARIYANTO

TELAH DITELITI KEBENARANNYA	
SEKRETARIS	KEPALA DINAS
TGL. 1	TGL.
 AHSYATTA, SE, MH, NIP.19740405 200012 1 003	 RISDIANSYAH, ST,MM Nip. 19750527 200212 1 011

Diundangkan di Muara Sabak
pada tanggal 30 DESEMBER 2022
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TANJUNG JABUNG TIMUR,


SAPRIL

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN TANJUNG JABUNG TIMUR TAHUN
2022 NOMOR 7...
NOMOR REGISTER PERATURAN DAERAH KABUPATEN TANJUNG JABUNG
TIMUR PROVINSI JAMBI NOMOR 3...33 / 2022

TELAH DITELITI KEBENARANNYA
Kabag Hukum Dan Perundang - Undangan


MOHD. IDRIS, SH.,MH
Pembina TK I (IV/b)
NIP. 19700323 200212 1 004

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN TANJUNG JABUNG TIMUR
NOMOR 7 TAHUN 2022
TENTANG
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS
PERUMAHAN

I. UMUM

Seiring dengan perkembangan sosial ekonomi masyarakat dan pertumbuhan jumlah penduduk, tuntutan masyarakat akan kebutuhan lahan perumahan berikut Prasarana, Sarana dan Utilitas semakin meningkat. Tuntutan dimaksud bukan sebatas pada segi kuantitas, karena pada masyarakat yang semakin maju tingkat pendidikannya tuntutan menyangkut kualitas Prasarana, Sarana dan Utilitas juga mendesak untuk diwujudkan. Sampai saat ini pemenuhan kewajiban penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan yang berasal dari pengembang ternyata belum optimal sehingga diperlukan aturan yang lebih tegas dan berpihak kepada masyarakat luas berkenaan dengan penyerahan dan pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan.

Pemerintah Kabupaten Tanjung Jabung Timur sampai sekarang juga belum memiliki aturan perundangan yang mengatur tentang kewajiban pengembang untuk melakukan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan serta tindak lanjut Pemerintah Daerah dalam melakukan pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas tersebut agar dapat lebih berdaya guna dan berhasil guna. Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana Sarana dan utilitas perumahan ini disusun dalam rangka mewujudkan pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan secara tertib, efektif, efisien dan berkelanjutan serta menyelaraskan pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas itu dengan Rencana Tata Ruang



Wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Timur. maka dalam menjaga ketertiban itulah dalam Peraturan Daerah ini diatur sanksi administratif yang akan dikenakan kepada pihak pengembang yang tidak melaksanakan kewajiban yaitu menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Huruf a

Yang dimaksud atas keterbukaan adalah bahwa masyarakat mengetahui PSU yang telah diserahkan dan atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan PSU.

Huruf b

Yang dimaksud asas akuntabilitas adalah bahwa proses penyerahan PSU yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan asas kepastian hukum adalah menjamin kepastian ketersediaan PSU di lingkungan Perumahan sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah serta kondisi dan kebutuhan masyarakat.

Huruf d

Yang dimaksud dengan keberpihakan adalah bahwa Pemerintah Daerah menjamin ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan.

Huruf e

Yang dimaksud dengan keberlanjutan adalah bahwa Pemerintah Daerah menjamin keberadaan Sarana, dan Utilitas sesuai dengan 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

Cukupjelas

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 34

Cukup jelas

Pasal 36

Cukup jelas

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39
Cukup jelas
Pasal 40
Cukup jelas
Pasal 41
Cukup jelas
Pasal 42
Cukup jelas
Pasal 43
Cukup jelas
Pasal 44
Cukup jelas
Pasal 45
Cukup jelas
Pasal 46
Cukup jelas
Pasal 47
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN TANJUNG
JABUNG TIMUR NOMOR 34.

34