



BUPATI TEGAL  
PROVINSI JAWA TENGAH  
PERATURAN BUPATI TEGAL  
NOMOR 41 TAHUN 2021  
TENTANG  
PEDOMAN PELAKSANAAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN  
UTILITAS UMUM PERUMAHAN KEPADA PEMERINTAH DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TEGAL,

- Menimbang : a. bahwa pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan diharapkan dapat menjamin ketersediaan dan memberikan manfaat yang optimal bagi masyarakat;
- b. bahwa dengan ditetapkannya Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 7 Tahun 2020 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman Kepada Pemerintah Daerah, maka perlu dibentuk Peraturan Bupati sebagai peraturan pelaksanaannya;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati Tegal tentang Pedoman Pelaksanaan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Kepada Pemerintah Daerah;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
5. 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);
6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 82,

- Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6398);
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244 , Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Pemerintahan Daerah Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
  8. 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);
  9. 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);
  10. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);
  11. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31);
  12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
  13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
  14. Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 10 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tegal Tahun 2012-2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Tegal Tahun 2012 Nomor 10);
  15. Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Tegal Tahun 2014 Nomor 1);

16. Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 7 Tahun 2020 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman kepada Pemerintah Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tegal Tahun 2020 Nomor 7).

**MEMUTUSKAN:**

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PELAKSANAAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN KEPADA PEMERINTAH DAERAH.

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Tegal.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Bupati adalah Bupati Tegal.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah Kabupaten Tegal.
6. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu kepala Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
7. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Tegal.
8. Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, Tata Ruang dan Pertanahan adalah Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, Tata Ruang dan Pertanahan Kabupaten Tegal.
9. Badan Perencanaan Pembangunan, Penelitian dan Pengembangan Daerah adalah Badan Perencanaan Pembangunan, Penelitian dan Pengembangan Daerah Kabupaten Tegal.
10. Badan Pertanahan Nasional adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tegal.
11. Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah adalah Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tegal.
12. Pengelola Barang Milik Daerah adalah pejabat yang berwenang dan bertanggungjawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
13. Prasarana Sarana dan Utilitas selanjutnya disebut dengan 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.
14. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi

- dengan prasarana, sarana, dan utilitas 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. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
  17. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
  18. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
  19. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara perumahan.
  20. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
  21. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk oleh Bupati dalam rangka pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
  22. Tim penilai adalah tim yang dibentuk oleh Kepala Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, Tata Ruang dan Pertanahan dan Kawasan Permukiman untuk melakukan penilaian/ perhitungan sehubungan dengan adanya permohonan penggantian lahan makam dengan cara menyerahkan kompensasi berupa uang dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
  23. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian prasarana, sarana, dan utilitas umum berupa tanah dan/atau bangunan dalam bentuk aset dan/atau pengelolaan dan/atau tanggungjawab dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
  24. Alas Hak Atas Tanah adalah alat bukti dasar seseorang atau badan hukum dalam membuktikan hubungan hukum antara dirinya dengan hak yang melekat atas tanah, dapat berupa sertifikat, girik, surat bukti pelepasan hak, akta pejabat pembuat akta tanah dan surat bukti perolehan tanah lainnya.
  25. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
  26. Peraturan Daerah adalah Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 7 Tahun 2020 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman kepada Pemerintah Daerah.
  27. Kas Umum Daerah adalah tempat penyimpanan uang daerah yang ditentukan oleh Kepala Daerah untuk menampung seluruh penerimaan daerah dan digunakan untuk membayar seluruh pengeluaran daerah pada bank yang ditetapkan.
  28. Daftar Barang Milik Daerah yang selanjutnya disingkat DBMD adalah daftar semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

## Pasal 2

Maksud ditetapkannya Peraturan Bupati ini adalah sebagai pedoman pelaksanaan teknis atas ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 7 Tahun 2020 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas

Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

### Pasal 3

Tujuan ditetapkan Peraturan Bupati ini adalah agar penyelenggaraan PSU perumahan di Daerah dapat mewujudkan:

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

## BAB II RUANG LINGKUP

### Pasal 4

Ruang lingkup yang diatur dalam Peraturan Bupati ini meliputi :

- a. Jenis PSU Perumahan
- b. Wewenang;
- c. Perencanaan PSU Perumahan;
- d. Penyediaan PSU Perumahan;
- e. Pengawasan dan Pengendalian dalam Penyediaan PSU Perumahan
- f. Penyerahan PSU Perumahan;
- g. Pencatatan PSU yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
- h. Pengelolaan PSU yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
- i. Pengenaan Sanksi Administratif;
- j. Ketentuan Peralihan.

## BAB III JENIS PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN

### Pasal 5

Perumahan terdiri atas :

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

### Pasal 6

- (1) Perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 harus dilengkapi dengan :

- a. prasarana lingkungan perumahan;
- b. sarana lingkungan perumahan; dan
- c. utilitas lingkungan perumahan.

#### Pasal 9

- (1) Prasarana lingkungan perumahan yang sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 huruf a meliputi :
  - a. jaringan jalan;
  - b. jaringan drainase;
  - c. jaringan air limbah;
  - d. persampahan;
  - e. sistem proteksi kebakaran; dan
  - f. penyediaan air minum.
- (2) Prasarana lingkungan perumahan dimaksud pada pasal 8 ayat (1) yang harus terpenuhi minimum, meliputi :
  - a. jaringan jalan;
  - b. saluran drainase;
  - c. saluran pembuangan air limbah atau sanitasi
  - d. tempat pembuangan sampah; dan
  - e. penyediaan air minum.
- (3) Sarana lingkungan perumahan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 huruf b meliputi :
  - 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;
  - h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau (RTH); dan
  - i. sarana parker.
- (4) Sarana lingkungan perumahan dimaksud pada pasal 9 ayat (3) yang harus terpenuhi minimum, meliputi :
  - a. sarana peribadatan;
  - b. ruang terbuka hijau;
  - c. sarana pemakaman yang terintegrasi dengan perumahan lain; dan
  - d. sarana parkir.
- (5) Utilitas lingkungan perumahan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 huruf c meliputi :
  - a. jaringan listrik;
  - b. jaringan air bersih;
  - c. jaringan telepon;
  - d. jaringan gas;
  - e. jaringan transportasi;
  - f. pemadam kebakaran; dan
  - g. penerangan jalan umum.
- (6) Utilitas lingkungan perumahan dimaksud pada pasal 9 ayat (5) yang harus terpenuhi minimum adalah:
  - a. jaringan listrik;
  - b. pemadam kebakaran; dan
  - c. penerangan jalan umum

## BAB IV WEWENANG

### Pasal 10

- (1) Pemerintah Daerah berwenang mengatur penyelenggaraan PSU Perumahan dari Proses Perencanaan, Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana.

### Pasal 11

- (1) Kewenangan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) meliputi:
  - a. memberikan penilaian dan pengesahan perencanaan penyediaan PSU perumahan
  - b. memelihara dan mengembangkan PSU Perumahan;
  - c. menggunakan dan/atau memanfaatkan PSU Perumahan;
  - d. mencatat dan mengubah PSU Perumahan menjadi barang milik daerah; dan
  - e. melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini dan keberadaan PSU Perumahan.
- (2) Kewenangan pengelolaan PSU Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Bupati.
- (3) Bupati dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat melimpahkan wewenangnya kepada Perangkat Daerah sesuai dengan tugas, pokok dan fungsinya.

## BAB V PERENCANAAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN

### Paragraf 1 Perencanaan PSU

### Pasal 12

- (1) Perencanaan Perumahan dilakukan pengembang berbadan hukum dan/ atau pengembangan perorangan.
- (2) Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk lokasi baru dan/ atau pada lokasi pengembangan yang sebagian sudah dibangun.
- (3) Setiap pengembangan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat dituangkan dalam rencana tapak / *site plan*.

### Paragraf 2 Rencana Tapak / Site Plan

### Pasal 13

- (1) Rencana Tapak / *Site Plan* paling sedikit memuat :
  - a. Tata letak beserta ketentuan teknis;
  - b. Nama pemohon dan/ atau badan hukum, objek dan lokasi;
  - c. Peta orientasi lokasi, arah mata angin dan skala;
  - d. Legenda peta;
  - e. Pemanfaatan ruang dan jenis kegiatan;
  - f. Nama pejabat yang mengesahkan;
  - g. Kolom paraf untuk Pejabat pemeriksa dan Pejabat yang menyetujui.
- (2) Tata letak beserta ketentuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus memuat paling sedikit :
  - a. tata letak bangunan dengan PSU pendukungnya sesuai dengan komposisi yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;

- b. ketentuan garis sempadan dan jarak bebas minimum antar bangunan sesuai peraturan perundang-undangan;
  - c. tata letak RTH / taman dengan luasan minimal 20% dari keseluruhan luas prasarana sarana;
  - d. rencana pembangunan jaringan jalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku; dan
  - e. tata letak akses keluar masuk kawasan perumahan.
- (3) Rencana Tapak Site Plan digambar dengan skala paling sedikit 1 : 1.000 dan diperbanyak 5 (lima) rangkap dengan ukuran kertas menyesuaikan.
- (4) Rencana Tapak / *Site Plan* berlaku untuk masa waktu 24 (dua puluh empat) bulan, apabila selama kurun waktu tersebut tidak melanjutkan dengan proses pendirian bangunan, maka Rencana Tapak/ *Site Plan* tersebut gugur dengan sendirinya.

### Paragraf 3

#### Persyaratan dan Mekanisme Pengesahan Rencana Tapak/ *Site Plan*

### Pasal 14

- (1) Persyaratan permohonan pengesahan Rencana Tapak/ *Site Plan* sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 ayat (1) meliputi :
- a. formulir permohonan pengesahan rencana tapak/ *site plan* kepada Bupati melalui Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman;
  - b. foto copy KTP-el pemohon;
  - c. foto copy akte pendirian perusahaan dan pengesahannya dari kementerian Hukum dan HAM bagi pemohon yang berbadan hukum yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
  - d. foto copy ijin pemanfaatan ruang dan/ atau ijin lokasi;
  - e. foto copy bukti kepemilikan tanah yang sah;
  - f. surat pernyataan / pakta integritas/ akta perjanjian pengikatan untuk menyerahkan PSU disertai titik koordinat untuk kegiatan pembangunan kawasan perumahan;
  - g. surat pernyataan kesanggupan untuk mengurus proses sertifikat tanah PSU menjadi sertifikat hak pakai pemerintah Kabupaten Tegal;
  - h. surat Pernyataan akan menyediakan atau memberikan kompensasi tanah untuk TPU Perumahan ; dan
  - i. gambar pra rencana/ *Site Plan* dengan skala paling sedikit 1: 1000 sebanyak 5 (lima) rangkap dengan ukuran kertas menyesuaikan.

### Pasal 15

- (2) Pengesahan rencana tapak/site plan diterbitkan melalui mekanisme :
- a. pemohon mengajukan permohonan pengesahan rencana tapak / site plan dengan melampirkan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14;
  - b. berkas permohonan yang masuk diperiksa kelengkapan administrasi dan persyaratan lainnya;
  - c. dalam hal berkas permohonan dinyatakan tidak lengkap secara administrasi, berkas permohonan dikembalikan kepada pemohon untuk segera dilengkapi;
  - d. dalam hal berkas permohonan dinyatakan lengkap secara administrasi selanjutnya dilakukan registrasi yang dilengkapi dengan tanda terima berkas permohonan; dan
  - e. bupati melalui Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman menerbitkan pengesahan gambar tapak/site plan.

BAB VI  
PENYEDIAAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN

Pasal 16

- (1) Penyediaan PSU Perumahan wajib dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah disahkan dan lzin yang telah diterbitkan oleh Bupati.
- (2) Penyediaan PSU Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengembang.
- (3) Dalam penyediaan PSU Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui kerja sama antara :
  - a. Pemerintah dengan Pemerintah Daerah;
  - b. Pemerintah Daerah dengan Pemerintah Daerah lainnya;
  - c. Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dengan Badan Hukum; dan/atau
  - d. Badan Hukum dengan Badan Hukum lainnya.
- (4) Kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.

Bagian Kesatu  
Prasarana Perumahan Bukan Rumah Susun

Paragraf 1  
Jalan dan Drainase

Pasal 17

- (1) Setiap pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan menyediakan akses jalan di sekitar kawasan perumahan.
- (2) Akses jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah dengan menyediakan jalan lingkungan yang memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - a. perumahan kluster dengan satu deret rumah harus dilengkapi dengan akses jalan lingkungan satu lajur yang mempunyai lebar minimal badan jalan adalah 4 m (empat meter), dengan bahu jalan mempunyai penampang sekurang-kurangnya 0,75 m (nol koma tujuh puluh lima meter) yang dapat dipakai untuk penempatan tiang listrik, jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase) dan jaringan prasarana utilitas lainnya; dan
  - b. perumahan dengan lebih dari satu deret rumah harus dilengkapi dengan akses jalan lingkungan berupa dua lajur jalan dengan minimal lebar minimal badan jalan masing-masing adalah 3,5 m (tiga koma lima meter), dengan bahu jalan mempunyai penampang sekurang-kurangnya 0,75 m (nol koma tujuh puluh lima meter) yang dapat dipakai untuk penempatan tiang listrik, jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase) dan jaringan prasarana utilitas lainnya;
- (3) Ketentuan persyaratan jalan disesuaikan dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Paragraf 2  
Jaringan Air limbah

Pasal 18

- (1) Setiap pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan menyediakan prasarana jaringan air limbah.
- (2) Jaringan air limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah dengan menyediakan septic tank individual atau komunal dengan memperhatikan persyaratan lingkungan.

- (3) Ketentuan persyaratan jaringan air limbah disesuaikan dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Paragraf 3  
Prasarana Persampahan

Pasal 19

- (1) Setiap pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan menyediakan prasarana persampahan.
- (2) Prasarana persampahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah dengan menyediakan tempat sampah individual atau komunal dengan upaya pemilahan sampah organik dan anorganik.
- (3) Dalam upaya pengelolaan sampah pengembang dapat bekerjasama dengan pemerintah desa/kelurahan setempat.
- (4) Ketentuan persyaratan prasarana persampahan disesuaikan dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Paragraf 4  
Prasarana Air Minum

Pasal 20

- (1) Setiap pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan menyediakan prasarana jaringan air minum.
- (2) Prasarana jaringan air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah dengan menyediakan jaringan perpipaan perkotaan dari PDAM atau menyediakan sumur dangkal.
- (3) Sistem jaringan air minum harus memperhatikan kualitas air dan keberlanjutan sumber air.
- (4) Dalam upaya pengelolaan sampah pengembang dapat bekerjasama dengan instansi terkait.
- (5) Ketentuan persyaratan prasarana persampahan disesuaikan dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Bagian Kedua  
Sarana Perumahan Bukan Rumah Susun

Pasal 21

Setiap pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan bukan rumah susun wajib menyediakan Sarana peribadatan, Ruang terbuka hijau, dan Sarana pemakaman yang terintegrasi dengan perumahan lain.

Paragraf 1  
Sarana Peribadatan

Pasal 22

- (1) Setiap pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan diwajibkan menyediakan sarana peribadatan apabila jumlah penghuni yang direncanakan lebih dari 250 jiwa.
- (2) Penempatan sarana ibadah mempertimbangkan jarak antar kavling.
- (3) Ketentuan persyaratan sarana peribadatan disesuaikan dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Paragraf 2  
Ruang Terbuka Hijau

Pasal 23

- (1) Setiap pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan bukan rumah susun wajib menyediakan ruang terbuka hijau dengan

- proporsi paling sedikit 20% (dua puluh persen) untuk Publik dan 10% (sepuluh persen) untuk Privat dari luas lahan keseluruhan
- (2) Penyediaan RTH di kawasan perumahan dapat dilakukan dengan cara :
- a. membangun atau mengembangkan RTH di dalam pembangunan kawasan perumahan atau;
  - b. membangun atau mengembangkan RTH di luar lokasi pembangunan kawasan perumahan yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang sebagai lahan RTH; dan
  - c. ketentuan mengenai daftar lokasi yang dapat dijadikan RTH di luar kawasan perumahan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (2) huruf b ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.

### Paragraf 3 Sarana Pemakaman Umum

#### Pasal 24

- (1) Setiap pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan wajib menyediakan sarana TPU sebesar 2% (dua persen) dari luas lahan keseluruhan yang merupakan bagian dari kewajiban penyediaan PSU yang akan diserahkan.
- (2) Penyediaan tempat pemakaman umum dapat dilakukan dengan cara:
  - a. membangun atau mengembangkan makam di dalam atau di luar lokasi pembangunan perumahan, seluas 2% (dua persen) dari keseluruhan luas lahan; atau
  - b. menyerahkan kompensasi berupa uang kepada Pemerintah Daerah senilai 2% (dua persen) dari luas lahan dikalikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah di lokasi pembangunan perumahan dimaksud, yang akan digunakan untuk pembangunan dan pengembangan makam milik Pemerintah Daerah.
- (3) Penyediaan tempat pemakaman umum di luar lokasi pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :
  - a. memperluas lahan makam milik Pemerintah Daerah, setelah mendapat persetujuan dari Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman;
  - b. memperluas lahan makam milik Pemerintah Desa atau masyarakat dengan ketentuan jarak antara tempat pemakaman umum dengan lokasi pembangunan perumahan paling jauh dalam radius 2 km (dua kilometer), berlokasi dalam wilayah administrasi Kabupaten Tegal dan mendapat persetujuan dari Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman serta pengelola makam milik pemerintah desa atau masyarakat;
  - c. membangun makam baru di luar lokasi lahan pembangunan perumahan dengan ketentuan jarak antara tempat pemakaman umum dengan lokasi pembangunan perumahan paling jauh dalam radius 2 km (dua kilometer), berlokasi dalam wilayah administrasi Kabupaten Tegal dan telah tersedia akses jalan menuju lokasi tempat pemakaman umum serta mendapat persetujuan dari Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman;
  - d. lokasi lahan sesuai dengan rencana tata ruang; dan/atau
  - e. lahan tersebut merupakan milik pengembang yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan atas nama pengembang dan tidak dalam sengketa/konflik.

Paragraf 4  
Sarana Parkir

Pasal 25

- (1) Setiap pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan wajib menyediakan sarana Parkir pada lahan kavling yang merupakan bagian dari RTH Privat dengan besaran 10% (sepuluh persen) dari luas lahan masing – masing kavling tanah.
- (2) Jaringan jalan lingkungan bukan merupakan sarana parkir perumahan.

Bagian Ketiga  
Utilitas Perumahan Bukan Rumah Susun

Paragraf 1  
Utilitas Jaringan Listrik

Pasal 26

- (1) Setiap pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan wajib menyediakan utilitas jaringan listrik per bangunan rumah
- (2) Dalam upaya pengembang menyediakan utilitas jaringan listrik dapat dilakukan dengan Kerjasama dengan instansi terkait.

Paragraf 2  
Utilitas Pemadam Kebakaran

Pasal 27

- (1) Setiap pengembang kawasan perumahan diwajibkan menyediakan utilitas pemadam kebakaran di dalam kawasan perumahan dengan besaran jumlah dan lokasi titik utilitas pemadam kebakaran ditetapkan oleh Dinas/Instansi terkait pemberi Rekomendasi Proteksi Kebakaran.
- (2) Ketentuan sebagaimana ayat (1) dituangkan dalam rekomendasi Teknis IPPL dan Rencana Tapak / *Site Plan*.
- (3) Untuk kawasan perumahan dengan klasifikasi bangunan gedung sederhana, ketentuan penyediaan utilitas pemadam kebakaran cukup didasarkan pada standar umum pencegahan kebakaran yang dituangkan dalam rekomendasi IPPL dan Rencana Tapak / *Site Plan*.

Paragraf 3  
Lampu Penerangan Jalan Umum

Pasal 28

- (1) Setiap pengembang kawasan perumahan diwajibkan menyediakan utilitas lampu penerangan jalan umum di dalam kawasan perumahan dengan besaran jumlah dan lokasi titik penerangan jalan umum ditetapkan dalam Rencana Tapak / *Site Plan*.
- (2) Ketentuan mengenai ijin pemasangan utilitas penerangan jalan umum di kawasan perumahan ditetapkan lebih lanjut oleh Perangkat Daerah yang mengelola Penerangan Jalan Umum di lingkungan Perumahan.

BAB VII  
PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN DALAM PENYEDIAAN PRASARANA,  
SARANA DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN

Pasal 29

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap kewajiban pengembang dalam menyediakan PSU pada perumahan.
- (2) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan melalui:
  - a. pendataan terhadap pengembang yang sedang dan/atau telah melaksanakan pembangunan pada perumahan;
  - b. penagihan PSU kepada pengembang perumahan yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan PSU;
  - c. pemberian teguran kepada perusahaan/pengembang yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan PSU perumahan; dan/atau pengenaan sanksi administratif dan/atau sanksi lainnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pendataan terhadap pengembang yang sedang dan/atau telah melaksanakan pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman dengan dibantu oleh Camat dan Kepala Desa/Kelurahan.
- (4) Penagihan PSU dan pemberian teguran kepada pengembang perumahan yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c dilakukan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman.
- (5) Pengenaan sanksi lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku.

## BAB VIII PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM

### Bagian Kesatu Kelembagaan Dalam Penyerahan PSU

#### Pasal 30

- (1) Pelaksanaan verifikasi terhadap PSU dilakukan oleh Tim Verifikasi yang dibentuk oleh Bupati.
- (2) Susunan keanggotaan Tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), beranggotakan sebagai berikut:
  - a. Pengarah : Bupati;
  - b. Ketua : Sekretaris Daerah;
  - c. Sekretaris : Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman;
  - d. Anggota :
    1. unsur Perangkat Daerah yang membidangi pengelolaan keuangan Daerah;
    2. unsur instansi vertikal yang membidangi pertanahan;
    3. unsur Perangkat Daerah yang membidangi pekerjaan umum;
    4. unsur Perangkat Daerah yang membidangi lingkungan hidup;
    5. Camat setempat (sesuai dengan wilayah kerja yang terkait); dan
    6. Lurah/Kepala Desa setempat (sesuai dengan wilayah kerja yang terkait).
- (3) Guna menunjang kelancaran pelaksanaan tugas Tim Verifikasi, dibentuk sekretariat tim yang berkedudukan di Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman.

#### Pasal 31

- (1) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) 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.

## Bagian Kedua Ruang Lingkup Penyerahan PSU

### Pasal 32

- (1) Penyerahan PSU meliputi :
  - a. Penyerahan secara administrasi;
  - b. Penyerahan secara fisik; dan
  - c. Penyerahan kompensasi berupa uang sebagai pengganti penyediaan tempat pemakaman umum.

## Bagian Ketiga Tata Cara Penyerahan Secara Administrasi

### Paragraf 1 Tata Cara

### Pasal 33

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

### Pasal 34

- (1) Penyerahan prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) huruf a dan huruf c pada perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan.
- (2) Penyerahan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) huruf b pada perumahan tidak bersusun berupa tanah siap bangun.

### Pasal 35

- (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.

### Paragraf 2 Mekanisme

### Pasal 36

- (1) Penyerahan secara administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf a dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut :
  - a. pemohon/pengembang mengajukan permohonan penyerahan PSU secara administrasi kepada Bupati dengan tembusan kepada Sekretaris Daerah selaku ketua Tim Verifikasi, dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
    1. fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon yang masih berlaku;
    2. fotocopy Akta Pendirian badan usaha/badan hukum penyelenggara perumahan dan/atau perubahannya yang telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang;
    3. fotocopy bukti alas hak atas tanah pada lokasi yang akan dibangun perumahan;
    4. rincian jenis, jumlah dan ukuran obyek yang akan diserahkan;
    5. daftar dan gambar rencana tapak (*site plan*, *zoning* dan lain-lain) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
    6. fotocopy bukti Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi bangunan; dan
    7. jadwal/waktu penyelesaian pembangunan, masa pemeliharaan dan serah terima fisik PSU.
  - b. Bupati menugaskan kepada Tim Verifikasi untuk memproses permohonan penyerahan PSU secara administrasi sesuai ketentuan yang berlaku;
  - c. Sekretaris Daerah selaku Ketua Tim Verifikasi menugaskan kepada Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman selaku sekretaris Tim Verifikasi untuk mendistribusikan berkas permohonan kepada anggota Tim Verifikasi guna dilakukan penelitian terhadap berkas permohonan sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing Organisasi Perangkat Daerah/Unit Kerja;
  - d. tim Verifikasi mengundang Pemohon guna:
    1. pemaparan mengenai PSU umum yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah oleh Pengembang;
    2. pembahasan secara administrasi mengenai PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah oleh Pengembang; dan
    3. pembahasan terhadap hal-hal lain yang dianggap perlu terkait penyerahan PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
  - e. apabila pada saat rapat dengan Pemohon sebagaimana dimaksud pada huruf d, terdapat persyaratan administrasi yang belum sesuai dengan yang dipersyaratkan maka Pemohon harus segera melengkapi dan/atau menyesuaikan dengan hasil rapat bersama Tim Verifikasi;
  - f. apabila persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada huruf e, telah lengkap dan/atau sesuai dengan yang dipersyaratkan maka Tim Verifikasi menyiapkan:

1. konsep perjanjian antara pengembang dengan Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman tentang penyediaan dan penyerahan PSU;
  2. konsep surat kuasa tentang pemberian kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan PSU yang wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai ketentuan yang berlaku;
  3. konsep Berita Acara Serah Terima Administrasi yang ditandatangani oleh Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman, atas nama Bupati; dan
  4. daftar dan gambar rencana tapak (*site plan*, zoning dan lain-lain) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- g. setelah dokumen sebagaimana dimaksud pada huruf f telah selesai dibuat, selanjutnya dilakukan penandatanganan:
1. perjanjian antara Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman dengan Pimpinan Perusahaan/Pengembang tentang penyediaan dan penyerahan PSU;
  2. surat kuasa tentang pemberian kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan PSU oleh Perusahaan/Pengembang dan Bupati; dan
  3. Berita Acara Serah Terima Administrasi oleh Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman dan Pimpinan Perusahaan/Pengembang.
- (2) Perjanjian dan surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g angka 1 dan angka 2 serta daftar dan gambar rencana tapak (*site plan*, *zoning* dan lain-lain) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah merupakan lampiran Berita Acara Serah Terima Administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g angka 3.
- (3) Segala biaya yang timbul saat pemecahan bidang PSU hingga menjadi sertifikat atas nama Pemerintah Daerah ditanggung oleh pemohon (pengembang) dan difasilitasi oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman Kabupaten Tegal.

#### Bagian Keempat Tata Cara Penyerahan Secara Fisik

##### Pasal 37

- (1) Penyerahan secara fisik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf b dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut :
- a. pemohon/pengembang mengajukan permohonan penyerahan PSU secara administrasi kepada Bupati dengan tembusan kepada Sekretaris Daerah selaku ketua Tim Verifikasi, dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
    1. fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon yang masih berlaku;
    2. fotocopy Akta Pendirian badan usaha/badan hukum penyelenggara perumahan dan/atau perubahannya yang telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang;
    3. fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dan Tanda Lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir sesuai ketentuan yang berlaku;
    4. fotocopy sertipikat tanah atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;

5. daftar dan gambar rencana tapak (site plan, zoning dan lain-lain) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
  6. fotocopy Berita Acara Serah Terima Administrasi; dan
  7. fotocopy akta notaris pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan PSU oleh Pemohon/Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- b. Bupati menugaskan kepada Tim Verifikasi untuk memproses permohonan penyerahan PSU sesuai ketentuan yang berlaku;
  - c. Sekretaris Daerah selaku Ketua Tim Verifikasi menugaskan kepada Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman selaku sekretaris Tim Verifikasi untuk mendistribusikan berkas permohonan kepada anggota Tim Verifikasi guna dilakukan penelitian terhadap berkas permohonan sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing Organisasi Perangkat Daerah/Unit Kerja;
  - d. apabila terdapat persyaratan administrasi yang belum sesuai dengan yang dipersyaratkan maka Pemohon harus segera melengkapi dan/atau menyesuaikan dengan hasil rapat bersama Tim Verifikasi;
  - e. persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada huruf d, disampaikan oleh Pemohon kepada Tim Verifikasi dan secara simultan Tim Verifikasi melakukan survey dalam rangka evaluasi dan verifikasi fisik terhadap PSU yang akan diserahkan;
  - f. setelah Tim Verifikasi melakukan survey, selanjutnya Tim Verifikasi mengundang Pemohon guna:
    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 standard an persyaratan teknis atas PSU yang akan diserahkan;
    3. penyiapan Konsep Berita Acara Serah Terima Fisik PSU; dan
    4. pembahasan terhadap hal-hal lain yang dianggap perlu terkait penyerahan PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
  - g. apabila PSU yang akan diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah tidak layak diterima, maka Pengembang diberikan kesempatan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
  - h. setelah PSU yang akan diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan persyaratan yang telah ditentukan, dilakukan penandatanganan Berita Acara Hasil Pemeriksaan/Verifikasi Kelayakan terhadap Standar dan Persyaratan Teknis PSU yang diserahkan dari Tim Verifikasi kepada Pimpinan Perusahaan/Pengembang;
  - i. berdasarkan Berita Acara Hasil Pemeriksaan/Verifikasi Kelayakan terhadap Standar dan Persyaratan Teknis PSU, Tim Verifikasi menyiapkan Konsep Laporan Tim Verifikasi tentang hasil evaluasi dan verifikasi terhadap permohonan penyerahan PSU secara fisik yang diajukan Pemohon/Pengembang;
  - j. laporan Tim Verifikasi tentang hasil evaluasi dan verifikasi terhadap permohonan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud pada huruf j, disampaikan kepada Bupati untuk mendapatkan persetujuan dengan dilampiri Konsep Surat Bupati kepada Pengembang tentang persetujuan penyerahan PSU secara fisik;
  - k. berdasarkan Surat Bupati sebagaimana dimaksud pada huruf j, dilakukan penandatanganan Berita Acara Serah Terima Fisik antara Bupati dengan Pimpinan Perusahaan/Pengembang; dan

1. berita Acara Serah Terima Fisik, dilampiri:
  1. daftar dan gambar rencana tapak (*site plan, zoning* dan lain-lain) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
  2. Berita Acara Hasil Pemeriksaan/Verifikasi Kelayakan terhadap Standar dan Persyaratan Teknis PSU yang diserahkan;
  3. Laporan Tim Verifikasi tentang hasil evaluasi dan verifikasi terhadap permohonan penyerahan PSU secara fisik yang diajukan Pemohon/Pengembang;
  4. Asli akta notaris pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan PSU oleh Pemohon/Pengembang kepada Pemerintah Daerah; dan
  5. Asli sertipikat tanah atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai PSU yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Setelah Berita Acara Serah Terima Fisik ditandatangani, asli Berita Acara Serah Terima Fisik dan asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m angka 1, angka 2 dan angka 3 serta fotocopy dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m angka 4 dan angka 5, disimpan oleh Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman selaku sekretaris Tim Verifikasi.

#### Pasal 38

- (1) Dalam hal pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya dan PSU ditelantarkan/tidak dipelihara serta belum diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Daerah berwenang mengambil alih asset dengan membuat berita acara perolehan PSU perumahan.
- (2) Kriteria ditelantarkan, antara lain:
  - a. kondisi PSU:
    1. kondisi PSU sudah layak dan/atau sudah waktunya diserahkan, utamanya seluruh lahan peruntukan rumah sudah dibangun dan seluruh bangunan sudah terjual, akan tetapi tidak terlaksana serah terima; dan
    2. kondisi PSU dalam keadaan rusak, tidak terpelihara dan dalam keadaan tidak baik dalam waktu yang cukup lama/lebih dari 5 (lima) tahun terhitung sejak seluruh lahan peruntukan rumah sudah dibangun dan seluruh bangunan sudah terjual.
  - b. kondisi Masyarakat setempat:
    1. adanya pernyataan dari Warga dan Ketua RT setempat bahwa PSU sudah lebih dari 5 (lima) Tahun tidak terawat terhitung sejak seluruh lahan peruntukan rumah sudah dibangun dan seluruh bangunan sudah terjual; dan
    2. adanya Permintaan Warga dan Ketua RT dalam perumahan dimaksud untuk perbaikan PSU.
  - c. kondisi perusahaan pelaku pembangunan:
    1. perusahaan pelaku pembangunan sudah pailit, atau Alamat dan Kantor Perusahaan Pelaku Pembangunan tidak dapat ditemukan;
    2. nomor telepon yang ada tak dapat dihubungi; dan
    3. perusahaan pelaku pembangunan sudah tidak aktif sebagai anggota Asosiasi Pelaku Pembangunan Perumahan.
  - d. kondisi pimpinan perusahaan pelaku pembangunan perumahan:
    1. pemilik / pimpinan perusahaan sudah meninggal dunia; atau
    2. pimpinan perusahaan diketahui tidak lagi berdomisili di Kabupaten Tegal secara permanen, dan melepaskan tanggung jawab pemeliharaan PSU; atau

3. pimpinan perusahaan diketahui tidak mampu lagi melanjutkan pemeliharaan dan perawatan PSU sebagaimana mestinya, dan membuat pernyataan tidak mampu dan tidak akan berusaha/beraktifitas pembangunan perumahan lagi; dan
  4. melepaskan Hak Atas Tanah PSU beserta seluruh Bangunan yang berada di atasnya.
- (3) Pengembang yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat diketahui dan tidak adanya jawaban atas surat permintaan penyerahan PSU yang telah disampaikan oleh Bupati sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan setelah diumumkan dalam media massa tentang pelaksanaan kewajiban pengembang untuk menyerahkan PSU dimaksud, dan didukung dengan surat pemberitahuan dan perwakilan penghuni/warga setempat yang berkepentingan.
- (4) Dalam membuat surat permintaan dan mengumumkan di media massa sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pemerintah Daerah dapat berkoordinasi dengan perwakilan penghuni/warga setempat yang berkepentingan.

#### Pasal 39

Dalam hal pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, tata cara penyerahan PSU nya diatur 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 Tim Verifikasi dapat 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, Tim Verifikasi untuk melakukan penelitian dan pemeriksaan terhadap PSU yang akan diambil alih asetnya kepada Pemerintah Daerah, sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing Pemenntah Daerah/Unit Kerja;
- e. berdasarkan penugasan sebagaimana dimaksud pada huruf d, 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. tim Verifikasi mengundang perwakilan warga, Kepala Desa/Lurah dan Camat setempat untuk membahas terhadap PSU yang akan diambil alih asetnya oleh Pemerintah Daerah dan selanjutnya 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 Tegal;
  3. tanah tersebut telah dikuasai dan tercatat sebagai aset tetap dalam daftar inventaris Pemerintah Kabupaten Tegal;
  4. tanah tersebut tidak dalam sengketa atau dipersengketakan pihak lain; dan
  5. melampirkan Surat Pernyataan dari masyarakat/ warga setempat bahwa PSU di Perumahan tersebut diterlantarkan/tidak dipelihara oleh Pengembang.
- g. tim Verifikasi mengundang 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 Tegal; 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 membuat Surat Pengantar Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Pakai kepada Kantor Pertanahan;
- l. Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman 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; dan
- m. untuk keperluan pencatatan dalam DBMD, Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman selaku Sekretaris Tim Verifikasi menyampaikan asli dan fotocopy dokumen yang terkait dengan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud pada

huruf 1, kepada Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Pengelolaan Keuangan dan Aset.

Bagian Kelima  
Tata Cara Penyerahan Kompensasi Berupa Uang Sebagai Pengganti  
Penyediaan Tempat Pemakaman Umum

Paragraf 1  
Tata Cara

Pasal 40

- (1) Perusahaan pembangunan perumahan/ pengembang wajib menyediakan pemakaman umum seluas 2% (dua persen) dari luas lahan keseluruhan yang merupakan bagian dari kewajiban penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang akan diserahkan.
- (2) Penyediaan tempat pemakaman umum dapat dilakukan dengan cara:
  - a. membangun atau mengembangkan makam di dalam atau di luar lokasi pembangunan perumahan, seluas 2% (dua persen) dari keseluruhan luas lahan; atau
  - b. menyerahkan kompensasi berupa uang kepada Pemerintah Daerah senilai 2% (dua persen) dari luas lahan dikalikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah di lokasi pembangunan perumahan dimaksud, yang akan digunakan untuk pembangunan dan pengembangan makam milik Pemerintah Daerah.
- (3) Dalam hal lahan yang dipergunakan untuk pembangunan perumahan memiliki lebih dari 1 (satu) bukti kepemilikan dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah yang berbeda, maka Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah yang dipergunakan untuk menghitung kompensasi berupa uang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah yang tertinggi.
- (4) Penyediaan tempat pemakaman umum di luar lokasi pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :
  - a. memperluas lahan makam milik Pemerintah Daerah, setelah mendapat persetujuan dari Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman; dan/atau
  - b. memperluas lahan makam milik Pemerintah Desa atau masyarakat dengan ketentuan jarak antara tempat pemakaman umum dengan lokasi pembangunan perumahan paling jauh dalam radius 2 km (dua kilometer), berlokasi dalam wilayah administrasi Kabupaten Tegal dan mendapat persetujuan dari Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman serta pengelola makam milik pemerintah desa atau masyarakat; dan/atau
  - c. membangun makam baru di luar lokasi lahan pembangunan perumahan dengan ketentuan jarak antara tempat pemakaman umum dengan lokasi pembangunan perumahan paling jauh dalam radius 2 km (dua kilometer), berlokasi dalam wilayah administrasi Kabupaten Tegal dan telah tersedia akses jalan menuju lokasi tempat pemakaman umum serta mendapat persetujuan dari Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman;
  - d. lokasi lahan sesuai dengan rencana tata ruang;
  - e. lahan tersebut merupakan milik pengembang yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan atas nama pengembang dan tidak dalam sengketa/konflik.

- (5) Penghitungan kompensasi berupa uang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilaksanakan oleh Tim Penilai dan dapat melibatkan penilai independen yang bersertifikat di bidang penilaian aset yang ditunjuk.
- (6) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dibentuk dengan Keputusan Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman.
- (7) Hasil penghitungan kompensasi berupa uang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan dengan Keputusan Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman.

## Paragraf 2 Mekanisme

### Pasal 41

- (1) Penyerahan kompensasi berupa uang sebagai pengganti penyediaan tempat pemakaman umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (2) huruf b, dilakukan pada saat proses penetapan *site plan* dengan mekanisme sebagai berikut:
  - a. Pemohon mengajukan permohonan penggantian penyediaan lahan makam dengan menyerahkan kompensasi berupa uang kepada Bupati melalui Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman, dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
    1. fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon yang masih berlaku;
    2. fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dan Tanda Lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir sesuai ketentuan yang berlaku;
    3. fotocopy Akta Pendirian badan usaha/badan hukum penyelenggara perumahan/permukiman dan/atau perubahannya yang telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang;
    4. fotocopy bukti alas hak atas tanah pada lokasi yang akan dibangun perumahan;
  - b. Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman selaku Ketua Tim Penilai setelah menerima surat permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a, segera melakukan kajian teknis sehubungan dengan adanya permohonan penggantian penyediaan lahan makam dengan cara menyerahkan kompensasi berupa uang;
  - c. Hasil kajian teknis berupa hasil penghitungan kompensasi berupa uang sebagaimana dimaksud pada huruf b, ditetapkan dengan Keputusan Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman;
  - d. Menindaklanjuti Keputusan sebagaimana dimaksud pada huruf c, Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman membuat surat pemberitahuan pembayaran kompensasi berupa uang guna diserahkan kepada Pemohon/Pengembang Perumahan dan menginformasikan hal tersebut kepada Kepala Badan Perencanaan Penelitian Pembangunan Daerah dan Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah;
  - e. Pemohon/Pengembang Perumahan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menerima surat pemberitahuan pembayaran kompensasi berupa uang dari Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan

- permukiman, harus membayar kompensasi berupa uang ke Rekening Kas Umum Daerah;
- f. Dalam hal Pemohon/Pengembang Perumahan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sebagaimana dimaksud pada huruf e tidak melakukan pembayaran, maka permohonan penggantian penyediaan lahan makam dengan menyerahkan Kompensasi berupa uang dianggap batal dan Pemohon/Pengembang Perumahan dapat mengajukan permohonan ulang;
  - g. Pemohon/Pengembang Perumahan setelah membayar kompensasi berupa uang ke Rekening Kas Umum Daerah, selanjutnya menyerahkan fotocopy bukti setor/bukti pembayaran kepada Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman dengan menunjukkan aslinya;
- (2) Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman dapat menerbitkan gambar *Site Plan* atau *Zoning* setelah menerima surat pemberitahuan mengenai pembayaran kompensasi berupa uang.

## BAB IX

### PENCATATAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM YANG TELAH DISERAHKAN KEPADA PEMERINTAH DAERAH

#### Pasal 42

- (1) PSU yang telah diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah menjadi barang milik daerah dan dicatat dalam DBMD.
- (2) Untuk keperluan pencatatan dalam DBMD, Tim Verifikasi melaporkan kepada Bupati.
- (3) Pencatatan PSU dalam DBMD dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut:
  - a. Bupati menyerahkan PSU sesuai Berita Acara Serah Terima Fisik kepada pengelola barang milik daerah untuk dilakukan pencatatan dalam DBMD;
  - b. Sekretaris Daerah selaku Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset berupa PSU ke dalam DBMD yang pelaksanaannya dilakukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah;
  - c. Kepala Perangkat Daerah yang membidangi aset selaku Pejabat Penatausahaan Barang Milik Daerah setelah mencatat aset berupa PSU ke dalam DBMD, segera menyiapkan usulan Penetapan Status Penggunaan atas PSU kepada Sekretaris Daerah selaku pengelola barang milik daerah;
  - d. Sekretaris Daerah selaku pengelola barang milik daerah meneliti usulan sebagaimana dimaksud pada huruf c dan apabila usulan tersebut disetujui, konsep Keputusan Bupati tentang Penetapan Status Penggunaan atas PSU diajukan kepada Bupati untuk ditandatangani;
  - e. Keputusan Bupati tentang Penetapan Status Penggunaan atas PSU dijadikan dasar Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah untuk melakukan serah terima penggunaan kepada Organisasi Perangkat Daerah yang berwenang mengelola sesuai dengan jenis PSU; dan
  - f. Organisasi Perangkat Daerah yang menerima aset berupa PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP) dan melakukan pengelolaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- (4) Berdasarkan kelengkapan dokumen pengajuan sertifikasi tanah PSU, Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman memproses sertifikasi tanah PSU.
- (5) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4), meliputi:
  - a. asli akta notaris pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan PSU oleh Pemohon/Pengembang kepada Pemerintah Daerah;
  - b. asli sertifikat tanah atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai PSU yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah; dan
  - c. fotocopy Berita Acara Serah Terima Fisik.
- (6) Berdasarkan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman mengajukan permohonan sertifikasi tanah PSU kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal sesuai ketentuan yang berlaku.

## BAB X

### PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM YANG TELAH DISERAHKAN KEPADA PEMERINTAH DAERAH

#### Pasal 43

- (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 atau masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan PSU menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pemeliharaan fisik dan pendanaan PSU yang menjadi tanggung jawab pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi :
  - a. penyediaan air minum;
  - b. persampahan;
  - c. fasilitas pendidikan;
  - d. fasilitas kesehatan;
  - e. fasilitas perbelanjaan dan niaga;
  - f. papan petunjuk jalan;
  - g. jaringan listrik;
  - h. jaringan telekomunikasi;
- (5) Pengelola PSU tidak dapat merubah peruntukan PSU dan selalu mengkoordinasikan/memadukan kegiatan pengelolaan PSU agar berfungsi sebagaimana yang diharapkan dalam perencanaan.

#### Pasal 44

- (1) Ketentuan mengenai pengelolaan PSU yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 berlaku secara mutatis mutandis untuk pengelolaan PSU yang telah diambil alih oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38.

## BAB XI

### PENGENAAN SANKSI ADMINISTRATIF

#### Pasal 45

- (1) Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan pembangunan PSU perumahan tidak sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan atau tidak memenuhi persyaratan atau

- tidak menyerahkan PSU yang telah selesai dibangun kepada pemerintah kabupaten/kota dikenai sanksi administratif berupa:
- a. peringatan tertulis;
  - b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan;
  - c. pencabutan insentif; dan
  - d. perintah pembongkaran.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenai pada orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
- a. Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
  - b. Orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa penghentian sementara pelaksanaan pembangunan;
  - c. Orang perseorangan yang mengabaikan penghentian sementara pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan
  - d. Orang perseorangan yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perintah pembongkaran diberikan.
- (3) Dalam hal pembangunan PSU Perumahan dilakukan oleh Badan Hukum, tata cara pengenaan sanksi administratif dilakukan sebagai berikut:
- a. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa penghentian sementara pelaksanaan pembangunan paling lama 1 (satu) tahun;
  - b. Badan Hukum yang mengabaikan penghentian sementara pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif;
  - c. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah); dan
  - d. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perintah pembongkaran diberikan kepada Badan Hukum.

## BAB XII KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 46

- (1) Kewajiban penyediaan dan penyerahan PSU oleh perorangan/perusahaan/pengembang yang membangun perumahan sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini, dilakukan sesuai dengan rencana tapak/site plan/Surat Keterangan Rencana Kota, Izin Lokasi, surat pernyataan yang pernah dibuat oleh perorangan/perusahaan/pengembang dan/atau dokumen lainnya, dengan memenuhi persyaratan teknis yang ditentukan oleh Organisasi Perangkat Daerah terkait sesuai dengan tugas dan fungsinya.

- (2) Apabila pada saat proses penyerahan, kondisi PSU tidak sesuai dengan proporsi yang tertuang dalam siteplan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka pengembang wajib:
- menyesuaikan lahan PSU yang proporsinya sesuai dengan ketentuan pada saat siteplan dikeluarkan; atau
  - mengganti lahan PSU diluar lokasi siteplan yang luasnya senilai dengan harga lahan di lokasi pembangunan perumahan dengan menggunakan perhitungan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah tertinggi pada saat permohonan serah terima diajukan.

#### Pasal 47

- Dalam hal pengembang tidak dapat memenuhi persyaratan teknis yang ditentukan oleh Organisasi Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 karena perusahaan telah dinyatakan pailit berdasarkan putusan/penetapan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka pengembang membuat pernyataan yang menyatakan bahwa pengembang tidak sanggup memperbaiki/memelihara PSU dimaksud.
- Dalam hal pengembang tidak bersedia memenuhi persyaratan teknis yang ditentukan oleh Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 karena PSU telah secara nyata dimanfaatkan untuk kepentingan umum warga masyarakat selain penghuni perumahan, maka pengembang membuat pernyataan yang menyatakan bahwa pengembang tidak bersedia memperbaiki/memelihara PSU dimaksud.
- Berdasarkan surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Pemerintah Daerah membuat Berita Acara Serah Terima PSU akan digunakan sebagai dasar bagi pengelola barang milik daerah dalam melakukan pencatatan ke dalam DBMD.

### BAB XIII KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 48

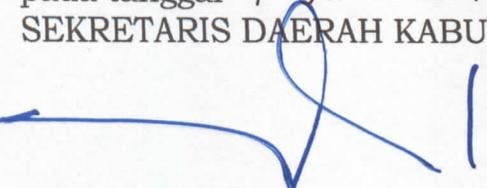
Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Slawi  
pada tanggal 7 Juni 2021

BUPATI TEGAL,  
  
UMI AZIZAH

Diundangkan di Slawi  
pada tanggal 7 Juni 2021  
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TEGAL,

  
WIDODO JOKO MULYONO  
BERITA DAERAH KABUPATEN TEGAL TAHUN 2021 NOMOR 41

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

BERITA ACARA SERAH TERIMA FISIK  
PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM (PSU) PERUMAHAN  
ANTARA PENGEMBANG PERUMAHAN  
DENGAN PEMERINTAH KABUPATEN TEGAL

---

Nomor : .....(Pengembang)  
Nomor : .....

Pada hari ini ....., Tanggal ..... Bulan ..... 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.
- I. .... : Bupati Tegal, yang diangkat  
berdasarkan Keputusan Menteri Dalam  
Negeri Republik Indonesia Nomor :  
..... Tahun ..... tanggal .....  
tentang ....., dalam hal ini  
bertindak untuk dan atas nama  
Pemerintah Kabupaten Tegal,  
berkedudukan Jl. Dr. Soetomo No. 1  
Slawi Kabupaten Tegal, 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 dan Utilitas Umum Perumahan berikut Bangunannya dengan luas kawasan pengembangan mencapai ± .....M2, yang terletak di lokasi Perumahan ..... Desa ..... Kecamatan ..... Kabupaten Tegal, dengan ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1

- (1) PIHAK KESATU menyerahkan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA menerima penyerahan dari PIHAK KESATU berupa Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum meliputi :
- a. Prasarana Perumahan dan Permukiman :  
- Jaringan jalan seluas ..... m<sup>2</sup>  
- Jaringan drainase seluas ..... m<sup>2</sup>
- b. Sarana Perumahan dan Permukiman ;  
- Sarana Ruang Terbuka  
- Ruang terbuka seluas ..... m<sup>2</sup>

c. Utilitas Perumahan dan Permukiman :

- ..... sejumlah ..... Unit
- ..... sejumlah .....

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

Rp. .... /M2 x ..... M2 = Rp. .... ( .....Terbilang).

Pasal 2

Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang diserahkan PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA telah melewati masa pemeliharaan dan dalam keadaan baik serta memenuhi standar sesuai ketentuan teknis dan peraturan perundang-undangan.

Pasal 3

Bersama dengan Berita Acara ini, PIHAK KESATU menyerahkan kepada PIHAK KEDUA, berkas berupa :

- a. daftar dan gambar rencana tapak (site plan, zoning dan lain-lain) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran prasarana, sarana, dan utilitas umum yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
- b. Berita Acara Hasil Pemeriksaan/Verifikasi Kelayakan terhadap Standar dan Persyaratan Teknis Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diserahkan;
- c. Laporan Tim Verifikasi tentang hasil evaluasi dan verifikasi terhadap permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum secara fisik yang diajukan Pemohon/Pengembang;
- d. Asli akta notaris pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum oleh Pemohon/Pengembang kepada Pemerintah Daerah;
- e. Asli sertifikat tanah atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 4

Terhitung sejak ditandatanganinya Berita Acara ini, maka seluruh wewenang dan tanggung jawab kepemilikan/penguasaan terhadap Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, beralih dari PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA.

Pasal 5

Penggunaan pemanfaatan, pemeliharaan, dan pengamanan terhadap Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 6

Berita Acara ini dibuat dalam 2 (dua) rangkap dan dibubuhi materai cukup, masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama, setelah ditandatangani dan dibubuhi stempel resmi oleh PARA PIHAK masing-masing 1 (satu) rangkap dipegang oleh PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA.

Pasal 6

Demikian Berita Acara ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

PIHAK KEDUA,

PIHAK KESATU,

.....

.....

BUPATI TEGAL,



† UMI AZIZAH

B. FORMAT SURAT PERNYATAAN DARI MASYARAKAT/WARGA SETEMPAT

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

Tegal, \_\_\_\_\_ (Tanggal, Bulan, Tahun)  
Kepada Yth.  
Bupati Tegal  
Jl. ....  
Slawi

**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

(.....)

(.....)

Mengetahui,  
Lurah/Kepala Desa .....

Camat .....

(.....)

(.....)  
NIP. ....

Keterangan : Mohon dilampirkan tandatangan dukungan warga.

BUPATI TEGAL



UMI AZIZAH